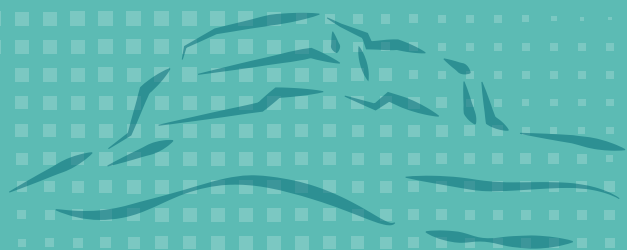


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

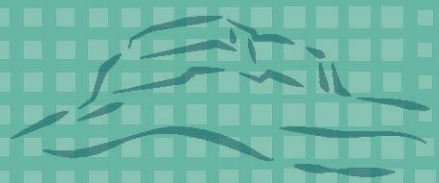
D. EXPLICATIONS DES CHOIX



P
L
U
i

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

D.1 INTRODUCTION



TOME D / VOLUME 1

INTRODUCTION AUX EXPLICATIONS DES CHOIX

1. Présentation du cadre législatif, explication de la méthode et de la cohérence entre les parties

1.1. LE CADRE LEGISLATIF

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 151-2.

- ⇒ **L'article L. 151-4** mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il 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 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 et 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 justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de

- ⇒ **L'article R. 151-2** précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties.

Ainsi, la présente partie dite de « l'explication des choix » rappelle dans chaque volume, les correspondances avec entre les différentes pièces du PLUi.

1.2. PLAN ET PRINCIPAUX ELEMENTS DE METHODE

1.2.1. EXPOSITION DU PLAN GENERAL DES JUSTIFICATIONS

Le plan se décline comme tel :

- Justifications du PADD ;
- Justifications thématiques ;
- Justifications territoriales.

1.2.2. EXPLICATION DE LA COHERENCE GLOBALE ENTRE LES PARTIES DU TOME D DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette organisation a été retenue pour révéler au mieux la cohérence entre les parties.

Le PADD est justifié au regard des éléments de diagnostic regroupés dans le tome C du Rapport de Présentation (et ses annexes). Ces justifications constituent le socle des justifications du projet.

Les justifications thématiques traitent à la fois du règlement, des dispositions réglementaires spécifiques, des OAP thématiques et de certaines prescriptions graphiques.

Les justifications des limites de zones s'appuient également sur des éléments de diagnostic révélant le contexte urbain et environnemental. Elles viennent à la suite de la partie justification thématique car la définition du zonage est la conséquence de **l'ensemble des dispositions** écrites et spécifiques. Dans une volonté de conforter la relation entre le zonage et le PADD, la cohérence entre les zones définies et les orientations du PADD est révélée pour chaque famille de zone, à l'échelle de chaque secteur d'analyse.

Les justifications des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont déclinées à la fois dans la partie justification thématique pour les OAP thématiques et dans la partie justification territoriale pour les OAP sectorielles.

Ainsi, leurs justifications seront faites au regard des éléments de contexte, mais également en cohérence avec le PADD. Elles devront également attester de la complémentarité des OAP thématiques avec le règlement.

1.3. ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLUi, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit des deux pièces qui constituent la partie réglementaire (pièces écrites et pièces graphiques) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Depuis le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU, ces dernières, au-delà de leur aspect opposable, peuvent également présenter un caractère réglementaire.

La juste articulation entre les pièces réglementaires et les OAP est cruciale pour la fiabilité du PLUi et pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol sans faire émerger de contradictions.

1.3.1. UN RAPPORT DE COHERENCE ENTRE DEUX PORTEES DIFFERENTES

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais sont en complète cohérence l'un avec l'autre. Les OAP s'inscrivent parfois en complément de la partie réglementaire, apportant des précisions ou formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

Ainsi, la distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard du degré d'implication et de précision qu'elles supposent :

- la partie réglementaire (règlements graphique et écrit) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol, suite à la définition d'un cadre normé ;
- les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

1.3.2. UNE ORGANISATION HIERARCHIQUE PROPRE A CHAQUE PARTIE

La hiérarchie n'est pas établie entre la partie réglementaire et les OAP. En revanche, à l'intérieur de chacune des parties, une hiérarchie des documents est définie.

Ainsi, dans la partie réglementaire, les *dispositions générales* fixent le cadre global dans lequel se développent les *règlements écrit et graphique*. Dans ce cadre, le règlement graphique prime sur le règlement écrit du fait de la précision géographique qu'il apporte.

Dans la partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation, deux types se distinguent :

- les « OAP sectorielles » qui précisent, à l'échelle d'un secteur défini et avec plus ou moins de précision, le parti d'aménagement retenu dans lequel les opérations doivent s'inscrire ;
- les « OAP thématiques » qui affinent, à l'échelle d'un zonage réglementaire ou d'un périmètre global, les règles définies dans le règlement écrit.

Ces dernières ne s'imposent pas aux OAP sectorielles qui définissent potentiellement les propres règles à un secteur, mais peuvent en être le complément, lorsque l'OAP sectorielle n'apporte pas de prescriptions sur certains aspects de l'aménagement.

1.3.3. L'ARTICULATION ENTRE LES PIECES REGLEMENTAIRES ET LES OAP

Le règlement et les OAP sont donc les deux dossiers références pour la réalisation des projets d'aménagement et de constructions. Ce sont deux parties totalement cohérentes, entre lesquelles il n'y a pas de contradictions.

Le règlement graphique et écrit définit un cadre réglementaire sur l'ensemble des zones. Les OAP sectorielles ou thématiques viennent en compléments, préciser les attendus de ce cadre dans un projet d'ensemble cohérent adapté au contexte. Dans les zones AU, certaines règles ne sont pas forcément définies dans la partie réglementaire. Elles se trouvent alors gérées par les OAP qui se substituent alors au règlement écrit.

⇒ Articulation et complémentarité entre le règlement (écrit et graphique) et les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles se déclinent en deux formes :

- L'**OAP d'intention**, laquelle établit les principes et orientations que les projets à venir devront prendre en compte pour un aménagement durable et cohérent du secteur concerné,
- L'**OAP de composition urbaine**, laquelle définit précisément les objectifs et les prescriptions volumétriques des constructions, de traitement paysager, ... à mettre en œuvre pour la réalisation de projets.

L'articulation avec le règlement se fait de la façon suivante :

- L'OAP d'intention s'inscrit en complément du règlement et permet de cibler des vocations, des fonctions urbaines à développer, des principes d'aménagement à respecter, sans pour autant définir précisément les formes urbaines.
- Au-delà, l'OAP de composition précise concrètement le règlement sur les aspects volumétrie et d'implantation des constructions, de traitement paysager et des rez-de-chaussée, par la définition de prescriptions adaptées au contexte. Dans certains cas, celles-ci pourront être plus contraignante que le règlement.

⇒ **Articulation et complémentarité entre le règlement (écrit et graphique) et les OAP thématiques**

Les OAP thématiques apportent des prescriptions complémentaires au règlement, sur des ensembles de zones. Trois types d'OAP sont définis :

- **L'OAP Qualité Architecturale et Formes Urbaines**, laquelle définit des prescriptions complémentaires au règlement, permettant de préciser les règles pour une meilleure prise en compte du contexte urbain et œuvrer à l'amélioration de la qualité architecturale des projets ;
- **L'OAP Ambition Centres anciens**, laquelle définit des prescriptions et recommandations complémentaires au règlement, permettant de préciser les règles pour une meilleure intégration des constructions dans les centres anciens ;
- **L'OAP Cycle de l'Eau** s'applique en complément du règlement, permettant de préciser les règles pour une meilleure prise en compte de la gestion de l'eau ;
- **L'OAP Trame Verte et Bleue** s'applique en complément du règlement, permettant de préciser les règles pour une meilleure prise en compte de l'ensemble des éléments de nature participant à la trame verte et bleue.

La relation entre le règlement et les OAP thématiques est particulièrement tenue pour les zones concernées. Les OAP thématiques sont des compléments du règlement par la précision de règles spécifiques.

Les OAP thématiques précisent les règles par des schémas, des prescriptions et recommandations pour assurer une meilleure insertion des projets dans la forme urbaine environnante, dans le tissu urbain existant et donner les conditions d'une qualité d'habiter et de gestion des risques.

1.4. JUSTIFICATIONS AU REGARD D'OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
(VOIR TOME E / VOLUME 2)

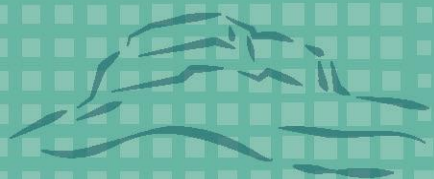
Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, « *Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : [...] 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan [...]* ».

Ces explications des choix faits dans le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveaux international, communautaire ou national, ainsi que le choix pour définir des solutions de substitution raisonnables aux incidences sont directement traitées dans le Tome E / Volume 2 du Rapport de Présentation, pièce dédiée à l'Evaluation environnementale.



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

D.2 EXPLICATIONS DU PADD



Sommaire

Sommaire	3
Avant-propos : Méthodologie pour la définition de l'explication des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
1. Axe 1 : Conforter l'attractivité du territoire	6
1.1 Objectifs chiffrés	7
1.2 Habitat et politique de la ville	9
1.3 Economie: Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs.....	13
1.4 Agriculture	20
1.5 Tourisme.....	22
2. Axe 2: Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire	26
2.1 Trames verte et bleue : conforter le territoire comme « poumon vert » de la Métropole	27
2.2 Vers une gestion renouvelée du cycle de l'eau	34
2.3 Transition énergétique	39
2.4 Les risques majeurs.....	44
2.5 Le patrimoine.....	47
2.6 L'argile.....	52
3. Axe 3: Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs.....	54

3.1 Un territoire organisé autour de l'articulation urbanisme - transport ..	55
3.2 Le centre ville d'Aubagne et son rôle de pivot du territoire.....	61
3.3 Les centres-villes et villageois du territoire et le retour à la proximité ..	65
3.4 Les équipements publics et les réseaux.....	68
4. Justifications des objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables	71
4.1 Le projet de développement à l'horizon 2040.....	72
4.1.1. Le projet de développement du PLUi à l'horizon 2040.....	72
4.1.2. Evolution du cadre juridique de la modération de consommation d'espace applicable au PLUi.....	72
4.2 Outils et méthodologie de mesure de la consommation d'espace.....	75
4.2.1. Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers au cours des dix dernières années.....	75
4.2.2. Evaluation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers future générée par le PLUi.....	76
4.3. Cohérence du projet au regard des objectifs de modération.....	81
4.3.1. Analyse des capacités constructives en densification de l'enveloppe urbaine, et prise en compte des grands projets.....	81
4.3.2. Échéancier prévisionnel et programmation attendue.....	90
4.3.3. Consommation foncière des zones AU	91

Avant-propos : Méthodologie pour la définition de l'explication des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La méthode vise une approche simplifiée des explications, dans l'écriture comme dans la lecture du document d'explication des choix. Les choix du PADD sont donc expliqués axe par axe.

Afin de s'assurer d'une forme rédactionnelle synthétique, facilement lisible et d'assurer l'explication essentielle de l'intégralité des choix retenus, le format du tableau est privilégié.

Dans la description, chaque axe fait l'objet d'un chapeau introductif, puis les objectifs et orientations sont déclinées sous la forme d'un tableau dans lequel chaque orientation est justifiée au regard d'éléments de diagnostics (diagnostic et état initial de l'environnement) brièvement rappelés et d'une volonté politique de s'inscrire dans un développement durable alliant préservation et développement du territoire.

NB : Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, les explications des choix faits dans le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveaux international, communautaire ou national, ainsi que le choix pour définir des solutions de substitution raisonnables aux incidences sont directement traitées dans le Tome E / Volume 1 du Rapport de Présentation, pièce dédiée à l'Evaluation environnementale.

1. Axe 1 : Conforter l'attractivité du territoire

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, à l'interface des pôles de Marseille, Aix-en-Provence et des portes du Var, profite d'une position stratégique et d'une accessibilité qui ont su affirmer son attractivité.

Les élus du territoire ont fait le choix d'une croissance s'inscrivant dans une logique d'équilibre entre attractivité et préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

C'est ainsi que le PADD du PLUI affirme la volonté de soutenir une croissance continue et durable du territoire en permettant l'accueil de 9 000 habitants supplémentaires et la création d'environ 5 000 emplois à l'horizon 2040.

Pour ce faire, et compte tenu des disparités entre les communes (population, équipements, voiries, emplois, commerces...), la cohérence territoriale est recherchée dans la mise en œuvre du projet.

Cette dernière se décline notamment par une ventilation des objectifs sur deux grands secteurs de développement :

- Le secteur Sud Vallée de l'Huveaune : depuis La Penne-sur-Huveaune jusqu'à Aubagne. Il s'agit du secteur historique du développement au travers d'un pôle urbain déjà constitué et équipé :
- Le secteur Étoile - Merlançon : situé au Nord du territoire en partie sur les communes d'Auriol, Roquevaire, La Destrousse, La Bouilladisse et Peypin. Ce secteur porte un potentiel de rééquilibrage territorial et de structuration d'un secteur fortement périurbanisé autour d'un axe de transport collectif en site propre (Val'Tram).

1.1 Objectifs chiffrés

De par sa qualité de vie, le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile dispose déjà d'une attractivité résidentielle certaine, qu'il est important de préserver.

Les 12 communes qui constituent le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile sont très variées tant en termes du nombre d'habitants, que des services/équipements/commerces présents ou encore en termes d'emploi. Aussi, il s'agit d'établir un équilibre entre des secteurs propices au développement, et d'autres nécessitant une préservation ou une limitation de leur urbanisation.

Le PLUi en cohérence avec les documents de rang supérieur permet la constructibilité d'environ 9 000 logements à 2040, objectifs ventilés selon la stratégie de développement du territoire.

Cette recherche d'un équilibre territorial se traduit par la mise en évidence de deux grands pôles complémentaires. Véritables lieux de vie, ils jouent chacun leur rôle de centralité au quotidien et fondent les bases d'une stratégie d'aménagement nouvelle et ambitieuse :

- Le secteur de développement Étoile - Merlançon, sur les communes de La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Auriol et Roquevaire ;
- Le secteur de développement Sud Vallée de l'Huveaune, sur les communes d'Aubagne et de la Penne-sur-Huveaune.

Ces deux secteurs doivent permettre de capter 75% des objectifs chiffrés de construction de logements, d'accueil de nouveaux habitants et également de création de richesse économique et d'emplois. La ville d'Aubagne en sera le moteur principal en réaffirmant son rôle historique de ville centre, de centralité de l'Est métropolitain et conforter son rang de cinquième ville des Bouches-du-Rhône.

Outre les deux secteurs du territoire propices au développement, la ventilation des objectifs se fera de façon équitable selon le besoin et le potentiel analysés à l'échelle de chaque commune. Ces objectifs revêtent une importance significative puisque in fine, ils conditionneront les choix en matière de constructibilité.

Ainsi le PLUi se construit au travers d'une méthodologie d'analyse au regard de plusieurs critères objectifs cumulables et applicables à chaque commune.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Objectifs chiffrés	> Porter une dynamique démographique de +0,35% de croissance par an, la construction d'environ 470 logements par an, ainsi que sur les vingt prochaines années, l'accueil de 9 000 nouveaux habitants pour l'ensemble du territoire, soit une population d'environ 115 000 habitants à l'horizon 2040 ;	Le PLUi ambitionne une croissance démographique de +0,35% par an à l'horizon 2040, avec une augmentation adaptée et cohérente du nombre de constructions de logements. Après avoir connu une très forte hausse de population entre 1970 (48 830 hab.) et 2008 (103 160 hab.), le territoire connaît une croissance plus stable depuis 2010. Les élus ont souhaité poursuivre le développement de leur territoire de manière raisonnée en accord avec les capacités des communes (notamment la présence de risques naturels importants et un territoire avec des espaces naturels exceptionnels et un terroir agricole de qualité). Cette dynamique démographique de 0,35% positionne le Pays d'Aubagne et de l'Étoile comme un espace d'équilibre entre préservation et attractivité tout en étant interconnecté avec les territoires voisins de Marseille-Provence, du Pays d'Aix et du Var.
	> Développer cette attractivité sur deux grands secteurs de développement : - Sud Vallée de l'Huveaune ; - Étoile - Merlançon.	Cette volonté de rechercher un équilibre territorial s'explique par les grandes disparités des communes (population, services/équipements/commerces, emploi, accessibilité y compris celle aux transports en communs, capacité des réseaux...) et se traduit par la mise en évidence de deux grands pôles complémentaires. La cohérence urbanisme-transport est le fondement pour la définition de ces secteurs de développement. Véritables lieux de vie, ils jouent chacun leur rôle de centralité au quotidien et fondent les bases d'une stratégie d'aménagement nouvelle : - Le secteur de développement Étoile - Merlançon, sur les communes de La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Auriol et Roquevaire ; - Le secteur de développement Sud Vallée de l'Huveaune, sur les communes d'Aubagne et de la Penne-sur-Huveaune.

1.2 Habitat et politique de la ville

Un des objectifs centraux du renforcement de l'attractivité du territoire portés par le PADD est la poursuite de la diversification de l'offre résidentielle. L'ambition de création de 470 logements par an sur les 20 prochaines années permet d'affirmer une politique engagée pour répondre aux nouveaux besoins des habitants, et d'agir pour un parc locatif social adapté.

En effet, les phénomènes conjoncturels tels que le vieillissement de la population ou la diminution de la taille moyenne des ménages doivent être pris en compte dans le projet de développement. Les besoins liés aux étudiants et jeunes ménages nécessitent également d'être anticipés pour un parcours résidentiel facilité.

Le PADD répond aux enjeux d'attractivité résidentielle et de croissance démographique par la création d'une offre en logements suffisante, mais également diversifiée tant en matière de formes d'habitat que de statuts d'occupation (location, accession etc.).

Quant au parc social, il reste actuellement relativement faible (14,2 % des résidences principales) malgré les efforts entrepris ces dernières années pour le développer. Parmi les huit communes du territoire soumises à l'article 55 de la loi SRU, seule Aubagne dépasse le seuil minimal des 25 %. Avec La Penne-sur-Huveaune, ce sont les deux seules communes qui affichent un taux de logements sociaux supérieur à 20 %. Le PADD affirme la nécessité d'agir pour un rééquilibrage de l'offre social pour répondre à la demande de manière adaptée. En effet, à minima le flux de production de nouveaux logements des communes soumises à la loi SRU devra comprendre 25% de mixité sociale.

Le PADD vise au développement d'une offre d'habitat équilibrée, diversifiée et de qualité, en lien avec une logique d'accessibilité en transport visant ainsi à concourir au dynamisme démographique du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
L'offre en logements et le parcours résidentiels	> Produire 470 logements par an pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de toutes les populations ;	Pour accueillir 9000 nouveaux habitants à horizon 20 ans et répondre aux besoins des populations en place et futures, le PADD du PLUi prévoit de produire 470 logements par an. Sur la période 2007-2016, la production annuelle était de 430 logements par an avec une majorité de logements individuels de grande taille (60% de T4 et plus). A noter qu'en 2016 74% des logements réalisés étaient sous forme de logements collectifs, signe d'une inversion de tendance. Les élus ont souhaité inscrire le PLUi dans la poursuite de cet effort de production et dans une diversification de l'offre de logement engagée sur les dernières années. En effet, répondre aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de la population, permettre aux jeunes de rester sur le territoire, assurer l'accueil des publics spécifiques sont d'autant d'objectifs fixés par les élus à travers le PADD.
	> Développer une politique foncière volontariste et plus offensive et opter pour des procédures opérationnelles (ZAC, PUP...) adéquates.	Les objectifs de construction de logements seront réalisés en priorité sur les deux grands secteurs de développement : Sud Vallée de l'Huveaune et Etoile-Merlançon, dans le respect des formes urbaines et caractéristiques locales. Au-delà des capacités de constructions offertes par le PLUi au travers du règlement (graphique et écrit), la réussite de cet objectif passe également par la mise en place d'outils fonciers, notamment des périmètres opérationnels publics (Zone d'aménagement concertée...) et des acquisitions – animations foncières indispensables à la mise en œuvre de la stratégie.
Un parc social adapté	> Adapter la taille et la typologie des logements afin de favoriser les parcours résidentiels de tous ;	La production des 470 logements par an voulu dans le PADD s'accompagne d'une volonté forte de développer des formes urbaines et des typologies de logements plus adaptées sur un territoire majoritairement constitué de maisons individuelles. Pour ce faire, le PLUi prévoit de porter une attention particulière à la réalisation de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées, avec des logements de qualité, connectés aux centralités et transports collectifs. A noter que le développement des résidences étudiantes en lien avec les filières universitaires présentes (Cinéma, Sport), en particulier sur le centre-ville d'Aubagne est également un objectif visant à maintenir le dynamisme du territoire.
	> Encourager les bâtiments intergénérationnels ;	Si au premier abord, les typologies de logements recherchés par les personnes âgées et les étudiants peuvent parfois se concurrencer (petit logement financièrement accessible avec les commodités à proximité), l'habitat intergénérationnel semble être une alternative de plus en plus recherchée. Si le PLUi est soumis à des objectifs de mixité sociale, ce terme ne renvoie pas seulement aux logements sociaux. La mixité sociale s'entend également en termes de mélange des générations et des revenus. Aussi, le règlement favorisera une mixité des formes urbaines et des typologies de logements pour répondre à tous les besoins. Les OAP sectorielles accompagneront les projets pour encadrer les formes attendues.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants au vieillissement de la population et aux diverses situations de handicap ;	A l'instar de tout le territoire français, le vieillissement de la population est également observé sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Pour faire face à ces nouveaux besoins, des logements adaptés (petit logement, dans les centralités), des résidences personnes âgées sont encouragées dans la déclinaison réglementaire du PLUi y compris dans les OAP. Par ailleurs, afin d'offrir des logements adaptés et adaptables en fonction des besoins, à proximité immédiate des services, les élus ont souhaité porter un projet politique ambitieux de renouvellement des centres anciens en permettant leur redynamisation et leur évolution.
	> Favoriser le développement du parc locatif privé ;	En lien avec les besoins identifiés, le PADD affirme la volonté de développer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages par le maintien d'une diversité des typologies d'habitat et des modes d'accès au parc (privé / social, propriété / locatif). Le maintien de cette diversité permettra l'accès au logement au plus grand nombre. C'est ainsi qu'au travers du règlement (graphique et écrit) et des OAP, des typologies de logements adaptées et variées sont déclinées.
	> Poursuivre les efforts de développement du parc locatif social, en réaffirmant la volonté de retrouver une certaine maîtrise dans les attributions des logements et en encourageant le conventionnement dans le parc de logements existant ;	Le parc social reste relativement faible (14,2 % des résidences principales) malgré les efforts entrepris ces dernières années pour le développer. Parmi les huit communes du territoire soumises à l'article 55 de la loi SRU, seule Aubagne dépasse le seuil minimal des 25 %. Avec La Penne-sur-Huveaune, ce sont les deux seules communes qui affichent un taux de logements sociaux supérieur à 20 %. Les communes qui n'atteignent pas l'objectif devront continuer leurs efforts de construction de logements sociaux, en diversifiant les gammes de financement. Ainsi, le PADD encourage la mixité sociale au travers des futures opérations pour atteindre l'objectif. A l'horizon du PLUi, la proportion de logements sociaux devra s'approcher des 25% du parc de résidences principales à l'échelle de l'ensemble du territoire. La production de logements sociaux neufs, si elle doit être répartie équitablement à l'échelle du territoire, devra être prioritairement réalisée dans les secteurs de centralité, bien desservis par les infrastructures, l'emploi et les équipements. Pour mettre en œuvre une telle politique, le territoire mise sur le volet réglementaire du PLUi, par la définition de Servitudes et d'emplacements réservés à vocation de Mixité Sociale à l'échelle de secteurs de projets.
	> Favoriser l'accession sociale à la propriété ;	En lien avec les besoins identifiés, le PADD affirme la volonté de développer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages par le maintien d'une diversité des typologies d'habitat et des modes d'accès au parc (privé / social, propriété / locatif). Le maintien de cette diversité du parc de logements permettra l'accès au logement au plus grand nombre. La diversité des formes proposées par la réglementation et le zonage du PLUi permettront d'agir sur le parc de logement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le foncier existant et les zones de projets permettront également d'appuyer cette ambition.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Lutter contre la vacance des logements en encourageant leur remise sur le marché ;	Les objectifs de création de logements permettant de répondre aux évolutions démographiques attendues prennent en compte la nécessité d'optimiser le foncier existant et d'agir sur la vacance observée dans les centres villes. Les projets de renouvellement urbain encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'appuyer cette ambition.
	> Accompagner le développement de l'offre universitaire à Aubagne par le développement d'une offre de logements et d'hébergements étudiants et favoriser l'émergence de solutions alternatives (cohabitation intergénérationnelle par exemple) ;	Dans l'objectif de rester attractif et de maintenir les filières universitaires (telles que le cinéma ou le sport), le PADD vise le développement de logements adaptés (petits logements, à cout réduit, dans les centralités) et de résidences étudiantes. La diversité des formes proposées par la réglementation et le zonage du PLUi permettront d'agir sur le parc de logement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le foncier existant et les zones de projets permettront également d'appuyer cette ambition.
	> Aménager une ou des aire(s) d'accueil des gens du voyage sur le territoire, au regard des contraintes foncières présentes et de la réalité des flux des gens du voyage.	En lien avec les objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Bouches-du-Rhône (en cours d'élaboration), des sites potentiels d'accueil pourront être prévus en fonction des études et capacités du territoire.
La politique de la ville	> Poursuivre l'intégration du quartier identifié politique de la ville du Charrel à Aubagne ;	Le quartier du Charrel à Aubagne, qui a fait l'objet de réhabilitations importantes ces dernières années et d'une connexion à l'espace urbain par l'arrivée du tramway, reste un secteur à enjeu identifié par le PLUi. Les actions d'intégration seront pérennisées et encouragées à travers une traduction réglementaire adaptée.
	> Encourager l'intégration sociale autour d'actions ciblées : création de jardins partagés, créations d'espaces publics de qualité (...) ;	Le maintien et le renforcement de qualité de vie sur le territoire est un enjeu fort du PLUi pour les habitants. Au-delà des ambitions de réalisation de logements pour répondre aux besoins, il s'agit également d'offrir des lieux de partage et de convivialité. La traduction règlementaire du PLUi permettra de maintenir ces espaces par la préservation ou la création d'espaces verts, de cheminements piétons, d'espaces publics apaisés, etc. Les OAP sont l'outil cartographique privilégié pour les créer sur les secteurs d'enjeux afin de renforcer la qualité des espaces publics de certains quartiers. A noter que sur les quartiers déjà urbanisés, l'outil emplacement réservé pourra être mobilisé.
	> Assurer des actions et un suivi des quartiers de veille de politique de la ville, afin de prendre en compte les difficultés socio-économiques marquées de La Tourtelle, Palissy et du centre-ville à Aubagne.	Dans une logique de qualité de vie, d'intégration et de mixité sociale, des actions de suivi des quartiers à enjeux seront mises en place. La traduction règlementaire du PLUi permettra l'intégration des quartiers ciblés dans leur environnement (continuité des cheminements, des espaces verts, etc.), le renforcement de la qualité des espaces libres et un fonctionnement cohérent avec le reste de la ville (accessibilité des transports, commerces de proximité, etc.).

1.3 Economie : Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs

Le tissu économique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est relativement diversifié. C'est une force qui doit être entretenue pour surmonter des périodes de crises économiques, qu'elles soient globales ou sectorisées. Cette diversité économique doit être pérennisée et plus efficiente afin d'organiser un développement futur appuyé sur toutes les composantes économiques.

Historiquement tourné vers les secteurs industriel et productif aujourd'hui en difficulté au plan métropolitain, le territoire doit maintenir ses activités et développer des capacités foncières pour les entreprises productives.

Le territoire doit aussi soutenir le développement des filières d'excellence métropolitaine et de la Med Tech (Medical Technology) en particulier. Le développement de cette filière déjà présente sur le territoire devra permettre de pallier à l'absence d'une filière motrice.

Le rayonnement du territoire et de son tissu économique s'appuiera également sur le confortement d'Aubagne comme pôle majeur de tourisme d'affaires dans la métropole.

Concernant les zones d'activités existantes et leur évolution, la réservation de foncier est nécessaire à l'accueil d'entreprises et constitue l'une des conditions primordiales à la réussite de la croissance économique du territoire. Celle-ci s'articule d'une part autour d'Aubagne, et d'autre part sur le secteur Étoile - Merlançon avec un objectif foncier d'environ 27 hectares stratégiquement situés entre accès autoroutier et arrêt du Val'tram.

Le développement de l'immobilier tertiaire répondant à la forte demande sur l'Est métropolitain ainsi que l'accentuation et la diversification de l'offre d'enseignement et de formation participent de la dynamique de développement économique ambitionnée.

Enfin, parallèlement, l'appareil commercial doit faire l'objet d'une mutation, encourageant un renouveau des comportements d'achat des populations vers les centres des villes et villages. L'essor de nouvelles zones commerciales périphériques n'est plus le modèle de développement. Ce nouveau modèle d'armature commerciale affiche l'ambition d'être plus durable, limitant les déplacements automobiles, favorisant l'utilisation des transports collectifs, proposant une mixité fonctionnelle plus importante et un lien social pour les cœurs de ville. Ainsi, la mutation commerciale et sa reconquête au sein des centres, se traduira par des actions de projet plus globale avec une priorité sur des centres à haut potentiel comme le centre-ville d'Auriol.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Le tissu économique	> Créer 5 000 emplois supplémentaires d'ici 2040, soit 2 à 3 % des emplois à créer à l'échelle métropolitaine ;	En visant la création de 200 à 300 emplois par an (soit près de 2 à 3 % des objectifs métropolitains), le Pays d'Aubagne et de l'Étoile pourra compter sur une création d'environ 5 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2040, contribuant ainsi à l'effort ambitionné par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Pour ce faire, le PLUi propose une meilleure définition des destinations dans les zones économiques existantes et futures et provisionne du foncier pour les besoins à venir.
	> Renforcer le poids économique et la création d'emploi du territoire, partie prenante de l'attractivité économique métropolitaine, dont la filière Med Tech, filière d'excellence et motrice de la stratégie économique métropolitaine et en complémentarité avec les technopôles de Luminy et de la Timone à Marseille ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile soutient le développement de filière d'excellence métropolitaine et plus spécifiquement de la Med Tech (Medical Technology). Cette filière est déjà présente sur le territoire à travers des leaders internationaux tels que SARTORIUS STEDIM et SOLUSCOPE qui sont implantés dans la zone industrielle des Paluds à Aubagne. L'objectif est donc de constituer un écosystème productif autour de ces entreprises et du pôle entrepreneurial des Paluds, en lien direct avec les pôles hospitaliers et universitaires de la Timone et de Luminy. Cette stratégie de développement est réaffirmée par l'agenda du développement économique de la Métropole, qui promeut le développement de la filière Med Tech sur Aubagne.
	> Prioriser le développement de l'emploi sur les communes d'Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, qui, par rapport au reste du territoire, offrent les meilleures conditions en matière de foncier et d'accessibilité ;	L'évolution des zones d'activités existantes est une condition primordiale à la réussite de la croissance économique du territoire, de même que la réservation de foncier nécessaire à l'accueil d'entreprises. Le PADD fixe un objectif d'environ 50 hectares de potentiel foncier sur le pôle économique d'Aubagne à destination des secteurs économiques secondaires et tertiaires, notamment sur les secteurs à forts enjeux tels que Camp de Sarlier, Napoléon, Les Paluds... A noter que le rayonnement du territoire et de son tissu économique passe également par le confortement d'Aubagne comme pôle majeur de tourisme d'affaires dans la métropole. Pour ce faire, le centre de Congrès Agora d'Aubagne verra son rôle et sa place renforcés notamment avec la mise en service du bus+ (Chronobus) qui le reliera aux pôles d'échanges métropolitains de Camp de Sarlier et de la gare d'Aubagne.
	> Soutenir les filières patrimoniales de l'agriculture et de l'argile	Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne regroupe que 7% des terres agricoles de la Métropole mais reste un territoire dynamique et reconnu en termes d'agriculture de grande qualité. L'agriculture, parce qu'elle est en grande partie tournée vers le maraîchage et les circuits courts, elle a un rôle important à jouer pour répondre aux enjeux dans le cadre du Plan Alimentaire Territorial (PAT) d'Aix-Marseille. Pour ce faire, les terres agricoles les plus fertiles seront préservées autant que possible. Véritable ADN et spécificité territoriale au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, l'argile participe d'une identité et d'une notoriété (touristique) fortes à l'échelle métropolitaine et nationale. Porté par la Métropole, cet art de la terre met en avant la céramique et les santons de Provence. Outre un programme évènementiel déjà riche, de nombreuses actions sont prévues pour conforter sa valorisation comme la création de la route de l'Argile d'Aubagne à Saint-Zacharie et son poids économique.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Répondre aux besoins d'emplois de proximité dans les communes périurbaines en développant des espaces d'activités structurés pour l'artisanat, les services de proximité et pour rapprocher emploi et lieu de vie.	L'évolution des zones d'activités existantes et la réservation de foncier nécessaire à l'accueil d'entreprises sont des conditions primordiales pour réussir la croissance économique du territoire. Pour ce faire, 50 hectares seront dévoués exclusivement à de l'économie sur le pôle Aubagne-La Penne sur Huveaune et 27 hectares sur le secteur Étoile – Merlançon. Ces 27 hectares répondent de façon complémentaire aux ambitions (du développement) de l'économie et de l'emploi et stratégiquement situés entre accès autoroutier et arrêt du Val'tram.
Territorialisation	> Appuyer l'ambition économique sur Aubagne, pivot économique du territoire au travers d'un potentiel d'environ 50 hectares de nouveau foncier économique mobilisable et un potentiel de 9 000 m ² de surface de plancher par an en immobilier de bureau ;	Cf. le tissu économique Aubagne a l'ambition d'accueillir une offre en immobilier tertiaire, confortée par la stratégie métropolitaine qui mise sur les villes moyennes pour équilibrer l'offre tertiaire au-delà des pôles de Marseille et Aix-en-Provence. La ville d'Aubagne, par son pôle multimodal en cœur de ville, présente des atouts indéniables que le PLUi se doit de mettre en valeur.
	> Conforter le positionnement d'Aubagne dans la métropole comme pôle majeur en matière de tourisme d'affaires en valorisant un équipement dédié à l'organisation de congrès et séminaires et en renforçant l'offre hôtelière ;	Le rayonnement du territoire et de son tissu économique passe par le confortement d'Aubagne comme pôle majeur de tourisme d'affaires dans la métropole. Le centre de Congrès Agora d'Aubagne verra son rôle et sa place renforcés notamment avec la mise en service du LeBus + (Chronobus) qui le reliera aux pôles d'échanges métropolitains de Camp de Sarlier et de la gare d'Aubagne. De plus, par le volet règlementaire, les hôtels seront encouragés dans les secteurs les plus adaptés.
	> Développer une offre d'immobilier tertiaire de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working dans le centre-ville d'Aubagne ;	Aubagne a l'ambition d'accueillir une offre en immobilier tertiaire. Cette ambition est confortée par la stratégie métropolitaine qui mise sur les villes moyennes pour équilibrer l'offre tertiaire au-delà des pôles de Marseille et Aix-en-Provence. La ville d'Aubagne, par son pôle multimodal en cœur de ville, présente des atouts indéniables. La volonté est de produire différemment, avec une offre variée, tournée vers le back-office et le co-working, qui répond à la demande des entreprises de demain. Cette ambition s'appuie sur une forte exigence en termes de qualité urbaine des futures opérations tertiaires, notamment avec une localisation préférentielle en zone de « bonne desserte » et dans l'optique de l'émergence d'un véritable quartier de gare à Aubagne. De plus, il existe aujourd'hui une forte demande d'immobilier de bureau sur l'est métropolitain. Aubagne doit assurer ainsi son rôle et sa position évidente de centralité économique.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Densifier les zones (d'activités) existantes, notamment celles de Napollon et des Paluds en favorisant des actions d'opérations-tiroirs pour réorganiser et optimiser le foncier ;	L'évolution des zones d'activités existantes est une condition primordiale à la réussite de la croissance économique du territoire, de même que la réservation de foncier nécessaire à l'accueil d'entreprises. Aubagne est propice à l'identification de foncier pour l'économie. Le projet fixe un objectif d'environ 50 hectares de potentiel foncier sur la commune à destination des secteurs économiques secondaires et tertiaires, notamment sur les secteurs à fort enjeux de Camp de Sarlier, Napollon 1 et 2, Camp Major...
	> Requalifier les zones d'activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux ;	L'évolution des zones d'activités existantes est une condition primordiale à la réussite de la croissance économique du territoire, de même que la réservation de foncier nécessaire à l'accueil d'entreprises. Les zones des Paluds, du pôle Alpha et de Pont de Joux sont des zones où tous les types d'activités se mélangent (commerciale, productive...). Afin de veiller à une meilleure organisation de l'espace, des transports et de la couverture territoriale, les destinations permises dans ces zones seront clarifiées, incitant ainsi à des opérations tiroirs, de la densification...
	> Poursuivre la démarche « Les Nouveaux Paluds » pour faire des Paluds une zone industrielle exemplaire à l'échelle régionale ;	Initié sous le PLU d'Aubagne, la démarche « les Nouveaux Paluds » sera poursuivie et servira d'exemple pour les autres zones. Cette démarche a d'ailleurs nourrie pour partie l'OAP « Eau » dans son volet destiné aux constructions à vocation économique, notamment en encourageant à la désimperméabilisation.
	> Créer de nouvelles zones d'activités principalement à Aubagne : Camp de Sarlier, Les Lignières... et à l'interface entre La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin ;	Aubagne est propice à l'identification de foncier pour l'économie. Le règlement graphique veillera à identifier les potentiels et encadrer au travers d'OAP les orientations spécifiques à la mise en œuvre et l'ouverture à l'urbanisation de ces sites. Ces choix sont stratégiques au regard de leur desserte routière et autoroutière, mais également par le Val'tram qui irriguera et promeut une nouvelle mobilité pour les salariés.
	> Développer un pôle d'équilibre économique au sein du secteur Étoile - Merlançon, en lien avec le développement résidentiel et l'arrivée du Val'tram, afin de répondre aux besoins économiques locaux (bureaux de proximité, artisanat...) au travers de la mobilisation d'un potentiel d'environ 27 hectares de nouveau foncier économique et un potentiel de 1 000 m ² de surface de plancher par an en immobilier de bureau ;	Le nord du territoire (secteur Étoile - Merlançon) répond de façon complémentaire aux ambitions de l'économie et de l'emploi, avec un objectif de mobilisation foncière d'environ 27 hectares de nouveau foncier économique stratégiquement situés entre accès autoroutier et arrêt du Val'tram, avec un potentiel de 1 000 m ² de surface de plancher par an en immobilier de bureau ; Ce secteur assurera une production d'immobilier tertiaire dans la logique d'une recherche d'un équilibre territorial additionné à des besoins propres à ce bassin de vie. A noter que ce secteur offre un potentiel tourné vers l'économie présentielle et une réponse aux besoins des métiers de l'artisanat.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Organiser les déplacements des actifs en améliorant la desserte en transports collectifs des zones d'activités, en encourageant l'élaboration de Plans de déplacements interentreprises (PDIE) (...).	Le nouveau modèle de l'armature commerciale permet un modèle plus durable, limitant les déplacements automobiles, favorisant l'utilisation des transports collectifs (Chronobus et Val'Tram), proposant une mixité fonctionnelle plus importante et un lien social pour les cœurs de ville.
Les offres d'enseignement et de formation	> Favoriser le développement de l'offre de formations et l'accueil d'étudiants pour faire d'Aubagne la troisième ville universitaire de la métropole ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile entend accentuer et diversifier également son offre d'enseignement et de formation. Une des ambitions consiste à faire d'Aubagne la troisième ville universitaire de la métropole. Elle accueille déjà deux filières d'Aix-Marseille Université dans les domaines du cinéma (département Sciences Arts et Techniques de l'Image et du Son) et du sport (VTT et équitation notamment, en lien avec la qualité des espaces naturels du territoire). L'enseignement professionnel doit aussi être renforcé sur le territoire, en lien avec le tissu économique local. Le PLUi par son volet réglementaire veillera à permettre et encourager l'offre scolaire et universitaire dans les secteurs les plus adaptés.
	> Permettre l'implantation d'un lycée des métiers à La Bouilladisse autour des métiers du développement durable.	L'enseignement professionnel doit aussi être renforcé sur le territoire, en lien avec le tissu économique local, notamment à La Bouilladisse qui pourra accueillir à terme, un lycée labellisé « lycée des métiers », dont la filière professionnelle sera orientée vers la thématique du développement durable. Le volet réglementaire veillera à permettre la réalisation de cet équipement.
L'appareil commercial et ses évolutions	> Remettre le commerce aux cœurs des centres villes et villages, en créant une dynamique positive d'attractivité des centres et en limitant le commerce des zones périphériques ;	Le PLUi définit une nouvelle stratégie de développement commercial axée sur les cœurs de ville, au travers d'un projet global de dynamisation par le développement résidentiel, la qualité des espaces publics, l'événementiel. Le nouveau modèle de l'armature commerciale vise à permettre un modèle plus durable, limitant les déplacements automobiles, favorisant l'utilisation des transports collectifs, proposant une mixité fonctionnelle plus importante et un lien social pour les cœurs de ville.
	> Stopper l'implantation de commerces dans le secteur diffus, hors centre des villes et villages et des polarités commerciales ;	La dispersion commerciale dans le tissu urbain diffus (hors centres des villes et des villages) doit être stoppée afin de recentrer le commerce dans des secteurs stratégiques. Le PLUi prend le parti d'interdire toute nouvelle zone commerciale de périphérie et de pôle commercial nouveau déconnecté des centres urbains. Il s'agit par ailleurs de travailler sur la densification et l'organisation des zones commerciales existantes.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Freiner le développement du commerce dans les zones d'activités existantes (Les Paluds, Pôle Alpha...) ;	Certaines zones d'activités existantes, initialement artisanales ou industrielles, ont été avec le temps envahi par le commerce, générant des conflits d'usage, des problèmes de déplacement/voiries, de stationnement... Ces destinations ont des besoins en termes de foncier très différent : grands espaces pour l'industrie et cellule plus petite pour le commerce et des moyens financiers également bien différents. Afin de maintenir à la fois, le commerce, l'artisanat, l'industrie... sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le PLUi veillera à bien définir et redistribuer les cartes de manière claire.
	> Interdire l'implantation de nouveaux commerces dans les zones économiques à créer (Napollon 2...), afin de limiter la concurrence commerciale avec les centres, en particulier à Aubagne ;	En lien avec le point précédent, le PLUi veillera à préciser dans chaque zone économique les types de constructions permises.
	> Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions du besoin des enseignes existantes ;	Le Pays d'Aubagne et l'Étoile a historiquement connu une armature commerciale fortement développée sur la grande périphérie. Ce modèle économique a connu son apogée dans les dernières décennies et se dirige aujourd'hui vers de profondes mutations économiques induites par les besoins de proximité exprimés par la population. Le PLUi se doit de relever le défi d'une mutation du commerce, encourageant un renouvellement des comportements d'achat des populations vers les centres des villes et villages. Le PLUi prend le parti d'interdire toute nouvelle zone commerciale de périphérie et de pôle commercial nouveau déconnecté des centres urbains. Il s'agit par ailleurs de travailler sur la densification et l'organisation des zones commerciales existantes. Il est à noter que la ZAC de La Martelle a permis de répondre à un besoin en commerces de périphérie en son temps et qu'aujourd'hui sa requalification vers une évolution du modèle économique est permise et encouragée.
	> Dédier les zones économiques aux activités productives et artisanales ; et interdire le commerce dans ces zones sauf dans les pôles commerciaux de proximité de Souque Nègre (La Destrousse), La Malvésine (La Bouilladisse), Le Pujol (Auriol) et Saint-Estève (Roquevaire) ;	En lien avec les points précédents, le PLUi veillera à préciser dans chaque zone économique les types de constructions permises. Il est à noter que le commerce sera maintenu dans les pôles commerciaux de proximité sur le secteur Étoile-Merlançon.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Requalifier la zone commerciale de Souque Nègre (La Destrousse)/ La Malvésine (La Bouilladisse) en l'incluant dans un périmètre de réflexion des nouveaux secteurs économiques voisins.	Le PLUi définit une nouvelle stratégie de développement commercial axée sur les cœurs de ville, au travers d'un projet global de dynamisation par le développement résidentiel, la qualité des espaces publics, l'événementiel. Le nouveau modèle de l'armature commerciale permet un modèle plus durable, limitant les déplacements automobiles, favorisant l'utilisation des transports collectifs, proposant une mixité fonctionnelle plus importante et un lien social pour les cœurs de ville. Ce site est directement en entrée de villes de La Destrousse et La bouilladisse, il conviendra donc de le repenser dans le souci d'une meilleure complémentarité avec les 2 centres villes à proximité.

1.4 Agriculture

Confrontés à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne regroupe que 7 % des terres agricoles de la métropole. Bien qu'occupant un espace limité, cette agriculture bénéficie de nombreux atouts. Le développement de l'agriculture s'appuie sur des sols de grande qualité agronomique notamment sur trois plaines agricoles structurantes : Beaudinard à Aubagne, Auriol-Saint-Zacharie et le Poljé de Cuges-les-Pins. En outre, l'agriculture du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, parce qu'elle est en grande partie tournée vers le maraîchage et les circuits courts, est économiquement viable et a un rôle important à jouer pour répondre aux enjeux dans le cadre du Plan Alimentaire Territorial (PAT) d'Aix-Marseille-Provence. De plus, ce territoire dynamique est reconnu en matière d'agriculture de grande qualité, notamment par la qualité du terroir et la présence de trois Appellations d'Origine Protégées (AOP) et de six Indications Géographiques Protégées (IGP).

Le territoire est aussi engagé depuis de nombreuses années dans la promotion d'une agriculture responsable, respectueuse de l'environnement et de la santé des consommateurs. L'objectif consiste donc à conforter et renforcer ce positionnement en encourageant une agriculture raisonnée et en conversion biologique.

La proximité est au cœur du projet agricole du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Elle se traduit déjà par l'importance des circuits courts : Ils représentent plus de 40 % des fruits et légumes produits sur le territoire. Sa situation géographique dans un grand bassin de population et aux portes de Marseille, constitue une opportunité pour les exploitants d'en faire un véritable territoire nourricier pour le bassin marseillais.

Malgré ces nombreux atouts, l'agriculture est confrontée à de nombreuses difficultés (pression foncière, changement climatique, baisse des prix...) qui menacent la viabilité des exploitations et freinent l'installation des jeunes agriculteurs. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile affiche l'ambition de soutenir la filière agricole et surmonter ces difficultés.

Enfin, face aux enjeux alimentaires mis en exergue par le PAT (Projet alimentaire territorial) et aux exigences des consommateurs (limiter les importations, veiller à la qualité des produits...), les espaces agricoles constituent des sites stratégiques pour l'attractivité résidentielle de la métropole. L'agriculture du territoire participe à la stratégie d'animation et la vitalité des centres villes et villages au travers des marchés forains, mais également par la valorisation de ce terroir via la gastronomie et les dérivés économiques qui en sont issus.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD met en œuvre plusieurs orientations stratégiques.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
L'agriculture	> Soutenir la filière agricole en facilitant l'accueil des agriculteurs au sein d'un territoire nourricier, situé aux portes d'un important bassin de consommation de la métropole ;	L'agriculture est confrontée à de nombreuses difficultés (pression foncière, changement climatique, baisse des prix...) qui menacent la viabilité des exploitations et freinent l'installation des jeunes agriculteurs. Face à ce constat, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile souhaite soutenir la filière agricole. Pour ce faire le PADD inscrit cette volonté d'accompagner les démarches d'installations de jeunes agriculteurs mais aussi permettre d'assurer la pérennité des exploitations. De plus, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile souhaite aider les exploitants agricoles à varier leurs sources de revenus.
	> Conforter la marque des « jardins du Pays d'Aubagne » et renforcer les circuits courts ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est engagé depuis de nombreuses années dans la promotion d'une agriculture responsable, respectueuse de l'environnement et de la santé des consommateurs, notamment avec la marque les « Jardins du Pays d'Aubagne ». L'objectif consiste donc à conforter et renforcer ce positionnement en encourageant une agriculture raisonnée et en conversion biologique.
	> Encourager la part du bio dans la production agricole ;	
	> Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissellement) et à la lutte contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) ;	L'agriculture contribue à la protection contre les risques et notamment contre les feux de forêt, par l'entretien de ces paysages ouverts dans leur rôle de coupe-feu, ainsi que contre l'inondation en facilitant l'infiltration de l'eau et en offrant des espaces de rétention d'eau (champs d'expansion des crues). Dans le PADD, l'objectif se traduit par une préservation forte de ces espaces, et l'encadrement stricte de leur constructibilité. De plus, face au changement climatique, il convient d'encourager l'évolution des pratiques et le choix de cultures plus adaptées, notamment en fonction des accès à la ressource en eau. Cette dernière devra notamment faire l'objet d'une attention particulière afin d'aider au maintien de l'agriculture dans les secteurs aujourd'hui non irrigués, notamment avec la mise en place de cultures et de techniques de production adaptées. Le PLUi au sein du règlement graphique pourra traduire cette politique de reconquête des espaces agricoles avec un règlement adapté.
	> Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités, notamment par le développement du tourisme durable (agrotourisme, gîtes ruraux, fermes auberges...).	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ambitionne d'aider les exploitants agricoles à varier leurs sources de revenus. Des possibilités de diversification économique seront offertes, notamment pour favoriser le développement du tourisme vert (ferme auberge, gîte à la ferme...) que le territoire soutient.

1.5 Tourisme

L'attractivité et l'activité touristique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile reposent essentiellement sur le patrimoine local et l'identité du territoire. Il s'agit donc de poursuivre cette stratégie en veillant à la complémentarité métropolitaine.

Les espaces naturels, notamment les collines, constituent « l'équipement touristique » majeur du territoire car ils offrent, sur de vastes étendues, la possibilité d'exercer une large gamme d'activités de plein air comme la randonnée avec de nombreux sentiers de Grande Randonnée (GR), le VTT, escalade, le trail, ... Cependant, ces fréquentations touristiques ne devront pas accentuer les pressions sur un milieu naturel fragile.

Le potentiel touristique repose également sur une identité et une notoriété fortes à l'échelle métropolitaine et nationale qu'il conviendra de valoriser (Marcel Pagnol, l'argile, le terroir et la légion étrangère).

Partie prenante de la stratégie touristique, le territoire dispose d'équipements culturels et touristiques qu'il convient de conforter ou qu'il est nécessaire de développer (la Font de Mai, ...). Le centre-ville d'Auriol sera également à mettre en valeur par son offre culturelle, avec une logique de circuit des musées mettant en valeur son patrimoine et terroir ancestral. Le territoire dispose d'une salle de spectacle d'envergure métropolitaine à Auriol, qui devra s'inscrire dans le maillage des grandes infrastructures d'événementiel au sein du maillage métropolitain.

Concernant, les centres des villes et villages du territoire et leurs édifices patrimoniaux, ils seront à valoriser en créant une réelle dynamique de mise en réseau des lieux supports de l'activité touristique. La qualité de l'image touristique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne pourra s'imposer que par la réussite d'une ambition partagée à douze communes.

Enfin, l'offre d'hébergement doit être renforcée et diversifiée, tout en veillant à assurer une cohérence de cette offre avec le positionnement du territoire sur un tourisme responsable qui valorise le patrimoine culturel et naturel.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Le tourisme	> Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels ;	Les espaces naturels, notamment les collines, constituent « l'équipement touristique » majeur du territoire car ils offrent, sur de vastes étendues, la possibilité d'exercer une large gamme d'activités de plein air comme la randonnée avec de nombreux sentiers de Grande Randonnée (GR), le VTT, escalade, le trail, ... Cependant, ces fréquentations touristiques ne devront pas accentuer les pressions sur un milieu naturel fragile. A travers les outils de valorisation et de diffusion du patrimoine naturel présents sur le territoire notamment les labels nationaux reconnus tels que le Parc national des Calanques ou le Parc naturel régional de la Sainte-Baume, le PADD ambitionne de valoriser ce potentiel touristique. De plus, le tourisme vert devra aussi valoriser d'autres sites naturels du territoire, notamment autour de l'Huveaune et ses affluents ou du patrimoine agricole.
	> Remettre l'identité et l'histoire du Territoire au cœur de l'attractivité en s'appuyant sur le patrimoine matériel (cœur de villages, fontaines, places publiques...) et immatériel (traditions provençales, gastronomiques...) ;	Le potentiel touristique repose sur une identité et une notoriété fortes à l'échelle métropolitaine et nationale : - Marcel Pagnol : figure emblématique de la représentation culturelle du territoire, son œuvre littéraire et cinématographique illustre parfaitement l'image de la Provence, et plus particulièrement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Les références y sont nombreuses dans les massifs qui composent notre milieu naturel ainsi qu'au cœur de la ville d'Aubagne ; - L'argile : véritable ADN et spécificité territoriale au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, cet art de la terre porte par le Territoire met en avant la céramique et les santons de Provence. Outre un programme événementiel déjà riche, de nombreuses actions sont prévues pour conforter sa valorisation comme la création de la route de l'Argile d'Aubagne à Saint-Zacharie ; - Le terroir : l'organisation de la mise en scène des produits locaux, les circuits courts et l'activité agricole en général sont des atouts pour la qualité des marchés locaux et alimentent un potentiel gastronomique, événementiel et de restauration à développer ; - La Légion étrangère : Aubagne est liée profondément à la Légion étrangère. Un musée, des festivités traduisent l'attachement du Territoire à l'histoire de la Légion. Les liens existants doivent être renforcés. Par ce biais, Pays d'Aubagne et de l'Etoile souhaite remettre l'identité et l'histoire de son territoire au cœur de l'attractivité touristique.
	> Créer un musée Marcel-Pagnol et du santon et de la céramique dans le centre-ville d'Aubagne	Le PLUi conforte les espaces muséaux d'Aubagne (le village des santons », le nouveau Petit Monde de Marcel Pagnol aux Ateliers Thérèse Neveu, la galerie « l'Argilla », le centre d'art des Pénitents Noirs). De plus, l'offre muséale sera développée dans le centre-ville d'Aubagne avec la possible création du musée du santon et de la céramique.
	> Conforter le domaine de la Font-de-Mai comme un équipement touristique majeur du territoire ;	Partie prenante de la stratégie touristique, le territoire dispose d'équipements culturels et touristiques qu'il convient de conforter (les centres villes, les parcs d'attraction à thèmes de Peypin ou de Cuges-les-Pins) ou qu'il est nécessaire de développer (la Font de Mai, musée international du santon et de la céramique à Aubagne...). Le centre-ville d'Auriol sera également mis en valeur par son offre culturelle, avec une logique de circuit des musées

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Renforcer l'offre d'équipements dédiés à l'évènementiel (Font de Mai à Aubagne, domaine des Candolles à La Penne-sur-Huveaune, salle de spectacle de la Confluence à Auriol...);	mettant en valeur son patrimoine et terroir ancestral. Enfin, le territoire dispose d'une salle de spectacle d'envergure métropolitaine à Auriol, qui devra s'inscrire dans le maillage des grandes infrastructures d'évènementiel au sein du maillage métropolitain.
	> Valoriser les chemins de randonnée qui parcourent le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et qui s'étendent au-delà : le circuit Marcel-Pagnol, le GR2013, le GR « Sentier Provence Mines d'énergie », la route de l'argile (...);	Pour répondre à cette orientation, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a la volonté de valoriser les principaux chemins de randonnée (voir la carte d'intention « Tourisme et argile »).
	> Organiser des parcours de découverte du territoire (villages, musées, sites naturels...) à partir : - des gares d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune ; - et des stations de Transports collectifs en site propre (TCSP).	Le PADD prévoit de d'organiser les flux et les accès au massif, avec du stationnement suffisant, de la signalétique, des cheminements doux dans la mesure du possible à destination des transports collectifs (depuis les stations de Val'tram ou de la gare de La Penne-sur-Huveaune).
	> Favoriser l'accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels ;	
	> Aménager des aires de stationnement pour les cars de tourisme, notamment en milieu urbain ;	
	> Encourager le développement de l'offre en hébergement touristique, notamment en agro-tourisme : - favoriser l'implantation de nouveaux hôtels, tout en étant complémentaire avec l'offre existante à la fois en situation géographique et en standing ;	L'offre d'hébergements touristiques est peu développée et repose sur quelques hôtels, deux campings (dont la capacité de développement est limitée par le risque de feux de forêt) et des gîtes et chambres d'hôtes, en l'absence d'établissements de haut standing. L'objectif consiste donc à renforcer l'offre d'hébergement et diversifier en gamme, tout en veillant à assurer une cohérence de cette offre avec le positionnement du territoire sur un tourisme responsable qui valorise le patrimoine culturel et naturel. Il s'agit aussi de tirer profit du positionnement géographique du Pays d'Aubagne et de

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	- favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti pour permettre le développement d’offres touristiques complémentaires (dont l’agrotourisme).	l’Étoile, idéalement situé entre les grands pôles touristiques et événementiels que sont Marseille, Aix-en-Provence, Cassis ou encore Le Castellet. Située au sein des cœurs de villes et villages, l’offre d’hébergement peut aussi se développer dans les espaces ruraux et y développer des projets d’agro loisirs et d’hébergement chez les agriculteurs. Ils constituent un vecteur d’attractivité et de diversification de l’économie agricole.

2. Axe 2 : Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire

Le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile se démarque au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence par la richesse de son patrimoine naturel, culturel, industriel et bâti. Ses espaces naturels, ses collines et espaces agricoles, son réseau hydrographique important, sont autant de facteurs naturels qui ont structuré le développement et l'histoire du territoire.

Constitué par 65% d'espaces naturels, le Territoire, au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, se démarque par son caractère et son capital nature. Il ambitionne d'être le « poumon vert » de la Métropole et s'engage dans une politique volontariste de préservation et de valorisation équilibrée des trames verte et bleue.

Le développement futur du territoire doit également se projeter en portant une attention particulière à la place de l'eau et à ses rôles pluriels afin de répondre aux enjeux de demain. Ces enjeux convergents nécessitent en effet qu'une approche globale et intégrée du cycle de l'eau soit développée par le PLUi.

Cette volonté de préserver l'environnement implique aussi de prendre en compte les enjeux de la transition énergétique. L'imbrication des espaces naturels et urbains met en évidence l'enjeu majeur de gestion de l'interface ville - nature, notamment par la prise en compte des risques inhérents.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est soumis à cinq risques majeurs. Au fil des années, l'activité humaine et l'accroissement des phénomènes météorologiques exceptionnels ont accentué la vulnérabilité du territoire. Pour cela, la prise en compte des risques est un élément intégré au projet de développement du territoire.

Enfin, le territoire est également associé à la notion du patrimoine qui est, ici, transversale. Elle est susceptible de s'intégrer et de nourrir l'ensemble des enjeux du territoire dans la mesure où il s'agit d'un véritable outil au service du projet urbain. Les douze centres villes et villages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile présentent un patrimoine important. Ils témoignent de l'histoire riche du territoire et le PLUi ambitionne de valoriser la diversité et les caractéristiques propres à chaque commune. Le patrimoine englobe les notions d'architecture, d'urbanisme et de paysage mais un accent sera toutefois porté sur une thématique qui contribue à l'identité et la singularité du territoire : l'argile.

2.1 Trames verte et bleue : conforter le territoire comme « poumon vert » de la Métropole

Constitué par 65% d'espaces naturels, le Territoire, au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, se démarque par son caractère et son capital nature. Il ambitionne d'être le « poumon vert » de la Métropole et s'engage dans une politique volontariste de préservation et de valorisation équilibrée des trames verte et bleue.

La forêt est à la confluence d'enjeux majeurs qu'il convient de connaître et de maîtriser. Soumis à des pressions croissantes (caractère périurbain, changement climatique), le Pays d'Aubagne et de l'Étoile fait le choix de la protéger et de développer une stratégie de gestion globale où la forêt est non seulement considérée comme patrimoine naturel, culturel mais aussi économique et social. La préservation des massifs et espaces naturels emblématiques assure la pérennisation de cette pluralité de rôles.

Le territoire est également composé d'une trame bleue riche et diversifiée constituée de nombreux cours d'eau qui le structurent. Les enjeux de gestion du risque et de qualité des milieux aquatiques doivent être pris en compte à une plus grande échelle que celle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Le PLUi s'inscrit pleinement dans les démarches lancées et promet de répondre à un objectif de préservation de cette trame hydrographique, en luttant contre les pollutions des milieux, en favorisant le maintien de la biodiversité par la protection des ripisylves et la restauration des continuités aquatiques.

Enfin, le potentiel d'attractivité et le rôle fondamental de l'agriculture dans l'équilibre du territoire sont indéniables. Cela se traduit dans le PADD par une protection des espaces agricoles par des outils adaptés.

Le PADD s'engage donc résolument dans une volonté de **préservation de la trame verte et bleue, tant pour des raisons écologiques que paysagères**, afin de préserver les atouts intrinsèques du territoire.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Trames verte et bleue	> Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes ;	Le territoire ambitionne d'être le « poumon vert » de la Métropole et s'engage dans une politique volontariste de préservation et de valorisation équilibrée des trames verte et bleue. Il est l'un des territoires de la métropole dans lequel le relief est le plus marqué. Il est délimité par les lignes de crêtes des massifs de Saint-Cyr et de Font-Blanche au sud, de l'Étoile et du Garlaban à l'ouest, du Regagnas au nord et de la Sainte-Baume à l'Est. Par son règlement le PLUi veillera à protéger le plus possible ces espaces.
La forêt	> Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Étoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines ;	Situées entre la ville et la nature, les franges urbaines sont des espaces d'interfaces plus ou moins urbanisés ou des secteurs agricoles situés en limite des massifs. Ces espaces de franges sont soumis à une forte pression foncière. Aujourd'hui, ils exercent des contraintes sur le milieu naturel (rupture des corridors écologiques, assainissement individuel, difficultés d'accès aux massifs en cas d'incendie...) et doivent désormais être maîtrisés en limitant les nouvelles constructions dans le cadre du PLUi.
	> Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité ;	Les grands espaces naturels que sont les collines du Pays d'Aubagne et de l'Étoile constituent d'importants réservoirs de biodiversité (plus de 65% du territoire). Ces collines ne sont pas isolées. Elles s'inscrivent dans un réseau écologique qui les lie notamment au Parc National des Calanques (PNC) et au Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume. Le fonctionnement de ce réseau doit être pérennisé par la protection ou la restauration des continuités écologiques. C'est l'objet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Sud PACA adopté le 01/12/2014. Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile affirme dans le PADD la volonté de pérenniser les continuités écologiques par leur protection ou leur restauration.
	> Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques ;	Le PADD souhaite prendre en compte cet élément, au travers d'une délimitation franche entre les espaces naturels et urbains, et d'un maintien des coupures à l'urbanisation existantes, le fonctionnement des continuités écologiques sera ainsi assuré.
	> Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs ;	Situées entre la ville et la nature, les franges urbaines sont des espaces d'interfaces plus ou moins urbanisés ou des secteurs agricoles situés en limite des massifs. Ces espaces de franges sont soumis à une forte pression foncière. Aujourd'hui, ils exercent des contraintes sur le milieu naturel (rupture des corridors écologiques, assainissement individuel, difficultés d'accès aux massifs en cas d'incendie...) et doivent désormais être maîtrisés en limitant les nouvelles constructions dans le cadre du PLUi.
	> Gérer les massifs et les forêts de façon raisonnée dans un objectif de valorisation et de préservation : - S'appuyer sur les structures de parcs national et régional existantes (Calanques et Sainte-Baume) pour une bonne gestion des massifs ;	Les actions de gestion des massifs assurent la préservation de ce patrimoine naturel. Elles devront être favorisées et encouragées, dans la mesure où elles contribuent également à limiter les facteurs générateurs du risque feu de forêt. Le territoire devra s'appuyer sur les nombreuses démarches engagées par les différents acteurs intervenant dans la gestion de la forêt, notamment parcs nationaux et régionaux existants.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	- Favoriser une bonne accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels ;	
	> Valoriser le sylvopastoralisme, en permettant l'implantation de quelques bergeries dans des espaces naturels, tels qu'à la Font de Mai à Aubagne et à Roquevaire ;	Le développement du pastoralisme déjà pratiqué et valorisé est un axe fort du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En autorisant l'implantation de bergeries dans l'espace naturel, on favorise son développement et sa pérennisation. Le PADD assure le maintien, voire le développement de cette activité sur son territoire.
	> Favoriser l'agroforesterie par la culture dans les milieux naturels afin de lutter contre les incendies en s'appuyant sur l'exemple du secteur pilote de la Font de Mai ;	Le domaine de la Font de Mai à Aubagne, au pied du massif du Garlaban, est un site pilote métropolitain pour le développement de modèles agro-écologiques innovants, à partir de pratiques agroforestières en agriculture biologique. Ce type de projet permet d'augmenter, d'améliorer et de diversifier les productions tout en consolidant les exploitations locales
	> Reconquérir les friches agricoles du milieu forestier dans un intérêt de défense contre l'incendie, notamment en lien avec l'enjeu patrimonial et paysager de réhabilitation des restanques ;	A travers le PADD, le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile affirme son ambition de reconquérir ces espaces et développer de nouvelles activités agricoles qui permettront de limiter le risque incendie en jouant un rôle de coupe-feu.
	> Favoriser l'implantation d'exploitations forestières pour la filière bois, dans des objectifs de production de chauffage et de bois de construction ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'inscrit dans la continuité de la démarche métropolitaine, qui plaide en faveur d'un développement de la sylviculture. Cette activité économique participe à la protection de la forêt, notamment par la diminution de la masse combustible facilement inflammable. L'exploitation du gisement et de la ressource en bois des forêts représente une opportunité majeure de développer une filière économique forestière sur le territoire, que le PLUi s'engage à soutenir, notamment par le développement du bois d'œuvre et du bois de construction.
	> Aménager des aires de stationnement paysagères aux principales entrées de massifs et développer une signalétique adéquate et cohérente à l'échelle du territoire, voire de la métropole, en lien avec le développement des activités de loisirs et sportives en entrée des massifs.	Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile prévoit des aménagements pour organiser le stationnement aux principales entrées de massifs. Une signalétique adéquate et cohérente sera développée à l'échelle du territoire, voire de la métropole.
Les cours d'eau	> Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;	Le fleuve Huveaune et ses affluents (le Merlançon, la Maire...) ont permis le développement des activités agricoles et industrielles. Véritable colonne vertébrale du territoire, ces cours d'eau constituent un élément fondateur et structurant du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ce fleuve et ses affluents incarnent une réelle solidarité territoriale.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
		Les enjeux de gestion du risque et de qualité des milieux aquatiques doivent être pris en compte à une plus grande échelle que celle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Le PLUi s'inscrit pleinement dans les démarches lancées et promet de répondre à un objectif de préservation de cette trame hydrographique, en luttant contre les pollutions des milieux, en favorisant le maintien de la biodiversité par la protection des ripisylves et la restauration des continuités aquatiques. L'Huveaune et ses affluents ne sont pas toujours visibles dans le paysage. L'objectif ne consiste pas à dévoiler et valoriser systématiquement ces cours d'eau. Certaines sections doivent rester à l'état naturel afin de favoriser la biodiversité. Sur d'autres sections, l'Huveaune prend un fort caractère urbain. Dans certains sites le fleuve a été couvert par des dalles et, sa présence pourrait être rappelée sur les espaces publics par des aménagements paysagers.
	> Préserver et favoriser la découverte de la trame bleue exceptionnelle du territoire (Huveaune, Merlançon...);	L'Huveaune et ses affluents contribuent à une richesse paysagère de nos milieux naturels. Certaines sections de l'Huveaune prennent par ailleurs un caractère très urbain et peuvent être valorisées dans une dimension patrimoniale du projet urbain. Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile aspire à intégrer dans la composition urbaine et architecturale de certains projets les édifices hydrauliques et les berges, ou mieux révélées par le rappel de leur présence sur les espaces publics. La valorisation du patrimoine urbain et historique de certains centres villes doit aussi intégrer le cours d'eau dans ses aménagements et mises en valeur paysagères.
	> Valoriser les cours d'eau par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux.	L'un des objectifs du territoire est également d'aménager un cheminement piéton le long de l'Huveaune de façon à permettre, à terme, de découvrir ce cours d'eau (de sa source à son embouchure). Cela permettra aussi de favoriser la desserte des différents lieux de vie, pôles d'emplois et espaces récréatifs qui le jalonnent.
Les espaces agricoles	> Limiter la consommation des espaces agricoles en les protégeant ;	La protection des sols agricoles ne doit pas seulement être envisagée sous l'angle des documents d'urbanisme. En effet, de manière complémentaire, le déploiement d'une stratégie foncière forte et d'outils tels que les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) doit également y contribuer. Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile souhaite inscrire à travers le PADD son ambition de mettre en place une préservation forte de des espaces agricoles, et un encadrement stricte de leur constructibilité.
	> Pérenniser le potentiel des terres agricoles ;	Le territoire affirme son engagement de protéger les espaces agricoles. Ces terres nourricières doivent être reconnues ainsi que le caractère irremplaçable de ce foncier agricole : la vocation agricole de ces espaces est réaffirmée et assurée à très long terme. De plus, la protection des sols agricoles ne doit pas seulement être envisagée sous l'angle des documents d'urbanisme. En effet, de manière complémentaire, le déploiement d'une stratégie

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
		foncière forte et d'outils tels que les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) doit également y contribuer.
	> Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissellement) et à la lutte contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) ;	L'agriculture contribue à la protection contre les risques et notamment contre les feux de forêt, par l'entretien de ces paysages ouverts et leur rôle de coupe-feu, ainsi que contre l'inondation en facilitant l'infiltration de l'eau et en offrant des espaces de rétention d'eau (champs d'expansion des crues). L'ensemble de ces fonctionnalités implique nécessairement une préservation forte de ces espaces, et l'encadrement stricte de leur constructibilité.
	> Préserver les champs d'expansion des crues tels que : - Les plaines agricoles : Aubagne, Roquevaire, Auriol... ; - Les espaces verts urbains : parc et complexe sportif Mésonès à Aubagne, parc de la Confluence à Auriol ;	Le PLUi veillera dans son volet réglementaire à préserver les champs d'expansion des crues par un zonage ou un règlement écrit adapté.
	> Poursuivre le développement des Zones agricoles protégées (ZAP) – Servitudes qui s'imposent aux documents d'urbanisme et qui, par conséquent, pérennisent à long terme la vocation agricole des terres - sur les secteurs d'enjeux ;	La protection des sols agricoles ne doit pas seulement être envisagée sous l'angle des documents d'urbanisme. En effet, de manière complémentaire, le déploiement d'une stratégie foncière forte et d'outils tels que les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) doit également y contribuer.
	> Ajuster ponctuellement les limites entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces agricoles pour assurer une qualité paysagère et un meilleur fonctionnement urbain en prenant en compte : - Le potentiel d'exploitation des terrains (éviter les situations d'enclaves par exemple) ; - L'irrigation des terrains ; - La pertinence de développer l'urbanisation.	A travers le PADD, le territoire Pays d'Aubagne et de l'Etoile évoque son parti pris d'un ajustement des limites entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces agricoles au cas par cas notamment dans ces quatre secteurs d'interfaces : - Aubagne (plaine de Beaudinard – Saint-Pierre-lès-Aubagne – Napollon) ; - Cuges-les-Pins – abords de l'école Simone-Veil ; - Auriol (Les Lagets) ; - Auriol (Les Adrechs). Dans ces secteurs interrogés, le projet ne pourra aboutir qu'à condition de répondre à un ensemble de critères qui permettront d'appréhender son opportunité et son impact, de respecter les objectifs de protection globale des espaces agricoles irrigués et/ou à forte qualité agronomique des sols et de veiller à ne pas être incompatible avec les risques existants.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Moduler les niveaux de protection des espaces agricoles en fonction de la configuration des lieux et de la qualité des espaces : - Limiter fortement dans les secteurs présentant les plus forts enjeux en matière de préservation du foncier agricoles et/ou les plus fortes sensibilités écologiques et paysagères ; - Autoriser des constructions dans les autres secteurs en veillant toutefois à limiter le morcellement et le mitage des espaces agricoles ;	Le PLUi déterminera des secteurs inconstructibles, et d'autres à constructibilité limitée. Dans les secteurs à constructibilité limitée, seules les nouvelles constructions nécessaires et liées à l'activité agricole seront permises (habitations comprises). Aussi, la destination autorisée des constructions sera notamment définie en lien avec la nécessité établie par l'exploitation agricole et sa viabilité avérée.
	> Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités notamment dans le domaine du tourisme durable (agro-tourisme, gîtes ruraux, fermes auberges...) en permettant le changement de destination de certains bâtiments existants.	Afin de dynamiser la filière agricole et permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités, le PADD encourage le développement de projets agrotouristiques (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...).
	Permettre la reconquête des espaces agricoles en franges ou au sein des massifs	Le PLUi se fixe l'objectif d'étoffer les zones agricoles et d'offrir la possibilité de conquérir de nouveaux espaces à vocation agricole, anciennement cultivés afin de dynamiser la filière et offrir des opportunités de culture. Le règlement devra encadrer fortement ces secteurs en termes de constructibilité tout en offrant les possibilités de défrichement et de mise en culture.
	> Autoriser le changement de destination pour les projets agro-touristiques : au cas par cas, bâtiments à identifier selon le contexte des sites et des exploitations ; > Interdire l'implantation des panneaux solaires au sol dans les espaces agricoles ;	Dans l'objectif d'affirmer la place des projets agro-touristiques, le territoire souhaite laisser la possibilité pour certaines constructions de faire l'objet d'extension ou d'un changement de destination pour des activités d'agro-tourisme, il ne s'agit pas de permettre de nouvelles constructions. Les règles de constructibilité au sein des espaces agricoles devront de la même manière répondre aux enjeux de conflits d'usage des sols. De manière à préserver l'activité agricole et le paysage, l'implantation des panneaux solaires au sol dans les espaces agricoles sera interdite.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Protéger les embuts, notamment à Cuges-les-Pins (failles d'effondrement qui évacuent les eaux pluviales du Poljé) ;	Le PADD s'engage à favoriser la dépollution des grandes emprises et éviter les rejets dans les embuts pour préserver la ressource en eau.
	> Veiller à protéger les structures linéaires ou ponctuelles (ex. haies, bosquets, arbres isolés...) et les canaux d'irrigation gravitaire, et réglementer les clôtures et les limites de parcelles.	Le territoire agricole est rythmé par de nombreuses structures linéaires qui ont plusieurs rôles (paysager, structuration de l'espace, limite parcellaire, niches pour la faune...). Le PADD vise la préservation de ces éléments linéaires ou ponctuels ainsi que la préservation des canaux d'irrigation gravitaire. De plus, afin de faciliter le passage de la faune et la gestion des risques (inondation notamment) le PLUi dans son volet réglementaire veillera à réglementer les clôtures pour permettre notamment la transparence hydraulique.

2.2 Vers une gestion renouvelée du cycle de l'eau

Le territoire compte parmi ses richesses naturelles et patrimoniales une présence et un rôle marqué de l'eau. Avec l'Huveaune et ses affluents, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile dispose d'un réseau hydrographique important. L'eau a façonné ses grands paysages, ainsi que la spatialisation de ces aires urbaines. Le lien entre l'eau et le territoire prend ainsi de multiples dimensions : historiques, sociales, environnementales, économiques...

Le développement futur du territoire doit se projeter en portant une attention particulière à la place de l'eau et à ses rôles pluriels afin de répondre aux enjeux de demain. Ces enjeux convergents nécessitent en effet qu'une approche globale et intégrée du cycle de l'eau soit développée par le PLUi. Elle permettra l'émergence d'une réflexion et vision territoriale partagée, en mutualisant les moyens et en privilégiant une cohérence d'aménagement sur les sites de projets urbains : proximité du cours d'eau, inondabilité, désimperméabilisation, nature en ville, le tout dans un objectif d'homogénéisation des outils réglementaires de protection et de valorisation.

Les équilibres doivent être rétablis entre l'eau, la ville et son aménagement, l'accès et la préservation de la ressource en eau, l'anticipation et la gestion du risque inondation, jusqu'au traitement des eaux usées. La gestion du cycle de l'eau peut enfin constituer une partie des réponses aux enjeux environnementaux et climatiques actuels et futurs.

Le PADD décline différentes orientations permettant de garantir la qualité et la ressource en eau et renforcer le respect du cycle de l'eau dans les différents projets d'urbanisation, en renouvellement et en extension, ou d'aménagement afin d'apporter une réponse adaptée à cet enjeu.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
La ressource en eau	> Sécuriser les alimentations en eau potable : - Encourager une gestion raisonnée et économe de la ressource en eau ; - Préserver de l'urbanisation et des pollutions les secteurs situés à proximité des captages.	Afin de répondre à cette orientation, le PADD met en avant deux objectifs distincts : - Assurer la qualité des eaux qui conditionne son utilisation et présente un enjeu fondamental de santé publique et de biodiversité, notamment par l'instauration de zones de sauvegarde et de périmètres de protection. Ces outils sont destinés à restreindre l'urbanisation de ces secteurs stratégiques et à promouvoir des usages non impactants. Ils permettront à terme de favoriser la recharge des aquifères tout en évitant les risques de dégradation de la qualité des eaux par l'intrusion de pollutions. - Promouvoir une gestion raisonnée et économe, pour cela, il faut aussi développer la recherche de sa diversification (captages et autres sources) afin de compléter les réseaux d'alimentation existants. Pour répondre à ces deux objectifs, il conviendra de limiter les projections de développement urbain, notamment dans les secteurs rencontrant des problématiques d'accès et/ou d'acheminement de la ressource en eau.
	> Favoriser la diversification en ressources, notamment par la recherche des captages et des sources, pour compléter les réseaux d'alimentation existants, en priorité à Cuges-les-Pins et à Roquevaire ;	Les études en cours confirment que la nappe souterraine du massif de la Sainte-Baume recèle une richesse de ressource en eau par sa nappe souterraine qu'il convient de préserver et de valoriser. De la même façon, des études et des périmètres de protection des forages pourront être mis en place dans les communes de l'Etoile, notamment pour l'utilisation et la recherche des eaux dans les anciennes galeries de mine. Le PLUi veillera par exemple à interdire les rejets polluants à proximité des puits et au-dessus de la partie la plus à enjeux de la nappe souterraine...
	> Préserver et valoriser la nappe d'eau souterraine du massif de la Sainte-Baume ;	
	> Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels ;	Le PADD prévoit que le développement urbain des secteurs qui ne sont pas équipés devra être maîtrisé, limité, ou interdit. Par ailleurs, parce que les dispositifs d'assainissement individuel représentent un danger pour les contaminations des écosystèmes et la santé humaine, ils seront interdits sauf cas très particulier.
	> Conforter ou développer l'irrigation des espaces agricoles du territoire ;	Le PADD prévoit que l'irrigation des espaces devra être confortée ou développée sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans des secteurs fragilisés, tels que le Poljé de Cuges-les-Pins, ou dans certaines communes de l'Etoile (Saint-Savournin ou La Bouilladisse). Leur caractère irrigué et irrigable devient par conséquent un critère de protection et de pérennisation de ces espaces.
	> Définir des zones à enjeu «eau potable» en délimitant des aires d'alimentation de captages en eau potable ;	
	> Porter une vigilance particulière au système d'assainissement et à la gestion des eaux pluviales dans les projets de développement urbain ;	Le territoire a subi une forte imperméabilisation des sols ces dernières décennies. Aussi, le développement de surfaces imperméables ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales et accélère leur ruissellement. On constate que les techniques traditionnelles de gestion des eaux pluviales utilisées jusqu'à présent (réseaux unitaires) montrent leurs limites et nécessitent d'impulser de nouveaux modes de gestion.
	> Limiter l'implantation d'activités potentiellement polluantes dans les secteurs les plus sensibles des aires d'alimentation de captage ;	Dans son règlement, le PLUi veillera à limiter l'implantation d'activités polluantes dans les secteurs les plus sensibles.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Favoriser l'alimentation des nappes d'eau souterraines par infiltration des eaux.	Des dispositifs permettront de rallonger le chemin de l'eau et de ralentir les flux du ruissellement pour tous types d'épisodes pluvieux. L'aménagement et les projets urbains mettront en place ces pratiques nouvelles d'intégration du ruissellement et d'infiltration permettant la recharge des nappes et respectant ainsi les objectifs de préservation et valorisation de l'eau comme ressource.
Les eaux usées	> Conditionner le développement urbain et l'ouverture à l'urbanisation à l'extension du réseau d'assainissement collectif ;	Le PADD prévoit que la priorité en termes d'urbanisation sera donnée aux secteurs de développement présentant un fort potentiel d'évolution et des réseaux en capacité. En effet, d'une manière générale, la présence des réseaux et une capacité adaptée sont les conditions sine qua none d'urbanisation des zones d'extension urbaine. Par conséquent, le développement urbain des secteurs qui ne sont pas équipés devra être maîtrisé, limité, et voir même interdit. Par ailleurs, parce que les dispositifs d'assainissement individuel représentent un danger pour les contaminations des écosystèmes et la santé humaine, ils devront être fortement limités.
	> Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif ;	
	> Conforter ou développer les unités de traitement des eaux usées ;	L'infiltration des eaux et la recharge des ressources nécessitent de veiller à une éventuelle pollution. À titre d'exemple, une gestion optimisée des eaux pluviales, de la même manière que l'adéquation des unités de traitement des eaux usées (facteurs de pollution des milieux lors des phénomènes d'inondation ou de fort ruissellement), devront intégrer et répondre à ces enjeux. Dans cette optique, le PADD vise à améliorer la situation des systèmes de traitement des eaux usées par temps de pluie. De plus, pour répondre à cette orientation, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a la volonté conforter ou développer les unités de traitement des eaux usées (voir la carte d'intention « Gestion intégrée du cycle de l'eau »).
	> Favoriser les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif ;	Pour répondre à cette orientation, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a la volonté de favoriser les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif (voir la carte d'intention « Gestion intégrée du cycle de l'eau »).
	> Maîtriser l'urbanisation des secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif.	Le PADD prévoit que la priorité en termes d'urbanisation sera donnée aux secteurs de développement présentant un fort potentiel d'évolution et des réseaux en capacité. En effet, d'une manière générale, la présence des réseaux et une capacité adaptée sont les conditions sine qua none d'urbanisation des zones d'extension urbaine. Par conséquent, le développement urbain des secteurs qui ne sont pas équipés devra être maîtrisé, limité, et voir même interdit (à l'exception de Belcodène qui dispose de caractéristiques et d'une histoire de son urbanisation particulière). Par ailleurs, parce que les dispositifs d'assainissement individuel représentent un danger pour les contaminations des écosystèmes et la santé humaine, ils devront être fortement limités.
Eau et aménagement	> Intégrer la gestion du cycle global de l'eau dans les projets d'aménagement ;	L'aménagement de l'espace urbain doit être considéré comme un levier et un support pour gérer les eaux pluviales et anticiper les situations de crise. C'est autant d'opportunités pour valoriser le cours d'eau, favoriser sa mixité des usages, anticiper et gérer le risque inondation, contribuer à l'infiltration des eaux et à la préservation de la ressource... Dans cette optique, la gestion de l'eau doit être complètement intégrée à l'aménagement du territoire. En outre, un projet d'aménagement doit, sur son périmètre, intégrer systématiquement la gestion des eaux pluviales en offrant des solutions techniques, économiques et environnementales pérennes.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Faire de la gestion des eaux pluviales un levier de valorisation des projets d'aménagement ;	Le PADD prévoit que les futurs projets doivent accorder plus de place aux espaces de nature, en développant le potentiel de végétalisation et les espaces verts. La gestion des eaux pluviales basée sur des techniques alternatives végétalisées (noues, bassins) est un moyen d'atteindre ces objectifs.
	> Mettre en valeur les cours d'eau dans les futures opérations d'aménagement ;	L'aménagement de l'espace urbain doit être considéré comme un levier et un support pour gérer les eaux pluviales et anticiper les situations de crise. C'est autant d'opportunités pour valoriser le cours d'eau, favoriser sa mixité des usages, anticiper et gérer le risque inondation, contribuer à l'infiltration des eaux et à la préservation de la ressource.
	> Aménager les berges et des espaces verts autour des cours d'eau, en favorisant une mixité des usages ;	L'eau doit être rendue visible dans la ville ; sa mise en scène participe non seulement à la valorisation patrimoniale des centres villes et villages comme dans les centres d'Aubagne, de Roquevaire ou d'Auriol, mais contribue également à redonner sa place à la nature en ville (ripisylves, boisements significatifs, places provençales arborées...). Pour répondre à cette orientation, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a la volonté d'aménager les berges et des espaces verts autour des cours d'eau (voir la carte d'intention « Gestion intégrée du cycle de l'eau »). Le PADD s'inscrit ainsi pleinement dans la valorisation de la ressource en eau sur le territoire.
	> Limiter l'imperméabilisation des sols en renforçant les exigences en matière de surfaces en pleine terre dans les nouvelles opérations urbaines.	Les politiques de gestion de l'eau et d'aménagement devront s'articuler en intégrant le cycle de l'eau dès la conception des projets et dans toutes ses dimensions : toiture d'un bâtiment, perméabilité des sols, bassin de retenue paysager... Le PLUi veillera dans son volet réglementaire à définir des exigences en espace végétalisé et en pleine terre sur l'ensemble du territoire afin de notamment favoriser la nature en ville et gérer le cycle de l'eau.
Gestion du pluvial	> Réduire considérablement le rejet des eaux pluviales dans le système d'assainissement ;	Le territoire tend à réduire considérablement le rejet des eaux pluviales dans le système d'assainissement en multipliant les dispositifs et les lieux de stockage. Toutes les opportunités urbaines peuvent être saisies afin de ralentir, déconnecter, diffuser, infiltrer, stocker et recycler l'eau. Des techniques alternatives contribuant à la biodiversité seront envisagées (noues, bassins végétalisés de rétention) ; les ouvrages conçus à ciel ouvert et dans un souci d'intégration paysagère deviendront des espaces multifonctionnels appropriés par les habitants et participant à l'amélioration de leur cadre de vie.
	> Maîtriser les risques de pollution par ruissellement des eaux afin de préserver la qualité des milieux.	L'un des objectifs du territoire est de rendre la ville perméable, répondant ainsi au souhait de mieux maîtriser les phénomènes de ruissellement et au risque inhérent d'inondation qui s'en suit, ainsi que préserver la ressource en eau et réduire les pollutions des milieux aquatiques.
Risque inondation	> Prévenir et limiter les risques dus au ruissellement pluvial ou aux débordements des systèmes d'assainissement ;	De par son réseau hydrographique important, ses reliefs, l'implantation des villes et villages en fond de vallée, l'impact au changement climatique et un dysfonctionnement de la manière de construire la ville, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est confronté à un risque d'inondation accru. Pour y faire face, le PADD rappelle que des

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Avoir une gestion préventive du risque en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux et favoriser le ralentissement des écoulements ; > Faire du Pays d'Aubagne un territoire exemplaire sur les questions de désimperméabilisation : - Poursuivre la démarche de désimperméabilisation de la zone d'activités d'Aubagne ; - Étendre la réflexion à d'autres secteurs du territoire. > Accroître la transparence hydraulique des constructions et des clôtures, notamment dans les zones à risque ; > Réduire les obstacles à l'écoulement et leurs impacts sur la faune aquatique ; > Limiter fortement les possibilités de modifier la configuration des vallats (par des constructions ou aménagements) afin de ne pas perturber les équilibres hydrauliques du bassin versant.	moyens doivent être mis en œuvre pour, d'une part, mieux connaître ce risque et, d'autre part en améliorer sa gestion. De plus, une gestion moderne et renouvelée de l'eau doit être mise en œuvre en appui de plusieurs outils d'aménagement. Le PLUi à la fois au travers de son volet réglementaire mais aussi au travers de l'OAP « Eau », veillera à prendre en compte le risque inondation dans toutes ses composantes.

2.3 Transition énergétique

La stratégie nouvelle d'aménagement contribue pleinement aux objectifs nationaux d'engager les territoires vers une transition énergétique active et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Cette stratégie d'aménagement durable visera à réduire les émissions de quantité de polluants atmosphériques, notamment en faisant évoluer les modes de déplacements. Il s'agit notamment de recentrer l'appareil commercial dans les centres des villes et des villages en proposant un nouveau schéma de consommation pour la population. Le retour à une vie de proximité et des déplacements favorisés par les modes actifs ou piétons sur des distances à taille humaine, contribuent à cet objectif de transition.

Le PLUi, par son positionnement à l'articulation entre la planification territoriale sur de grands territoires et les aménagements opérationnels, constitue une échelle d'action stratégique la transition énergétique. Les orientations du PADD permettent ainsi de répondre à cet enjeu.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Le fonctionnement du territoire	> Faire du fonctionnement du territoire un enjeu de transition énergétique : développer les transports collectifs, favoriser les mobilités douces, préserver les espaces naturels ;	Le PLUi, en définissant deux secteurs de projets « Sud Vallée de l’Huveaune » et « Étoile - Merlançon », applique une politique volontariste de développement en adéquation avec le réseau en transport collectif structurant, tout en visant à réduire la part modale des véhicules individuels. Il s’agit donc de modifier profondément les modes de déplacements. L’encouragement des déplacements en modes actifs, avec la mise en œuvre d’aménagement pour les vélos, sont aussi des leviers de changement vers la transition énergétique. Un aménagement urbain repensé permet de réduire la demande énergétique et constitue un levier de transition énergétique.
	> Réduire l’intensité lumineuse et/ou la durée de l’éclairage public, dans des optiques de prise en compte de la santé humaine et d’impact sur la faune et la flore.	Le PLUi propose aussi des actions destinées à préserver la santé humaine et la biodiversité en agissant par exemple sur la pollution lumineuse. L’intensité lumineuse de l’éclairage public et sa durée seront adaptées au regard de la sensibilité de certains espaces. Cela permettra une diminution est un sujet très sensible au regard des sensibilités paysagères et de l’impact sur l’environnement qu’elle implique. L’implantation de ces installations doit prendre en compte les de la consommation électrique publique et les impacts sur l’homme, la faune et la flore.
Les énergies renouvelables	> Favoriser la production d’énergies renouvelables, en priorité sur les zones d’activités et en excluant les exploitations solaires au sol dans les espaces naturels, agricoles et dans les secteurs patrimoniaux protégés ;	L’usage des énergies renouvelables est un des atouts de la région PACA par son climat méditerranéen. Il est à noter toutefois que la production d’énergie photovoltaïque génère des conflits d’usage entre l’occupation des sols et les enjeux de préservation des espaces et paysages naturels et agricoles. Aussi, le PADD annonce la volonté politique d’interdire les fermes solaires au sol et les parcs éoliens dans les zones naturelles (sauf secteurs spécifiques, anciennement anthropisés ou en à proximité d’un besoin en énergie) et agricoles, ainsi que dans les secteurs patrimoniaux.
	> Encourager l’installation de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement et sur les toits (entrepôts, commerces, immeubles d’habitations...) ;	En contrepartie et conformément aux évolutions législatives, l’installation de panneaux photovoltaïques sera encouragée et permises sur les toits ainsi que sur les parkings.
	> Permettre l’installation de dispositifs d’énergies renouvelables sur les immeubles et maisons d’habitation, tout en veillant à la préservation du nécessaire équilibre entre l’intégration de ces dispositifs et la conservation de nos environnements qualitatifs ;	Il est à noter que les zones d’activités économiques existantes et à venir sur le territoire représentent un potentiel très important pour la mise en œuvre de toiture photovoltaïque. A titre d’illustration, le potentiel des toitures des bâtiments en zones d’activités économiques des Paluds et La Martelle à Aubagne représente environ 48 hectares, qui méritent des investigations techniques plus poussées.
	> Interdire les fermes solaires implantées au sol sur les espaces agricoles ou les espaces naturels ainsi que les parcs éoliens.	

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
L'urbanisme bioclimatique	> Réduire les consommations énergétiques et lutter contre le changement climatique ;	Le PLUi propose l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer les villes et villages de manière durable. Plusieurs principes seront affichés et déclinés par le PLUi : - Une orientation des bâtiments pour favoriser l'ensoleillement ; - Des logements traversants, permettant l'aération des logements et éviter le recours systématique à la climatisation ; - Une mitoyenneté des constructions pour économiser les énergies liées au chauffage des bâtiments ; - Des jardins orientés préférentiellement au sud ; - Des toitures végétalisées ; - Des cœurs d'îlots en ville non bâtis et arborés destinés à lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, et qui permettent de refroidir les centres urbains ; - Des façades et toitures claires pour lutter contre la concentration de chaleur en période d'été. Les tuiles noires seront notamment interdites ; - La valorisation de la nature en ville (plantation, alignement d'arbres, protections ripisylves des cours d'eau...), vecteur de phénomène de fraîcheur et de sentiment de respiration en milieu urbain ; - La désimperméabilisation des sols dans les secteurs fortement artificialisés. Dans une optique d'encourager la recherche de solutions de construction innovantes, un bonus de constructibilité sera également instauré au sein des zones urbaines pour les constructions prenant en compte les performances énergétiques renforcées. Les labellisations environnementales et écologiques seront encouragées dans les futures opérations résidentielles ou économiques. Le territoire s'inscrit également dans une démarche ambitieuse de désimperméabilisation des sols. Il s'agit de travailler à la fois sur l'existant et sur les futurs projets en limitant les imperméabilisations nouvelles et en favorisant l'infiltration des eaux. Le PLUi conforte la problématique de la ville perméable comme une nouvelle politique d'aménagement qui sera déclinée sur le territoire.
	> Réduire les îlots de chaleur urbains et rafraîchir le territoire en maintenant des espaces verts, en végétalisant les espaces publics...	
	> Lutter contre la précarité énergétique en favorisant les performances énergétiques renforcées des bâtiments neufs ou en réhabilitation ;	
	> Améliorer globalement la qualité des logements neufs en mettant en œuvre un urbanisme bioclimatique ;	
	> Renforcer l'attractivité résidentielle des logements collectifs en améliorant la qualité des nouvelles opérations : logements à double orientation, espaces verts et de pleine terre généreux...	
	> Encourager les approches bioclimatiques notamment en favorisant le développement de logements à double-orientation pour limiter le recours aux systèmes de chauffage et de climatisation ;	
	> Favoriser la perméabilité des sols et les aménagements paysagers au sein des espaces privés et publics ;	
	> Encadrer de façon qualitative les nouvelles opérations en prenant mieux en compte la configuration des lieux (topographie, formes urbaines voisines...) ;	

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique...); > Attribuer un bonus de constructibilité aux constructions qui font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive ; > Encourager à la labellisation des nouvelles constructions Haute Qualité Environnementale (HQE), Haute Performance Énergétique (HPE), Bâtiments Basse Consommation (BBC)... > Développer de nouvelles formes urbaines, plus compactes et qualitatives afin de limiter la consommation foncière ; > Stopper le tout pavillonnaire dans certaines communes et offrir un mode d'habiter mêlant compacité et attrait de la maison individuelle (maisons duplex en bande, logements superposés...); > Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie... particulièrement dans les secteurs d'interface ville – nature.	
La nature en ville	> Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensification ;	Le PLUi conforte et prend en compte les espaces de respiration urbains, à la fois en protégeant les masses végétales ou boisées publiques (parcs urbains) ou en déclinant des protections adéquates sur les jardins privés significatifs. Ainsi, cette mise en réseau des parcs et boisements préservés compose une trame générale de nature.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés, ripisylves des cours d'eau...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ; > Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs (grandes résidences).	L'existence significative d'une trame bleue a permis de conserver des séquences végétales riches en milieu périurbain et aux abords des centres villes. En dehors des centres, l'urbanisation sous forme pavillonnaire a permis de conserver une trame végétale forte et conséquente dans l'espace urbain qu'il faut préserver. Le traitement des clôtures, la préservation de larges espaces de pleine terre sont un moyen de limiter l'imperméabilisation de ces secteurs et de conserver leur aspect végétalisé. Enfin, il s'agit de protéger la présence d'espaces privés végétalisés à fortes qualités environnementales et/ou paysagères, à la fois dans les milieux d'interface entre la ville et les milieux naturels, où ils jouent un rôle de corridors écologiques, et au sein des espaces urbains où ils permettent de maintenir une ambiance végétale et de la fraîcheur. Les arbres isolés pourront être protégés notamment en milieu urbain dense dans les îlots de chaleur urbain.

2.4 Les risques majeurs

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est soumis à cinq risques majeurs :

- Feu de forêt ;
- Risque inondation (débordement et ruissellement) ;
- Risque technologique ;
- Risque gonflement d'argile ;
- Risque lié aux mouvements des sols et sous-sols : (affaissement, éboulement, effondrement, glissement de terrain, minier, mouvement de terrain, tassement différentiel...).

Au fil des années, l'activité humaine et l'accroissement des phénomènes météorologiques exceptionnels ont accentué la vulnérabilité du territoire. Pour y faire face, la prise en compte des risques est un élément intégré au projet de développement du territoire.

Le PADD assure donc une prise en compte en amont globale et harmonisée des risques naturels et technologiques, en privilégiant une approche multirisque.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Les risques majeurs	> Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées, notamment paysagers sur les secteurs de franges ville-nature ;	Le territoire encourage l'élaboration de nouveaux PPR dont l'aléa est connu et souhaite définir des réponses adaptées pour limiter l'apport de nouvelles populations dans les espaces fragilisés. Selon la qualification et le niveau de connaissance des phénomènes, des réponses différenciées sont à apporter.
	> Pérenniser l'engagement avec les services de l'État, et sur la base d'une méthodologie partagée, des travaux visant à : - améliorer la connaissance du risque et, plus précisément, identifier les zones d'aléas ; - repérer, en croisant les aléas et les enjeux, les différentes zones de risques (rouges, bleues...) ; - définir une réglementation commune et adaptée à chaque risque.	Sur la base d'une méthodologie partagée, les travaux sont engagés et les résultats seront intégrés pour : - Améliorer la connaissance du phénomène (aléa) : nouvelle connaissance ou actualisation de données trop anciennes ; - Identifier, en croisant les aléas et les enjeux, les différentes zones de risques ; - Définir une réglementation commune à l'ensemble du territoire.
	> Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture... ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est vulnérable au feu de forêt de par sa composition d'espaces naturels prégnants. Ce risque est aggravé par l'étalement urbain et le changement climatique. De nombreux documents viennent encadrer et optimiser les moyens de gestion du risque incendie. Au-delà de l'intégration de ces éléments par le PLUi, des mesures de réduction du risque feu de forêt sont déclinées sur le territoire au travers de différentes thématiques, notamment en réaffirmant le rôle des espaces agricoles comme mesure de réduction du risque, l'enjeu de la remise en culture des restanques, d'agroforesterie, de sylvopastoralisme et sylviculture. Dans le cadre des projets de développement des espaces urbains, les modalités de mise en œuvre seront conditionnées à la prise en compte de ce risque, en veillant à limiter les facteurs d'aggravation du phénomène.
	> Préserver les champs d'expansion des crues tels que les plaines agricoles (Aubagne-Gémenos, Roquevaire, Auriol...), les parcs urbains ou les parties non bâties des complexes sportifs (Mésonès à Aubagne, parc de la confluence à Auriol) ... ;	L'agriculture contribue à la protection contre les risques et notamment contre les feux de forêt, par l'entretien de ces paysages ouverts et leur rôle de coupe-feu, ainsi que contre l'inondation en facilitant l'infiltration de l'eau et en offrant des espaces de rétention d'eau (champs d'expansion des crues).

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Proscrire l'implantation d'Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique (ICPE de type « A S », équivalent à la nomenclature « Seveso seuil haut »).	Le territoire a fait le choix de proscrire l'implantation sur le territoire de nouvelles Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique (ICPE de type « A S », équivalent à la nomenclature « Seveso seuil haut »).

2.5 Le patrimoine

La notion du patrimoine est transversale, elle est susceptible de s'intégrer et de nourrir l'ensemble des enjeux du territoire dans la mesure où il s'agit d'un véritable outil au service du projet urbain. Les douze centres villes et villages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile présentent un patrimoine important. Ils témoignent de l'histoire riche du territoire et le PLUi ambitionne de valoriser la diversité et les caractéristiques propres à chaque commune. Le patrimoine englobe les notions d'architecture, d'urbanisme et de paysage mais un accent sera toutefois porté sur une thématique qui contribue à l'identité et la singularité du territoire : l'argile.

Le PADD prévoit à travers ses différentes orientations la préservation et la valorisation du patrimoine.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Les centres anciens et les hameaux remarquables	> Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux ;	Les centres et hameaux ont été classés en plusieurs catégories, en fonction de critères qui se fondent sur les conditions historiques, politiques, culturelles, architecturales ou paysagères, ainsi que sur les formes et morphologies urbaines. Cette typologie de patrimoine regroupe des niveaux de protection différenciés à la fois dans le règlement écrit mais aussi dans l'OAP « Ambition centres anciens ».
	> Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ;	Les centres anciens d'Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges-les-Pins, Peypin, Roquevaire et Saint-Zacharie et le hameau de Lascours présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales qui doivent être préservées et valorisées avec des exigences qualitatives très fortes. Celles-ci seront détaillées en phase réglementaire et dans l'OAP « Ambition centres anciens », notamment en terme de : - gestion des toitures, - gamme de couleurs et de matériaux du bâti, - composition et percement des façades... Les autres centres anciens ont des caractéristiques patrimoniales qui doivent aussi être préservées et valorisées. Une exigence élevée est effectivement prescrite et la forme urbaine du centre ancien ou hameau doit être préservée : - le parcellaire, - l'alignement, - la volumétrie générale, - le respect des hauteurs, - les protections de jardins... Enfin, les points de vue ou panoramas remarquables situés en milieu urbain pourront impliquer des prescriptions architecturales particulières (traitement des toitures...), notamment pour les centres anciens.
	> Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics ;	Il s'agit également de mettre davantage en valeur l'ensemble des villes et villages du territoire et notamment leurs centres, leurs espaces publics, leurs édifices patrimoniaux... Afin de créer une réelle dynamique de mise en réseau des lieux supports de l'activité touristique.
	> Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages...) ;	Dans son volet réglementaire et dans l'OAP « Ambition centres anciens », le PLUi veillera à prescrire une approche qualitatives des devantures des RDC.
	> Conforter les liaisons douces en inscrivant le patrimoine dans les déplacements quotidiens ou de loisirs ;	Dans l'OAP « Ambition centres anciens » et plus spécifiquement dans la partie zoom des 8 centres les plus remarquables, des itinéraires de liaisons douces sont proposés afin de faire découvrir le riche patrimoine bâti du territoire.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Préserver et mettre en valeur les escaliers et traverses ;	Les villes et villages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile recèlent d'un petit patrimoine (façades, fontaines, escaliers...) qui mérite d'être davantage dévoilé à la population et aux touristes. Pour cela, le préalable consiste évidemment à assurer sa protection pour se faire ils seront identifiés et feront l'objet de fiches patrimoniales visant à leur maintien et à leur mise en valeur.
	> Améliorer la lisibilité des liaisons douces existantes (sente piétonne, espace partagé donnant priorité au piéton...);	Dans l'OAP « Ambition centres anciens » et plus spécifiquement dans la partie zoom des 8 centres les plus remarquables, des itinéraires de liaisons douces sont proposés afin à la fois de faire découvrir le riche patrimoine bâti du territoire mais également afin d'améliorer les circulations piétonnes, de rendre plus accessible certains quartiers, équipements....
	> Créer de nouvelles liaisons douces afin de constituer des circuits reliant les équipements, les sites d'intérêt patrimoniaux ou les belvédères ;	
	> Traiter de façon harmonieuse les matériaux de clôture en lien avec la valorisation de l'espace public (pierres sèches, rocaillles, matériaux ancestraux...).	Le règlement écrit du PLUi et les OAP sectorielles veilleront à encourager un traitement des clôtures de qualité en lien avec l'espace public.
Le patrimoine architectural ou conserver les témoignages de l'histoire locale	> Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée et selon leur qualité ;	La notion d'élément bâti remarquable qualifie un élément patrimonial qui revêt une valeur particulière par son ancienneté, son esthétique, son caractère identitaire ou par ses usages associés. Ils constituent des trésors du patrimoine local qui méritent d'être partagés avec la population. Ils présentent une haute valeur architecturale et sont des marqueurs de l'histoire locale (patrimoine mémoriel).
	> Garantir la visibilité du patrimoine et en faire un atout pour l'attractivité globale du territoire ;	Il convient d'assurer leur protection et leur mise en valeur. Les édifices protégés au sens du PLUi ne le sont pas par des protections « supra » de type monuments historiques, mais font l'objet d'un repérage et d'éventuelles fiches visant à les protéger et à encadrer leur préservation/évolution.
	> Conserver la mémoire des lieux, de l'identité et des héritages ;	On était identifié :
	> Permettre une évolution du bâti encadrée et respectueuse du patrimoine ;	- Des édifices à l'architecture traditionnelle : maison rurale, bâtiment agricole, château ; - Des bâtiments classiques et de villégiature : maison de notable, hôtel particulier, villa... - Des constructions modernes et contemporaines : les grands ensembles (immeuble) bâtiments industriels...
	> Mettre le patrimoine urbain au cœur du projet urbain, en faire un axe fort des projets d'aménagement ou de réhabilitation.	- Le patrimoine vernaculaire, témoin de notre passé, qui ne sont plus en usage mais qu'il est important de protéger : lavoir, fontaine, oratoire, moulin... - L'argile, thématique identitaire forte du territoire, qui dispose d'un important patrimoine bâti. Les éléments forts comme les fours, cheminés, ateliers... seront identifiés au PLUi en tant que support de projet potentiel - Des éléments d'architecture spécifique (encadrement de porte, sculpture sur façade...)

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
		De plus, le PADD précise que la démarche patrimoniale doit également permettre d'identifier les bâtiments qui participent à la cohérence et à l'homogénéité de certains secteurs et quartiers. La notion d'ensemble bâti remarquable identifie une convergence d'éléments patrimoniaux qui, par leur unité et leur cohérence, revêtent un intérêt élevé. Ils sont les marqueurs de la spécificité historique du territoire, c'est pourquoi ils seront également pris en compte, notamment dans certaines OAP sectorielles.
Le paysage	> Affirmer l'identité du territoire sur lequel on entre ou que l'on traverse et lutter contre la banalisation des paysages ;	Le grand paysage est pris en compte par le PLUi : il doit être préservé d'une évolution urbaine agressive, de la banalisation des formes urbaines et des pollutions visuelles subies ces dernières décennies.
	> Qualifier les entrées de ville dégradées, pour passer d'un paysage subi à un paysage souhaité ;	La requalification des entrées de ville et leur mise en valeur est une nécessité exprimée dans le PADD. Cela passe notamment par une nouvelle structuration du développement urbain, le traitement de l'espace public dans les projets urbains, la qualité des clôtures ainsi que par la valorisation du patrimoine paysager et urbain aux entrées des villes.
	> Recréer des repères en soulignant les perspectives et échappées visuelles sur le grand paysage et en valorisant le patrimoine bâti et végétal ;	Le PLUi préserve les vues remarquables nombreuses à la fois sur les paysages urbains avec les villes et villages et sur les plaines agricoles et les massifs. Cette préservation des champs de visibilité implique des prescriptions paysagères (mise en valeur des espaces ouverts, maintien des échappées de vue).
	> Valoriser les paysages traversés sur les axes à fort trafic et les itinéraires de randonnée ;	Le territoire se caractérise par l'existence de routes qui traversent des paysages remarquables et qui offrent souvent des vues exceptionnelles. Il s'agit de « routes-paysages ». Ces axes, ainsi que les espaces qu'elles traversent, doivent être préservés de toute pollution visuelle, notamment publicitaire, et les alignements d'arbres et de végétaux doivent être maintenus et encouragés. Par ailleurs, les paysages découverts depuis ces routes doivent être valorisés.
	> Envisager des prescriptions de traitements de toitures, panneau photovoltaïque, antenne, paraboles et autres nuisances visuelles afin de préserver la qualité des vues ;	Les villes et villages offrent des perspectives visuelles d'exception vers les grands massifs qui cernent le territoire. Le PLUi préserve les vues remarquables nombreuses à la fois sur les paysages urbains avec les villes et villages et sur les plaines agricoles et les massifs. Cette préservation des champs de visibilité implique des prescriptions paysagères (mise en valeur des espaces ouverts, maintien des échappées de vue). Les points de vue ou panoramas remarquables situés en milieu urbain pourront impliquer des prescriptions architecturales particulières (traitement des toitures...).
	> Maintenir les vues réciproques : belvédères, perspectives de rue, vues glissantes sur le patrimoine ou les grands paysages ;	
	> Veiller à la qualité et la cohérence de traitement des espaces publics et de leurs abords (clôtures, espaces privatifs, façades et hauteurs de bâtis...) de façon à préserver et/ou mettre en valeur	Le PADD affiche la volonté politique d'aller vers une qualité accrue des espaces publics et de leurs abords. Cet objectif sera traduit à la fois dans les OAP sectorielles, le règlement et les OAP thématiques. En effet, les 3 OAP thématiques affichent clairement cet objectif et proposent des solutions adaptées.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	les perspectives de rues et vues sur des éléments patrimoniaux forts ;	
	> Pérenniser les points de vue, ouvertures, covisibilités et échappées visuelles.	Le PLUi préserve les vues remarquables nombreuses à la fois sur les paysages urbains avec les villes et villages et sur les plaines agricoles et les massifs.

2.6 L'argile

Depuis des millénaires, l'argile a guidé les mains des habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. À présent, les cheminées des manufactures où s'activaient faiseurs de tuiles et briquetiers ont laissé la place aux fours électriques, mais cette histoire est toujours présente et fait résonner le Pays d'Aubagne et de l'Étoile bien au-delà des frontières. Aujourd'hui, le choix de mettre en avant le matériau argile est une évidence. Cette spécificité affiche la couleur du territoire. Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est depuis toujours un haut lieu des arts de la terre, l'objectif étant de faire perdurer cette histoire qui a débuté dès l'Antiquité. Ces objectifs sont traduits dans les orientations du PADD.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
L'argile	> Faire de l'argile la marque de fabrique du territoire et l'identification d'une histoire singulière ;	Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est depuis toujours un haut lieu des arts de la terre, le PADD ambitionne de faire perdurer cette histoire qui a débuté dès l'Antiquité.
	> Faciliter l'accueil des céramistes afin de faire prospérer le savoir-faire de la filière argile et de valoriser une histoire riche et exceptionnelle ;	Afin de maintenir ce savoir-faire, l'École de la céramique de Provence, créée il y a trente ans, propose des formations diplômantes en alternance. Ainsi, de la formation aux ateliers, le territoire mise fortement sur les atouts de l'argile, filière économique à conforter et garante de l'image et du rayonnement du territoire. De plus, le PLUi conforte l'événementiel qui concourt à dynamiser cette attractivité et ce rayonnement. Au-delà du centre-ville d'Aubagne, des temps forts et événements pourront se développer sur d'autres centres du territoire. L'argile est également valorisée et mise en exergue tout au long de l'année par de nombreuses expositions et de grands événements à rayonnement national et international : - « Argilla » : un des plus grands marchés de la terre d'Europe, événementiel économique, où près de 100 000 visiteurs célèbrent l'argile et la création contemporaine ; - la Biennale de l'art santonnier qui réunit les meilleures signatures de la Provence tous les deux ans en décembre.
	> Mettre en réseau des communes grâce au jalonnement lié au patrimoine argile. Développer ainsi la route de l'argile d'Aubagne à Saint-Zacharie pour faire découvrir aussi les ateliers, les artisans et trouver des produits de qualité ;	Un patrimoine industriel à protéger et révéler. Une route de l'argile a vu le jour avec notamment un circuit dans le centre-ville d'Aubagne. L'ambition est de l'étendre sur d'autres communes du pays d'Aubagne et de l'Étoile. Une signalétique argile sera créée pour permettre aux touristes de mieux repérer les ateliers ou lieux d'expositions. Il s'agit aussi de sauvegarder le patrimoine bâti que représentent les fours de cuisson, notamment ceux de Saint-Zacharie et d'Auriol.
	> Favoriser l'utilisation de l'argile dans les projets urbains : traitement des façades (coloris, matériaux), structuration par le sol (calepinage, dessin de l'espace public), choix du mobilier urbain (matériaux), art urbain (sculptures, structures en céramique vernissée...) ;	L'ambition du PLUi est d'ouvrir cette approche patrimoniale et identitaire de l'argile à destination des projets urbains et de l'aménagement. En effet, la thématique sera traitée selon le contexte au travers de l'espace public (couleur, matière des aménagements urbains), la valorisation des anciens bâtiments industriels ou encore de la mise en lumière d'œuvres d'art représentatives de l'argile et la céramique dans des endroits ciblés. Les bâtiments publics ou constructions privées pourront s'inspirer de l'argile et la céramique, en tant que matériaux d'ornement, des couleurs de façades particulières ou des rappels architecturaux.
	> Protéger les éléments bâtis remarquables liés au « Patrimoine de l'argile et de la céramique » en rédigeant des fiches architecturales pour certains éléments bâtis et certains éléments de décors préservés.	Ainsi, le PADD souhaite protéger et révéler ce patrimoine industriel qui contribue à la richesse culturelle du territoire. Il s'agit aussi de sauvegarder le patrimoine bâti que représentent les fours de cuisson, notamment ceux de Saint-Zacharie et d'Auriol.

3. Axe 3 : Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs

Le modèle de développement périurbain qu'a connu le Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit être réinventé. Le territoire s'inscrit dans une nouvelle dynamique afin de limiter l'étalement urbain et l'usage de la voiture qui impactent l'environnement et le cadre de vie. Pour cela, la stratégie d'aménagement repose sur trois principes.

Tout d'abord, le développement futur du territoire, à horizon 2040, doit s'appuyer sur les axes de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) futurs ou existants qui permettront à la population de se déplacer aisément et rapidement, tout en réduisant les émissions de gaz polluants. Ensuite, le centre-ville d'Aubagne doit conforter sa place de centralité territoriale. En effet, le centre aubagnais doit renforcer et accentuer son rôle de polarité du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, un lieu de vie fonctionnel où convergent la plupart des transports collectifs. Enfin, il ne faut pas oublier les autres villes et villages du territoire, qui doivent fournir à la population des services de proximité et un cadre de vie exceptionnel.

3.1 Un territoire organisé autour de l’articulation urbanisme - transport

Le Pays d’Aubagne et de l’Étoile est un territoire périurbain dont le développement a été, depuis les années 1960, fortement lié à l’essor de la voiture. Aujourd’hui encore, la voiture reste le principal mode de déplacement pour les habitants et actifs du territoire et de la métropole.

L’ambition du Pays d’Aubagne et de l’Étoile consiste donc à rapprocher les habitants et les actifs des axes de transports collectifs les plus performants. Toutefois, pour être efficaces, ces transports collectifs doivent être utilisés par le plus grand nombre. C’est pourquoi le Pays d’Aubagne et de l’Étoile a mis en place leur gratuité qui constitue une mesure essentielle à pérenniser.

L’objectif n’est pas d’exclure purement et simplement l’usage de la voiture des pratiques quotidiennes des habitants. Il s’agit cependant de réorganiser les flux de circulation, de favoriser la multi-modalité et d’encourager l’essor des nouvelles mobilités et des modes actifs de déplacement afin de pacifier les traversées villageoises et d’accroître la qualité de vie des cœurs des villes et villages. Au sein des secteurs de cohérence urbanisme – transport, une forme urbaine plus compacte (grands ou petits collectifs, formes de transition, maisons en bande...) est privilégiée. L’objectif est de préserver la ressource en foncier proche des transports collectifs et d’assurer les principes de densité et d’économie de consommation d’espace.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
L'offre de transport collectif	> Insérer un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) sur la voie de Valdonne – le Val'tram – pour connecter le centre-ville d'Aubagne et sa gare au nord du territoire par plusieurs stations ;	Le territoire s'inscrit dans une nouvelle dynamique destinée à limiter l'étalement urbain et l'usage de la voiture qui impactent l'environnement et le cadre de vie. C'est tout le modèle de développement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui doit être réinventé. Et c'est en ce sens qu'ont été ventilés les différents objectifs de croissance démographique et de production de logements. Dans cette optique, l'émergence de deux grands secteurs de développement complémentaires permettra d'acter le recentrage du développement urbain en fonction de différents critères objectifs, dont la desserte par le Val'tram est en phase opérationnelle.
	> Organiser l'armature urbaine du territoire autour du Val'tram et, plus particulièrement, autour des stations suivantes : - Napollon (renforcement de la zone d'activités et restructuration du hameau) ; - Pont-de-Joux (requalification du site et développement d'un quartier mixte) ; - La Chapelle à La Bouilladisse (développement d'un quartier résidentiel et implantation d'un complexe aquatique) ; - Pas-de-Trets / La Bouilladisse centre-ville (renforcement de la centralité et urbanité).	À La Bouilladisse, les deux stations de Val'tram (centre-ville et La Chapelle) permettent de faire émerger un potentiel de développement et de restructuration urbaine. L'arrivée du Val'tram fera de La Bouilladisse une centralité émergente et structurante pour l'ensemble du nord du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. À La Destrousse, Roquevaire et Pont-de-l'Étoile - Barbouillet, les stations de Val'tram renforceront l'attractivité des centres villes et villageois. À Pont-de-Joux, la station sera le levier d'une opération de requalification urbaine et d'aménagement, pour faire de ce secteur un vrai « morceau » de ville constituée d'espaces publics, modes doux et de valorisation paysagère de la confluence Huveaune – Merlançon. À Napollon enfin, elle permettra de conforter la vitalité de la zone d'activités et de contenir l'urbanisation résidentielle sur le bas des piémonts du Garlaban.
	> Desservir le pôle économique d'Aubagne-Gémenos (Camp de Sarlier, La Martelle, Les Paluds et la Plaine de Jouques) par un TCSP – le LeBus+ (Chronobus) – depuis le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne ;	Dès 2023, l'offre en transports collectifs sera améliorée par la mise en service du LeBus+ (Chronobus), un Bus à haut niveau de service (BHNS) circulant sur des sites propres. En s'adressant aux actifs, il connectera le pôle économique d'Aubagne - Gémenos (plus de 10 000 emplois) aux pôles d'échanges multimodaux de la gare d'Aubagne et de Camp de Sarlier.
	> À plus long terme, connecter les lignes de tramway d'Aubagne et de Marseille pour offrir une desserte fine de la vallée de l'Huveaune ;	À plus long terme, une prolongation du tramway d'Aubagne est déjà envisagée pour permettre de relier Marseille en passant par Le Penne sur Huveaune, permettant ainsi une desserte optimum de la vallée de l'Huveaune.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Renforcer l'attractivité du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne en augmentant ses capacités de stationnement, en requalifiant les espaces publics du centre-ville et en connectant de nouvelles lignes de TCSP ;	Le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne aura un rôle majeur à jouer dans l'armature urbaine du territoire pour les années à venir. Avec l'aménagement d'un véritable quartier de gare, il s'agira de requalifier les espaces publics aux abords de ce pôle d'échanges multimodal et d'augmenter les capacités de stationnement pour encourager le report modal et l'utilisation des transports collectifs.
	> Améliorer l'accessibilité de la gare TER de La Penne-sur-Huveaune depuis le centre-ville et les zones d'activités du Pôle Alpha en aménageant des cheminements doux (piétons et cyclistes) et en proposant des services de mobilité complémentaires (voitures électriques et vélos en libre-service par exemple) ;	Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile a pour ambition d'améliorer l'accessibilité depuis le centre-ville et vers la zone d'activités du Pôle Alpha via l'aménagement de cheminements piétons et cyclistes d'une part, et par l'émergence de services de mobilités complémentaires tels que des voitures électriques ou des vélos en libre-service, d'autre part.
	> Requalifier les tissus résidentiels et les zones économiques du corridor urbain de la vallée de l'Huveaune autour des gares (La Penne-sur-Huveaune) et des axes des TCSP existants (tramway d'Aubagne) ou futurs (LeBus+ (Chronobus), tramway d'Aubagne à Marseille) ;	La vallée de l'Huveaune, considérée comme un secteur d'enjeux d'échelle métropolitaine, doit être équipée d'un TCSP pour améliorer et faciliter les déplacements de proximité qui sont aujourd'hui impactés par les liaisons interurbaines. Plus précisément, il s'agit de prolonger les lignes de tramway d'Aubagne et de Marseille et de les connecter. En plus d'apporter une réponse en matière de mobilité, l'insertion d'un tramway dans la vallée de l'Huveaune favorisera le renouvellement urbain et la requalification des zones d'activités.
	> Maintenir la gratuité des transports collectifs dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;	L'ambition du Pays d'Aubagne et de l'Étoile consiste donc à rapprocher les habitants et les actifs des axes de transports collectifs les plus performants. Toutefois, pour être efficaces, ces transports collectifs doivent être utilisés par le plus grand nombre. C'est pourquoi le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a mis en place leur gratuité qui constitue une mesure essentielle à pérenniser.
	> Améliorer les correspondances entre les différents transports collectifs (dont les Transports à la Demande (TAD) ainsi que les systèmes d'information liés (écrans, applications numériques...).	L'accroissement de l'offre de transport doit également s'accompagner d'une amélioration des correspondances entre ces différents réseaux et d'une meilleure information fournie aux usagers afin de gagner en fluidité pour les trajets incluant une ou plusieurs ruptures de charge.
Le réseau viaire et les nouvelles mobilités	> Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs ;	Le PLUi propose plusieurs projets de réorganisation routière dont notamment l'émergence d'une véritable rocade urbaine ayant pour support le triangle autoroutier aubagnais en construisant des barreaux supplémentaires (entre l'A52 et l'A501 d'une part et entre l'A50 et l'A52 d'autre part) et en complétant le système d'échangeurs, notamment à Camp Major. L'objectif est de favoriser le contournement du centre-ville en vue de l'apaiser, d'offrir une qualité de vie renforcée, avec une place accrue des modes actifs, et de décongestionner les voies d'entrée et sorties de ville.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Pacifier les traversées villageoises soit : - en les requalifiant (Roquevaire, La Destrousse, La Bouilladisse, Auriol) ; - en réorganisant les flux (La Penne-sur-Huveaune) ; - en aménageant des contournements qui permettront de mieux qualifier les entrées de ville et de dégager un potentiel de projets urbains sur des secteurs ciblés (Saint-Zacharie) ; - en assurant une déviation du centre-ville de Cuges-les-Pins pour les poids lourds ; - en pacifiant le secteur de Pont-de-Joux avec un espace circulaire adapté.	Le PLUi propose plusieurs projets de réorganisation routière : - La création d'un itinéraire de déviation poids-lourds à Cuges-les-Pins afin de pacifier et de sécuriser la traversée villageoise qui contournera le Poljé en passant par le massif de Fontblanche et d'offrir une desserte adaptée du secteur du Col de l'Ange ; - L'identification d'un projet de contournement routier du centre-villageois de Saint-Zacharie, qui s'accompagnera d'une requalification des entrées de ville et permettra l'ouverture à l'urbanisation à terme du secteur des Esplantades, secteur d'extension urbaine futur à dominante résidentielle ; - La réorganisation du réseau viaire de La Penne-sur-Huveaune, en limite avec Marseille, avec le réaménagement d'une nouvelle voie traversant la vallée dans le sens nord-sud, destiné à pacifier le centre-ville et à faciliter sa requalification et la réorganisation des espaces publics ; - L'émergence d'une véritable rocade urbaine ayant pour support le triangle autoroutier aubagnais en construisant des barreaux supplémentaires (entre l'A52 et l'A501 d'une part et entre l'A50 et l'A52 d'autre part) et en complétant le système d'échangeurs, notamment à Camp Major. L'objectif est de favoriser le contournement du centre-ville en vue de l'apaiser, d'offrir une qualité de vie renforcée, avec une place accrue des modes actifs, et de décongestionner les voies d'entrée et sorties de ville ; - Sur le périmètre de la commune d'Auriol, la création d'un barreau autoroutier entre l'A52 et l'A520 afin de permettre aux habitants de l'est du département et du Var (et notamment aux Auriolais et Zachariens) de pouvoir se rendre vers Aix-en-Provence par autoroute, au départ d'Auriol. Cela aura pour conséquence de diminuer le trafic routier de traversées des centres d'Auriol et de La Destrousse. A terme également d'offrir un axe de transports collectifs par autoroute et l'émergence d'un pôle d'échanges en entrée de ville d'Auriol ; - À La Destrousse et à La Bouilladisse, la création d'une nouvelle voie entre Souque Nègre et la Malvésine (entre le rond-point de sortie d'autoroute et le chemin de Trets), avec pour objectif de favoriser les circulations au sein de la zone d'activités.
	> Améliorer les liaisons interurbaines entre le territoire et les secteurs métropolitains voisins, tels que l'est métropolitain (La Ciotat...) et le Pays d'Aix ;	Les connexions avec les autres territoires doivent être améliorées. En effet, le territoire jouit d'une position privilégiée aux portes des grands pôles urbains de Marseille et Aix-en-Provence mais également à proximité de villes à fort potentiel touristique tel que La Ciotat – Cassis – Saint-Cyr. De ce fait, cette position génère un grand nombre de déplacements, que ce soit par les actifs, les étudiants, ou encore les touristes. La mise en place du Réseau express métropolitain permettra de répondre en partie à ces besoins de mobilités.
	> Améliorer les connexions du réseau de bus avec les réseaux voisins et la mise en place d'aires de covoiturage, notamment pour les communes de l'Étoile, à destination des secteurs de Gardanne et de Marseille-La Rose ;	Les connexions entre les différents réseaux de bus, notamment les lignes du Pays d'Aix, concourront également à l'amélioration du lien entre les différents territoires. Cette orientation concerne principalement les communes du bassin minier, notamment Cadolive et Saint-Savournin qui entretiennent des liens étroits en termes de bassin de vie avec les communes voisines du Pays d'Aix telles que Gréasque et Gardanne. Le territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile à la volonté de mettre en place des aires de covoiturage et de parc-relais aux portes d'entrée du territoire concourra également à développer les nouvelles mobilités ou permettront à des habitants d'autres territoires de regagner le réseau de transports publics du territoire.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Améliorer le système autoroutier au nord du territoire pour réduire les flux de transit sur les axes routiers : - avec un nouvel échangeur à Belcodène (en cours de réalisation) ; - et en construisant un barreau entre l'A520 et l'A52 à Auriol complété à terme par un pôle d'échanges et la desserte du Réseau Express Métropolitain à Auriol ;	Le PLUi propose notamment sur le périmètre de la commune d'Auriol, la création d'un barreau autoroutier entre l'A52 et l'A520 afin de permettre aux habitants de l'est du département et du Var (et notamment aux Auriolais et Zachariens) de pouvoir se rendre vers Aix-en-Provence par autoroute, au départ d'Auriol. Ce projet s'accompagne d'un pôle d'échanges et parc relais, avec des liaisons en transports collectifs (réseau express métropolitain), avec un aménagement qualitatif de l'ensemble du péage, entrée de ville d'Auriol, traduit dans une OAP.
	> Rendre le réseau autoroutier de l'aire métropolitaine gratuit ;	Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est le seul territoire restant de la Métropole disposant d'une partie de l'autoroute payante. Nombre d'usagers sortent alors de l'autoroute et traversent les communes et plus particulièrement des centres anciens, pas forcément adaptés à ce flux de véhicules et de camions. Aussi, dans le souci d'une réorganisation des trajets afin d'apaiser les centres villes et dans un souci de traitement égalitaire entre l'ensemble des communes métropolitaines, les élus par le PADD affiche leur volonté de rendre le réseau autoroutier gratuit sur l'ensemble du territoire métropolitain.
	> Favoriser la multimodalité en aménageant des parcs-relais, notamment aux principales stations de Transport collectif en site propre (TCSP) : Camp de Sallier, Pont-de-l'Étoile, Pont-de-Joux et La Bouilladisse ; > Aménager des aires de covoiturage : - à proximité des échangeurs autoroutiers : Auriol, Pas-de-Trets, Belcodène, nord d'Aubagne... - et sur d'autres secteurs, notamment celui des communes de l'Étoile pour optimiser les déplacements à destination d'Allauch et Marseille La Rose...	La mise en place d'aires de covoiturage et de parc-relais aux portes d'entrée du territoire concourra également à développer les nouvelles mobilités ou permettront à des habitants d'autres territoires de regagner le réseau de transports publics du territoire. Ont été identifiées des aires de covoiturage ou parc-relais : - À Peypin, en lien avec l'est marseillais, la mise en place de deux aires de covoitages aux Termes et en sortie de village permettront de rallier Marseille et notamment le métro de La Rose via la route des Termes ; - À Saint-Zacharie, un parc-relais est identifié en lien avec les flux automobiles du Var ; - À Cuges-les-Pins, la mise en place d'une aire de covoiturage permettra de créer un lien de mobilité avec le Var, pour les actifs de la zone de Signes et domiciliés sur la métropole et pour les Varois, salariés des pôles économiques d'Aubagne ou de Marseille ; - À Saint-Savournin et Cadolive, au nord : des aires de covoiturage et parcs de rabattement pour les flux à destination du Pays d'Aix.
Les modes actifs	> Aménager les itinéraires cyclables prévus au sein du plan vélo métropolitain. Ces derniers pourraient cependant être modifiés ou complétés afin de prendre en compte l'usage grandissant	L'objectif du territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile est de mettre en place des aménagements, notamment cyclables, en lien avec le plan vélo métropolitain qui prévoit la création de lignes express cyclables, l'augmentation du nombre de stationnements vélo et la mise en place de mesures visant à sécuriser la pratique du vélo en ville par un meilleur partage de l'espace public.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	du vélo électrique qui permet de parcourir de plus grandes distances et d'utiliser des voies en pente ;	
	> Aménager une voie verte le long de la voie de Valdonne quand la largeur de l'emprise est suffisante ;	Le projet de Val'tram prévoit la réalisation d'une voie verte pour les vélos et piétons lorsque l'emprise foncière le permet.
	> Apaiser les centres villes et requalifier leurs espaces publics pour favoriser la marche à pied ;	Les modes actifs de déplacement doivent être pris en compte dès la conception des projets urbains pour maintenir ou créer des connexions piétonnes et cyclables entre les différents quartiers. Chaque projet de requalification doit permettre de développer les modes actifs jusqu'alors insuffisants, par exemple en développant des zones 30 km/h dans les centres villes et villageois.
	> Aménager des cheminements piétons dans les nouvelles opérations urbaines (résidentielles ou économiques) en veillant à assurer leur connexion aux opérations et quartiers voisins ;	
	> Développer les zones 30 km/h dans le centre-ville d'Aubagne, en complément de celles déjà existantes.	

3.2 Le centre ville d’Aubagne et son role de pivot du territoire

La revitalisation du centre-ville d’Aubagne constitue un enjeu majeur pour la commune, mais également pour l’ensemble des communes du Pays d’Aubagne et de l’Étoile, et plus largement pour la métropole et le bassin de l’est métropolitain. En effet, Aubagne doit assurer un rôle de relais entre les grands pôles urbains métropolitains et les villages afin d’offrir toutes les aménités urbaines d’une ville moyenne. Aubagne doit fournir tous les services nécessaires, dans un environnement agréable et utile, pour pouvoir renforcer son attractivité auprès de sa population et plus largement rayonner au niveau de son bassin de vie.

L’ambition consiste donc à réaffirmer le centre-ville d’Aubagne comme pivot du territoire. Au-delà de revitaliser le tissu commercial, il faut également agir sur d’autres fronts (la mobilité, les espaces publics, le parc de logements, les équipements, le patrimoine...) afin de favoriser les flux et les animations urbaines.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Un centre marqué par la mixité des fonctions	> Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population ;	L'attractivité résidentielle doit être améliorée. Cela passe à la fois par une réhabilitation du parc de logements existants mais également par un développement d'une offre nouvelle d'habitat. L'objectif est de rendre le centre-ville un lieu de vie pour l'ensemble des catégories sociodémographiques et pour toutes les typologies de ménages. Ainsi, le PADD confirme cette volonté de créer une offre de logements dans le centre qui soit à la fois suffisante et proportionnée afin de pouvoir accueillir des familles avec enfants comme des personnes seules.
	> Développer de nouvelles formes d'habitat dans le respect de l'héritage architectural, urbain et paysager ;	
	> Permettre aux ménages d'habiter les centres villes en disposant de typologies de logements adaptés (exemple : T3 et plus pour attirer les familles...) ;	
	> S'appuyer sur la valorisation et la richesse du patrimoine des centres comme levier de développement et d'attractivité ;	Le centre-ville d'Aubagne ambitionne de renforcer son attractivité touristique. Disposant d'un potentiel important grâce à l'argile et Marcel Pagnol, il doit être davantage valorisé. De nouveaux équipements touristiques et culturels seront donc implantés dans le centre-ville d'Aubagne. Les qualités patrimoniales et architecturales du centre historique d'Aubagne pourront être un levier pour la valorisation du centre et la contribution à son rayonnement. L'implantation d'équipements, qu'ils soient publics ou non, dans le centre-ville aubagnais constitue un facteur supplémentaire pour augmenter la fréquentation du centre et son animation. Enfin, Aubagne se veut également être un lieu de création d'emplois afin de renforcer l'animation urbaine en semaine. La présence de la gare qui positionne le centre-ville à 15 minutes du centre de Marseille, permet légitimement d'ambitionner le développement d'une offre d'immobilier de bureaux. Il pourrait d'ailleurs même être envisagé de développer des espaces de co-working afin de compléter l'offre métropolitaine.
	> Renforcer l'animation urbaine par une programmation événementielle plus importante (événements, festivités, marchés forains...), par l'implantation de nouveaux équipements et en développant l'emploi (bureau par exemple).	
La mobilité dans le centre-ville	> Donner plus de place aux piétons en réduisant l'intensité de la circulation automobile dans le centre-ville (zone 30) ;	Chaque projet de requalification doit permettre de développer les modes actifs jusqu'alors insuffisants, par exemple en développant des zones 30 km/h dans les centres villes et villageois.
	> Améliorer et multiplier les cheminements piétons qui connectent le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne au reste du centre-ville ;	Favoriser les cheminements piétons est une condition indispensable pour faire du centre-ville un espace vivant et dynamique. L'un des enjeux du PADD vise donc à privilégier la place du piéton en lui permettant de déambuler en ville et de s'approprier les espaces urbains. Il est par exemple nécessaire de développer la présence du végétal et le cheminement de l'eau en ville.
	> Aménager les itinéraires cyclables prévus au plan vélo métropolitain et prendre en compte l'usage grandissant	Le plan vélo métropolitain doit notamment être mis en œuvre afin d'aménager des itinéraires cyclables, augmenter l'offre de stationnement vélo et sécuriser sa pratique via un meilleur partage de l'espace public.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	du vélo électrique qui permet de parcourir de plus grandes distances et d'utiliser des voies en pente ;	
	> Réduire le trafic de transit en redéfinissant le schéma de circulation.	Le schéma de circulation doit être revisité afin d'organiser les flux, non plus à travers, mais autour du centre-ville.
La revitalisation du tissu commercial	> Préserver les locaux commerciaux existants dans le centre-ville en évitant leur transformation en logements	Il est aujourd'hui nécessaire de rechercher un équilibre et une complémentarité. Les locaux commerciaux doivent être préservés sur les linéaires les plus stratégiques. Pour ce faire, le règlement veillera à proscrire sur des tronçons spécifiques ce type de changement de destination.
	> Inciter la recomposition des cellules commerciales pour disposer des surfaces adaptées aux commerces actuels ;	Le PADD évoque la volonté du territoire à favoriser la construction ou la recomposition de locaux commerciaux plus adaptés (taille, accessibilité...), afin d'accueillir des commerces contemporains, le règlement devra permettre des évolutions sur les rez-de-chaussée y compris en tissu patrimonial.
	> Encourager et accompagner les commerces à s'adapter aux nouvelles pratiques de consommation (e-commerce...) et à tester de nouveaux concepts (boutiques à l'essai, commerces hybrides tels que la galerie restaurant L'Argilla à Aubagne...)	Afin de lutter efficacement contre la concurrence des zones commerciales de périphérie, le centre-ville d'Aubagne doit pouvoir fournir aux consommateurs des produits singuliers qui ne se retrouveront pas dans les grandes surfaces. Au-delà des achats du quotidien, il s'agit plutôt d'achats ponctuels, d'achats « plaisir » chez des commerçants plus qualitatifs ou des artisans créatifs.
	> Favoriser le maintien et l'implantation d'artisans créatifs pour singulariser les centres villes et villageois et renforcer leur attractivité touristique.	
Un grand projet urbain : le quartier de la gare	> Intensifier le développement urbain et économique autour du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne en structurant un véritable quartier de gare ;	Toutes les orientations décrites précédemment ne sauraient contribuer à elles seules à la revitalisation du centre-ville aubagnais. En effet, le renouveau du centre-ville d'Aubagne se traduira au travers d'un grand projet urbain permettant de mettre en œuvre les ambitions décrites ci-avant afin de redonner un second souffle à la polarité principale du territoire. La force d'Aubagne est de disposer de fonciers et de secteurs mutables à valoriser aux abords de la gare, bénéficiant d'une très bonne desserte. L'objectif consistera notamment à aménager un véritable quartier de gare pour l'intégrer davantage dans le centre-ville.
	> Requalifier les grands espaces publics de la ville et améliorer leur connexion, notamment les berges de l'Huveaune	Le grand projet urbain qui sera impulsé sur le centre-ville devra également mettre en valeur le patrimoine aubagnais et ses paysages, notamment l'Huveaune et ses berges.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	qui seront mises en valeur par des espaces verts et récréatifs en amont et en aval du centre-ville ;	
	> Favoriser la création d'emplois dans le centre-ville d'Aubagne en développant une offre d'immobiliers tertiaires de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working.	Le centre-ville d'Aubagne doit aussi être un lieu de création d'emplois afin de renforcer l'animation urbaine en semaine. En effet, la présence de la gare qui le positionne à 15 minutes du centre de Marseille, permet légitimement d'ambitionner le développement d'une offre d'immobilier de bureaux. Il pourrait d'ailleurs même être envisagé de développer des espaces de co-working afin de compléter l'offre métropolitaine.

3.3 Les centres-villes et villageois du territoire et le retour à la proximité

Ces dernières décennies, les centres villes et villageois du Pays d’Aubagne et de l’Étoile ont perdu en attractivité résidentielle, économique et commerciale. Les centres ont subi la concurrence d’espaces de périphérie plus fonctionnels, plus accessibles et plus adaptés au tout-voiture. Le PLUi engage une démarche de reconquête de ces centres, pour en faire des lieux animés, fonctionnels et accessibles à tous, et retrouver un équilibre entre centres et espaces périurbains.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Le centre : un rôle majeur au cœur du bassin de vie	> Préserver les locaux commerciaux existants en interdisant leur changement de destination dans les rues présentant encore un potentiel de commercialité ;	Il s'agit notamment d'interdire la transformation en logements des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de rues à fort potentiel de commercialité, de recomposer les cellules commerciales afin de les adapter aux besoins d'aujourd'hui.
	> Limiter l'implantation du commerce de proximité dans les secteurs périphériques et diffus ;	Le défi consiste à renforcer la centralité de ces centres villes et villageois dotés de commerces et services de proximité. En complément des actions limitant l'implantation de commerces dans les secteurs périphériques et diffus, il est nécessaire de mener d'autres actions destinées à favoriser le maintien des commerces existants et des marchés de plein air dans les centres villes.
	> Favoriser la construction ou la recomposition de cellules commerciales de taille adaptée aux besoins d'aujourd'hui ;	Les cellules commerciales n'étant plus adaptées aux besoins d'aujourd'hui pour certaines, le PADD souhaite inciter leurs recompositions.
	> Encourager et accompagner les commerces à s'adapter aux nouvelles pratiques de consommation (e-commerce...) et à tester de nouveaux concepts (boutiques à l'essai telles qu'à Auriol, commerces hybrides tels que la galerie-restaurant L'Argilla à Aubagne...) ;	Afin de lutter efficacement contre la concurrence des zones commerciales de périphérie, les centres villes doivent pouvoir fournir aux consommateurs des produits singuliers qui ne se retrouveront pas dans les grandes surfaces. Au-delà des achats du quotidien, il s'agit plutôt d'achats ponctuels, d'achats « plaisir » chez des commerçants plus qualitatifs ou des artisans créatifs.
	> Favoriser le maintien et l'implantation d'artisans créatifs pour singulariser les centres villes et villageois afin de renforcer leur attractivité touristique ;	Le PADD vise à encourager les artisans créatifs ainsi que les démarches innovantes, telles que les boutiques éphémères, qui s'inscrivent dans une démarche de mixité fonctionnelle et qui viendront singulariser les centres et renforcer leur attractivité touristique.
	> Encourager la mixité des fonctions (résidentiel, commerces, équipements, services de proximité...) et le renouvellement urbain ;	La revitalisation des centres villes et villageois passera aussi par le renforcement de leur attractivité résidentielle. L'objectif est de redonner envie aux ménages de vivre dans les centres. Pour cela, il faut agir à la fois sur le parc de logements et sur l'environnement urbain au sens large (proximité et offre en services, équipements, commerces, espaces de loisirs...). Des OAP pourront permettre d'impulser du projet urbain, qui déboucheront à terme au niveau opérationnel vers des plans guide ou « opération centre-ville » sur des centres à fort potentiel tel Auriol.
	> Favoriser l'accessibilité aux centres villes et villageois en augmentant les	Outre l'aspect purement commercial, la valorisation des espaces publics, la restructuration du stationnement et le développement des modes actifs permettent également de redonner envie de vivre dans les centres en participant à cet élan global d'amélioration de la qualité de vie dans les communes.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	capacités de stationnement et en améliorant/sécurisant les parcours piétons et cyclables ;	
	> Requalifier les espaces publics et recomposer les îlots urbains afin d'accroître la qualité de vie dans les centres et redonner envie d'habiter au cœur des communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;	
	> Renforcer l'animation urbaine (commerces, équipements...) ;	Le centre doit être support d'événementiels et d'animations urbaines pour conforter son rôle de centralité au sein de la commune et plus largement au sein du bassin de vie.
	> S'appuyer sur la valorisation et la richesse du patrimoine des centres comme levier de développement et aussi d'attractivité.	Le patrimoine riche du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit également être mis en valeur afin de donner envie de déambuler à nouveau dans les centres du territoire.
Les centres et l'envie d'habiter	> Redonner envie de vivre aux ménages dans les centres avec des typologies de logements adaptés (exemple : T3 et plus pour attirer les familles...) ;	Une action doit également être menée sur la recomposition des immeubles, et notamment sur la typologie des logements proposés dans les centres, afin de réduire la part des petits logements (studio à T2) et accroître celle des logements plus adaptés aux ménages avec enfants (T3 et plus).
	> Permettre la réhabilitation énergétique du parc de logement (lutte contre l'habitat indigne et énergivore).	Il est nécessaire de poursuivre la politique de réhabilitation du parc de logements des centres anciens, notamment la réhabilitation énergétique, menée depuis plusieurs années maintenant par le territoire.

3.4 Les équipements publics et les réseaux

La forte croissance démographique de ces trente dernières années couplées, aux objectifs de croissance fixés à horizon 2040 nécessite le déploiement d'équipements collectifs (écoles, crèches, centres médico-sociaux, complexes sportifs ou culturels...) dans l'ensemble des communes du territoire. Les équipements publics jouent un rôle déterminant en termes de cohésion sociale, de solidarité territoriale et de proximité qu'il convient de défendre et de renforcer.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
Les équipements scolaires	> Corréler les ouvertures de classes et/ou les créations d'écoles au regard des objectifs de croissance démographique affichés dans le PLUi et permettre les évolutions – restructurations des établissements ;	Pour accompagner et favoriser le développement économique de son territoire, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile entend accentuer et diversifier son offre d'enseignement et de formation. La croissance démographique pour le territoire est de +0,35% par an, à l'horizon 2040, et impactera les besoins en termes d'équipements. Le lien entre les objectifs démographiques et les effectifs scolaires est très étroit dans la mesure où l'arrivée de nouvelles populations impacte le volume des effectifs des établissements scolaires. Les ouvertures de classes et/ou créations d'écoles doivent donc être anticipées au regard de ces objectifs. Ainsi, au travers du PADD, le territoire s'engage à être particulièrement attentif à l'évolution des besoins pour adapter les équipements scolaires. Une des ambitions consiste également à faire d'Aubagne la troisième ville universitaire de la métropole. Elle accueille déjà deux filières d'Aix-Marseille-Université dans les domaines du cinéma (département Sciences Arts et Techniques de l'Image et du Son) et du sport (VTT et équitation notamment, en lien avec la qualité des espaces naturels du territoire). L'enseignement professionnel doit aussi être renforcé sur le territoire, en lien avec le tissu économique local.
	> Permettre la création d'un lycée professionnel, porteur du label « Lycée des métiers » au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, centré sur la thématique du développement durable.	La future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Chapelle à La Bouilladisse, à quelques mètres du terminus du Val'tram, prévoit l'implantation d'un lycée. Afin de proposer une offre diversifiée à l'échelle de l'ensemble de la métropole, il devra s'agir d'un « lycée des métiers » dont la filière professionnelle est centrée sur la thématique « Développement durable ».
Les équipements sportifs, culturels et de santé	> Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, en mutualisant les investissements ;	L'offre d'équipements classiques doit être améliorée. Le développement de l'offre générera une augmentation du nombre de clubs de sports, et donc une augmentation du nombre de licenciés.
	> Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux ;	La création de clubs intercommunaux doit être encouragée avec l'objectif de mutualiser les investissements et les infrastructures à l'échelle d'un même bassin de vie.
	> Permettre l'implantation d'un pôle aqua-ludique au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, et/ou sur un autre secteur préférentiel qui réponde à tous les usages ;	Un équipement aquatique est prévu au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, en lien avec la création du lycée des métiers. Situé dans un secteur desservi à terme par les transports collectifs, intégré dans une opération urbaine d'envergure, ce pôle aqua-ludique répondra à tous les usages. Le PLUi pourra définir un site complémentaire ou non sur un autre secteur du territoire, au vu du foncier, accessibilité, réseau...
	> Améliorer l'accessibilité et inciter à l'élargissement des horaires des lieux culturels ;	Un travail doit aussi être effectué sur l'élargissement des horaires d'ouverture et sur l'accessibilité pour tous à ces lieux culturels.

TRAME DU PADD		EXPLICATION DES CHOIX
ORIENTATIONS	ORIENTATIONS STRATEGIQUES	
	> Mettre en place une carte unique gratuite afin de proposer un accès unifié et une équité d'accès à tous les équipements de lecture publique de la métropole.	Une carte unique métropolitaine doit être proposée afin de donner accès aux usagers, de manière équitable, à tous les équipements de lecture publics de la métropole.
	> Permettre la construction d'un nouvel hôpital à Aubagne, accompagnée d'un pôle comprenant des équipements et structures en lien avec le fonctionnement et les besoins de cet équipement hospitalier	L'Agence Régionale de Santé et l'Etat ont annoncé la volonté de construire un nouvel hôpital pour Aubagne. Les études liées sur le foncier, les réseaux, l'évaluation des différents besoins permettront de définir le lieu le plus adéquat pour l'implantation de cet équipement et du pôle qui l'accompagne.
Les équipements relatifs à la collecte des déchets	> Généraliser les conteneurs enterrés au sein des nouvelles opérations urbaines ;	Les conteneurs enterrés, plus avantageux en termes d'hygiène, d'intégration paysagère, de design et de respect environnemental, doivent être généralisés au sein des nouvelles opérations urbaines.
	> Compléter le réseau de déchetteries du territoire.	Le réseau de déchetteries du territoire doit être complété afin d'améliorer leur accessibilité auprès de la population locale et de réduire les dépôts sauvages.
Les équipements relatifs aux carrières	> Préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en cours d'exploitation, en tenant compte de leur extension possible.	Les abords des carrières en cours d'exploitation doivent être préservés de toute urbanisation, afin de prendre en compte leur possible extension. Les carrières en cours de cessation d'exploitation ne tiennent pas en compte de cette orientation afin de favoriser leur reconversion.
	> Anticiper l'arrêt de l'exploitation des carrières en activité en définissant des projets de conversion et de reconquête des sites, tel que pour la carrière Saint-Claude à Auriol	Les carrières en activité dès cessation de leur activité d'extraction devront être support de réhabilitation. La carrière Saint-Claude est ciblée pour un projet urbain de reconversion, sa position stratégique, la réhabilitation de ce site fortement abîmé par l'activité humaine en font un secteur prioritaire pour être support d'un projet d'envergure.
Le numérique	> Déployer la fibre en desservant, de manière prioritaire, les communes comprises dans les deux secteurs de développement : Étoile – Merlançon et le sud de la Vallée de l'Huveaune.	Le territoire montre la volonté de déployer la fibre en desservant, de manière prioritaire, les communes comprises dans les deux secteurs de développement : Étoile – Merlançon (bien que le déploiement y soit déjà bien engagé) et le sud de la Vallée de l'Huveaune.

4. Justifications des objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Le rapport de présentation « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

4.1 Le projet de développement à l'horizon 2040

4.1.1. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DU PLUi A L'HORIZON 2040

Les objectifs de production de logements

En portant une dynamique démographique de +0,35% de croissance par an, le PADD engage le Territoire à produire environ 470 logements par an, sur les vingt prochaines années permettant l'accueil de 9 000 nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire.

Cette recherche d'un équilibre territorial se traduit par la mise en évidence de deux grands pôles complémentaires. Véritables lieux de vie, ils jouent chacun leur rôle de centralité au quotidien et fondent les bases d'une stratégie d'aménagement nouvelle et ambitieuse :

- Le secteur de développement Étoile - Merlançon, sur les communes de La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Auriol et Roquevaire ;
- Le secteur de développement Sud Vallée de l'Huveaune, sur les communes d'Aubagne et de la Penne-sur-Huveaune.

Ces deux secteurs doivent permettre de capter 75% des objectifs chiffrés de construction de logements, d'accueil de nouveaux habitants et également de création de richesse économique et d'emplois. La ville d'Aubagne en sera le moteur principal en réaffirmant son rôle historique de ville centre, de centralité de l'Est métropolitain et conforter son rang de cinquième ville des Bouches-du-Rhône.

Un Développement résidentiel essentiellement dans l'enveloppe urbaine toutefois générateur de besoins en extension

Dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace, le projet du territoire doit évaluer son développement récent au préalable. Pour affirmer les besoins en foncier nécessaires à la réalisation des objectifs de développements résidentiels, économiques, super- et infrastructuels, le PADD s'appuie donc sur des études menées dans le cadre du diagnostic, lesquelles évaluent :

- la façon dont le territoire s'est développé lors de la dernière décennie
- et la capacité du tissu urbain à assimiler la densification.

L'analyse de la consommation foncière passée a démontré un rapport de développement du territoire majoritairement en extension (60%) et moindre en densification (40%).

L'objectif porté est de renverser cette tendance d'urbanisation, dans un but de modération de la consommation foncière, et de prioriser le développement futur au sein de l'enveloppe urbaine.

4.1.2. EVOLUTION DU CADRE JURIDIQUE DE LA MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE APPLICABLE AU PLUi

L'objectif de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et forestiers (NAF) est un dispositif réglementaire qui a été initié puis complété par plusieurs phases législatives (loi Grenelle II de 2010 pour les SCOT, puis la loi ALUR de mars 2014, enfin par la loi Climat et Résilience d'août 2021). Ce dispositif est applicable aux documents d'urbanisme et c'est le code de l'urbanisme qui le traduit.

Son objectif est d'accompagner la transformation des modes d'urbanisation prévus dans les documents d'urbanisme. D'une approche historique (fondée sur une urbanisation en extension) vers une réduction de la consommation d'espace en favorisant d'abord une logique de densification, puis d'extension mesurée de la tâche urbaine.

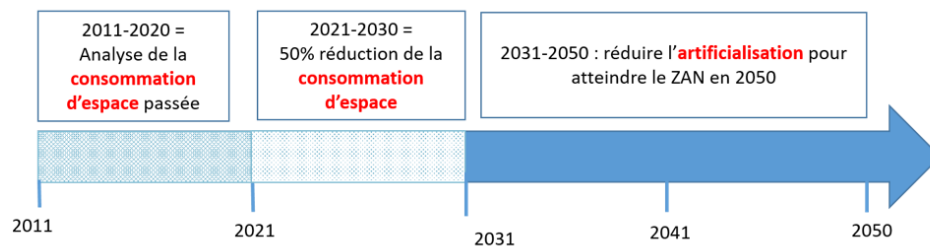
C'est ainsi que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme qui fixe les objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme énonce « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que : « *Le rapport de présentation :*

- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme
- la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

La loi Climat et Résilience fixe deux objectifs principaux en matière de sobriété foncière, à l'échelle nationale :

- Réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espace réelle et observée entre 2011 et 2021 ;
- Tendre vers le zéro d'artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, en évitant d'artificialiser de nouveaux terrains ou, à défaut, en compensant par des actions de renaturation.



Calendrier et modalités d'application de la Loi Climat et Résilience aux documents d'urbanisme :

La Loi Climat et résilience renforce le dispositif de modération de la consommation des espaces NAF, mais avec une approche différente :

- Elle fixe un objectif chiffré de réduction de la consommation des espaces NAF (Naturels, agricoles et forestiers) à l'échelle nationale à l'horizon 2030 ;
- Elle introduit la notion de réduction du rythme d'artificialisation des sols, à partir de 2031 et à l'horizon 2050 ;
- Elle met en place des dispositifs de concertation afin que les collectivités fixent et territorialisent leurs propres objectifs afin d'atteindre cet objectif national :

Cette réflexion collective s'organise à différentes échelles et dans un calendrier prescrit : (Régionales, intercommunales par les SCoT, puis PLU ou PLUi).

Le contexte dans lequel s'inscrit le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

Au niveau régional :

Le travail de détermination et de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace est engagé par la région dans le SRADDET SUD PACA, en lien avec la conférence régionale des SCOT ;

Le SRADDET doit intégrer les objectifs de la loi Climat avant février 2024.

A l'échelle de la Métropole :

Le SCOT métropolitain est en cours d'élaboration et prêt à décliner à son échelle les objectifs chiffrés et territorialisés du SRADDET. Il s'imposera aux PLU et PLUi de son territoire. Le SCOT métropolitain devra intégrer ces objectifs avant août 2026 ;

A l'échelle des PLU et PLUi :

Les PLU et PLUi déclineront à leur échelle, les objectifs qui seront déterminés par le SCoT, à l'échéance d'août 2027.

Dans l'attente des orientations données par le SRADDET et le futur SCoT métropolitain, les PLU et PLUi continuent à s'inscrire dans le dispositif applicable du code de l'urbanisme, relatif à la modération de consommation d'espace.

La situation du PLUi du Pays d'Aubagne

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile applique le dispositif applicable de modération de consommation d'espace, et s'inscrit dans l'esprit de la Loi Climat et Résilience, en termes de réduction marquée de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, en favorisant le développement du territoire au sein de l'enveloppe urbaine existante et en encadrant son extension.

4.2 Outils et méthodologie de mesure de la consommation d'espace

4.2.1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

Afin de calculer les surfaces consommées sur la période de référence 2011-2021 pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (dernière décennie passée), différentes données ont été utilisées pour quantifier les surfaces consommées sur le territoire. Les documents d'urbanisme passés (notamment les zonages et leur vocation) n'ont pas été utilisés afin de répondre aux mieux à la réalité territoriale et d'occupation du sol.

Les données les plus fiables disponibles pour cette analyse sont les données issues du Mode d'Occupation du Sol 2009-2017 (MOS) réalisé par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Pour la période manquante, à savoir de 2017 à 2021, les données du cadastre couplées à des photo-interprétations sur la période 2017-2021 ont été analysées.

Le MOS est le reflet de la couverture physique de la surface terrestre - état naturel ou transformé - traduit en zones homogènes identifiées à partir d'images satellitaires. Ces zones homogènes sont déclinées selon une nomenclature imbriquée sur différents niveaux de détail. Pour l'étude, le niveau 1 a été utilisé, permettant d'identifier les changements de destination du sol entre les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et les territoires artificialisés.

Le MOS, réalisé pour la période 2009 et 2017 sur l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille-Provence, est utilisée en tant que référentiel dans d'autres études et notamment dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale métropolitain (SCoT) en cours d'élaboration. Son utilisation permet donc une cohérence dans l'utilisation des données métropolitaines et d'articulation avec les autres plans et schémas.

L'analyse de la consommation passée sur la période 2011-2021 ne permet pas de spatialiser les résultats.

En effet, cette étude est le résultat d'une interpolation des données sur la période 2011-2017 pour laquelle nous disposons des données pour une période différente (2009-2017) : nous avons donc pris le rythme annuel de consommation. Le MOS ne permet pas de dater les surfaces consommées, il permet d'observer et de quantifier les changements.

De plus, les résultats sur la période 2017-2020 ne peuvent être spatialisés car ils ont été réalisés par Photo-Interprétation Assistée par Ordinateur (PIAO) à l'aide d'un logiciel SIG et d'une extrapolation pour l'année 2021 en utilisant également le rythme annuel de consommation d'espaces.

Sur le territoire et pour la période d'analyse du MOS (2009-2017) ce sont 199,9 ha qui ont été consommés soit un rythme annuel de 24,99 ha /an.

Si l'on ramène ces données à la période de référence voulue (**2011-2017**), cela signifie que ce sont **149,94 ha (=24,99 ha x 6 années) qui ont été consommés.**

A ce chiffre s'ajoute les données pour la période 2017-2020, issues de l'analyse de plusieurs éléments :

- Identification des bâtis construits entre 2017 et 2020 (date pour laquelle les dernières données cadastrales sont disponibles),
- Photo-interprétation avec l'ortho-photographie réalisée en 2020,
- Le MOS 2017,

Sur la période 2017-2020, ce sont 66,6 ha qui ont été consommés (soit 22,2 ha /an).

Sur la période **2020-2021**, ni les données cadastrales ni l'ortho-photographie 2021 ne sont disponibles, aussi, il est proposé d'utiliser le rythme annuel de consommation précédent soit **22,2 ha.**

Ainsi, au total, sur la période de référence 2011-2021 ce sont 238,74 ha (149,94 + 66,6+22,2) d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés soit un rythme moyen de 23,87 ha /an.

4.2.2. EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS FUTURE GENERE PAR LE PLUi

Les outils : le MOS (Mode d'occupation des sols) ; L'enveloppe urbaine PLUi – Notion et méthodologie

- Le Mode d'Occupation des Sols Métropolitain

Un MOS est un inventaire numérique de plusieurs cartographies d'occupation du sol permettant d'identifier les changements d'affectation des sols dans le temps. Le MOS d'AMP a été réalisé à partir de photographies aériennes HR sur les millésimes 2009 (15cm) et 2017 (20cm). Une nomenclature comprenant 96 postes divisé en 4 niveaux permettant de retranscrire avec précision le territoire métropolitain. Pour les besoins de l'analyse, la période 2017-2022 a été traitée par photo-interprétation afin de faire ressortir les changements d'affectation des sols.

- La notion d'enveloppe urbaine :

La notion de tâche urbaine est à différencier de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de deux approches différentes et de deux définitions différentes

- Qualifier les espaces dits « urbanisés » = Tache urbaine (nomenclature MOS: espaces « artificialisés »)
- Constituer un « ensemble urbanisé » : = Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine étant définie comme « un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité. Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties. Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus » (SRADDET)

L'enveloppe urbaine fait partie des référentiels utilisés dans d'autres études à plus grande échelle : nous avons donc une méthodologie de détermination en deux temps : à l'échelle du SCOT et une détermination et amélioration plus fine à l'échelle du PLUi. Elle s'appuie sur le référentiel dont dispose la Métropole Aix-Marseille-Provence : le mode d'occupation des sols métropolitain (MOS). Cette enveloppe s'appuie sur un principe de sincérité et de réalité de l'enveloppe urbaine via des vérifications / ajustements grâce aux photos satellites / aériennes de différents millésimes et producteurs.

- Les fonctions et usages de l'enveloppe urbaine :

Mesurer les capacités constructives en densification et mutation au sein de cette enveloppe ;

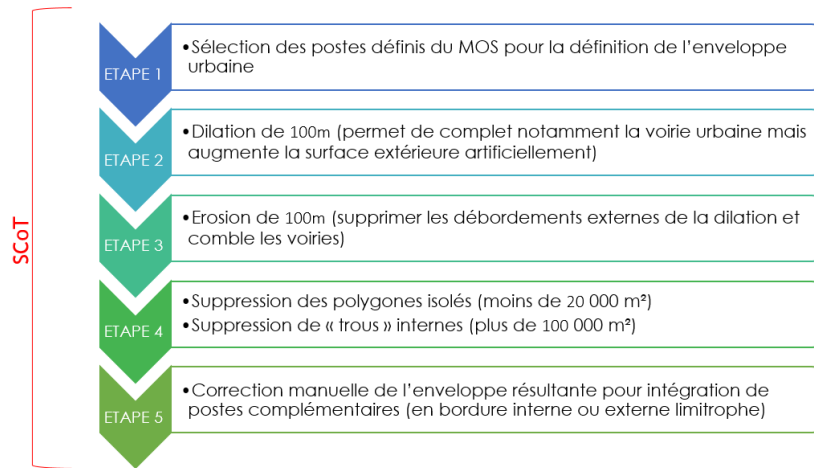
Analyser et estimer l'évolution de l'enveloppe, en déduire l'estimation de la consommation d'espace naturel, agricole et forestiers futures ;

Fixer et ventiler des objectifs en densification – extension de cette enveloppe – constituer un guide / appui à la construction du projet.

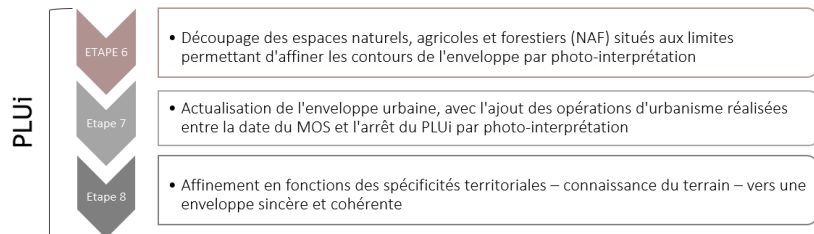
- Méthodologie de détermination de l'enveloppe :

Le point de départ pour la détermination de l'enveloppe urbaine du PLUi est la construction de l'enveloppe urbaine réalisée dans le cadre du projet de SCOT de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette enveloppe est issue d'un travail collaboratif réalisé entre les services du futur SCOT métropolitain et les différents services en pilotage des PLUi.

Détermination de l'enveloppe urbaine – à l'échelle du SCOT



Affinement de l'enveloppe pour les PLUi à partir de celle du SCOT



Méthodologie d'estimation de la consommation future des espaces naturels agricoles et forestiers

Objectif de la méthode :

La « consommation » d'espaces dits agricoles, naturels et forestiers est qualifiée et définie par la loi comme « la création / extension d'espaces urbanisés ». On l'entend comme une consommation effective, c'est-à-dire réelle.

Aussi, la méthodologie déployée consiste à identifier et mesurer quantitativement, par une méthodologie et analyse géomatique, le volume et la surface d'espaces naturels agricoles et forestiers tels que définis par la MOS, qui feront l'objet d'une consommation d'espace effective par la mise en œuvre du PLUi.

C'est donc le phénomène d'extension de l'enveloppe urbaine existante sur ces espaces dit « NAF » qu'on vient mesurer. Ainsi, les espaces NAF potentiellement consommés par le projet de PLUi correspondent :

Au foncier dont le sol est qualifié comme naturel, agricole et forestier, se situant en dehors de l'enveloppe urbaine existante, et sur lequel les outils du PLUi permettent la création d'espaces urbanisés (U, AU, STECAL...), en tenant compte des prescriptions de protections environnementales ou au titre des risques.

Détail de la méthode :

La Métropole a mis en place une méthodologie sous logiciel cartographique permettant cette évaluation.

Le modèle est automatisé sur logiciel SIG mais est paramétrable via les données d'entrée ainsi que des filtres afin de s'adapter facilement selon les besoins. Les différentes étapes sont donc :

1. **Assiette brute de consommation** : Etablir une première assiette des emprises du PLUi, permettant et générant de la constructibilité et ayant pour effet de créer des espaces urbanisés, sur du foncier naturels, agricole et forestier ;

2. **Assiette en extension de l'enveloppe :** L'assiette retenue est celle se situant uniquement en extension de l'enveloppe urbaine existante telle que définie par le PLUi ;
3. **Assiette nette de consommation :** Affiner l'assiette de consommation potentielle en supprimant les emprises de protections (environnementales, risques), ainsi que les espaces déjà artificialisés :
 - a. Les zonages de protection naturels (EBC, Espaces verts protégé, terrain cultivé protégé),
 - b. Les zonages inconstructibles liés aux risques naturels (risque feux de forêt, risque inondation (modélisation, emprise maximale de ruissellement, études complémentaire) issus des études PLUi et/ou des Plans de Prévention des Risques (PPRIF, Inondation, Mouvements de terrain),
 - c. Les périmètres communaux de de protection des captages d'eau
 - d. Suppression des zones situées dans les espaces urbanisés définis au MOS métropolitain (nomenclature et données sous licence ouverte disponibles sur <https://www.crige-paca.org/>)
4. **Suppression et nettoyage manuel des zones résiduelles**

Illustration des principes de la méthode :

Etapes 1 et 2 : à partir de l'enveloppe urbaine existante établie par le PLUi : Déterminer l'assiette brute de consommation :



Etape 3 : Déterminer l'assiette nette de consommation : Affiner l'assiette de consommation potentielle en :

- *Supprimant les espaces déjà artificialisés :*



- Supprimant les emprises de protections (environnementales, risques naturels, captages...):



- Nettoyage manuel: Nettoyage des surfaces résiduelles (inférieures à 10m² ainsi que celles dont la forme est le résultat d'un ajustement entre la limite du zonage et de la limite d'urbanisation.



Les résultats chiffrés de la consommation maximale d'espaces agricoles naturels et forestiers permis par le PLUi à l'horizon 2040:

L'application de la méthode fait la démonstration que le PLUi s'inscrit dans une stratégie de réduction de moitié la consommation d'espaces NAF par rapport à celle constatée sur les 10 dernières années (environ 239 ha).

Sur toute période confondue le volume maximum de consommation de ces espaces, en extension de l'enveloppe urbaine et permise par le PLUi est d'environ 130 ha.

En effet, ce volume est le reflet d'un scénario d'une urbanisation « maximale » des espaces permis par le PLUi, sans abattement des potentielles rétentions foncières, non réalisation de projets ou mobilisations partielles d'unités foncières identifiées. Certains espaces par ailleurs, ne pourront être urbanisés que par une évolution du document d'urbanisme (modification), particulièrement les zones dites « 2AU ».

L'analyse de la consommation réelle constatée pourra être affinée, et alimentée au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLUi par des rapports d'artificialisation établis à périodes régulières, ainsi que par la mobilisation d'outils complémentaires et actualisés (tels que le MOS, ou d'autres données métropolitaines).

La consommation d'espace se décline et s'analyse comme suit :

- Echelle communale :

Étiquettes de lignes	Somme des surfaces en ha
Aubagne	39,44
Auriol	5,17
Belcodène	9,43
Cadolive	2,80
Cuges-les-Pins	14,42
La Bouilladisse	15,15
La Destrousse	0,93
La Penne-sur-Huveaune	2,52
Peypin	20,13
Roquevaire	6,46
Saint-Savournin	3,40
Saint-Zacharie	10,01
Total général	129,86

- Répartition par types de zones :

- Zones « ouvertes à l'urbanisation » : 83.43
- Zones « fermées à l'urbanisation » (nécessitant une procédure d'évolution du PLUi pour permettre l'urbanisation) : 46.43ha

- Indications de répartition par grandes vocations :

Étiquettes de lignes	Somme des surfaces en ha
Habitat	60
Economie	7
Mixte	49.5
Equipements	12.6

4.3. Cohérence du projet au regard des objectifs de modération

4.3.1. ANALYSE DES CAPACITES CONSTRUCTIVES EN DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE, ET PRISE EN COMPTE DES GRANDS PROJETS

L'AGAM a réalisé pour le compte du Pays d'Aubagne et de l'Etoile une analyse des capacités constructives. La méthodologie et les résultats de l'étude sont retranscrits ci-après.

L'analyse des capacités constructives a pour objectif premier de connaître le foncier disponible au sein des parties urbanisées. Cette analyse permet d'établir une projection au sein du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Une analyse exhaustive des capacités constructives résiduelles du territoire est disponible au sein du rapport de présentation – tome F1 Diagnostic (p214).

L'analyse des capacités constructives a pour objectif premier de connaître le foncier disponible au sein des parties urbanisées. Cette analyse permet d'établir une projection au sein du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

En guise de rappel :

Le tableau ci-après détaille, par commune, le nombre d'unités foncières au sein des parties urbanisées pouvant être construites, leur surface totale (en m² et en ha), ainsi qu'une estimation du nombre de logements réalisables. 420 ha d'unités foncières peuvent aujourd'hui être densifiés.

INSEE	Nombre d'UF impactées	Surface des UF (m ²)	Surface des UF (ha)	Nombre de logements	Minoration de 20 %
AUBAGNE	861	1 872 756	187	4 031	3 225
AURIOL	101	174 143	17	459	367
BELCODENE	38	105 161	11	190	152
LA BOUILLADISSE	248	436 685	44	947	758
CADOLIVE	68	122 635	12	255	204
CUGES LES PINS	175	334 211	33	526	421
LA DESTROUSSE	129	224 878	22	501	401
LA PENNE SUR HUVEAUNE	58	82 012	8	222	178
PEYPIN	133	256 436	26	470	376
ROQUEVAIRE	96	253 525	25	572	458
ST-SAVOURNIN	100	167 894	17	260	208
ST-ZACHARIE	57	173 582	17	365	292
Total général	2 064	4 203 917	420	8 798	7 038

Capacités constructives par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Source : AGAM

Méthodologie détaillée :

Etape préalable : traitement sur logiciel SIG

L'analyse a été menée à l'échelle des unités foncières (UF) de 2017, avec des traitements SIG pour redécouper des UF :

- Tampon de 4m autour du bâti
- Contraintes d'inconstructibilité environnementales et réglementaires (Plan de Prévention Risque Inondation / mouvement de terrain / incendie / Emplacement Réservé, EBC, sites inscrits et classés, routes et chemin de fer, zonages environnementaux)

Ont été ensuite supprimées :

- Les unités foncières situées dans des ensembles immobiliers de plus de 9 logements (parkings et parcs de logements collectifs ...)

- Les unités foncières correspondant à des équipements collectifs (cour d'école, parc urbain ...)
- Les unités foncières pour lesquelles des opérations d'aménagement sont connues ou en cours. Cette tâche a été réalisée par photo-interprétation.

Utilisation de la typologie de classement issue du PLH

Le PLH métropolitain propose une classification de communes par spécificité en matière d'habitat sur le territoire. A chaque profil de commune est associée une taille minimale d'unité foncière nécessaire pour accueillir un logement :

- Belcodène est classée en profil 1 : la taille minimale considérée est de 550 m² ;
- La Penne, La Bouilladisse et Peypin sont en profil 4 : la taille minimale considérée est de 600 m² ;
- Cadolive, La Destrousse, Saint-Savournin, Roquevaire, Auriol, Saint-Zacharie et Cuges-les-Pins sont classées en profil 6 : la taille minimale considérée est de 570 m² ;
- Aubagne est en profil 7 : la taille minimale considérée est de 440 m².

Les unités foncières inférieures à ces différents seuils par communes n'ont donc pas été retenues.

Surfaces disponibles et estimation du nombre de logements constructibles

Le tableau ci-après détaille, par commune, le nombre d'unités foncières au sein des parties urbanisées pouvant être construites, leurs surfaces totales (en m² et en ha), ainsi qu'une estimation du nombre de logements réalisables.

INSEE	Nombre d'UF impactées	Surface des UF (m ²)	Surface des UF (ha)	Nombre de logements	Minoration de 20 %
AUBAGNE	861	1 872 756	187	4 031	3 225
AURIOL	101	174 143	17	459	367
BELCODENE	38	105 161	11	190	152
LA BOUILLADISSE	248	436 685	44	947	758
CADOLIVE	68	122 635	12	255	204
CUGES LES PINS	175	334 211	33	526	421
LA DESTROUSSE	129	224 878	22	501	401
LA PENNE SUR HUVEAUNE	58	82 012	8	222	178
PEYPIN	133	256 436	26	470	376
ROQUEVAIRE	96	253 525	25	572	458
ST-SAVOURNIN	100	167 894	17	260	208
ST-ZACHARIE	57	173 582	17	365	292
Total général	2 064	4 203 917	420	8 798	7 038

➤ Capacités constructives par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Source : AGAM

Afin de convertir les m² disponibles en logement théorique, est faite la moyenne du COS des parcelles situées dans un rayon de 50m autour du potentiel foncier afin de disposer d'une surface théorique plancher.

La surface moyenne d'un logement sur le territoire du pays d'Aubagne et de l'Etoile est de 79 m² + minoration des résultats de 20 % (taux estimé des opérations sur le foncier identifié qui ne se réaliseront pas).

Ainsi 420 ha d'unités foncières peuvent aujourd'hui être densifiés.

Le potentiel défini regroupe des unités foncières non bâties et des unités foncières bâties pour lesquelles un découpage pour permettre une densification est possible. Le tableau ci-après détaille ce potentiel en fonction de ce paramètre.

Commune	Type UF	Nombre d'UF impactées	Surface des UF (m²)	Surface des UF (ha)	Nombre de logements	Minoration de 20 %
Aubagne	partiellement bâti	719	1 617 600	162	3 472	2 778
	terrain nu	142	255 156	26	559	447
Total		861	1 872 756	187	4 031	3 225
Auriol	partiellement bâti	79	143 792	14	376	301
	terrain nu	22	30 350	3	83	66
Total		101	174 143	17	459	367
Belcodène	partiellement bâti	31	78 539	8	147	118
	terrain nu	7	26 622	3	43	34
Total		38	105 161	11	190	152
La Bouilladisse	partiellement bâti	200	356 062	36	761	609
	terrain nu	48	80 623	8	186	149
Total		248	436 685	44	947	758
Cadolive	partiellement bâti	55	105 546	11	206	165
	terrain nu	13	17 089	2	49	39
Total		68	122 635	12	255	204
Cuges-les-Pins	partiellement bâti	152	282 135	28	403	322
	terrain nu	23	52 076	5	123	98
Total		175	334 211	33	526	421
La Destrousse	partiellement bâti	103	178 971	18	414	331
	terrain nu	26	45 906	5	87	70
Total		129	224 878	22	501	401
La Penne-sur-Huveaune	partiellement bâti	52	72 601	7	190	152
	terrain nu	6	9 411	1	32	26
Total		58	82 012	8	222	178
Peypin	partiellement bâti	109	219 466	22	390	312
	terrain nu	24	36 970	4	80	64
Total		133	256 436	26	470	376
Roquevaire	partiellement bâti	83	224 266	22	516	413
	terrain nu	13	29 259	3	56	45
Total		96	253 525	25	572	458
Saint-Savournin	partiellement bâti	88	147 205	15	216	173
	terrain nu	12	20 689	2	44	35
Total		100	167 894	17	260	208
Saint-Zacharie	partiellement bâti	43	143 129	14	297	238
	terrain nu	14	30 453	3	68	54
Total		57	173 582	17	365	292
Total général		2 064	4 203 917	420	8 798	7 038

➤ Capacités constructives par type d'unité foncière et par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Source : AGAM

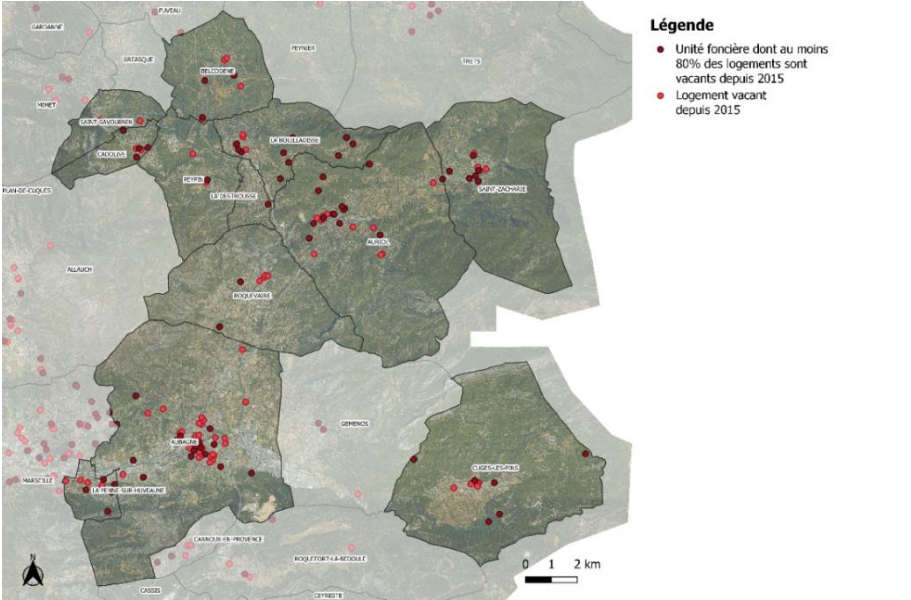
Les capacités résiduelles du territoire

Les logements vacants

La vacance dite structurelle se définit selon une durée égale ou supérieure à un indice choisi. S'il n'existe pas de consensus actuellement, ce palier est situé entre 1 an et 5 ans de vacance. En deçà de cette durée, la vacance est qualifiée de conjoncturelle, témoin de la rotation locative, et ne nécessite pas de traitement particulier étant donné qu'une vente, une relocation ou des travaux sont en général programmés.

La méthodologie employée pour cette analyse a consisté à analyser la donnée LO-VAC et définir la vacance structurelle selon une durée de 5 ans (logement vacant entre 2015 et 2020). L'analyse est également complétée par l'identification des logements vacants sur les unités foncières dont 80% des logements sont vacants. Cette donnée permet d'identifier les logements « récupérables » plus facilement. En effet, une unité foncière avec 80% de logements vacants rend sa mutabilité plus facile.

La cartographie ci-contre met en évidence une **vacance de logements importante et généralisée dans les centres villes historique, noyau villageois et faubourg ancien.**



	Logements vacants depuis 2015			Nb de logements en 2020	Unité foncière dont au moins 80% des logements sont vacants depuis 2015	
	Nb de lgts vacants	Surface de plancher (m²)	Part de lgts vacants		Nb de lgts vacants	Surface de plancher (m²)
AUBAGNE	88	4 466	0,4 %	23 352	29	1 589
AURIOL	28	1 671	0,5 %	5 860	14	947
BELCODENE	8	555	1 %	795	3	233
CADOLIVE	8	506	0,8 %	1 031	5	295
CUGES LES PINS	15	745	0,6 %	2 568	6	289
LA BOUILLADISSE	15	1 088	0,5 %	2 809	11	769
LA DESTROUSSE	3	188	0,2 %	1 673	3	188
LA PENNE SUR HUVEAUNE	13	718	0,5 %	2 881	7	387
PEYPIN	3	118	0,1 %	2 545	1	26
ROQUEVAIRE	7	545	0,2 %	4 637	2	256
ST-SA-VOURNIN	2	97	0,1 %	1 551	0	0
ST-ZACHARIE	12	607	0,4 %	3 000	7	359
Total général	202	11 304	0,4 %	52 702	88	5 338

En 2020, **202 logements** étaient vacants depuis plus de 5 ans, ce qui représente **11 304 m²** de surface de plancher, soit une vacance structurelle atteignant **0,4% du parc de logements du territoire.**

On compte également **88 logements vacants** soit **5 338 m² de surface de plancher sur les unités foncières** dont au moins **80% des logements** sont vacants depuis 2015.

La vacance dans les locaux d'activités

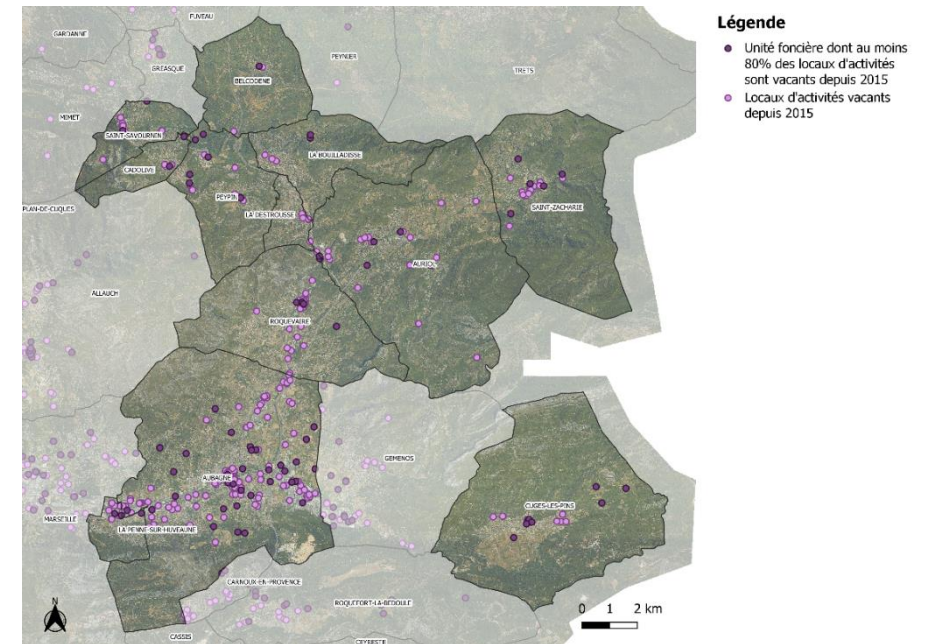
La méthodologie, ici, employée a consisté à analyser la donnée LOCOMVAC et définir la vacance structurelle selon une durée de 5 ans (locaux d'activités vacants entre 2015 et 2020). **Les locaux commerciaux vacants regroupent l'ensemble des locaux commerciaux et professionnels vacants au titre de la CFE de l'année précédente (bureaux, entrepôts, industries, commerces, ...).** L'analyse est également complétée par l'identification des locaux d'activités vacants sur les unités foncières dont 80% des locaux d'activités sont vacants. Cette donnée permet d'identifier les locaux d'activités « récupérables » plus facilement. En effet, une unité foncière avec 80% de locaux d'activités vacants rend sa mutabilité plus facile.

Avantages de LOCOMVAC:

- Repérage à la parcelle.

Inconvénients de LOCOMVAC :

La cartographie ci-contre met en évidence **une vacance des locaux d'activités importante et généralisée dans les centres villes historique, noyau villageois, faubourg ancien, zones économique et le long d'axes autoroutiers.**



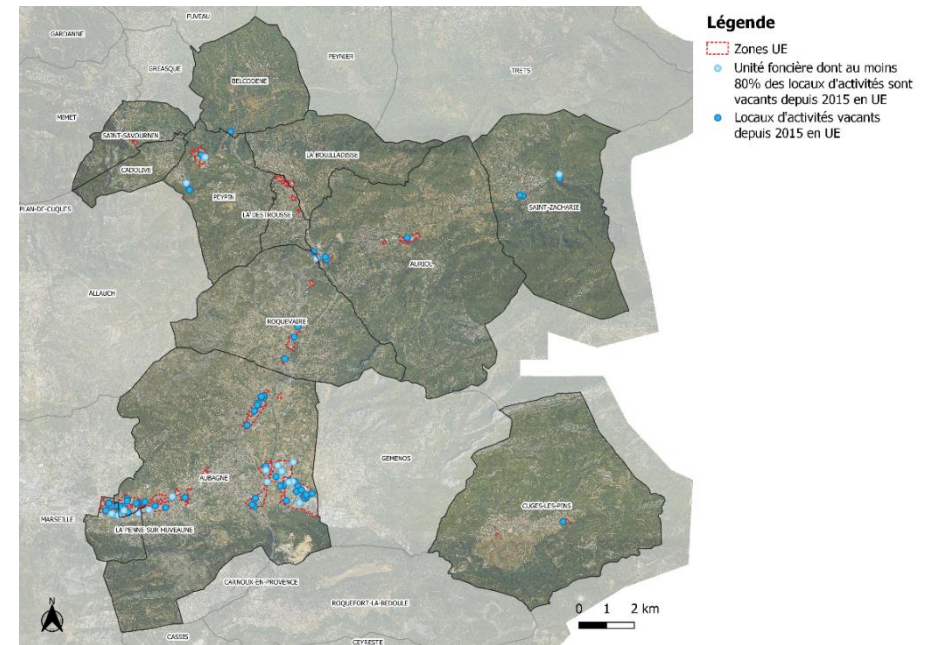
	Locaux d'activités vacants depuis 2015				Nb de locaux d'activités en 2020	Surface de plancher (m²) en 2020	Unité foncière dont au moins 80% des locaux d'activités sont vacants depuis 2015	
	Nb	Surface de plancher (m²)	Part des locaux vacants	Part de surface de plancher (m²)			Nb de locaux d'activités vacants	Surface de plancher (m²)
AUBAGNE	547	242 138	14,5 %	22,3 %	3 771	1 085 084	39	36 036
AURIOL	31	11 013	8,3 %	20 %	373	55 010	4	3 638
BELCODENE	4	1 105	9,3 %	10,4 %	43	10 629	1	90
CADOLIVE	7	1 216	16,3 %	33 %	43	3 680	3	635
CUGES LES PINS	17	5 623	13,7 %	5,1 %	124	111 324	9	4 051
LA BOUIL-LADISSE	5	8 151	2,1 %	38,3 %	233	21 295	2	7 856
LA DES-TROUSSE	6	3 534	2,9 %	13,6 %	210	26 081	0	0
LA PENNE SUR HU-VEAUNE	56	12 159	12,1 %	14,2 %	464	85 599	3	1 666
PEYPIN	42	11 983	25,5 %	21,1 %	165	56 803	8	4 692
ROQUE-VAIRE	44	9 693	12 %	17,9 %	367	54 249	7	2 744
ST-SA-VOURNIN	9	4 317	13,2 %	57,8 %	68	7 465	2	589
ST-ZACHA-RIE	23	10 090	12,2 %	44 %	188	22 934	6	1 785
Total général	791	321 022	13,1 %	20,8 %	6 049	1 540 153	84	63 782

En 2020, **791 locaux étaient vacants depuis plus de 5 ans, ce qui représente 321 022 m²** de surface de plancher, soit une vacance structurelle atteignant **13,1% des locaux d'activités du territoire**. La surface de plancher des locaux d'activités vacants représente 20,8% de la surface de plancher des locaux d'activités du territoire.

On compte également **84 locaux d'activités vacants, soit 63 782 m² de surface de plancher sur les unités foncières dont au moins 80% des locaux sont vacants depuis 2015.**

Zoom sur locaux d'activités vacants dans les zones économiques du territoire :

La méthodologie, ici, employée a consisté à analyser la donnée LOCOMVAC et définir la vacance structurelle selon une durée de 5 ans (locaux d'activités vacants entre 2015 et 2020) dans les zones économiques du territoire. L'analyse est également complétée par l'identification des locaux d'activités vacants sur les unités foncières dont 80% des locaux d'activités sont vacants. Cette donnée permet d'identifier le potentiel dans les zones économiques.



	Locaux d'activités vacants depuis 2015 en UE				Nb de locaux d'activités en 2020 en UE	Surface de plancher (m²) en 2020 en UE	Unité foncière dont au moins 80% des locaux d'activités sont vacants depuis 2015 en UE	
	Nb	Surface de plancher (m²)	Part des locaux vacants	Part de surface de plancher (m²)			Nombre de locaux d'activités vacants	Surface de plancher (m²)
AUBAGNE	302	25 432	17 %	3 %	1 806	731 549	13	12 066
AURIOL	9	1 869	6 %	7 %	149	25 851	0	0
BELCODENE	1	75	7 %	3 %	15	2 324	0	0
CADOLIVE	-	-	-	-	-	-	-	-
CUGES LES PINS	1	42	5 %	2 %	21	2 650	0	0
LA BOUIL-LADISSE	0	0	0 %	0 %	20	5 074	0	0
LA DES-TROUSSE	0	0	0 %	0 %	72	14 090	0	0
LA PENNE SUR HU-VEAUNE	54	2 031	26 %	4 %	210	54 869	3	1 666
PEYPIN	6	1 660	8 %	5 %	75	33 406	3	1 490
ROQUE-VAIRE	10	2 194	9 %	8 %	109	26 378	1	1 200
ST-SA-VOURNIN	0	0	0 %	0 %	4	590	0	0
ST-ZACHA-RIE	5	1 785	15 %	19 %	33	9 350	1	1 231
Total général	388	35 088	15 %	4 %	2 514	906 131	21	17 653

En 2020, **388 locaux étaient vacants depuis plus de 5 ans dans les zones économiques**, soit une vacance structurelle atteignant **15% des locaux d'activités du territoire**. La surface de plancher des locaux d'activités vacants sur les zones économiques est de 35 088 m², soit 4% de la surface de plancher des locaux d'activités du territoire en UE. On compte également **21 locaux d'activités vacants, soit 17 653 m² de surface de plancher sur les unités foncières dont au moins 80% des locaux sont vacants depuis 2015 dans les zones économiques**.

Les locaux d'activités vacants dans les zones économiques représentent environ 49% des locaux d'activités vacants de l'ensemble du territoire depuis 2015.

4.3.2. ECHEANCIER PREVISIONNEL ET PROGRAMMATION ATTENDUE

COMMUNE	Secteurs d'extension urbaine	Vocation du secteur	Type de zone AU	Echéance :	Programmation (à titre indicatif notamment pour les zones 2AU)
				2023 à 2025 2026 à 2029 2030 à 2040	
AUBAGNE	Le Charrel	Dominante résidentielle	2AUH	2030 à 2040	120 logements
	Camp-Major	Vocation économique	2AUM	2026 à 2029	135 logements
	La Louve	Dominante résidentielle	2AUH	2026 à 2029	120 logements
	Pin Vert	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	310 logements
	Les Gargues	Vocation mixte	2AUM	2030 à 2040	Mixte et équipements
	Saint-Pierre lès Aubagne	Vocation mixte	2AUM	2023 à 2028	50 logements
	Napollon	Vocation économique	2AUE	2026 à 2029	Economie
AURIOL	Chemin de La Sainte Baume	Dominante résidentielle	1AUM	2023 à 2025	Loisirs et tourisme
	Pont de Joux	Vocation économique	2AUE	2026 à 2029	Economie
	Sud centre-ville	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	30 logements
BELCODENE	Entrée de ville	Dominante résidentielle	2AUH	2030 à 2040	25 logements
CUGES-LES-PINS	Sud centre-ville	Vocation équipement	1AUQ	2023 à 2025	Equipements
	Pôle Vie Santé Provence	Vocation mixte	2AUM	2030 à 2040	Environ 300 logements (hébergements) et 120 logements
LA BOUILLADISSE	Ancienne usine Meger	Dominante résidentielle	1AUM	2023 à 2025	75 logements
	Pas de Trets	Vocation économique	2AUE	2030 à 2040	Economie
	Le Pigeonnier	Dominante résidentielle	2AUH	2026 à 2029	30 logements
	La Chapelle	Dominante résidentielle	2AUM	2030 à 2040	350 logements
LA PENNE SUR HUVEAUNE	Beaussier	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	200 logements (hébergements)
	Ancienne carrière Cassar	Dominante résidentielle	2AUM	2030 à 2040	Equipements loisirs
PEYPIN	Le Terme Nord	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	36 logements
	Zone Economique Terminus Val'Tram	Vocation économique	2AUE	2030 à 2040	Economie
	Vert-Clos (Est et Ouest)	Dominante résidentielle	1AUM	2023 à 2025	225 logements

SAINT-SA- VOURNIN	Le Château	Dominante résidentielle	2AUM	2030 à 2040	15 logements
	L'Adrech et Pérusson	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	35 logements
SAINT-ZACHARIE	Les Esplantades	Dominante résidentielle	2AUH	2030 à 2040	85 logements
	Peygros	Vocation mixte	1AUM	2023 à 2025	70 logements
	Les Ecoles	Dominante résidentielle	1AUH	2023 à 2025	60 logements

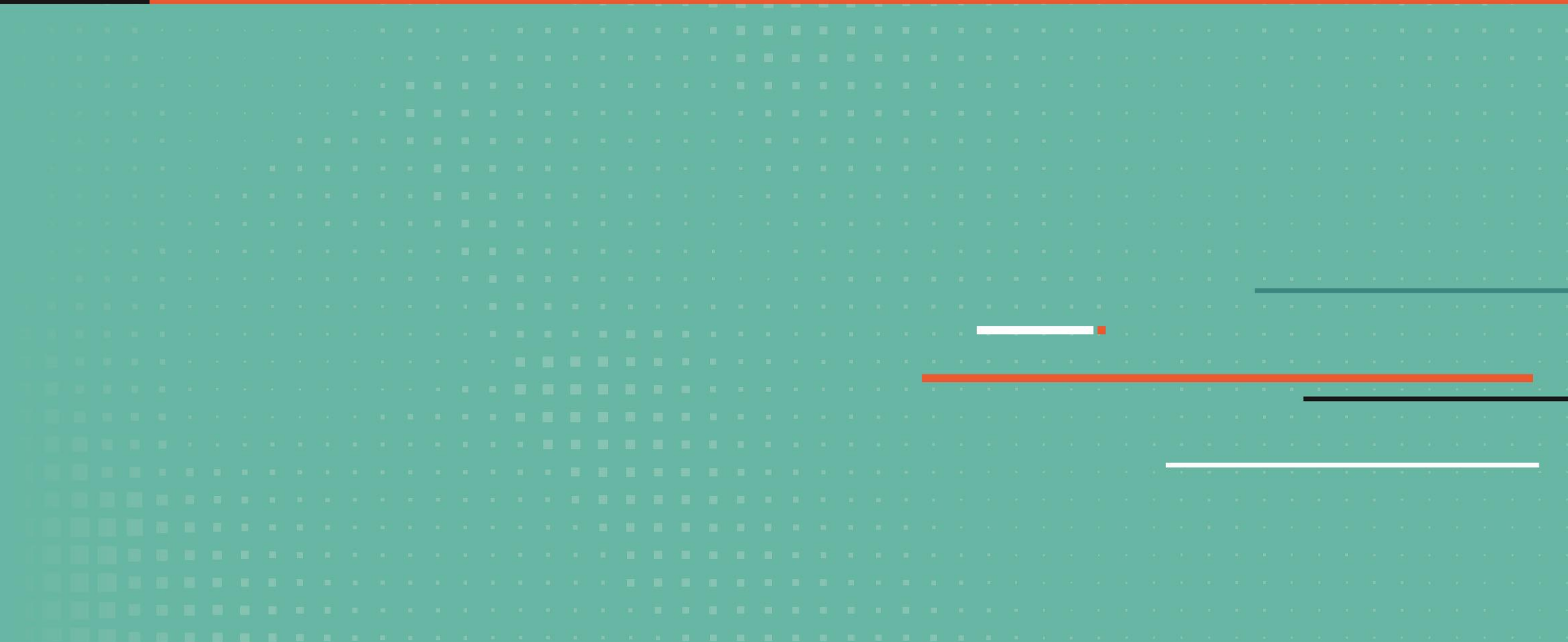
4.3.3. CONSOMMATION FONCIERE DES ZONES AU

COMMUNE	ZONE	NOM	SURFACE (en m²)
AUBAGNE	2AUM	Camp Major	88 946
	2AUH	La Louve	34 637
	2AUH	Le Charrel	43 929
	2AUM	Les Gargues	19 2974
	2AUM	Saint-Pierre lès Aubagne	31 106
	2AUE	Napollon	57 551
	1AUH	Pin Vert	15 4910
AURIOL	1AUH	Sud centre-ville	8 482
	1AUM	Perrier	18 728
	2AUE	Pont de Joux	45 301
BELCODENE	2AUH	Entrée de ville	17 944
CUGES-LES-PINS	2AUM	Pôle Vie Santé Provence	114 008
	1AUQ	Sud centre-ville	56 456
LA BOUILLADISSE	1AUM	Ancienne usine Meger	68 379
	2AUH	Le Pigeonnier	18 141
	2AUE	Pas de Trets	38 399
	2AUM	La Chapelle	143 279
LA PENNE SUR VEAUNE	2AUM	Ancienne carrière Cassar	11 150
	1AUH	Beaussier	11 218
PEYPIN	1AUH	Le Terme Nord	25 228
	1AUM	Vert Clos Ouest	51 015
	1AUM	Vert Clos Est	79 725

	2AUE	Zone économique Terminus Val'Tram	170 001
SAINT-SAVOURNIN	1AUH	L'Adrech et Perrusson	14 707
	2AUM	Le Château	30 225
SAINT-ZACHARIE	1AUH	Les Écoles	32 284
	2AUH	Les Esplantades	48 344
	1AUM	Peygros	10 713
TOTAL DES SURFACES			1 656 235

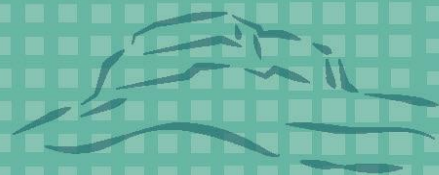


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE



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

D.3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX



Sommaire

A. JUSTIFICATION DES CHOIX PAR THEMATIQUE..... 7

1. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES BATIS ET

URBAINS 9

- 1.1. Les règles des zones UA10
- 1.2. Justification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Ambition Centres Anciens.....17
 - 1.2.1. objectifs de l’oap17
 - 1.2.2. contenu de l’oap ambition centres anciens18
- 1.3. Justification des protections patrimoniales au titre du L151-19 du Code de l’urbanisme19
 - 1.3.1. Rappel des orientations du PADD19
 - 1.3.2. La méthode retenue et la portée des outils définis pour la mise en œuvre du PADD19
 - 1.3.3. La préservation des éléments bâtis remarquables21

2. MIXITE SOCIALE..... 23

- 2.1. Mixité sociale23
 - Les engagements « minimum » du règlement et des OAP24
 - 2.1.1. localisation des er et secteurs de mixité sociale25

3. COMMERCE / ACTIVITES (LINEAIRES, POLARITES, ...)..... 26

- 3.1. Les prescriptions favorisant l’installation commerciale26
 - 3.3.1. Linéaires commerciaux et Polarités commerciales de secteur : explication de l’outil et des principes de localisation26
 - 3.3.2. Localisation des prescriptions favorisant l’installation commerciale28

4. SERVITUDES, PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

GENERALE 29

- 4.1. Servitude d’Attente de Projet (SAP)29
 - 4.1.1. Localisation des servitudes d’attente30

- 4.2. Prescriptions cône de vue..... 31
- 4.3. Implantations par rapport aux voies et polygones d’implantation 32
 - 4.3.1. Implantations imposées.....32
 - 4.3.2. Marge de recul.....32
 - 4.3.3. Marge de recul « entrées de ville »32
- 4.4. Les polygones constructibles 33
- 4.5. Le changement de destination des bâtiments en zone Naturelle ou Agricole34
 - 4.5.1. Aubagne34
 - Secteur de la Bonne Jeanne.....34
 - 4.5.2. Roquevaire35
 - Secteur de la fonderie35
 - Secteur La Dorgale36
 - Secteur La Cauvine.....37
- 4.6. Les dispositions générales ayant un impact significatif sur l’occupation du sol..... 38
 - 4.6.1. murs de plateforme38
 - 4.6.2. Piscines particulières non couvertes par une construction38
 - 4.6.3. Règles de stationnement spécifiques38
 - 4.6.4. Carrières.....38
 - 4.6.5. Règles alternatives pour les équipements.....39
 - 4.6.6. Toitures terrasses et lutte anti-vectorielle39
 - 4.6.7. Pylônes ou mats pour antenne-relais39
 - 4.6.8. Utilisation d’ombrières sur parking comme support de production d’énergie renouvelable.....39
 - 4.6.9. Division en propriété ou en jouissance.....39
 - 4.6.10. Projet sur un terrain sans division en propriété ou en jouissance40

5. MOBILITE..... 41

- 5.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacement 41
 - 5.1.1. Le volet déplacement dans le PADD et la mobilisation des outils réglementaires afférents41
 - 5.1.2. Emplacements et pré-emplacements réservés pour la réalisation d’un réseau structurant de transports en commun42
 - 5.1.3. Les voies de desserte locale ou inter quartiers à créer ou élargir43
 - 5.1.4. Emplacements réservés pour cheminements doux.....43
 - 5.1.5. Cartes des pré-er et er pour la mise en œuvre de la politique de déplacement.....44

5.2. Les Zones de Bonne Desserte (ZBD)	45
5.2.1. Cartes de la zone de bonne desserte	46
6. LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES NATURELS (TVB, EBC, ...)	47
6.1. La mise en œuvre fine du PADD par la définition de différents types de protection.....	47
6.1.1. Rappel des orientations du PADD	47
6.1.2. Traduction des enjeux écologiques : déclinaison réglementaire et les différents types de protection	47
6.2. Les Espaces Boisés Classés	50
6.3. Les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	52
6.3. L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB).....	54
7. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES..	57
7.1. Le risque Inondation	58
7.2. Le risque feu de Forêt	60
8. LE CYCLE DE L'EAU	63
8.1. Le règlement pluvial	63
8.2. L'OAP « Cycle de l'eau »	63
8.3 Protection des masses d'eau souterraines	65
8.4 Accès à l'eau potable et assainissement	65
9. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUALITE D'AMENAGEMENT ET DES FORMES URBAINES (QAFU)	67
10.LES AUTRES ZONES ET LEURS REGLES	68
La mise en œuvre du PADD au travers de caractéristiques réglementaires	68
Explications préalables des choix de définitions des règles alternatives	69
10.1. Franges UM / Nh	70
10.2. Zones UB : les extensions des centres-villes caractérisés par une implantation à l'alignement	78
10.3. Zones UC : tissus collectifs discontinus	82
10.4. Zones UD : zones de transution avec des formes compactes ou composites	87
10.5. Zones UT : zones de transition avec des formes compactes ou composites	93
10.6. Zones Up : Zones couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue	99
10.7. Zones UPa : Zones couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue	103
10.8. Zones UE : zones économiques dédiées	106
10.9. Zones UEt : zones principalement dédiées au développement des activités secondaires ou tertiaires	112
10.10. Zones UQ : zones d'équipements	115
10.11. Zones UV : zones dédiées aux espaces végétalisés urbains, récréatifs ou de loisirs	120
10.12. Zones UG : zones dédiée aux activités militaires	125
10.13. Zones A : zones agricoles	126
10.14. Zones N : zones naturelles	131
10.15. Zones NStecal : zones de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées	135
10.16. Zones AU : zones d'urbanisation future.....	138
10.15.1 Echancier d'ouverture à l'urbanisation	144
11.LES CHOIX RETENUS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	145
11.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour espaces cultivés, espaces verts, espaces publics, gestion de l'eau et cimetière	146
11.1.1. Le volet espaces publics et gestion des eaux dans le PADD	146
11.1.2. Emplacements réservés pour espaces verts et espaces publics (V)	146
11.1.3. Emplacements réservés pour la gestion de l'eau (B, R et U)	147
11.1.4. Emplacements réservés pour La gestion de la qualité de l'eau potable (W)	147
11.1.5. Emplacements réservés pour les cimetières (C)	147
11.1.6. Emplacements réservés pour les projets agricoles (A)	148
11.1.6. Cartes des er	149
11.2. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures	150
11.2.1. Le volet équipements dans le PADD et les outils mobilisés.....	150
11.2.2. Emplacements réservés pour les équipements recevant du public	150
11.2.3. Emplacements réservés pour le traitement des déchets (D)	150
11.2.4. Emplacements réservés divers (Z)	151

11.2.5. Cartes des er pour la réalisation d'équipements en superstructure ...	152	2.3.6 OAP de composition « Sud centre-ville ».....	181
B. JUSTIFICATION TERRITORIALE	146	3. BELCODENE	183
1. AUBAGNE.....	147	3.2. Prescriptions graphiques	185
1.1. Justification du zonage	148	3.2.1 Linéaires commerciaux	185
1.2. Prescriptions graphiques.....	155	3.3. OAP sectorielles	185
1.2.1 Linéaires commerciaux	155	3.3.1 OAP de composition « Entrée de ville ».....	185
1.2.2 Polarité Commerciale de Secteur.....	155	4. CADOLIVE	187
1.2.3 Pôle de vie	155	4.1. Justification du zonage.....	188
1.2.4 Cône de vue	155	4.2. Prescriptions graphiques	189
1.2.5 Implantation imposée	156	4.2.1 Linéaires commerciaux	189
1.2.6 Polygones constructibles	156	4.2.2 Cône de vue	189
1.3. OAP sectorielles	156	5. CUGES LES PINS	190
1.3.1 OAP d'intention intercommunale « Axe Ex Rn8 ».....	156	5.1. Justification du zonage.....	191
1.3.2 OAP d'intention «Zone économique Est»	158	5.2. Prescriptions graphiques	193
1.3.2.1 Zoom secteur Camp de Sarlier	160	5.2.1 Linéaires commerciaux	193
1.3.3 OAP de composition « Camp Major »	161	5.2.2 Servitude d'attente	193
1.3.4 OAP de composition « La Louve »	162	5.3. OAP sectorielles	193
1.3.5 OAP de composition « Napollon »	163	5.3.1 OAP de composition « Sud Centre-Ville ».....	193
1.3.6 OAP de composition « Saint Pierre »	165	5.3.2 OAP de composition « Pôle Vie Santé Provence ».....	195
1.3.7 OAP de composition « Pin Vert »	165	6. LA BOUILLADISSE	196
1.3.8 OAP de composition « Centre-Ville gare »	167	6.1. Justification du zonage.....	197
2. AURIOL	169	6.2. Prescriptions graphiques	201
2.1. Justification du zonage	170	6.2.1 Linéaires commerciaux	201
2.2. Prescriptions graphiques.....	174	6.2.2 Servitude d'attente	201
2.2.1 Linéaires commerciaux	174	6.2.3 Implantation Imposée.....	201
2.2.2. Servitude d'attente	174	6.3. OAP sectorielles	201
2.2.3. implantation imposée	174	6.3.1. OAP d'intention intercommunale « Terminus Val'Tram ».....	201
2.2.4 Polarité Commerciale de Secteur.....	174	6.3.2 OAP de composition « Ancienne usine Meger ».....	206
2.3. OAP sectorielles	175	6.3.3 OAP de composition « Baume de Marron »	208
2.3.1 OAP de composition « Pont de Joux »	175	6.3.4 OAP de composition « Le Pigeonnier »	209
2.3.2 OAP de composition « chemin de la sainte baume ».....	176	7. LA DESTROUSSE	211
2.3.3 OAP de composition « chemin du clos »	177		
2.3.4 OAP de composition « Entrée de ville confluence »	178		
2.3.5 OAP de composition « Saint Claude »	180		

7.1. Justification du zonage	212
7.2. Prescriptions graphiques	214
7.2.1 Linéaires commerciaux	214
7.3. OAP sectorielles	214
7.3.1 OAP d'intention intercommunale « Terminus Val'Tram »	214
7.3.2 OAP de composition « Le Terme Nord »	215
7.3.3 OAP de composition « Cœur de ville »	216
8. LA PENNE SUR HUVEAUNE	218
8.1. Justification du zonage	219
8.2. Prescriptions graphiques	222
8.2.1 Linéaires commerciaux	222
8.2.2 Polarité Commerciale de Secteur	222
8.2.3 Servitude d'attente	222
8.2.4 Prescription de hauteur	222
8.3. OAP sectorielles	222
8.3.1 OAP d'intention intercommunale « Axe Ex Rn8 »	222
8.3.2 OAP de composition « Cassar »	229
9. PEYPIN	231
9.1. Justification du zonage	232
9.2. Prescriptions graphiques	234
9.2.1 Linéaires commerciaux	234
9.2.2 Polarité Commerciale de Secteur	234
9.3. OAP sectorielles	234
9.3.1 OAP d'intention intercommunale « Terminus Val'Tram »	234
9.3.2 OAP de composition « Vert Clos »	235
9.3.3 OAP de composition « Le terme nord »	236

10.ROQUEVAIRE	236
10.1. Justification du zonage	238
10.2. Prescriptions graphiques	241
10.2.1 Linéaires commerciaux	241
10.2.2 Polarité Commerciale de Secteur	242
10.2.3 Implantation imposée	242
10.2.4 Polygones constructibles	242
10.3. OAP sectorielles	242
10.3.1 OAP de composition « Centre-Ville »	242
10.3.2 OAP de composition « Pont de l'étoile »	244
11.SAINT SAVOURNIN.....	246
11.1. Justification du zonage	247
11.2. Prescriptions graphiques	249
11.2.1 Linéaires commerciaux	249
11.2.2 Polarité Commerciale de Secteur	249
11.3. OAP sectorielles	249
11.3.1 OAP de composition « Entrée de ville Nord – Le Château »	249
11.3.2 OAP de composition « Puits germain »	250
12.SAINT ZACHARIE	252
12.1. Justification du zonage	253
12.2. Prescriptions graphiques	256
12.2.1 Linéaires commerciaux	256
12.3. OAP sectorielles	256
12.3.1 OAP de composition « Secteur Peygros »	256
12.3.2 OAP de composition « Les Esplantades »	257
12.3.3 OAP de composition « Secteur Nord de l'école »	258

A. JUSTIFICATION DES CHOIX PAR THEMATIQUE

La partie réglementaire est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Cette opposabilité est le reflet du projet d'intérêt général défini dans le PADD. Le règlement participe donc à sa déclinaison et sa mise en œuvre de par les différentes pièces qui le composent. Pour affiner la traduction du PADD, la partie réglementaire est désormais complétée par les OAP sectorielles ou thématiques avec lesquelles le rapport de cohérence est particulièrement fin.

Pour la mise en œuvre du PADD, la partie réglementaire se décline à la fois en plusieurs pièces écrites, et en pièces graphiques transposées sur plusieurs planches.

Le **règlement écrit** s'appuie sur un cadre de dispositions générales et décline les règles communes à chaque zone définie dans les documents graphiques et précise, le cas échéant, les spécificités des secteurs. Le règlement écrit est soumis aux **dispositions graphiques à portée réglementaire** inscrites sur les documents graphiques et se reporte parfois aux OAP pour la précision de certaines règles à l'échelle de secteurs opérationnels.

Les **servitudes et dispositions graphiques spécifiques** sont définies dans le règlement graphique à l'échelle d'un îlot, d'une ou plusieurs parcelles sur lesquelles elles définissent une règle spécifique qui s'impose au canevas général du règlement écrit. L'ensemble répond à des enjeux opérationnels spécifiques et/ou à un objectif particulier du PADD. La réglementation de ces éléments graphiques est rédigée dans les dispositions générales du règlement écrit. Elles portent notamment sur :

- Des servitudes ou emplacement réservés dans l'attente de projet d'aménagement ou de réalisation d'équipements (infra- et superstructures),
- Des secteurs de mixité sociale,
- Des prescriptions se substituant à la règle écrite pour la définition des hauteurs ou d'implantation imposée,
- Des zones non aedificandi autour de voies,
- Des dispositions spécifiques relatives à l'implantation commerciale ou à l'hébergement touristique,
- Des dispositions relatives aux carrières,
- ...

Parmi les dispositions spécifiques, des **protections des éléments patrimoniaux, paysagers ou écologiques** sont aussi reportées dans le règlement graphique et sont afférentes à des dispositions particulières rédigées dans les dispositions générales du règlement écrit (protection des boisements), ou font l'objet d'un volume réglementaire particulier. L'ensemble de ces protections visent la préservation des caractéristiques des sites.

Sont également reportés sur les planches graphiques, les différents périmètres de gestion des risques (Espaces naturels Remarquables, ...).

L'ensemble des pièces mentionnées est justifié dans le présent volume du PLUi.

NB : Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, les explications des choix faits dans le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveau international, communautaire ou national, ainsi que le choix pour définir des solutions de substitution raisonnables aux incidences sont directement traitées dans le Tome E / Volume 1 du Rapport de Présentation, pièce dédiée à l'Evaluation environnementale.

1. Les protections du patrimoine et des paysages bâtis et urbains

Malgré une grande disparité des configurations - hameaux, villages-rues, petites villes et bourgs - les centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Étoile présentent un grand nombre de caractéristiques similaires et ont des capacités d'évolution spécifiques et limitées.

Dans un contexte de développement sans croissance (tissu urbain constitué), l'un des principaux enjeux est de réussir à mobiliser au mieux le patrimoine bâti existant, en particulier pour créer de nouveaux logements et attirer de nouveaux habitants.

La valeur patrimoniale d'un centre historique ne provient pas uniquement de la présence de bâtiments ou de points de repère remarquables. Elle réside aussi dans la cohérence d'un tissu hérité ou dans la répétition harmonieuse d'une typologie architecturale locale.

La considération de la ville historique et la mise en valeur des héritages bâtis dans l'aménagement sont des implications essentielles des démarches de projet urbain. L'urbanisme ne doit plus être uniquement réglementaire et opérationnel, il doit aussi créer de la qualité urbaine.

Le patrimoine architectural, urbain et paysager mérite une déférence. Il témoigne de l'histoire locale ou d'une étape importante de l'évolution urbaine. Il représente l'héritage d'un pouvoir politique et économique, la matérialisation d'un modèle social. Son entretien est important pour la transmission aux générations futures de siècles d'histoire et de savoir-faire architectural. Sa mise en valeur permet de raconter une histoire, de reprendre un récit commun interrompu... Sa prise en compte contribue aussi à promouvoir à la fois l'identité d'une ville et celle de tout un territoire.

Afin de tenir compte de ces disparités de tissus et de forme, le PLUi propose dans sa partie réglementaire (graphique et écrit) 4 types de zones UA.

Les communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ont souhaité mettre en valeur leur patrimoine local et l'utiliser comme un levier de projet urbain (appropriation, effet d'entraînement). Afin d'accompagner ce souhait, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée en ce sens, il s'agit de l'OAP Ambition Centres Anciens qui a pour objectif de donner un cadre clair à l'évolution des centres historiques.

1.1. Les règles des zones UA

Zones UA /// Zones urbaines, notamment les centres villes, des centres villageois, des noyaux villageois ainsi que des hameaux et des faubourgs		
PRESENTATION GENERALE		
UA	Les zones UA couvrent des centres villes, des centres villageois, des noyaux villageois ainsi que des hameaux et des faubourgs. Plusieurs types de zones UA sont définis : • UA1 et UA2 : Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux des centres et noyaux villageois, à dominante continue : ○ UA1 : ... avec des tissus à très forte valeur patrimoniale et historique ○ UA2 : ... avec des tissus dont la valeur patrimoniale et historique est moindre que dans la zone UA1. • UA3 : Zone dédiée à la préservation et à la valorisation des tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité. • UA4 : Zone dédiée à la préservation et à la valorisation des tissus de centre-ville mixant architecture ancienne et récente, à dominante continue.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population. ✓ Mettre le patrimoine urbain au cœur du projet urbain, en faire un axe fort des projets d'aménagement ou de réhabilitation. ✓ Développer une offre d'immobilier tertiaire de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working dans le centre-ville d'Aubagne. ✓ Préserver les locaux commerciaux existants dans le centre-ville en évitant leur transformation en logements. ✓ Réduire les îlots de chaleur urbains et rafraîchir le territoire en maintenant des espaces verts, en végétalisant les espaces publics... ✓ Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux. ✓ Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...). ✓ Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre-ancien. ✓ Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics. ✓ Maintenir les vues réciproques : belvédères, perspectives de rue, vues glissantes sur le patrimoine ou les grands paysages.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• En UA1, UA2 et UA4 : L'objectif est d'entretenir la mixité fonctionnelle des centres villes, des centres villageois, des noyaux villageois ainsi que des faubourgs, c'est pourquoi toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises sous condition à l'exception des constructions de la destination « <i>Exploitation agricole ou forestière*</i> », et des sous-destinations « <i>Commerce de gros*</i> » et « <i>Autres hébergements touristiques*</i> ». En effet, ces 3 destinations/sous-destinations ne sont pas adaptées aux tissus des centres-anciens. • Pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle, les constructions des sous-destinations « <i>Industrie*</i> » et « <i>Entrepôt*</i> » sont autorisées sous condition de surface de plancher, afin de préserver les formes urbaines existantes et les cœurs d'îlots, pour garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ce tissu urbain et de préserver la santé des habitants. • En UA3 : L'objectif est de maintenir le caractère « habité » de ces anciens hameaux ou noyaux villageois, dans lesquels la mixité fonctionnelle est absente sauf parfois pour quelques équipements. C'est pourquoi seules la destination « <i>Habitation*</i> » et les sous-destinations « <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i> », « <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i> », « <i>Équipements sportifs*</i> » et « <i>autres équipements recevant du public*</i> » sont autorisées.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Cet article n'est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA1 UA2 UA4	• La profondeur des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins un tiers à l’usage « Habitation » est limitée à 14 mètres afin de favoriser la production de logements traversants plus adaptés aux enjeux bioclimatiques (ventilation et ensoleillement notamment) que les logements mono-orientés. Dans certains cas particuliers (cf. règle alternative), la profondeur peut dépasser les 14m afin de tenir compte de certaine particularité ou afin de veiller à une insertion harmonieuse dans des tissus existants plus profonds. • La profondeur maximale des niveaux enterrés est plus conséquente encore, pour permettre la gestion du stationnement, prendre en compte les contraintes d’usages (rampe d’accès et espaces de circulation, s’ajoutant aux espaces de stationnement eux-mêmes) et les limites technico-économiques d’enfouissement profond desdits stationnements. Toutefois, la profondeur maximale des niveaux enterrés est portée à 22 mètres pour limiter l’étalement des constructions en sous-sol et favoriser la préservation de la pleine terre, utile à la gestion du ruissellement. • La profondeur maximale des niveaux dans les autres cas, c’est-à-dire pour les niveaux dans lesquels l’usage « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher est limitée à 17 mètres pour assurer un minimum de bonnes conditions d’éclairage naturel et pour respecter les formes urbaines existantes et les cœurs d’îlots.
UA3	• En UA3, la profondeur des constructions est limitée à 12 mètres afin de favoriser la production de logements traversants plus adaptés aux enjeux bioclimatiques (ventilation et ensoleillement notamment) que les logements mono-orientés. Dans ces secteurs, l’objectif est de favoriser le renouvellement de ces tissus anciens, sans valeur patrimoniale. Compte tenu qu’ils sont plus éloignés des centres villes et des services/commerces, la mixité fonctionnelle n’est pas une finalité.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• La hauteur de façade des constructions est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur la séquence architecturale afin d’inscrire au mieux les constructions dans les tissus patrimoniaux ou ordinaires sans générer des ruptures d’échelle. Une hauteur maximale, définie par une règle métrique, n’aurait pas permis de prendre en compte la diversité des tissus de centre-ville. La dimension patrimoniale que l’on met en exergue justifie ainsi une adaptation du principe général de densification (alors que la zone est globalement très bien desservie en transports en commun) pour mieux y respecter les formes de la ville classique. • A noter que les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA1 UA2 UA4	• A défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées en limite des voies, ou des emprises publiques existantes ou futures. L'objectif étant de faire perdurer la forme historique de ces centres. • Les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis à ces règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.
UA3	• Les constructions doivent être déterminées au regard de la séquence architecturale afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis à ces règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Les constructions doivent être implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Par rapport aux limites arrière, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) pour garantir le confort des occupants (vis-à-vis, ensoleillement...) et une distance d'au moins 4 mètres afin de préserver les cœurs d'îlots. • Les extensions, constructions annexes et locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre. • Les extensions et constructions annexes doivent être implantées sur au moins une limite, afin de tenir compte de leur besoin spécifique (taille réduite) mais également afin de maintenir la logique de construction en limite.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. L'objectif est d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment • Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA1 UA2	• L'article 9 est renforcé car ces zones ont pour objectif la préservation et la valorisation du patrimoine urbain et architectural existant. Les nombreuses dispositions qui sont édictées ont été définies sur la base d'une expertise et d'une connaissance fine de ces centres et de richesse, ainsi que sur l'analyse des projets et travaux sur les constructions existantes qui ont eu lieu ces dernières années. • Cet article est complété par l'OAP Ambition Centres Anciens.
UA4	• L'article 9 est également renforcé car ces zones ont également pour objectif la préservation et la valorisation du patrimoine urbain et architectural existant. Les nombreuses dispositions qui sont édictées ont été définies sur la base d'une expertise et d'une connaissance fine de ces centres et de richesse, ainsi que sur l'analyse des projets et travaux sur les constructions existantes qui ont eu lieu ces dernières années. Compte tenu que cette zone concerne des tissus de centre-ville mixant architecture ancienne et récente, à dominante continue, certains articles différent des zones UA1 et UA2, pour prendre en compte ces différences.
UA3	• L'article 9 ne présente pas de règles renforcées contrairement aux zones UA1, UA2 et UA4. Les règles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces végétalisés et en pleine terre (sauf cas particulier), notamment afin de répondre aux enjeux de la gestion des eaux de pluie, de la préservation de la nature en ville... • Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique au moins égale à celle existante aujourd'hui dans les centres villes : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics. • Les dalles de couverture : - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisés afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique du centre-ville.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés. • Les constructions de la destination « Logement » de moins de 600 m² de surface de plancher sont exonérées de l'obligation de réaliser des places de stationnement voiture afin de ne pas bloquer le renouvellement urbain de petits terrains des centres ainsi que des hameaux et des faubourgs. En effet, la configuration souvent étroite de ces petits terrains ne facilite pas l'insertion du stationnement dans le volume de la construction. Elle conduit, pour ces terrains, à positionner le stationnement en rez-de-chaussée, les terrains étant trop étroits pour insérer une rampe d'accès vers un sous-sol. • L'intégralité des places de stationnement doit être intégrée dans le volume des constructions afin de préserver, dans ces tissus continus et relativement denses, d'éventuels espaces libres et permettre leur végétalisation. • Le linéaire sur emprise publique ou voie de la façade du rez-de-chaussée dédié au stationnement ou à son accès ne peut dépasser 3 mètres afin de veiller à une insertion harmonieuse. • Les aires de stationnement doivent pouvoir infiltrer les petites pluies, ce afin de limiter la quantité de pluie arrivant dans le réseau unitaire ou pluvial, s'il existe, car ils ne sont pas forcément dimensionnés pour accueillir ces pluies, d'autant plus dans notre climat méditerranéen.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UA	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

1.2. Justification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Ambition Centres Anciens

Treize centres historiques ont été classés en zone UA1 et UA2 :

- En UA1 : huit "centres anciens remarquables", plus étendus et plus homogènes, concentrent un plus grand nombre d'immeubles anciens préservés. Ils possèdent des séquences architecturales remarquables, un petit patrimoine varié et une grande diversité d'espaces publics (places, quais, montées, belvédères...). Il s'agit des centres anciens d'Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges-les-Pins, Peypin, Roquevaire et son hameau de Lascours, et Saint Zacharie.
- En UA2 : sept "centres anciens intéressants" ont conservé les principales caractéristiques des villages provençaux (habitat groupé, compacité, continuités toiture en tuile, relation au paysage, pittoresque...). Il s'agit des centres anciens de Belcodène, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Saint Savournin et les hameaux du Vieux Bouilladisse, les Boyers et le Pigeonnier.

L'OAP "Ambition centres anciens" a été conçue pour préserver leurs qualités propres en embrassant l'ensemble de l'héritage bâti et paysager (immeubles remarquables ou jugés suffisamment intéressants pour être préservés ; immeubles considérés dans le cadre d'une séquence architecturale cohérente et structurante ; échappées visuelles vers le grand paysage...).

Cette OAP permet :

- de communiquer sur l'engagement des autorités habilitées à délivrer le permis de construire et des autorisations de lotir ;
- de sensibiliser les aménageurs et les propriétaires (prise en compte des modes constructifs traditionnels, recherche d'une harmonie, invitation à approfondir les connaissances et à se documenter) ;
- de rendre possibles les évolutions nécessaires (précautions, recommandations ou prescriptions, démolition permise après instruction) ;
- de recentrer des usages et des activités (réaffectation des rez-de-chaussée commerciaux...)

Ces centres anciens bénéficient donc des dispositions et recommandations de l'OAP "Ambition centres anciens", complémentaires à celles du Règlement des zones UA1 et UA2. En effet, les projets en réponse aux enjeux de revitalisation (pérennisation des commerces de proximité, amélioration de la qualité de vie) et de rénovation (adaptation de l'habitat, traitement des rez-de-chaussée, requalification des espaces publics) réclament une attention et un soin particuliers. En conséquence, le niveau d'exigence n'est pas le même selon la catégorie. En outre, du fait de leurs enjeux spécifiques, les "centres anciens remarquables" sont soumis à des prescriptions et recommandations complémentaires

1.2.1. OBJECTIFS DE L’OAP

Le patrimoine architectural, urbain et paysager des centres anciens du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne peut être protégé uniquement pour des raisons esthétiques ou mémorielles.

Bien traité et entretenu, adapté aux usages, cet héritage apportera une plus-value à tout projet programmé en centre ancien. Il sera utilisé et mis à la disposition du public, mis au service d'une communauté et (re)mis au cœur du projet de territoire.

La mise en projet de ce patrimoine suivra les axes suivants :

- préserver et mettre en valeur la morphologie urbaine (adaptation à la pente, formes architecturales compactes et homogènes, parcellaire...) ;
- préserver et mettre en valeur l'architecture locale (lecture attentive des façades, limitation des altérations, respect des matériaux, conservation des modénatures...) ;
- préserver et mettre en valeur les qualités des espaces publics (placettes ombragées, espaces ouverts proportionnés et bien circonscrits, rues en escalier, belvédères...) ;
- adapter les logements et prendre en compte les enjeux énergétiques et climatiques dans le respect des qualités du bâti ancien (rigueur, réversibilité, innovation...) ;
- employer l'héritage bâti et paysager pour améliorer la qualité des espaces publics (richesse du végétal, identité lumière...) ;
- reconvertir certains bâtiments à condition que la nouvelle affectation serve l'édifice et permette de l'entretenir ;

- réinventer les usages pour améliorer le cadre de vie, attirer de nouveaux commerçants et de nouveaux habitants (boutiques éphémères / "pop-up stores"...);
- créer une offre touristique à l'échelle du territoire (tourisme urbain en réseau, balades thématiques, expériences collectives, synergie territoriale...);
- associer les habitants et les acteurs pour poursuivre un récit commun (transmission d'un héritage commun, conservation de témoignages architecturaux...).

1.2.2. CONTENU DE L'OAP AMBITION CENTRES ANCIENS

L'OAP est divisée en 2 parties et plusieurs sous-parties:

- une partie commune à l'ensemble de tous les centres en UA1 et UA2 divisée en 3 sous parties:
 - une sous-partie « prescriptions et recommandations » qui est complémentaire à l'article 9 du règlement des zones UA et qui est organisée selon le même plan. En fonction de la zone UA1 ou UA2 et du type de construction (constructions neuves et/ou constructions existantes), des prescriptions et des recommandations sont détaillées;
 - une sous-partie « qualité d'aménagement et des formes urbaines » dont l'objectif est de développer des prescriptions et recommandations qui veilleront à permettre une insertion optimale des nouvelles constructions dans les tissus historiques;
 - une sous-partie « conseils pratiques » dont l'objectif est de rappeler quelques notions, principes, précautions et sensibilisation pour mieux aborder un projet de réhabilitation, de rénovation ou de mise en valeur du patrimoine bâti.

- une partie dédiée aux 8 centres anciens remarquables qui propose des prescriptions complémentaires à la partie précédente. Ces 8 zooms se composent :
 - d'une partie objectifs généraux;
 - d'une partie objectifs précisés par secteurs;
 - et en fonction des communes des propositions de traitement de certains sujets, afin d'accompagner les communes ou les porteurs de projet.

1.3. Justification des protections patrimoniales au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

1.3.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Fort du constat fait précédemment sur la qualité des centres anciens et dans une volonté de prise en compte accrue de la question patrimoniale dans les démarches de planification à l'échelle du Territoire, le PADD dédie spécifiquement un sous-chapitre à la protection du patrimoine bâti : « Le patrimoine » dans son axe 2 « Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire ».

Pour cela, il s'agit notamment de :

- Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux ;
- Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter ancien ;
- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée et leur qualité ;
- Garantir la visibilité du patrimoine et en faire un atout pour l'attractivité globale du territoire ;
- Permettre une évolution du bâti encadrée et respectueuse du patrimoine ;
- ...

Par ces orientations stratégiques, le PADD amorce le travail à faire dans la partie réglementaire, en ciblant les différents types de patrimoine et le niveau de protection à mettre en œuvre.

Le PADD trouve donc une traduction concrète dans la partie réglementaire par la mobilisation de différents outils de protection, conservation ou mise en valeur du patrimoine.

1.3.2. LA METHODE RETENUE ET LA PORTEE DES OUTILS DEFINIS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

La mise en œuvre des objectifs par l'application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour établir des prescriptions spécifiques sur ces éléments et ensembles identifiés, la démarche mise en œuvre dans le PLUi s'est appuyée sur l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, lequel précise que : « *Le règlement du PLUi peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Le code définit donc les différentes catégories pouvant faire l'objet de préservation ou valorisation à partir d'un motif d'ordre patrimonial. Chacune des catégories fait l'objet de prescriptions et/ou de recommandations générales qui lui sont propres puis de prescriptions et/ou de recommandations spécifiques à un axe, une forme urbaine ou un élément bâti en particulier.

Une méthode éprouvée dans les documents d'urbanisme locaux

Dans les PLU, les collectivités avaient souhaité sensibiliser les acteurs et le public sur l'intérêt d'un certain nombre de bâtiments de valeur qui n'étaient ni classés ni inscrits. Par référence aux dispositions de l'article L151-19 anciennement L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, chacune avait établi un premier inventaire du patrimoine d'intérêt local.

Dans le cadre du PLUi, les différentes listes existantes dans les PLU ont donc été recollées, complétées par un inventaire renforcé des éléments bâtis isolés, et agrémentées par l'instauration de prescriptions à d'autres échelles (quartiers, axes, ...).

Un grand nombre de ces éléments et ensembles sont plus particulièrement mis en exergue avec une fiche argumentée et des prescriptions particulières annexées au règlement.

Composition du Volume « Fiches patrimoine » du règlement

Un volume intitulé **K.2 « Fiches patrimoine »** qui présente les fiches patrimoine correspondants à cinq catégories de patrimoine local est annexé au Règlement.

Les 5 catégories de patrimoine sont :

- Les immeubles remarquables ;
- Les ouvrages d'art remarquable ;
- Les petites constructions remarquables ;
- Les éléments de décor remarquable ;
- Les voiries remarquables.

Liste des catégories et des types de patrimoine local et leur codification :

Catégories	Code
Immeuble remarquable (structure multi-étages)	I+type
Édifice civil (maison commune, hôtel-de-ville, beffroi...)	IA
Bastide / château	IB
Lieu de sociabilité (Cercle républicain, association...)	IC
Maison de village	ID
Équipement public (école, piscine...)	IE
Patrimoine ferroviaire (gare, halte ferroviaire)	IF
Patrimoine religieux (église, chapelle, presbytère, pensionnat)	IG
Patrimoine de l'hôtellerie (relais de poste...)	IH
Patrimoine de l'industrie (nef, hangar, puits ...)	II
Patrimoine de l'agriculture (ferme, grange, laiterie, coopérative...)	IK
Immeuble d'habitation	IL
Patrimoine militaire (château)	IM
Patrimoine du pastoralisme (bergerie)	IN
Habitat ouvrier	IO

Hôtel particulier/ Maison de maître	IP
Patrimoine de la santé et de l'assistance	IS
Patrimoine de la viticulture (cave coopérative)	IU
Villa	IV
Immeuble avec passage voûté	IZ
Ouvrage d'art remarquable (ouvrage technique)	O+type
Escaliers, rampe, grand mur de clôture, mur de soutènement, garde-corps	OE
Patrimoine ferroviaire (pont, plateforme)	OF
Four industriel (chaux, ciment, céramique, cade...)	OI
Patrimoine militaire (bunker, redoute, bastion...)	OM
Pont (viaduc, passerelle)	OP
Restanque	OR
Canal de Marseille	OX
Patrimoine hydraulique (aqueduc, rigole d'arrosage, citerne, cascade)	OY
Glacière	OZ
Petite construction remarquable (ce qui peut être démonté et déplacé)	P+type
Aire de foulage/battage	PA
Architecture commémorative (monument aux morts...)	PC
Cheminée industrielle	PI
Fontaine, bassin, lavoir	PJ
Architecture funéraire	PT
Architecture votive (croix de mission, oratoire, calvaire...)	PV
Patrimoine de l'énergie éolienne et de la meunerie (moulin)	PX
Édicule (horloge, lampadaire, table d'orientation...)	PZ
Élément de décor remarquable	D+type
Devanture, façade	DD

Frise, bas-relief	DF
Art rustique - Rocaille	DR
Menuiserie (Porte, fenêtre, volet...)	DM
Sculpture	DS
Ferronnerie (Garde-corps, marquise...) Tout élément de façade en fer forgé	DG
Décor de cinéma	DC
Voirie remarquable	V+type
Rue en escalier	VE

Un volume lisible

Les fiches justifient la préservation et la mise en valeur et signalent parfois une vigilance spéciale pour diverses raisons (risque de dénaturation dans le cadre d'une opération de rénovation ou d'un programme d'ensemble...).

Pour les éléments bâtis remarquables, quand il existe un risque pour le bâti (état de ruine avancé, dénaturation possible lors d'une opération de réhabilitation, destruction envisagée dans le cadre d'un projet immobilier...), celui-ci est spécifié dans la rubrique «Justification de la préservation» de la fiche.

Chaque fiche comporte :

- le code (code commune + catégorie + numéro de classement) du patrimoine local distingué ;
- le type auquel il se rapporte ;
- le nom du patrimoine local ;
- le ou les quartiers concernés;
- un rappel historique du patrimoine ;
- une justification de la préservation ;
- une description synthétique du patrimoine local ;
- des prescriptions particulières applicables.

1.3.3. LA PRESERVATION DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

Le patrimoine local du territoire est constitué d'ouvrages, d'ensembles bâtis ou d'éléments de paysage remarquables à protéger pour des motifs d'ordre historique, architectural, artistique ou culturel, le règlement pouvant également « définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les éléments retenus par le PLUi ont été jugés remarquables :

- pour leur composition, leur style, leur exemplarité ou, au contraire, leur singularité architecturale, ornementale ou paysagère ;
- parce qu'ils sont représentatifs ou les derniers exemples d'une période de l'histoire architecturale ou artistique ;
- parce que ce sont des témoins d'une phase de construction de la ville qui permettent notamment de lire et de comprendre la ville contemporaine et de mieux appréhender son évolution
- parce qu'ils témoignent de faits historiques fondamentaux et constituent un héritage historique commun.

Les « éléments remarquables » recouvrent plusieurs typologies : des édifices monumentaux et des constructions plus modestes, des repères historiques, des constructions exceptionnelles en matière de traitement et de matériaux, des immeubles de logements, des équipements, des ouvrages d'art et des éléments décoratifs.

Ces éléments sont identifiés sur le règlement graphique par un pictogramme ponctuel et répondent au code de la commune, suivi du code des catégories vue précédemment et d'un numéro de classement.

L'obligation du permis de démolir

Ces éléments remarquables bénéficient tous d'un même niveau de protection : l'obligation du permis de démolir. La démolition ou le déplacement de tout ou partie de ces ouvrages, ensembles bâtis et éléments paysagers - qui sont des témoins du patrimoine architectural, artistique, historique et culturel du territoire et qui participent aussi à la définition d'espaces ou de paysages urbains de première importance - peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique, historique, patrimonial, de mémoire, et de lieu.

Les prescriptions communes

L'ensemble des éléments remarquables font l'objet de prescriptions communes qui sont quasiment les mêmes prescriptions que celles qui sont énoncées dans l'article 9 de la zone UA1.

Espaces d'accompagnement

Certains éléments bâtis remarquables sont protégés avec leur espace d'accompagnement. Il s'agit d'espaces verts (autour de constructions existantes) ou d'espaces ouverts (terrains libres de toute construction, cœur d'îlot).

Le niveau de la protection est inscrit directement dans les fiches.

A noter que ces espaces participent au maintien de la nature en ville et donc à la prise en compte des enjeux de la TVB.

La liste de ces fiches, la plus exhaustive possible à la date d'approbation du présent document, pourra être complétée autant que nécessaire lors des prochaines procédures de modification ou de révision.

2. Mixité sociale

2.1. Mixité sociale

L'article 55 de la loi SRU impose que toutes les communes des agglomérations de plus de 30 000 habitants participent à la construction de logements sociaux.

Suite à la loi ALUR, les collectivités sont obligées à un résultat de 25% de logements sociaux dans leur parc de logements à l'horizon 2025 et de remplir des objectifs triennaux de production. Cette **obligation de résultats** se fait au regard du **Code de la construction et de l'habitat**.

Le **Code de l'urbanisme prévoit** pour les PLU, **des outils facilitant la mise en œuvre des objectifs** de la loi et du PLH. Cette mise en œuvre de moyens techniques pour assurer une production minimale n'est pour autant pas une obligation.

La production de logements sociaux a cru sur la dernière décennie, et ceux pas nécessairement grâce aux outils réglementaires, mais plus par le fait d'une action volontariste des bailleurs accompagnés des collectivités. Ce mode de fonctionnement par projet a permis la mise en œuvre d'une offre souvent plus adaptée aux contextes foncier et urbain.

Le Territoire a fait alors le choix de définir des outils réglementaires imposant un minimum de logements sociaux à l'échelle de certains secteurs (servitude de mixité sociale et/ou emplacement réservé pour logement social). Ces derniers sont une première réponse à la nécessaire augmentation de l'offre de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Les autres éléments de réponses seront apportés par l'investissement des bailleurs et des collectivités dans les opérations de densification ou de renouvellement plus ponctuelles, notamment pour mettre en œuvre les engagements des communes avec l'Etat.

En fonction du nombre des résultats du suivi, le PLUi pourra alors faire l'objet de réajustements (par voie de modification) pour éventuellement renforcer le volet réglementaire.

L'objectif, repris par le PADD est de faciliter l'accès au logement au plus grand nombre et de favoriser la mixité et l'équilibre social entre les quartiers.

Les objectifs de logements définis par commune dans le PADD s'étendent sur la période 2015-2030, soit un début antérieur à l'approbation du PLUi. Sur cette période, les communes carencées se sont engagées avec l'Etat, à la production de logements sociaux pour satisfaire à minima leurs objectifs triennaux. Ces engagements ont été contractés pour la période 2017-2019 via des CMS (Contrats de Mixité Sociale) qui devraient être renouvelés avec les communes qui resteraient carencées sur la période triennale suivante. Ces objectifs triennaux fixés par l'Etat doivent permettre aux communes du Territoire d'atteindre progressivement l'objectif fixé par la loi.

Sur la période 2020-2030, la production équilibrée de logements sociaux devra se poursuivre.

Pour cela, la collectivité dispose de nombreux outils, dont une grande partie n'est pas du ressort du PLUi mais plutôt de celui des outils opérationnels tels que les conventionnements progressifs du parc privé ou d'une partie du parc institutionnel, ou encore la mise en place d'une politique foncière volontariste (veille et moyens d'acquisition pour favoriser l'accroissement de l'offre de logements).

Le PLUi doit permettre le développement des projets de logements sociaux en déclinaison de ses objectifs, compte-tenu des outils réglementaires dont il dispose.

L'orientation faite dans le PADD est un premier outil qui doit trouver sa traduction dans le règlement et les OAP.

La réponse réglementaire privilégiée par la collectivité pour dynamiser la production de logements sociaux, sur des sites spécifiques, s'appuie sur trois outils complémentaires : les secteurs de Mixité Sociale, les emplacements réservés et les Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein de divers zonages :

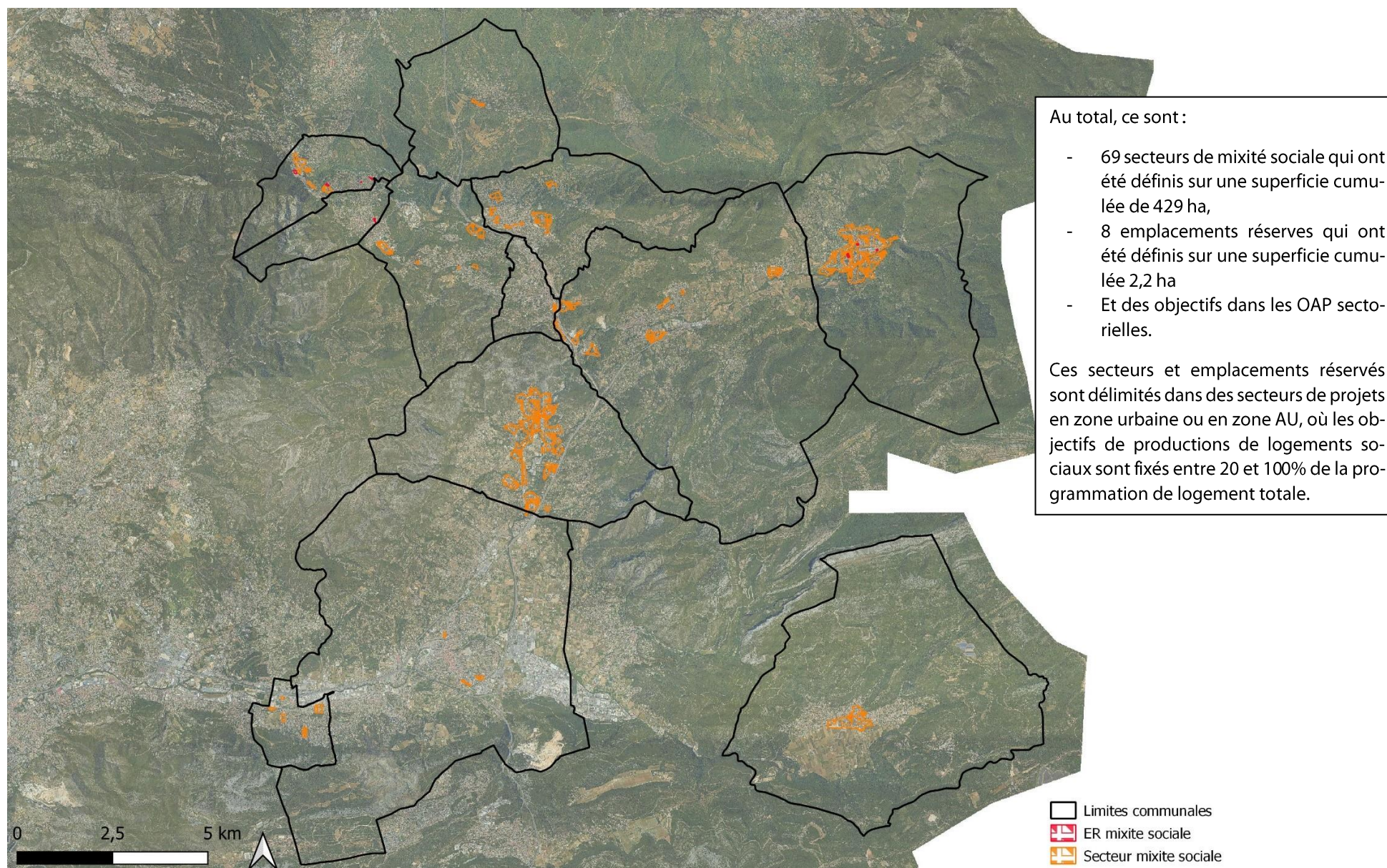
- des **secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés** délimités précisément sur les planches graphiques à l'échelle d'une zone d'urbanisation future, d'un secteur de projet ou d'un ensemble de bâtiments existants. Dans ces secteurs un objectif minimal de production de logements sociaux s'appliquant à l'ensemble du site est fixé. La proportion de logements sociaux par secteur est définie en fonction du contexte communal, de la localisation de l'opération, sa proximité aux axes de mobilité notamment. Celle-ci est inévitablement supérieure à 25% de la programmation totale, afin de contribuer au rattrapage de la carence. Le chiffre et le seuil de déclenchement sont propres à chaque commune en fonction de leurs besoins de production. A noter que dans ces secteurs, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il s'agira de répondre à l'objectif de mixité à l'échelle de l'ensemble de l'opération, et non pas à l'échelle de chaque construction.
- Au-delà, des dispositions réglementaires graphiques, **des objectifs de réalisation de logements sociaux sont définis dans certaines OAP sectorielles**. Ces OAP permettent d'assurer un minimum dans la production de logements sociaux à l'échelle de l'opération globale.

LES ENGAGEMENTS « MINIMUM » DU REGLEMENT ET DES OAP

Le choix de définir trois mesures à l'impact positif pour la programmation de logements sociaux dans les opérations d'aménagement, d'habitat groupé ou collectif révèle **l'ambition du territoire d'assurer une production minimale de logements sociaux participant à l'effort attendu par l'Etat, mettant alors en œuvre l'orientation du PADD sur ce sujet.**

En effet, au regard d'estimations de la constructibilité¹ faites sur les SMS et les OAP, le Territoire engagerait **la réalisation minimale de 2 400 logements sociaux, soit 25% de la programmation de logements ambitionnée dans les objectifs du PADD.**

2.1.1. LOCALISATION DES ER ET SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE



3. Commerces / Activités (linéaires, polarités, ...)

3.1. Les prescriptions favorisant l'installation commerciale

L'activité commerciale est l'un des éléments moteurs d'un développement du territoire, mais dont le développement doit être orienté et contrôlé en termes de localisation notamment. Aussi, l'articulation urbanisme / implantation commerciale ou la gestion de la concurrence entre activité commerciale et activités économiques autres (productives, tertiaire, ...) sont des enjeux importants du PLUi.

La question commerciale se retrouve l'axe 1 « Confronté l'attractivité du territoire » dans la partie « 3. Economie » du PADD. Afin d'éviter le développement d'une offre commerciale ex-nihilo, concurrente de l'activité économique productive, et génératrice de distance et de longueurs de déplacements diverses orientations stratégiques sont présentes dans le PADD. L'objectif étant d'inscrire les commerces et activités dans une logique de maillage du territoire. On retrouve notamment les orientations suivantes : « Remettre le commerce aux cœurs des centres villes et villages, en créant une dynamique positive d'attractivité des centres et en limitant le commerce des zones périphériques », « Stopper l'implantation de commerces dans le secteur diffus, hors centre des villes et villages et des polarités commerciales » ou encore « Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions du besoin des enseignes existantes.

Rappel des formes de traduction réglementaire dans le PLUi

Dans la partie réglementaire, ces orientations trouvent leur traduction dans le règlement des zones de centralités (UA, UB) dans lesquelles la destination commerce et activité de services est admise sans restriction (hors commerce de gros et autres hébergements touristiques qui sont interdits), ainsi que dans les zones périphériques denses (UC), dans lesquelles la destination est admise sous condition pour certaines sous-destinations. La définition de ces règles vise notamment à conforter le développement qualitatif et attractif des centres villes et villages du territoire.

Au-delà, la zone UEc permet la construction de tout type d'activités de « commerce », elle s'applique sur les principaux pôles commerciaux dédiés existants ainsi

qu'à certaines zones commerciales qui maillent le territoire et qu'il convient de renforcer ou restructurer.

En complément du règlement des zones, le Territoire s'appuie également sur l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme pour préserver et dynamiser certains pôles et commerces de centralité. A ce titre, le PLUi peut : « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

3.3.1. LINEAIRES COMMERCIAUX ET POLARITES COMMERCIALES DE SECTEUR : EXPLICATION DE L'OUTIL ET DES PRINCIPES DE LOCALISATION

La mise en œuvre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme a abouti à la création de deux outils principaux délimités dans le règlement graphique et auxquels sont assortis des prescriptions écrites :

- les linéaires commerciaux, lesquels assurent le maintien des activités commerciales et de services existants en rez-de-chaussée par l'interdiction de tout changement de destination ;
- les polarités commerciales de secteur qui offrent une constructibilité aux destinations commerciales alors qu'elles sont interdites normalement par le règlement de la zone concernée ;

Ces secteurs sont délimités sur les planches graphiques uniquement et sont justifiés dans la partie territoriale.

Principes de localisation et vocation des linéaires commerciaux

Le linéaire commercial implique un maintien de l'activité commerciale ou de service dans les rez-de-chaussée concernés au document graphique. Le règlement y interdit tout changement de destination vers la destination « Habitat » ou « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

Leur vocation est donc d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale attractive dans les centres villes mais aussi de maintenir l'offre de service et les commerces de proximité dans les centralités villageoises des communes.

Les linéaires commerciaux, matérialisés sur les planches graphiques réglementaires sont en grande majorité localisés dans les centres historiques des villes et villages, en bordure des voies structurantes ou de voies piétonnisées.

Principes de localisation et vocation des polarités commerciales de secteur (PCS)

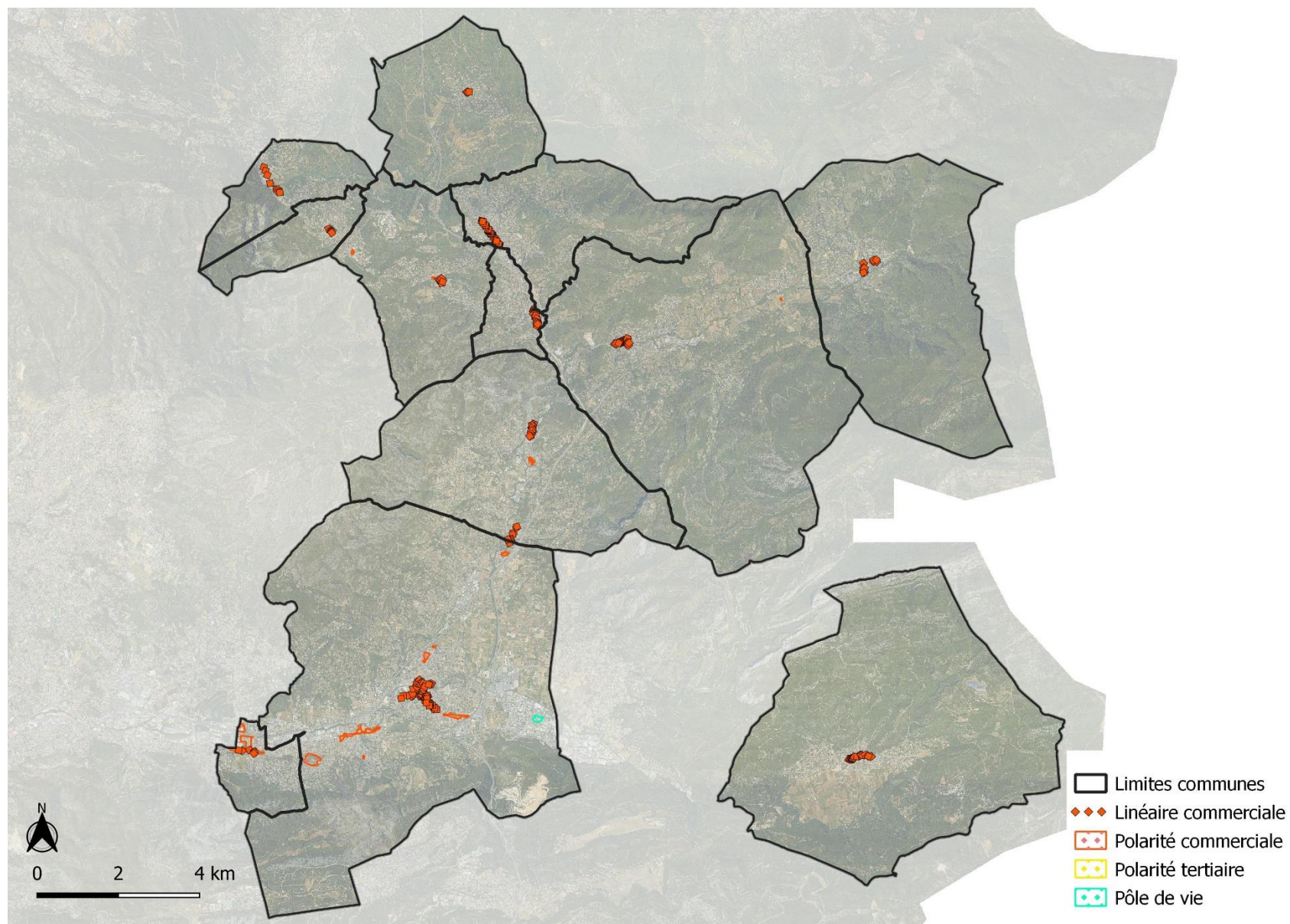
Les polarités commerciales de secteur (PCS) sont utilisées pour permettre un développement d'activités commerciales exceptionnel dans les zones urbaines du PLUi où celles-ci sont limitées (soit hors des centres villes et hors des zones commerciales).

Dans les centralités urbaines mixtes, des PCS sont instaurées soit pour conforter la vocation commerciale de polarités existantes participant à l'équilibre du maillage commercial du territoire soit pour développer des activités en lien avec les besoins du quartier. Par l'instauration d'une PCS, le PLUi reconnaît leur existence, garantit leur pérennité et offre la possibilité d'implanter de nouvelles activités ceci afin de conforter l'armature commerciale du territoire à l'échelle des quartiers où les équipements commerciaux sont nécessaires.

L'identification de ces sites à travers ces PCS a également pour but d'éviter la multiplication d'autres pôles similaires, fortement générateurs de déplacements et déstructurant pour le tissu périphérique.

Au-delà de la pérennité des activités, cette règle doit permettre l'éventuel renouvellement et la diversification des activités existantes. De plus, leur localisation dans un zonage mixte rend possible la réalisation de projets de reconfiguration urbaine, optimisant le foncier en mêlant habitat, commerces et services dans une même opération.

3.3.2. LOCALISATION DES PRESCRIPTIONS FAVORISANT L’INSTALLATION COMMERCIALE



4. Servitudes, prescriptions graphiques et autres dispositions générale

4.1. Servitude d'Attente de Projet (SAP)

Créée par la loi SRU en décembre 2000, et reportée à l'article L.151-41°5, la servitude d'attente de projet est un outil majeur de l'aménagement et de l'action foncière. Il permet à la collectivité d'actionner les réflexions et études urbaines nécessaires à l'aménagement cohérent, pertinent d'un secteur déjà urbanisé ou soumis à une certaine pression foncière pour une période donnée. Une fois défini, la collectivité a alors 5 ans pour approuver un projet d'aménagement global qui peut prendre la forme d'un permis d'aménager, d'une opération d'aménagement mais également plus simplement d'une OAP de composition urbaine.

Pour permettre à la collectivité de mener ces études urbaines et d'éviter la mutation du secteur par à coup, dont les conséquences seraient de rendre plus onéreuse voire impossible une opération d'intérêt général, la servitude d'attente de projet a pour effet de limiter strictement la constructibilité sur une période de 5 ans à compter de sa création.

- Dans l'ensemble des SAP, la constructibilité est strictement limitée aux seules extensions des constructions existantes. Cette réglementation évite la réalisation de nouvelles constructions potentiellement incompatibles avec un aménagement cohérent et fonctionnel de l'ensemble du secteur et menaçant à terme l'équilibre d'une opération portée par la collectivité, tout en permettant

à chaque pétitionnaire d'effectuer des adaptations mineures sur sa construction ;

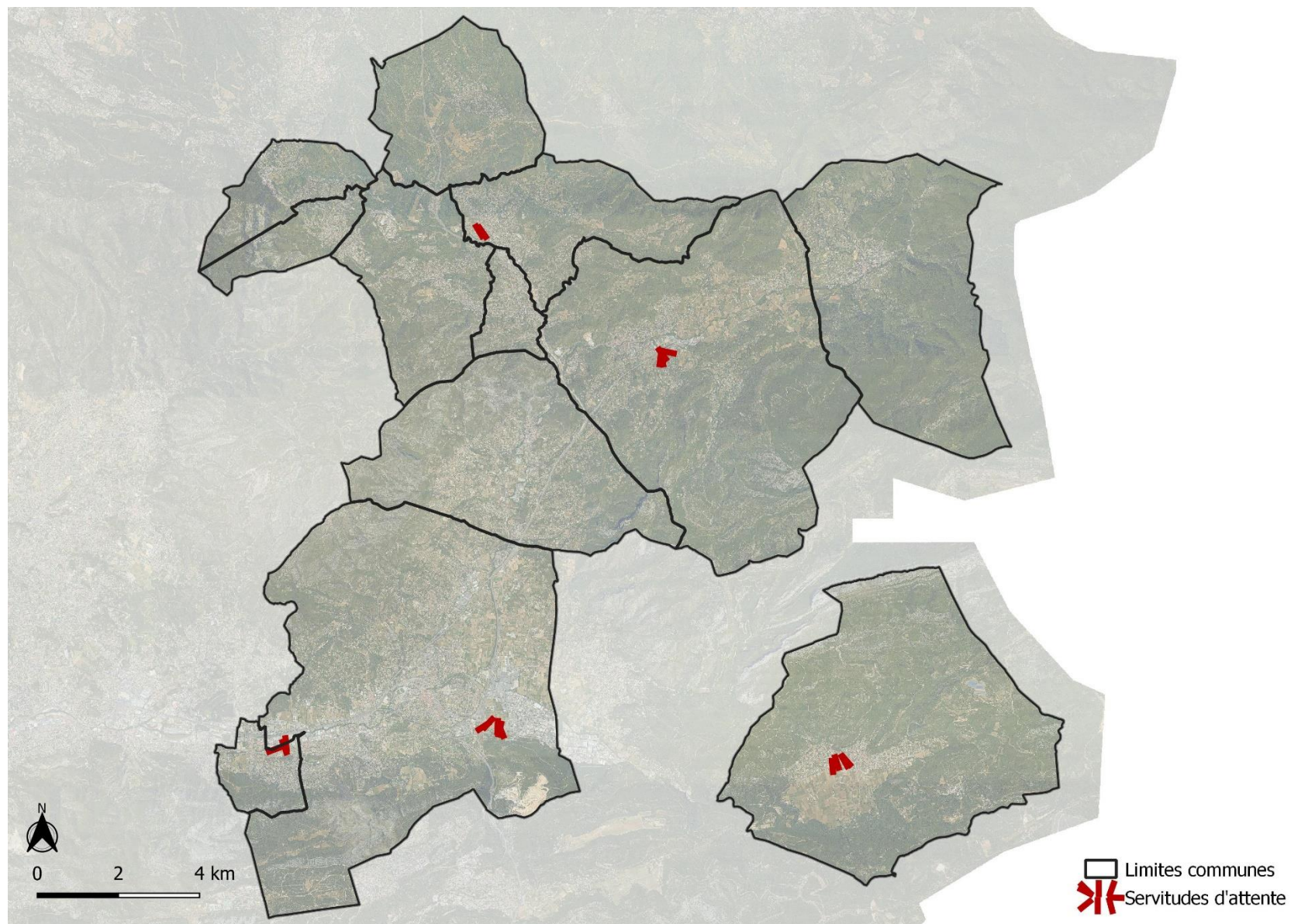
Ces contraintes à la construction s'expliquent donc par la nécessité de ne pas obérer la faisabilité d'aménagements globaux, dont les objectifs principaux seront l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain et le développement de l'offre de logements, d'emplois, d'équipements et de services sur des secteurs stratégiques.

En contrepartie, au même titre que tout emplacement réservé, un droit de délaissement est ouvert à tout propriétaire de terrain concerné par ladite servitude. La collectivité mise en demeure peut alors acquérir ou renoncer à l'acquisition. En cas de renonciation, la suppression de la servitude est de fait actée.

Du fait de la portée de cette servitude, le Code de l'urbanisme entend que chacune soit justifiée individuellement.

Ce sont 7 secteurs, pour une surface de 10.36ha, qui sont délimités sur les planches graphiques uniquement et sont justifiés dans la partie territoriale. On les retrouve sur les communes d'Aubagne, Auriol, Cuges-les-pins, La Bouilladisse et La Penne-sur-Huveaune.

4.1.1. LOCALISATION DES SERVITUDES D’ATTENTE



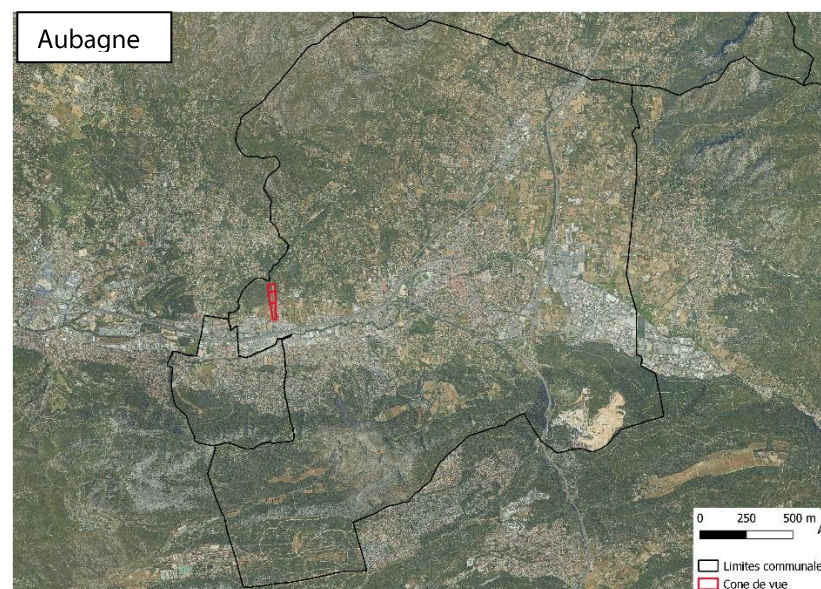
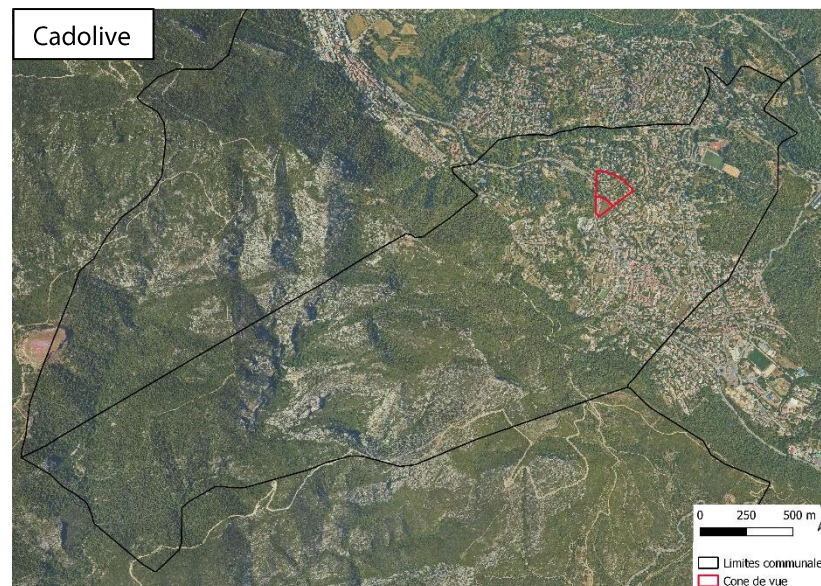
4.2. Prescriptions cône de vue

Les règles de hauteurs sont globalement définies pour chaque zone du PLUi, adaptée à un contexte urbain ou un projet. Toutefois, cette réglementation globale n'est pas systématiquement adaptée à tout contexte. Ainsi, pour gérer des cas particuliers et les adaptations aux projets ou aux impératifs de protection paysagère, l'outil prescriptif « cône de vue » a été mis en œuvre.

Les prescriptions cône de vue ont pour objectif la préservation des vues sur le paysage depuis des points hauts situés en milieu ou en lisière de milieu urbain. L'outil est mobilisé dans des environnements urbains plutôt denses ou en projets, dans lesquels le zonage courant permet des hauteurs de constructions susceptibles d'obérer les dites vues sur les massifs.

Ces prescriptions sont représentées dans les documents graphiques sous la forme de cônes de vue dans lesquels plusieurs tranches déclinent les hauteurs minimales et maximales admises sur les secteurs concernés. Ces tranches sont définies en fonction de la topographie et de l'enjeu paysager : plus la topographie sera marquée et l'enjeu paysager fort, plus la densité des tranches dans les cônes de vue sera importante.

Ces secteurs sont délimités sur les planches graphiques uniquement et sont justifiés dans la partie territoriale. Ils sont au nombre de deux : un sur Aubagne à Camp Major, et un sur Cadolive en face du cimetière.



4.3. Implantations par rapport aux voies et polygones d'implantation

4.3.1. IMPLANTATIONS IMPOSEES

Les « implantations imposées » définies au règlement graphique obligent les constructions à s'implanter à l'alignement du linéaire défini au règlement graphique.

Cette règle particulière permet ponctuellement d'affiner la règle générale écrite sans pour autant générer de micro zone spécifique. L'objectif de l'application de cette règle est soit :

- d'assurer l'insertion urbaine des constructions nouvelles dans le tissu existant, dans des cas particuliers d'alignement de façade à la voie ou en retrait de la voie pour confirmer des ambiances urbaines patrimoniales et qualitatives ;
- de définir a priori les implantations des constructions dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble déjà défini.

4.3.2. MARGE DE REcul

Les « marges de recul » impliquent le recul des constructions au-delà du linéaire défini au règlement graphique, sans pour autant imposer l'alignement des constructions sur ce même linéaire.

Cette règle particulière permet ponctuellement d'affiner la règle générale écrite sans pour autant générer de micro zone au règlement spécifique. L'objectif de l'application de cette règle est de conserver un retrait par rapport aux voies relativement important selon des motifs d'ordre principalement paysager en assurant la préservation des jardins, des espaces libres le long des voies et contribuant ainsi à l'aération du tissu urbain dans la continuité des constructions existantes. Dans l'esprit, les marges de recul sont cohérentes avec l'OAP multi-sites « Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines » qui favorise une implantation des constructions nouvelles en continuité des constructions existantes.

4.3.3. MARGE DE REcul « ENTREES DE VILLE »

Les « marges de recul » impliquent le recul des constructions au-delà du linéaire défini au règlement graphique, sans pour autant imposer l'alignement des constructions sur ce même linéaire.

Les marges dites « d'entrée de ville » sont définies en application des articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme et s'appliquent globalement dans une largeur de 100 mètres de part et d'autres des autoroutes et de 75 mètres de part et d'autres routes à grande circulation listées par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

L'objectif de ces retraits est de permettre la réalisation d'opérations de logements, d'équipements et d'activités économiques tout en répondant à des impératifs de :

- protection des personnes contre les nuisances (bruit, pollution) ;
- sécurité routière ;
- qualité architecturale, urbanisée et paysagère de ces espaces particulièrement visibles.

4.4. Les polygones constructibles

Les polygones constructibles délimitent des secteurs à la dimension d'un îlot, comme d'une unité foncière dans lesquels les articles 4, 5, 6, 7, 8 et 10 ne sont pas réglementés ou font l'objet d'une réglementation assouplie par rapport à la règle générale.

Les projets doivent s'inscrire dans une perspective de valorisation, de renforcement d'activités existantes motrices ou de création d'activités ou d'hébergements spécifiques contribuant à la valorisation ou à l'amélioration du fonctionnement du territoire.

Ces polygones ont donc été créés par le PLUi pour permettre la réalisation de projets spécifiques sur des sites urbains en mutation.

On les retrouve sur les communes d'Aubagne (NStecal1) et sur Roquevaire (UC2).



4.5. Le changement de destination des bâtiments en zone Naturelle ou Agricole

Comme le permet l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones naturelles (N) ou agricoles (A), le Territoire peut désigner, en dehors des STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments sont repérés sur les planches graphiques par un pictogramme particulier auquel le règlement écrit des zones A ou N concernées fait référence et admet le changement de destination à condition que la réhabilitation ne compromette pas la qualité paysagère des sites et que celle-ci se concentre sur l'enveloppe existante du bâtiment. En d'autres termes, le changement de destination ne donne droit à aucune extension des bâtiments.

4.5.1. AUBAGNE

Secteur de la Bonne Jeanne

L'ancienne maison de retraite de la Bonne Jeanne suite à sa fermeture, a été transformée en logements non déclarés. Une procédure contentieuse est en cours, la ville d'Aubagne souhaite donc régulariser l'occupation actuelle pour une mise aux normes des logements. Notamment pour une rénovation thermique des logements afin d'en améliorer les performances énergétiques. Aucune extension des bâtiments existants n'est possible.



4.5.2. ROQUEVAIRE

Secteur de la fonderie



Il s'agit de l'imbrication d'une maison à usage d'habitation avec une partie à usage agricole (stockage de la production et du matériel agricole).

Il y a une volonté de la part des agriculteurs pratiquant une agriculture raisonnée (de plein champs et sous serres) de repérer ce bâtiment pour permettre un éventuel accueil touristique ou un projet culturel dans le prolongement de leur activité (production de fruits, légumes et production vinicole).

Secteur Ouest ZAC Saint-Estève



1 Il s'agit de plusieurs bâtiments agricoles d'un même exploitant possédant une ferme hélicole. L'objectif étant de pouvoir créer une structure d'accueil touristique en complément de l'activité agricole principale.

2 Situés au cœur d'une oliveraie, ces deux anciens bâtiments à usage agricole pourraient être transformés afin d'y réaliser une activité touristique ou culturelle venant en complément de l'exploitation agricole d'origine qui comporte aussi d'autres terres maraîchères disséminées sur l'ensemble de la commune

- 3** Ce hangar destiné actuellement au remisage d'engins agricoles devrait accueillir un élevage avicole. Le propriétaire est agriculteur à titre secondaire, ce bâtiment dépend d'une plus grande exploitation située à Las-cours, au lieu-dit les quatre bigues ainsi que des terres agricoles disséminées sur l'ensemble de la commune. Ce repérage permettrait éventuellement la création d'un projet culturel ou touristique afin de valoriser l'activité principale de l'élevage

Secteur La Dorgale



Il s'agit de plusieurs bâtiments à usage agricole appartenant à plusieurs exploitants.

- 1** Il y a une volonté de la part de ces derniers de repérer ces bâtiments pour permettre d'éventuel accueils touristiques ou des projets culturels dans le prolongement de leurs activités (production de fruits, légumes, fleurs, glaces et production vinicole).
- 2** Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles et de constructions imbriquant habitation et dépendance agricole. Il y a une volonté de la part de ces derniers de repérer ces bâtiments pour permettre d'éventuel accueils touristiques ou des projets culturels dans le prolongement de leurs activités.
- 3** Il s'agit d'un hangar agricole destiné actuellement au stockage de récoltes fruitières. Il y a une volonté de le transformer dans le cadre d'un projet touristique venant en complément de l'activité arboricole qui pourrait être développée sur différents autres terrains appartenant au même propriétaire.
- 4** Il s'agit d'un bâtiment agricole. Il y a une volonté de la part des agriculteurs pratiquant une agriculture raisonnée (de plein champs et sous serres) de repérer ce bâtiment pour permettre un éventuel accueil touristique ou un projet culturel dans le prolongement de leur activité (production de fruits, légumes et production vinicole).

Secteur La Cauvine



Il s'agit de bâtiment à usage d'habitation et à usage agricole (ancienne porcherie). Le propriétaire est cultivateur de légumes, spécialisé dans la polyculture et dans la transformation de produits agricoles. Ces 2 bâtiments pourront bénéficier d'un changement de destination dans le cadre d'un projet culturel ou touristique afin de valoriser l'activité principale de cet exploitant.

4.6. Les dispositions générales ayant un impact significatif sur l'occupation du sol

4.6.1. MURS DE PLATEFORME

L'implantation des murs de plateforme (qui soutiennent des remblais) de plus de 2 mètres de haut est réglementée. Une distance minimale, définie par un prospect, doit être respectée par rapport aux voies et aux limites séparatives. Le but est notamment de limiter les impacts sur les terrains voisins (ombre, perspectives visuelles...).

4.6.2. PISCINES PARTICULIERES NON COUVERTES PAR UNE CONSTRUCTION

Implantations

Les bassins des piscines particulières non couvertes par une construction doivent être implantés à au moins 2 mètres des limites séparatives afin d'éviter les nuisances sur le voisinage et éviter la fragilisation de murs de clôture.

Edification sur un terrain non conforme ou rendu non-conforme

Sur un terrain sans espace végétalisé et sans espace de pleine terre, l'édification d'une piscine n'est pas contrainte puisque ces espaces ne peuvent plus être réduits.

En revanche, sur un terrain qui compte encore des espaces végétalisés et de pleine terre, ces derniers peuvent être réduits. Si ces espaces sont insuffisants au regard du règlement de la zone concernée, l'édification d'une piscine est rendue impossible.

Par conséquent, afin de ne pas pénaliser les ménages ayant conservé, même dans des proportions qui restent insuffisantes par rapport au règlement de la zone concernée, des espaces végétalisés et de pleine terre sur leur terrain, la possibilité leur est offerte d'édifier une piscine d'une taille limitée (12 m² de surface de bassin).

Toutefois, des conditions sont posées. D'une part, que les piscines constituent l'annexe d'une construction légale de la sous-destination « Logement ». Et, d'autre part, pour assurer le maintien des places de stationnement sur le terrain, l'édification d'une piscine ne devant pas conduire à réduire le nombre de stationnement sur les terrains.

4.6.3. REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins 0,5 place par logement en zone de bonne desserte et au moins 1 place par logement hors zone de bonne desserte afin de prendre la motorisation des ménages. Toutefois, il n'a pas pu être exigé plus de places de stationnement car le Code de l'urbanisme ne le permet pas.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé, hors zone de bonne desserte, qu'une place de stationnement par logement ou pour trois places d'hébergement car les besoins de stationnement sont faibles. Cette exigence est donc conforme au Code de l'urbanisme qui précise qu'il est impossible d'exiger plus de places. En zone de bonne desserte, aucune place n'est exigée car la faiblesse des besoins de stationnement est couplée à la facilité d'utiliser les transports collectifs.

4.6.4. CARRIERES

Au titre du R. 151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ont été délimités, sur le règlement graphique, des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » dans lesquels sont notamment autorisés la création et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur exploitation. Ces secteurs ont été définis au regard du Schéma départemental des carrières des Bouches-du-Rhône. Ils permettent notamment :

- protéger les gisements calcaires encore accessibles sur le territoire et répondre à la demande en termes de matériaux bruts, l'accès à la ressource étant de plus en plus contraint (espaces naturels protégés...) mais restant indispensable au développement de l'espace métropolitain, notamment au vu des objectifs de production de logement du PADD ;
- maintenir les lieux de production au plus près des lieux de consommation pour garantir de meilleures conditions économiques et environnementales : le coût économique est dépendant de la distance entre le lieu de production et le lieu de consommation (le prix d'une tonne de granulat double tous les 30 km) et le transport de granulat génère d'importantes émissions polluantes.
- Il est important de préciser que les secteurs délimités sur les planches de zonage représentent des périmètres maximum à l'intérieur desquels l'exploitation du sol/sous-sol est autorisée, et où des extensions ou de nouvelles exploitations pourront l'être. La délimitation des périmètres futurs d'exploitation devra être définie en tenant compte plus particulièrement de la spécificité de la ressource, de la proximité du bassin de consommation et des enjeux environnementaux (notamment sur la biodiversité) et paysagers, afin de limiter au maximum les visibilités depuis les zones habitées et les principaux axes de transport.

4.6.5. REGLES ALTERNATIVES POUR LES EQUIPEMENTS

Face à des conditions locales particulières, c'est-à-dire lorsque la configuration d'un terrain ou sa situation ne permettent pas d'étendre ou d'implanter un équipement d'intérêt collectif ou un service public dans les conditions définies par le règlement de la zone concernées, des dispositions différentes peuvent être appliquées. Il s'agit alors de règles alternatives. Dans le cas présent, ces dernières sont exprimées sous forme qualitative plutôt que quantitative, offrant ainsi plus de souplesses pour répondre aux orientations du PADD qui visent à la fois à « Améliorer l'accessibilité et inciter à l'élargissement des horaires des lieux culturels » et aussi à « Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements ».

4.6.6. TOITURES TERRASSES ET LUTTE ANTI-VECTORIELLE

Afin de lutter contre la prolifération des moustiques, vecteurs de maladies comme la dengue ou le chikungunya, comme le « moustique tigre » (*aedes albopictus*) qui est implanté dans la région, il convient d'éviter la stagnation des eaux de pluie. C'est

pourquoi le règlement impose aux toitures terrasses et toitures plates d'avoir une pente minimale de 2% permettant l'écoulement des eaux.

4.6.7. PYLONES OU MATS POUR ANTENNE-RELAIS

Les pylônes et mats d'antennes-relais ne sont pas sans impact sur l'environnement. Leurs implantations nécessitent donc d'être encadrées :

- Dans les zones UA1, UA2, A et Ns, ces pylônes et mats sont interdits car les enjeux patrimoniaux et environnementaux sont forts. Il s'agit donc de veiller à insérer ces antennes-relais dans les constructions.
- Dans les autres zones, ils sont admis mais sous condition, afin de limiter leur impact sur les paysages. En ce sens, plusieurs dispositions sont prévues notamment le fait de favoriser la mutualisation des supports existants, de veiller à une intégration optimum dans le paysage...

4.6.8. UTILISATION D'OMBRIERES SUR PARKING COMME SUPPORT DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Conformément à la Loi Climat du 22 août 2021, les aires de stationnement extérieures de plus de 500m² devront être ombragées au moyen d'un dispositif végétal, ou d'ombrières munies d'un dispositif de production d'énergie renouvelable sur au minimum 50% de leur surface.

Afin de permettre cette obligation légale et de l'encourager, les ombrières utilisées à cet effet ne généreront pas *d'emprise au sol au titre du PLUi**.

4.6.9. DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Le code de l'urbanisme (article R151-21) précise que, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Le règlement du PLUi s'y oppose pour maîtriser le développement urbain.

De plus, un zoom particulier est apporté sur les « divisions primaires » car lors de l’instruction la division n’a pas encore eu lieu mais à terme elle le sera, aboutissant ainsi à des lots à bâtir et à un lot avec une construction existante. Afin de garder la même logique que pour les divisions, une précision est apportée sur les modalités d’instruction

Ainsi, le territoire a fait le choix que pour tout projet qui doit faire ou qui a fait l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

De plus, des conditions de traitement des reliquats après division ont également étaient prévues afin notamment que les eaux pluviales soient gérées sur chaque parcelle tout comme le stationnement. Une disposition complémentaire à la gestion des eaux pluviales est également ajoutée, elle concerne les surfaces d’espaces végétalisés et de pleine terre qui doivent être conforme à la zone où le terrain se situe. En effet, les espaces végétalisés et la pleine terre permettent à la fois de gérer le pluvial mais permettent aussi de réduire les îlots de chaleur urbain et de préserver/maintenir la nature en ville.

4.6.10. PROJET SUR UN TERRAIN SANS DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans la même logique que pour les divisions en propriété ou en jouissance, une disposition est ajoutée afin qu’en cas de nouvelle construction sur un terrain, on ne puisse pas rendre non conforme ou qu’on ne puisse pas aggraver la non-conformité de la construction existante. L’objectif étant à la fois de lutter contre les îlots de chaleur urbain, de gérer les eaux pluviales, de préserver la nature en ville, de gérer le stationnement...

5. Mobilité

5.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacement

5.1.1. LE VOLET DEPLACEMENT DANS LE PADD ET LA MOBILISATION DES OUTILS REGLEMENTAIRES AFFERENTS

Rappel du PADD

Le PADD (axe 3) définit les bases d'une politique de déplacements en appui sur une hiérarchisation des infrastructures viaires et sur un renforcement de l'offre en transports en commun.

Dans ce cadre, plusieurs orientations supposent la création ou l'élargissement d'infrastructures pouvant être traduits dans le règlement graphique.

En termes d'amélioration du réseau de transports en commun et de son accessibilité, le PADD vise notamment à :

- Insérer un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) sur voie de Valdonne – le Val'tram pour connecter le centre-ville d'Aubagne et sa gare au nord du territoire par plusieurs stations ;
- Organiser l'armature urbaine du territoire autour du Val'tram ;
- Renforcer l'attractivité du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne ;
- Requalifier les tissus résidentiels et les zones économiques du corridor urbain de la vallée de l'Huveaune autour des gares et des axes des TCSP existants ou futurs ;
- Maintenir la gratuité des transports collectifs dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- ...

En articulation avec l'amélioration de l'accessibilité au réseau de transports en commun, le PADD vise également à :

- Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs ;
- Pacifier les traversées villageoises ;
- Améliorer les liaisons interurbaines entre le territoire et les secteurs métropolitains voisins, tels que l'est métropolitain (La Ciotat, ...) et le Pays d'Aix ;
- ...

Enfin, le PADD vise à favoriser les modes actifs :

- Aménager les itinéraires cyclables prévus au sein du plan vélo métropolitain ;
- Aménager une voie verte le long de la voie de Valdonne quand la largeur de l'emprise est suffisante ;
- Apaiser les centres villes et requalifier leurs espaces publics pour favoriser la marche à pied ;
- ...

Outils mobilisés pour la traduction des orientations

Les orientations en la matière, sont traduites dans la partie réglementaire, par l'instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (al. 1^{er}) pour la réalisation de voiries, de cheminements doux ou encore de pôle d'échanges et de parking-relais.

Ces emplacements réservés sont de véritables outils de l'aménagement ouvrant au bénéficiaire (collectivités territoriales) un droit de préemption en contrepartie duquel, les propriétaires impactés bénéficient d'un droit de délaissement de leur foncier.

La traduction des orientations du PLUi peut également être précisée par l'utilisation des pré-emplacements réservés, conformément au dernier alinéa de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Par l'application de cet article le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public peuvent être définis sur le document graphique.

5.1.2. EMPLACEMENTS ET PRE-EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION D'UN RESEAU STRUCTURANT DE TRANSPORTS EN COMMUN

En cohérence avec le PADD, la définition des emplacements réservés et pré-emplacements réservés doit offrir les conditions de mise en œuvre du renforcement des réseaux viaires structurants, multimodaux, des voies ferrées et de leur articulation via la création ou l'amélioration des accès aux pôles d'échanges multimodaux ou aux parkings relais.

Le réseau viaire primaire et secondaire

Dans le cadre du travail de définition des emplacements réservés, le Territoire s'est attachée à traduire l'objectif de réorganisation du réseau viaire et d'amélioration de la desserte.

Cela se traduit au niveau des voies primaires et secondaires comme tel :

- les **voies primaires** correspondent principalement aux autoroutes, larges d'emprise et porteuses d'enjeux de transformation en voie multimodale et d'amélioration des connexions avec les voies de hiérarchies inférieures et les pôles d'échanges. Elles sont donc ponctuellement bordées d'emplacements réservés sur des secteurs propices pour l'élargissement et au droit des échangeurs pour leur restructuration ou la création de nouveaux ;
- les **voies secondaires**, correspondant principalement aux grandes routes départementales, notamment aux projets de réorganisation routière.

Les voies ferrées ou de transports urbains ferrés

Le PADD fixe clairement l'objectif d'améliorer la desserte par les transports collectifs.

Ainsi, la définition des emplacements réservés, au bénéfice de la SNCF (pour les réseaux ferrés) ou de la Métropole AMP pour les transports en commun doivent garantir la concrétisation de certains projets portés par plusieurs institutions. A terme, ces projets aboutiront à une considérable amélioration du réseau de transport en commun et donc à des déplacements apaisés et facilités pour les habitants du Territoire comme de la Métropole.

Les emplacements réservés pour élargissement des voies ferrées sont donc définis, sur Le Penne sur Huveaune et Aubagne en vue de la création de la 4^e voie LNPCA.

Les lignes de TCSP projetées dans le cadre du PADD ne font, pas encore l'objet d'emplacement réservé, du fait de niveau d'études insuffisamment avancé pour garantir le dessin d'un tracé précis et fiable, ou bien comme pour le Val'Tram, les acquisitions ont déjà été effectuées

Le stationnement, les parkings-relais et les pôles d'échanges multimodaux (P et T)

Les parking-relais ou les pôles d'échanges multimodaux doivent permettre la fluidification du trafic automobile via la diminution du recours à la voiture individuelle favorisant ainsi le report sur les transports en commun, le covoiturage ou les modes doux.

Conformément au PADD, les emplacements réservés définis pour permettre la réalisation de ce type de structure sont localisés en des lieux stratégiques à proximité des gares, des échangeurs autoroutiers, des portes d'entrée des villes, à la jonction

Ainsi, afin d'assurer la mise en œuvre du PADD pour poursuivre les dynamiques d'amélioration du fonctionnement du Territoire, les emplacements réservés indicés P (parking, pôle d'échange) ou T (TCSP / pôles d'échanges) sont localisés sur la planche graphique, et listés dans le tome L2 relatif aux emplacements réservés et aux pré-emplacements réservés.

Ces équipements sont en adéquation avec la politique de déplacements portée par la Métropole et incitée notamment au travers du Plan de Mobilité Métropolitain.

Ces emplacements réservés peuvent correspondre à des aménagements liés à des projets structurants du Territoire (Val'tram, LeBus+,...) mais également à des aménagements communaux liés à des besoins très localisés (ils peuvent être la traduction réglementaire des poches de stationnements localisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le zonage et les OAP assurent une bonne cohérence entre urbanisme et transport.

Les emplacements réservés pour stationnement (P) permettent de répondre aux besoins en stationnement de proximité. Ils s'inscrivent dans une politique plus large

de gestion des centres villes et assurent l'apaisement de certains axes, le développement de cheminement piéton depuis ces espaces de stationnement vers les lieux de vie, commerces et autres aménités urbaines. Ils sont la traduction de politiques publiques d'échelle plus large.

5.1.3. LES VOIES DE DESSERTE LOCALE OU INTER QUARTIERS A CREER OU ELARGIR

Le PADD mentionne la nécessité d'améliorer ou de compléter le réseau viaire de secteurs en développement ou insuffisamment desservis.

Ainsi, dans le cadre de la définition des ER, plusieurs voies ont été ciblées comme pouvant faire l'objet d'aménagements pour améliorer les conditions de circulation dans les quartiers.

La définition d'un ER doit en permettre l'élargissement pour donner une place plus importante aux modes doux. Ces emplacements présentent des largeurs différenciés pouvant aller de 6m à 12m afin d'assurer le partage de la voie par tous les modes.

5.1.4. EMPLACEMENTS RESERVES POUR CHEMINEMENTS DOUX

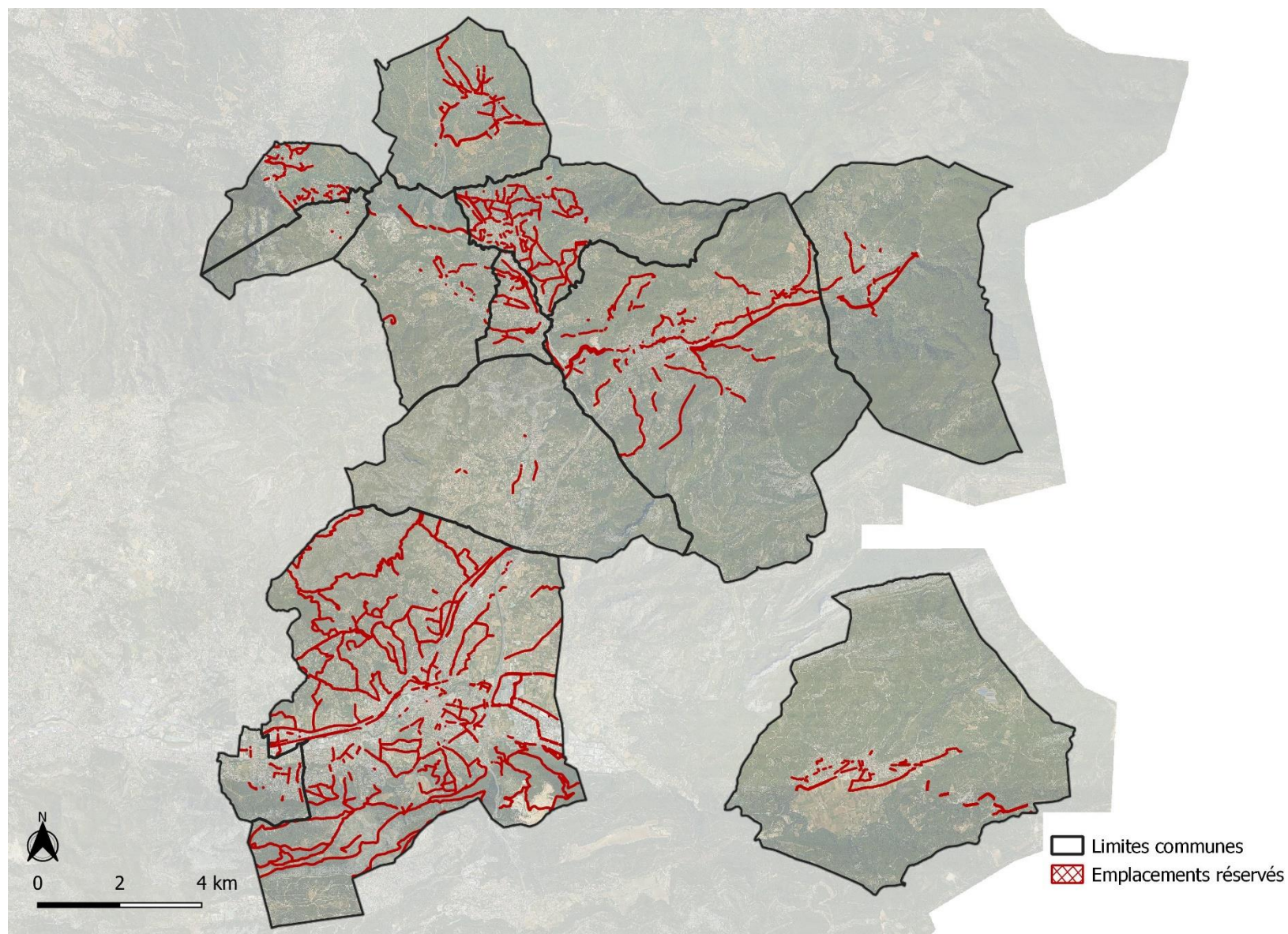
Le PADD, pour améliorer la cadre de vie et la mobilité au quotidien ambitionne d'améliorer les cheminements piétonniers, la desserte en modes actifs des pôles d'échanges multimodaux, d'assurer les perméabilités piétonnes et cyclables dans les projets d'aménagement ou encore de créer des itinéraires cyclables structurants.

Pour mettre en œuvre ces ambitions la collectivité doit permettre la libre circulation sécurisée des piétons sur les trottoirs ou encore la sécurisation des mobilités cy-

clistes par l'aménagement de bandes ou pistes cyclables. Ces types d'aménagement peuvent soit être réalisés dans les emprises de voies existantes, soit supposer l'élargissement de voies sur lesquelles un ER a été défini à propos ; soit enfin créer des itinéraires doux dédiés.

Pour cette dernière alternative, le PLUi définit les emplacements réservés dédiés aux modes doux pour assurer l'intensification du maillage doux et développer les lieux de promenades sécurisés et agréables le long de cours d'eau, d'espaces naturels. Parfois, il s'agit simplement d'une jonction douce entre deux voies pour participer à la réduction des temps de déplacements pour les modes doux.

5.1.5. CARTES DES PRE-ER ET ER POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE DE- PLACEMENT



5.2. Les Zones de Bonne Desserte (ZBD)

Le PADD affiche la volonté d'organiser le territoire autour de l'articulation urbanisme-transport, notamment en :

- privilégiant le développement de l'urbanisation près des transports collectifs
- en améliorant la desserte en transports en commun via la mise en service du LeBus+ (Chronobus)...

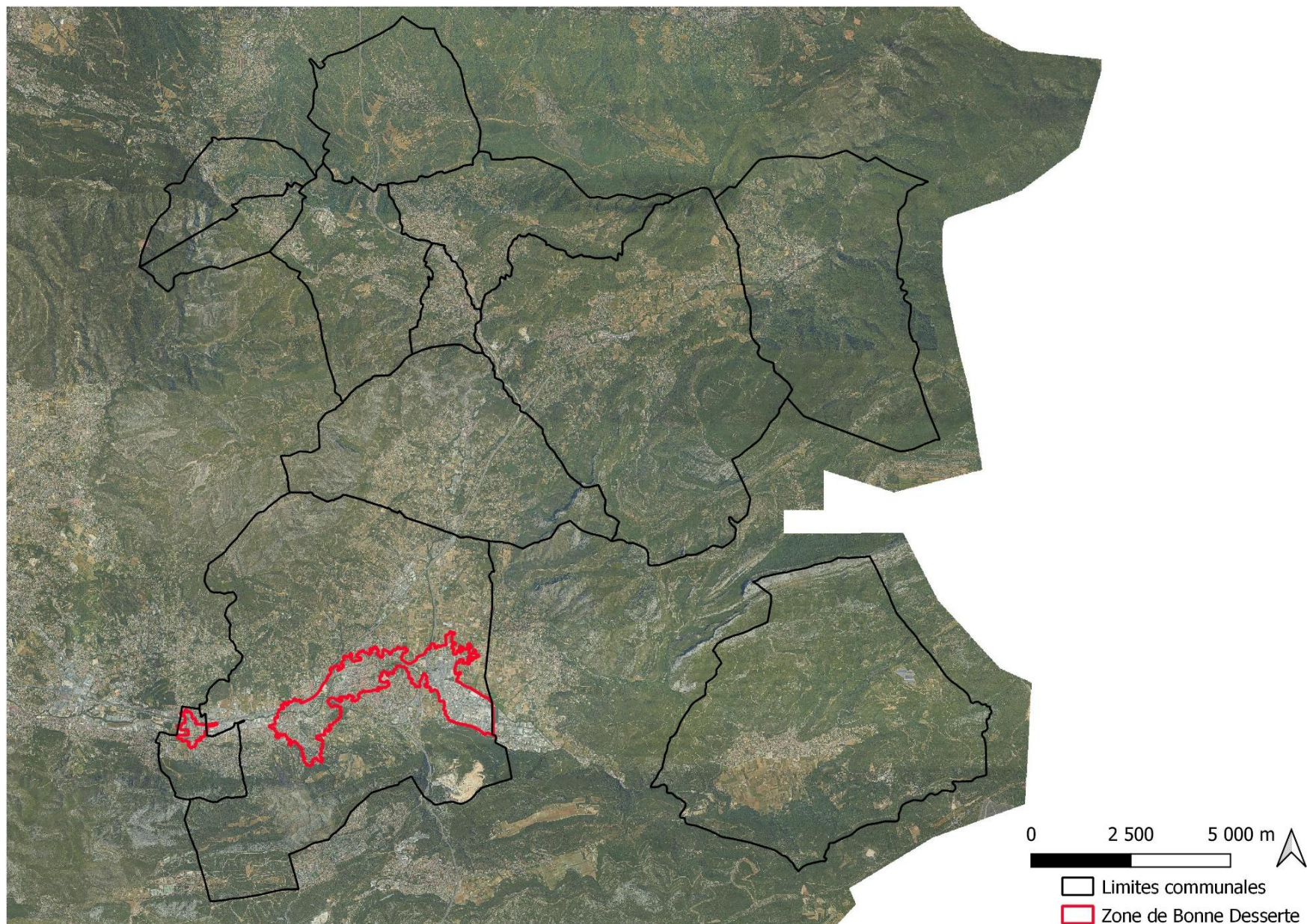
Dans cette logique et conformément aux objectifs du Plan de Mobilité de la Métropole Aix Marseille Provence qui a été arrêté en 2019 et qui enjoint les PLU et donc le PLUi Pays d'Aubagne et de l'Etoile à instaurer « des périmètres de bonne desserte en transports collectifs » dans lesquels le PLUi doit réduire les exigences de stationnement et imposer un nombre de places maximum pour les constructions autres que l'habitation, c'est-à-dire pour les activités, les commerces, les équipements...

Le Plan de Mobilité a déterminé des critères pour délimiter ces périmètres. Il s'agit des zones situées à moins de 500 mètres des stations de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) que sont les métros, les tramways et les Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).

C'est ainsi, que le PLUi a délimité un périmètre de ZBD qui se trouve sur les planches graphiques et qui est défini autour des stations du tramway aubagnais existant et du futur LeBus+ (Chronobus).

Il est à noter que compte tenu que le Val'Tram n'est pas encore en service, aucun périmètre de ZBD n'a été défini autour des futures stations. Pour autant, lorsqu'il rentrera en fonction, une évolution du PLUi sera engagée pour mettre à jour les périmètres.

5.2.1. CARTES DE LA ZONE DE BONNE DESSERTE



6. Les protections du patrimoine, de l'environnement et des paysages naturels (TVB, EBC, ...)

La protection des éléments du paysage est principalement assurée au travers du règlement, écrit et graphique, lequel protège notamment les grandes masses du territoire.

Par un zonage adapté sur les grands espaces, zone naturelle stricte (Ns) interdisant les nouvelles constructions et zone agricole (A1) les limitant, le PLUi permet de préserver une partie de ces espaces qui présentent un intérêt écologique et paysager. Mais l'utilisation de ce seul outil n'est pas suffisante au vu des enjeux qui existent en milieu urbanisé.

6.1. La mise en œuvre fine du PADD par la définition de différents types de protection

6.1.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD affiche de réelles ambitions en termes de protection des éléments du paysage participant aux qualités paysagères et écologiques du Territoire.

Ces dernières se retrouvent dans l'axe 2 « Préserver et valoriser les richesses du patrimoine du territoire » du PADD.

Dans le PADD, les orientations visant la préservation des éléments du paysage sont nombreuses. Elles envisagent notamment de :

- Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes ;
- Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité ;
- Gérer les massifs et les forêts de façon raisonnée dans un objectif de valorisation et de préservation ;
- Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles en les protégeant ;
- ...

6.1.2. TRADUCTION DES ENJEUX ECOLOGIQUES : DECLINAISON REGLEMENTAIRE ET LES DIFFERENTS TYPES DE PROTECTION

L'intégralité de ces orientations trouvent leur traduction dans la partie réglementaire, par la définition de zones N et A, mais également dans la mobilisation des outils complémentaires assurant la protection du patrimoine naturel et agricole, des paysages et des milieux écologiques sensibles.

Le Code de l'urbanisme permet la mobilisation d'outils complémentaires matérialisés dans le règlement graphique du PLUi, assortis de prescriptions inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit :

- du classement en Espaces Boisés et arbres ponctuels à Conserver ou à Créer (EBC), identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- du repérage des espaces à préserver contribuant aux maintiens des continuités écologiques (traduction de la Trame Verte et Bleue du SCOT et Terrains Cultivés à Protéger (TCP), identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces trames permettent, en complément des zonages N, UV et A, de l'article 10 du règlement des autres zonages urbains : qualité des espaces libres, réglementant les surfaces des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre ainsi que leurs traitements, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de mettre en œuvre les orientations générales du PADD.

Pour répondre à ces orientations, le PLUi a repéré les espaces végétalisés à protéger sur l'ensemble du territoire. Cette approche à l'échelle du Territoire permet de mieux appréhender la logique de fonctionnement écologique et d'identifier les espaces de nature en ville à préserver que les PLU communaux ne faisaient que de manière partielle.

Au travers des outils mis en œuvre, les espaces protégés s'inscrivent dans une véritable logique de réseau écologique et d'espaces de respiration et de loisirs pour la population.

La traduction des enjeux écologiques dans le zonage et le règlement s'est traduite de la sorte :

Concernant la trame boisée, les principaux enjeux identifiés étaient :

- La préservation des grands massifs boisés
- La connectivité écologique au sein de la vallée de l'Huveaune
- La pénétration des continuités au cœur de certaines zones habitées présentant une artificialisation pas trop développée

L'ensemble des secteurs considérés comme réservoirs de biodiversité boisés ont été classés en zone Naturelle stricte (NS) totalement inconstructible. Les espaces relais de la trame boisée en contexte urbain ont, quant à eux, été classés en EBC ou L151-23 permettant une protection stricte des boisements concernés. Enfin, au niveau des corridors écologiques boisés identifiés, un ensemble d'éléments favorables (haies, arbres, boisements) ont quant à eux été classés en L 151-23 pour s'assurer à la fois de la préservation mais également pour introduire des mesures de gestion aux pétitionnaires particuliers

Concernant la trame ouverte, les enjeux identifiés étaient :

- La préservation de l'état ouvert en limitant la fermeture des milieux et donc la favorisation de l'entretien des milieux (pastoralisme, travail manuel, ...)

Ces milieux sont situés principalement sur les franges, les massifs et les coteaux du territoire en déconnexion avec les territoires urbanisés. Leur classement en zone Naturelle stricte (NS) totalement inconstructible a été jugé comme suffisant pour répondre à ces enjeux.

Pour la trame des milieux agricoles, les enjeux identifiés étaient doubles :

- La préservation de la vocation des terres agricoles
- La préservation des éléments périphériques supports de continuités (haies, talus, bandes enherbées, canaux,...)

La politique agricole du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile consiste à préserver les terres agricoles, mais aussi à reconquérir d'autres secteurs : certains secteurs ont été classés en zone agricole A1 présentant une inconstructibilité totale du fait

des enjeux écologiques (réservoirs de biodiversité agricoles), d'autres en A2, afin de cibler les espaces agricoles les plus favorables pour les cultures et, enfin, d'autres secteurs ont été inscrits en zone A3. Ces derniers ont été choisis pour la reconquête des espaces des terrasses en restanque, ou bien dans les franges des massifs, portant sur une haute sensibilité paysagère.

Cette protection a été doublée par l'identification d'éléments éco-paysagers à proximité des corridors écologiques agricoles protégés par un classement en L 151-23 pour les supports de continuité (haies, canaux, arbres isolés).

Enfin, pour la trame aquatique et humide les enjeux identifiés étaient :

- La préservation stricte de toute nouvelle urbanisation
- La limitation des rejets polluants
- La préserver de toute dégradation des berges

Pour intégrer au mieux ces enjeux dans le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'étoile différents choix techniques ont été mobilisés :

Création d'une zone UV1 et UV2, correspondant aux espaces végétalisés urbains et principalement aux ripisylves sur lesquelles la constructibilité est très limitée, afin de permettre des aménagements à surface réduite, liés aux services et aux équipements publics.

De façon indirecte, les risques permettent également la protection de ces zones, avec l'interdiction de construire. Autant les PPR Inondation présents dans le territoire, ainsi que l'étude sur le ruissellement, réalisé en complément, ont permis d'identifier les secteurs potentiellement concernés par des aléas forts (sur des zones humides ou non) mais toujours en lien avec la trame aquatique (permanente ou temporaire).

Par ailleurs, l'ensemble des berges sont traitées au sein de l'OAP « Cycle de l'Eau » qui met en avant une liste longue de prescriptions sur le recul des berges, leur aménagement, le traitement du végétal notamment.

Étape complémentaire de comparaison avec les prescriptions existantes dans les documents d’urbanisme en vigueur.

Pour ce faire, un travail basé sur la sélection des secteurs où il existe un conflit potentiel entre la vocation du zonage (zonage permettant de nouvelles constructions) et la trame verte et bleue (notamment les corridors écologiques) a été réalisée.

Cette étape a permis d’identifier pour chaque réservoir, chaque corridor les prescriptions règlementaires existantes d’ores et déjà dans les documents d’urbanisme précédents et leur portée règlementaire. Le but étant de s’assurer que l’outil mobilisé réponde bien à l’enjeu.

Sur les secteurs de conflits présentant un manque de protection, des éléments supports de continuités ont été identifiés et protégés par la logique présentée dans le tableau ci-dessous.

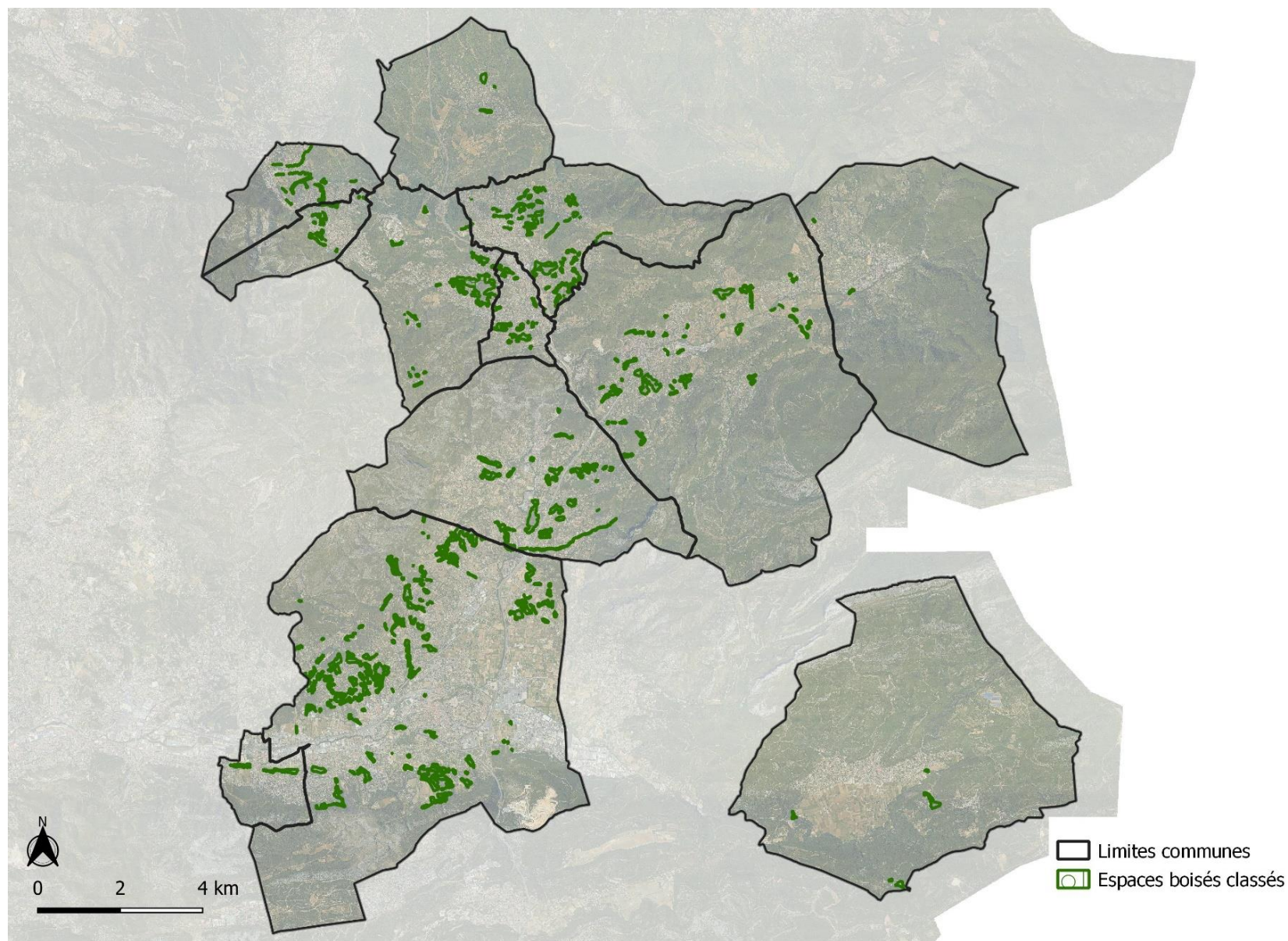
Secteur hors zonage impactant (A et N)	
Trame boisée	Trame agricole
Non concerné	Haies et arbres isolés liés aux corridors à préserver
N	L 151-23 ou EBC
Secteur dans zonage impactant (U, AU et N frange)	
Trame boisée	Trame agricole
Arbres isolés et boisements aux liés aux corridors	Haies, arbres isolés ou secteurs agricoles à maintenir
L 151-23 ou EBC	L 151 – 23 ou EBC

6.2. Les Espaces Boisés Classés

Le règlement graphique du PLUi comporte près de 427,2 ha d'EBC à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, les secteurs identifiés par cette disposition ont comme principal objectif de protéger le paysage et d'être le gage d'une valeur écologique préservée. Cela dit, le PLUi a pris le parti d'analyser chaque EBC des PLU et de les réduire en surface, afin de gérer la gestion des massifs vis-à-vis des nombreux risques présents sur le territoire, ainsi que la gestion des réseaux d'électricité, mais aussi de favoriser le sylvopastoralisme.

6.2.1 LOCALISATION DES ESPACES BOISES CLASSES



6.3. Les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans sa version antérieure, le Code de l'urbanisme et notamment l'article L123-1-5 permettait d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ».

L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du 1^{er} Code de l'urbanisme est venue re-codifier et reformuler cet article, c'est ainsi que les articles L.151-19 et L.151-23 ont été créés, dissociant la portée patrimoniale et paysagère, de la portée écologique des protections.

Le recours à ces articles permet d'empêcher, en complément des EBC, les atteintes à l'intégrité des éléments du paysage identifiés en fixant des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le règlement graphique du PLUi comporte près de 783,5 ha de protection surfacique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

A noter également, le classement de près de 26,5 km d'« alignement arbre », de 386 arbres ponctuels, de 3 ha de terrains cultivés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

➤ **Objectif principal**

Définir une protection des éléments du paysage identifiés pour mettre en œuvre le PADD.

➤ **Un seul niveau de protection pour une préservation optimale des milieux**

Le PLUi a fait le choix de créer une seule catégorie de manière à avoir une préservation maximum de ces éléments végétaux faisant à la fois partie intégrante de la trame verte et bleue et de la nature en ville.

A noter que les linéaires d'arbres identifiés comme « **alignement végétal** » sur les planches graphiques sont à préserver, restituer ou créer.

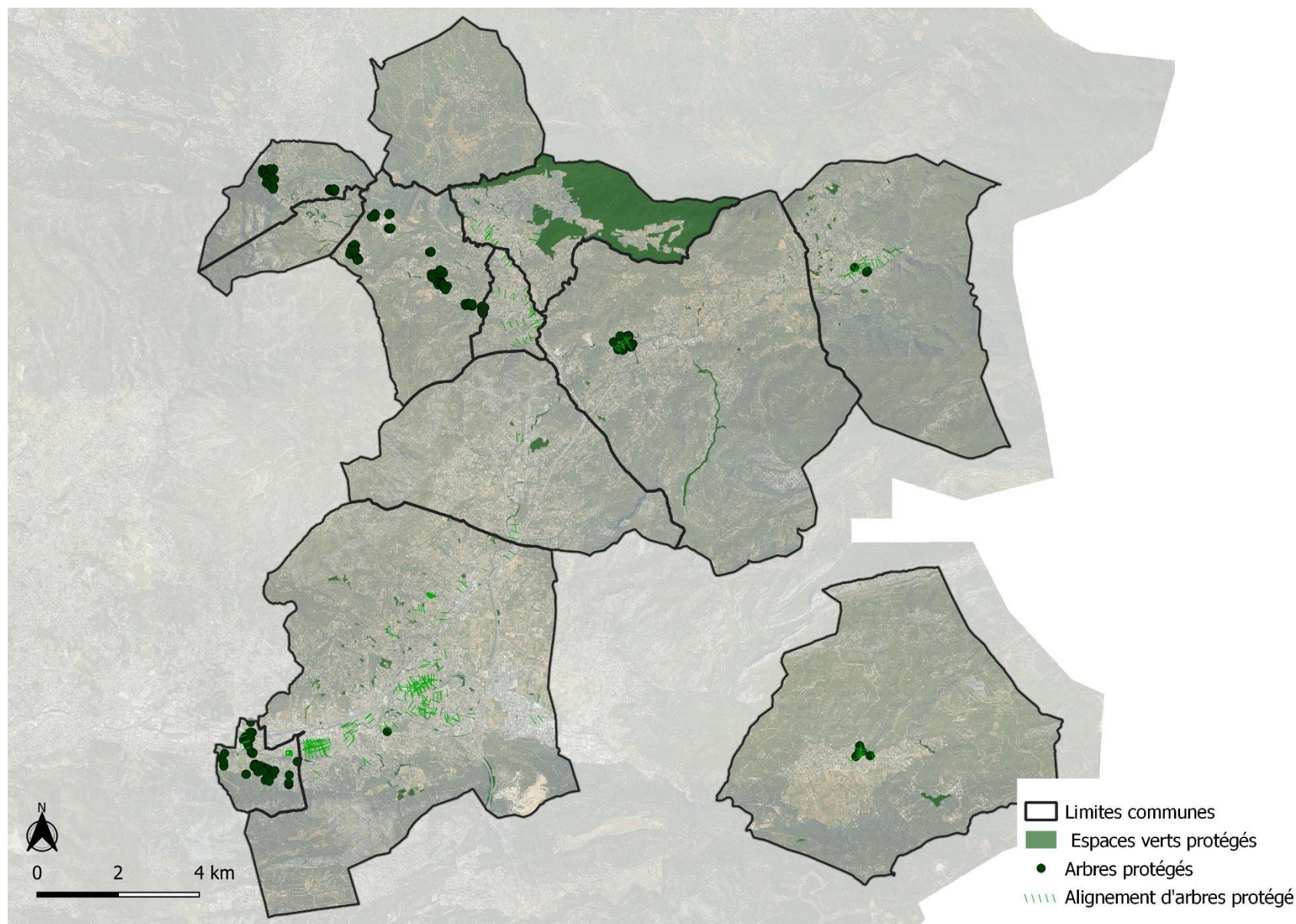
Pour ce faire, les dispositions générales précisent :

- Que sont interdits :
 - Les abattages d'arbres sauf pour raisons sanitaires et dans ce cas, les arbres devront être replantés en nombre et en qualité équivalentes.
 - Les affouillements et exhaussement de quelques natures que ce soit
 - Tous types de constructions (nouvelles, extensions, annexes...)
- Que sont toutefois admis :
 - Les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
 - La gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.
 - Les nouvelles plantations à condition qu'elles se fassent en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes

- d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).
- Les cheminements doux, stationnement, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès... aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :

- de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
- et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

6.3.1 LOCALISATION DES PROTECTIONS AU TITRE DU L151-23



6.3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (TVB)

Prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement du territoire répond à de nombreux enjeux croisés.

- Cela permet d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire, ce dernier étant l'hôte de la faune et de la flore à travers ses espaces boisés, ses espaces ouverts, ou encore ses cours d'eau pour ne citer qu'eux.
- Cela apporte une réponse concrète pour adapter le territoire aux effets locaux des crises climatiques et écologiques que nous subissons à l'échelle mondiale. En effet, préserver et valoriser la trame verte et bleue dans un contexte d'élévation des températures et de raréfaction de la ressource en eau participe à l'adaptation du territoire aux changements climatiques. (Apporte davantage de confort thermique en période estivale, sécurise l'approvisionnement en eau, et protège la biodiversité...)
- C'est également une manière de permettre au Pays d'Aubagne et de l'Étoile de préserver sur le long terme le cadre de vie de qualité qu'il offre à ses habitants et donc son attractivité résidentielle, mais aussi économique et touristique.

Pour y répondre, l'aménagement du territoire doit s'adapter, et doit prendre en compte la présence de la Trame Verte et Bleue sur son territoire de manière à impacter le moins possible les corridors écologiques, car ces derniers connaissent aujourd'hui de nombreuses perturbations qui sont le produit du développement urbain passé et des modifications du climat qui perturbent les écosystèmes. On distingue notamment :

- l'imperméabilisation des sols ;
- la destruction des réservoirs de biodiversité ;
- la dégradation des milieux aquatiques et forestiers et de leurs fonctionnalités écologiques ;

Fort de ces constats, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a choisi de développer une OAP « Trame Verte et Bleue » dont l'ambition est de protéger et améliorer ses corridors écologiques.

Genèse de l'OAP

L'OAP « Trame Verte et Bleue » est née à la fois de la volonté de la Métropole Aix-Marseille Provence d'organiser sa résilience face aux événements climatiques notamment par la protection de sa biodiversité, et à la fois de la volonté d'avoir un document qui centralise et développe les éléments présent dans le règlement en faveur de la protection et la valorisation de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile facilite la prise main de cette thématique par les pétitionnaires.

La présente OAP met donc en place un ensemble d'orientations de bons sens qui se traduit par une véritable boîte à outils adaptable assurant une prise en compte rigoureuse de la trame verte et bleue au sein des projets

Pour ce faire, la question de la Trame Verte et Bleue est abordée selon deux grands principes, à savoir la préservation de la qualité écologique du site et le renforcement des perméabilités écologiques à l'échelle du projet.

Articulation entre l'OAP et le règlement

L'OAP « Trame Verte et Bleue » est un complément du règlement des zones Ns, A1, A2, A3, UV1, UV2, UV3 traduisant les objectifs suivants :

- inconstructibilité pour les réservoirs de biodiversité ;
- protection adaptée pour les espaces agricoles ;
- protection adaptée des espaces végétalisés en milieux urbains.

En outre, le règlement a été adapté, particulièrement l'article 10 concernant la « qualité des espaces libres » pour l'ensemble des zones du PLUi afin d'accentuer la préservation des espaces de pleine terre. Enfin, des outils graphiques viennent en complément afin d'apporter les précisions nécessaires quant aux attentes selon les différentes thématiques et corridors écologiques auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes mais aussi à ce que l'OAP « Trame Verte et Bleue » soit concordante avec les OAP Cycle de l'Eau et Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines. Ceci afin d'inscrire les espaces protégés comme un réseau écologique.

La composition des fiches de l'OAP et l'explication intrinsèque des choix retenus pour chacune des orientations

- d'une partie introductive, dont le but est de rappeler ce qu'est une trame Verte et Bleue ;
- d'une partie présentant les composantes écologiques du territoire et la méthode mise en place par le bureau d'études Ecovia pour spatialiser ces dernières
- d'une partie faisant état des outils mobilisés dans le PLUi pour traduire réglementairement la TVB ;
- d'une partie présentant les orientations d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire avec une vigilance particulière à avoir sur les espaces constitutifs de la TVB. Seule cette partie est opposable.

Les orientations ont été élaborées pour servir de guide ou de conseil au pétitionnaire. Ces dispositions sont accompagnées de schémas qui viennent illustrer le propos dans une majorité des cas, sans nécessairement être exhaustif.

Ce choix méthodologique facilite la lecture et l'appropriation de l'OAP tout en apportant une justification de chacune des orientations. Le présent rapport de présentation y fait alors référence et se voit simplifié pour cette partie.

7. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques

Le territoire est exposé à quatre risques naturels majeurs et trois vulnérabilités issues des activités industrielles. Les phénomènes naturels sont :

- Les inondations d'un cours d'eau lors d'épisode de crue ou par ruissellement et débordement des axes d'écoulement lors d'épisode de pluies intenses. Les phénomènes peuvent être cumulatifs ou non ;
- L'incendie de forêts très prégnant au regard de la richesse paysagère et environnementale présente ;
- Les différents phénomènes de mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles, effondrement des cavités souterraines, chute de blocs et glissement de terrains. Ce type de phénomène peut être localisé sur un seul terrain ou bien généralisé sur plusieurs communes ;
- Le séisme qui est de faible amplitude.

Dans un tel environnement, le PLUi s'est attaché à intégrer des mesures de prévention et de protection des biens et personnes, en approfondissant la connaissance du phénomène, aggravé par le changement climatique, et en déclinant des mesures à prendre, notamment pour les deux phénomènes méditerranéens à fort impact sur le territoire que sont le feu de forêt et l'inondation.

La prise en compte des vulnérabilités issues des phénomènes naturels s'inscrit dans la stratégie du PADD, notamment dans la déclinaison de la trame Verte et Bleue, la préservation des terres agricoles, le cycle de l'eau... . Un volet dédié décline les orientations générales.

En matière d'inondation, elles sont en cohérence avec le Schéma Directeur et d'Aménagement des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) et son Plan de Gestion des Risques Inondation (PRGI).

Le PADD préconise ainsi de « prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées, notamment paysagers sur les secteurs de franges villes-nature », « poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt », ...

A cet effet, le PLUi applique les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexés au document. Pour ceux en cours d'élaboration ou

dont seul le Porter à Connaissance est connu, l'application des articles R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme est inscrite au règlement écrit du PLUi.

Au-delà, chaque risque majeur identifié qui n'est pas régi par un règlement défini par les services de l'Etat, a fait l'objet d'études pour caractériser un aléa (cartographie présentant trois ou quatre niveaux de dangerosité) ou sous forme de risque (cartographie croisant le niveau de dangerosité avec une situation urbaine existante moyenne donnée). Ces études sont retranscrites dans le règlement écrit et graphique permettant de limiter au mieux les conséquences d'une catastrophe naturelle dans les projets futurs.

Deux phénomènes ont nécessité des études de connaissance complémentaires :

- L'inondation par ruissellement pour des phénomènes de pluies intenses exceptionnelles (récurrence centennale)
- L'incendie de forêts.

Les méthodes, résultats et traductions réglementaires sont exposés dans les parties qui suivent.

En préalable, quelques avertissements sur deux principales limites de l'exercice.

La modélisation des phénomènes météorologiques exceptionnels se fonde sur des méthodes reconnues nationalement, néanmoins leur projection à une échelle détaillée peut engendrer des erreurs à la marge. Les services territoriaux et les services de l'Etat, dans le cadre de leurs compétences respectives, poursuivront leur investigation dans les années à venir. Le document sera conséquemment mis à jour sur ces sujets au fil de sa mise en œuvre.

L'absence de zones de prescriptions dans le PLUi n'indique pas systématiquement une absence totale de risques, seuls les risques avérés font l'objet d'une transposition réglementaire. La méconnaissance ponctuelle d'un phénomène ou bien l'impossibilité de définir des prescriptions adéquates pour certains cas aux seuls moyens offerts par le Code de l'Urbanisme ne préjuge pas des conséquences d'une catastrophe sur un terrain de manière systématique.

7.1. Le risque Inondation

L'inondation est un phénomène exceptionnel à l'occasion de pluies extrêmes dont les intensités, les temporalités et les concentrations géographiques font qu'elles produisent deux types de risque qu'il convient de distinguer.

- Un risque issu d'une crue d'un cours d'eau avec submersion rapide de zones habituellement hors d'eau.

Sur le territoire, il s'agit de l'Huveaune et des principaux affluents. L'Etat a pris en charge la définition des mesures de prévention le long de ce fleuve côtier dans les Bouches-du-Rhône par l'intermédiaire d'un PPRI.

- Un risque issu du ruissellement et débordement des axes d'écoulement d'une pluie exceptionnelle qui se diffuse sur l'ensemble du territoire et se concentre à certains endroits.

L'ingénierie pour modéliser ce second type reste encore récente en France ; les résultats peuvent montrer un niveau d'incertitude plus grand que ceux modélisant une crue par débordement. Aussi, le Territoire propose dans un premier temps des mesures de précaution sur une enveloppe « maximale » présentant une dangerosité d'exposition possible pour la population importante possible.

Méthode pour la prise en compte du risque

Cette méthode ne concerne pas les parties du Territoire identifiées par le Porter à Connaissance inondation du bassin de l'Huveaune (2014) qui précède la réalisation de PPRI ad-hoc.

Pour définir les prescriptions nécessaires à la diminution de la vulnérabilité des constructions, le règlement s'est construit de manière interprétative de plusieurs éléments.

En premier lieu, une cartographie des secteurs inondables fondée sur :

- Une étude hydraulique par approche simplifiée globale caractérisant l'aléa issu du phénomène de ruissellement menée en 2021 par le bureau d'études Artélia sur onze communes ;

- des études complémentaires approfondies, pour le même phénomène, menées par le bureau d'études Artélia, ciblées sur certains territoires à forts enjeux de développement ou de renouvellement urbain (La Bouilladisse, Cuges les Pins, Saint Zacharie...) ;
- une étude hydraulique caractérisant l'aléa menée en 2021 par le bureau d'études Cerretti sur le quartier de Pins Vert pour la commune d'Aubagne et le département des Bouches-du-Rhône ;
- une étude communale du ruissellement par approche hydromorphologique sur la commune de Belcodène établie par le bureau d'études CEREK en 2017 ;
- une étude hydraulique caractérisant l'aléa inondation issu du débordement de l'Huveaune menée en 2011 par le bureau d'études SCE pour la commune de Saint-Zacharie ;
- deux études communales menées par le bureau d'études CEREK déterminant des zones inondables le long de certains cours d'eaux intermittents en compléments de l'étude PPRI, pour les communes d'Aubagne en 2017 et de la Penne-sur-Huveaune en 2018.

Ces études sont annexées au rapport de présentation du présent PLUi.

A partir des caractérisations issues des études précédentes, trois niveaux de prescriptions sont fixés pour le règlement pour les deux phénomènes d'inondation à l'exception du territoire de Belcodène :

- Zones inconstructibles ;
- Zones à prescriptions renforcées ;
- Zones à prescriptions simples.

Pour la commune de Belcodène, deux niveaux de prescriptions sont fixés :

- Aléa fort ;
- Aléa faible.

Ces zones de prescriptions sont reportées sur le règlement graphique et plus spécifiquement sur la « Planche Eau ».

Dans un deuxième temps, l'analyse territoriale a mis en exergue des territoires particuliers, nommés Centre Urbain, qui concentrent les enjeux de développement et les questions de centralité à conforter, et dont la pérennité reste une clef de voûte d'un développement durable.

Un Centre Urbain est défini comme un espace en zone inondable qui se caractérise par l'ancienneté de son occupation, son anthropisation globale, par la diversité des activités humaines (logement, commerces, services, équipements de quartiers) et sa densité par rapport à son environnement. Les centres villes en sont des exemples les plus complets, néanmoins les centres de quartiers, hameaux anciens correspondent à ces lieux de vie dont l'évolution ou la conservation demande des mesures particulières de prévention tout en poursuivant leur rôle de point d'accroche de centralité dans l'armature urbaine.

Les Centres Urbains sont délimités sur la planche graphique « Planche Eau » et des dispositions spécifiques y sont appliquées selon le type de niveau de prescription. Sous formes de deux postes légendes, selon le niveau de détail, pour rendre lisible ces périmètres.

Les niveaux de prescriptions mis en œuvre pour limiter l'impact du risque sur l'inondation

Les « zones à prescriptions » sont dotées d'obligations réglementaires adaptées au risque inondation connu, pour le prévenir au mieux, en limitant la constructibilité ou en prévoyant des règles de constructibilités spécifiques limitant la vulnérabilité des constructions et l'augmentation du risque. Il s'agit là de ménager les objectifs de prévention avec les impératifs d'aménagement du territoire dans un esprit de résilience globale.

- Les **zones inconstructibles** n'admettent pas de nouvelles constructions d'établissements stratégiques, sensibles ou d'ERP des catégories 1, 2 et 3, ni les parkings souterrains afin de limiter les populations soumises au risque. Les autres destinations sont permises uniquement dans les centres urbains sous condition dès lors que globalement elles ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles participent à l'amélioration de la gestion des cours d'eau et que la construction n'accueille pas de local à sommeil (chambre à coucher, nurse-rie...) en rez-de-chaussée. Sur les constructions existantes, les extensions mineures des constructions de logements, d'activités, des ERP... sont permises dès lors que les travaux liés à ces aménagements permettent une diminution globale de la vulnérabilité (surélévation, amélioration de la gestion des eaux) ;

- Les **zones à prescriptions renforcées** admettent des aménagements dans des conditions similaires aux zones inconstructibles et, des constructions neuves à condition que leur plancher bas soit situé à 1,2 m au-dessus du sol naturel. Avec un tel vide sanitaire, la vulnérabilité des constructions sera réduite ;
- Le principe de hauteur majorée du niveau bas de la construction est repris dans les zones **à prescriptions simples** dans lesquelles le risque, moins important permet une implantation des planchers bas à 0,7 m au-dessus du sol naturel.

Dans ces zones à prescriptions simples et renforcées, les constructions nouvelles ne devront pas excéder 30 ou 50% d'emprise au sol en partie inondable (sous réserve que le règlement du PLUi le permette), afin de limiter l'impact des bâtiments sur l'écoulement des eaux. Les constructions favorisant la transparence hydraulique (pilotis) sont d'ailleurs favorisées.

Enfin, les activités de stockage de produits dangereux ou polluants sont interdites pour prévenir de tout risque de pollution aggravée par écoulement. Les installations d'habitat ou d'hébergement les plus vulnérables (habitations légères) sont également interdites dans toute la zone de prescription.

Les niveaux de prescriptions mis en œuvre pour limiter l'impact du risque sur l'inondation pour la commune de Belcodène

Les « zones à prescriptions » sont dotées d'obligations réglementaires propres à la commune.

- Les **aléas forts** n'admettent aucune construction ni aménagement à l'exception des travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- Les **aléas faibles** admettent des constructions sous conditions globales qu'elles n'entravent pas le bon écoulement des eaux. Ainsi une surélévation de 0,50 mètre du niveau du plancher le plus bas est exigée par rapport au terrain naturel et les aménagements en sous-sol sont interdits. Le projet doit conserver pour moitié de la surface du terrain d'assiette perméable.

Les dispositions particulières pour intégrer l'évolution de la connaissance du risque

Cette disposition concerne uniquement les secteurs urbains ou à urbaniser les plus exposés au risque tel que retranscrits à partir de l'étude hydraulique menée en 2021 et citée dans la méthode. Les résultats de celle-ci ont déterminé des « zone à emprise maximale de ruissellement » et « zone à emprise maximale de ruissellement en centre urbain » qui nécessitent des travaux d'approfondissements.

Par précaution, les dispositions **zones inconstructibles** s'appliquent dans l'attente d'études hydrauliques complémentaires.

Dans un objectif d'intégrer des études d'approfondissement de la modélisation de l'aléa inondation par ruissellement, une disposition particulière fixe les conditions méthodologiques et d'application pour assurer l'exécution des objectifs de prévention à partir d'une étude hydraulique établie par un professionnel selon des critères stabilisés et un périmètre élargi.

Il sera fait alors application des trois niveaux de prescriptions sur les résultats.

Les autres outils de prévention du risque mobilisés

Au-delà des prescriptions relatives à la constructibilité d'une parcelle, le PLUi a mis en œuvre d'autres outils favorisant la limitation du risque inondation et sa prévention :

- la définition d'emplacements réservés pour la réalisation de bassin de rétention pour la gestion et la rétention temporaire des surplus d'eau lors des épisodes de fortes pluies ;
- la réglementation dans l'article 13 de chaque zone, d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, de manière à diminuer les surfaces imperméabilisées permettent une réduction du risque par la gestion des eaux à l'échelle de chaque projet ;
- l'imposition d'espaces verts de pleine terre conséquents dans les articles 10 du règlement des zones à dominante résidentielle du PLUi (UD et UC). Ce règlement impose la réalisation d'espaces verts entre 30 et 70% de la surface parcellaire en

fonction des densités prévues par zone, dont 2/3 en pleine terre. Cette règle favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle dans tout futur projet ;

- la réalisation d'une OAP « cycle de l'eau » dont l'objectif est d'inciter à une gestion optimum de l'eau dans tout son cycle ; ainsi que l'OAP TVB favorisant la préservation de l'ensemble des éléments de nature participant notamment à l'infiltration de l'eau,

- la subordination de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU stricte au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique par exemple.

7.2. Le risque feu de Forêt

Sur le territoire, couvert dans une grande partie par des massifs boisés et par un climat méditerranéen chaud, sec et venteux, l'aléa incendie est particulièrement fort et son occurrence potentiellement fréquente dans les zones boisées. Sur toutes les zones de franges entre urbanisation et massif, l'impact d'un événement incendiaire (le risque feu de forêt) est donc particulièrement important. Une grande partie du territoire est ainsi concernée.

Toutefois, bien que l'aléa soit connu par tous, le risque est relativement peu mesuré sur le territoire, du fait du faible nombre de Plans de Prévention des Risques ou d'études d'aléas spécifiques réalisés. Seules les communes d'Auriol et Roquevaire sont couvertes par un PPRif approuvé. Le PPRif de Belcodène est quant à lui en cours d'élaboration, la commune fera donc l'objet d'un traitement particulier en conservant la planche graphique incendie en vigueur dans le PLU communal, dans l'attente de l'approbation de son plan de prévention. Au regard de l'état de la connaissance, l'enjeu du PLUi est donc de mettre en œuvre les prescriptions les mieux adaptées pour limiter les conséquences du feu de forêt dans les secteurs susceptibles d'être impactés, et ce dans les 9 communes non couvertes par un document de prévention.

A ce jour, l'étude apportant des éléments de connaissance de l'aléa est celle menées par les services de la DDTM et traduite dans une carte d'aléa au 1/25 000ème assortie de principes réglementaires adaptés aux types de zone.

Méthode établie pour la prise en compte du risque Feu de forêt

La Métropole a pour objectif d’améliorer encore la prise en compte des aléas et la prévention des risques, par la réduction des écarts entre l’état de la connaissance du risque (données fournies par les services de l’Etat) et la définition de mesures prescriptives.

Aussi, l’élaboration d’une méthodologie commune est totalement raccord avec la dimension intercommunale du PLUi. En préalable, cette traduction du risque incendie s’opère dans les secteurs situés au sein des massifs forestiers et également dans les secteurs concernés par l’Obligation Légale de Débroussaillage (OLD), qui sont toutes les zones habitées à moins de 200m d’un massif forestier.

Le PAC définit l’aléa par des pixels de grande dimension (900 m²), de façon systématique dans et aux alentours des massifs et masses boisées du territoire. Il ne tient pas forcément compte de projets récents qui ont fait reculer la limite de massifs boisés et donc les zones d’aléas. Cette cartographie bien que perfectible, donne toutefois une notion des aléas qui pèsent sur le territoire et qu’il est nécessaire de prendre en compte. Ces aléas sont classés en catégorie allant de « très faible » à « exceptionnel ».

Parallèlement à ce premier élément de diagnostic de l’aléa, une analyse de la tâche urbaine à l’échelle du Pays d’Aubagne et de l’Etoile est effectuée. Celle-ci se base sur les données cadastrales de 2019. Elle consiste à identifier tous les bâtis de plus de 30m², puis d’effectuer une dilatation via un tampon de 25m autour de chacun d’eux. L’agrégation de tous ces tampons sera ensuite soumise à une érosion de 15m autour de la zone nouvellement créée, qui aboutira enfin à la définition précise de la tâche urbaine du périmètre de PLUi.

Au regard de l’ensemble de ces éléments, et afin d’aboutir à un zonage incendie, un croisement est effectué entre d’une part les 6 classes d’aléas fournis par l’Etat, et d’autre part la présence ou non dans la tâche urbaine du secteur traité.

Les secteurs présentant des aléas « très faibles » et « faibles » ne bénéficient d’aucunes restrictions particulières en terme de constructibilité au titre du risque incendie. Restent donc les 4 classes d’aléas restantes (« moyen », « fort », « très fort » et « exceptionnel ») qui vont être traitées afin d’aboutir à une cartographie incendie se composant de deux zonages spécifiques :

- Un zonage inconstructible « rouge » permettant l’extension limitée des constructions existantes mais ne permettant pas l’émergence de nouvelles con-

structions : Il comprend tous les secteurs présentant un aléa très fort ou exceptionnel, qu’ils soient intégrés ou non dans la tâche urbaine. De même, tous les secteurs en aléas moyen ou fort, dès lors qu’ils sont hors de la tâche urbaine seront également inconstructibles.

- Un zonage à prescription « bleu » permettant l’émergence de nouvelles constructions : Il est déterminé par les secteurs présentant un aléa moyen ou fort mais étant situés à l’intérieur de la tâche urbaine.

Tableau récapitulatif :

	A l'intérieur de la tâche urbaine	A l'extérieur de la tâche urbaine
Aléa faible et très faible		
Aléa moyen et fort		
Aléa très fort à exceptionnel		

Dans ces zones de prescriptions, lesdites prescriptions portent principalement sur :

- Les accès et l’organisation de la desserte, pour assurer l’évacuation des populations et l’accessibilité des pompiers ;
- L’accessibilité facilitée aux points d’eau incendie pour assurer une intervention rapide en cas d’évènement ;
- L’utilisation de matériaux et la configuration des constructions pour améliorer leur résistance au risque ;
- L’agencement des espaces ouverts et plantés afin qu’ils ne représentent pas un risque supplémentaire et qu’ils offrent plutôt des qualités d’espaces tampons (éloignement des arbres par rapport aux constructions).

A ce stade, on obtient un zonage brut qu’il convient de retravailler afin de reclasser certains secteurs :

- Tout d’abord, tous les aléas présents dans les zones naturelles « N » sont re-basculés en rouge inconstructible au titre de l’incendie. Cela n’a aucun impact en terme de droits à construire dans la mesure où les zones naturelles

strictes « Ns » sont de fait inconstructibles, et les zones naturelles habitées « Nh » n'autorisent que des extensions limitées, ce qui est totalement raccord avec la réglementation rouge incendie.

- Aussi, les secteurs présentant un aléa « moyen » ou « fort » mais situés à l'extérieur de la tâche urbaine vont être retraités. Ces secteurs présentent des aléas qui ne sont pas les plus élevés, ont parfois des tailles importantes tout en étant non construits ce qui les fait apparaître hors tâche urbaine et donc en rouge inconstructible, alors qu'ils sont bien insérés dans le tissu urbain et que toutes les conditions d'urbanisation sont réunies (accès, desserte, présence d'un point d'eau incendie...). Ce travail s'effectue à la marge, et il ne s'agit pas d'un arbitrage automatique mais d'un arbitrage manuel, en présence des élus. Ce reclassement s'effectue sur toutes les zones urbaines « U », sauf les zones « UM – urbain de maîtrise » pour lesquelles le zonage rouge ou bleu n'a aucune incidence dans la mesure où seules les extensions limitées sont autorisées dans ce zonage. Le reclassement de certains secteurs pourra s'effectuer lors d'une modification de PLUi, si des secteurs « UM » rebasculent dans des zonages proposant des droits à construire supérieurs.
- Concernant enfin les zones à urbaniser (AU), celles-ci apparaissent en violet sur les planches graphiques incendie. Ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP - Pièce 4 / Tome I) qui viendront préciser les orientations en matière de lutte contre l'incendie.

8. Le cycle de l'eau

La gestion du cycle de l'eau s'effectue au travers de 2 outils complémentaires, le règlement du PLUi et une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dénommée OAP « Cycle de l'eau ».

8.1. Le règlement pluvial

L'article 13 du règlement relatif à la desserte par les réseaux, contient une sous-partie spécifique aux eaux pluviales.

L'objectif est d'y définir des obligations notamment d'infiltration à la parcelle applicables à toutes nouvelles constructions (hors reconstruction à l'identique) ainsi qu'aux annexes et/ou extensions supérieures ou égales à 25m² à la date d'approbation du PLUi, ce afin à la fois :

- de soulager les réseaux pour la plupart unitaire, qui ne sont pas en capacité d'absorber les épisodes de pluies méditerranéens ;
- de limiter l'impact de ces épisodes climatiques en gérant les eaux de pluies directement sur les terrains, avec des systèmes de rétention et d'évacuation différée ;
- de veiller à protéger la ressource en eau par la mise en place de dispositif permettant d'éviter la pollution...

Ainsi, tout nouvel aménagement induisant un changement du régime de ruissellement devra éviter, réduire ou compenser l'imperméabilisation générée.

8.2. L'OAP « Cycle de l'eau »

Prendre en compte le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire répond à de nombreux enjeux croisés.

Cela apporte une réponse concrète pour adapter le territoire aux effets locaux des crises climatiques et écologiques que nous subissons à l'échelle mondiale.

C'est également une manière de permettre au Pays d'Aubagne et de l'Étoile de préserver sur le long terme le cadre de vie de qualité qu'il offre à ses habitants et donc son attractivité résidentielle, mais aussi économique et touristique.

En effet, apporter plus de nature en ville, davantage de confort thermique en période estivale, sécuriser l'approvisionnement en eau sont des objectifs qui vont compter de plus en plus, dans un contexte d'élévation des températures et de raréfaction de la ressource en eau.

Pour y répondre, l'aménagement du territoire doit être repensé, de manière à impacter le moins possible le grand cycle naturel de l'eau, car ce dernier connaît aujourd'hui de nombreuses perturbations qui sont le produit du développement urbain passé et des modifications du climat qui les exacerbent. On distingue notamment :

- l'imperméabilisation des sols ;
- l'accroissement des risques d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial ;
- la dégradation des milieux aquatiques et de leur fonctionnalité écologique ;
- les tensions croissantes sur la ressource en eau disponible, notamment en période de restriction.

Fort de ces constats, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a choisi de développer une OAP « Cycle de l'eau » dont l'ambition est notamment de refonder la manière de gérer les eaux pluviales.

Genèse de l'OAP

L'OAP « Cycle de l'eau » est née à la fois de la volonté du territoire de poursuivre les efforts engagés avec par exemple l'aménagement du parc de la Confluence à Auriol, ou des berges de l'Huveaune à Aubagne ou encore la désimperméabilisation de la zone industrielle des Paluds, et à la fois de la volonté du territoire d'organiser sa résilience face aux événements climatiques notamment par la gestion des eaux pluviales.

Il est également important de signaler qu'avec l'émergence des nombreuses constructions depuis l'application de la loi ALUR corrélaté au changement climatique, la question de la gestion du pluvial est devenue cruciale. Car la loi ALUR a eu pour effet premier de favoriser la densification par une forme de dérèglementation pouvant générer une constructibilité 2 à 4 fois supérieure qu'avec le COS, entraînant diverses problématiques.

En revanche, d'autres conséquences certainement non souhaitées sont aujourd'hui mesurables : l'hyperdensification au détriment du fonctionnement urbain mais également vis-à-vis du fonctionnement naturel, notamment vis-à-vis de la gestion de l'eau.

Le territoire, conscient de tous ces éléments a pris le parti de promouvoir une densification qualitative en renforçant les prescriptions relatives à l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager, en valorisant aussi les espaces libres et de pleine terre à l'échelle de chaque opération et en demandant une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain.

La présente OAP met donc en place tous les outils prescriptifs permettant d'assurer une prise en compte totale du cycle de l'eau au sein des projets.

Pour ce faire, la question du cycle de l'eau est abordée selon quatre principales thématiques : l'eau ressource, l'écologie et la trame bleue, la ville perméable et l'eau patrimoine. Chaque orientation relève donc d'une de ces thématiques, voire de plusieurs.

Articulation entre l'OAP et le règlement

L'OAP « Cycle de l'eau » est un complément indissociable du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UT, UM, Up, AU, UE et A concernées, pour les articles suivants :

- article 4.2 des dispositions générales du règlement relatif aux prescriptions d'implantation
- article 6.1 des dispositions générales du règlement relatif aux risques et nuisances
- article 6.4 des dispositions générales du règlement relatif aux secteurs de protection des masses d'eaux souterraines ;
- articles 6,7 et 8 du règlement relatif à l'implantation des constructions ;
- article 9 du règlement relatif à la qualité des constructions ;
- article 10 du règlement relatif à la qualité des espaces libres ;
- article 11 du règlement relatif au stationnement ;
- article 12 du règlement relatif à la desserte par les voies publiques ou privées ;
- article 13 du règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Dès lors, le règlement définit le cadre dans lequel les prescriptions et recommandations de l'OAP apportent des précisions quant aux attentes selon les différentes thématiques auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes. L'OAP est composée de plusieurs fiches en fonction du type de tissu dans lequel le projet s'insère et à quelle échelle il se situe (opération d'ensemble ou parcelle). Chaque fiche permet de faire la concordance avec le règlement du PLUi en indiquant l'article de la zone qu'il complète et les sous-zones pour lesquelles la fiche s'applique.

La composition des fiches de l'OAP et l'explication intrinsèque des choix retenus pour chacune des orientations

L'OAP « Cycle de l'eau » se compose :

- d'une partie introductive, expliquant l'articulation avec le règlement et comment se repérer dans le document ;
- d'une partie objectif expliquant la philosophie, la méthode globale appliquée et les thèmes abordés ;
- pour chaque type de tissu concerné (espaces urbains mixtes, espaces économiques, espaces agricoles et espaces/bâtiments publics) :

- d'une partie spécifique aux orientations à appliquer dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
- d'une partie spécifique aux orientations à appliquer dans le cadre d'une opération à l'échelle de la parcelle.

Les fiches ont été élaborées pour traiter des quatre principales thématiques définies dans les objectifs par le biais soit de prescriptions, opposables aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité, soit de recommandations destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire. Ces dispositions sont accompagnées de schémas qui viennent illustrer le propos dans une majorité des cas, sans nécessairement être exhaustif.

Au sein de chacune des parties, en préalable ou à la suite de chaque prescription ou recommandation, sont exposés des éléments de contexte et des enjeux ou objectifs. Ces paragraphes apportent toute justification de la prescription ou recommandation à laquelle ils sont liés.

Ces paragraphes ne sont donc pas opposables.

Ce choix méthodologique facilite la lecture et l'appropriation de l'OAP tout en apportant une justification de chacune des orientations. Le présent rapport de présentation y fait alors référence et se voit simplifié pour cette partie.

8.3 Protection des masses d'eau souterraines

Les zones de sauvegarde des eaux de masses souterraines ont été reportées sur la « Planche Eau » avec trois catégories de protection : P1, P2 et P3. Il s'agit des secteurs qui représentent les masses des eaux souterraines sur lesquelles le PNR de la Sainte Baume a effectué des prescriptions avec des niveaux de protection selon les enjeux. Pour information les principes généraux selon les types de zones de sauvegarde sont :

- zone de sauvegarde de priorité 1 : viser l'absence totale de nouvelle urbanisation ;
- zone de sauvegarde de priorité 2 : éviter tout développement urbain permettant l'évolution des constructions à la marge ;

- zone de sauvegarde de priorité 3 : autoriser le développement urbain et la densification, tout en étant encadrés de manière à réduire les sources de pollution.

Le PLUi a bien pris en compte ces prescriptions et les a traduites dans le zonage. Les secteurs ciblés pour la protection des masses des eaux souterraines ont été classés en général en :

- zones UD1, quand il s'agit d'une zone urbaine déjà bien constituée, avec les réseaux d'assainissement ainsi que de desserte. Généralement la disponibilité foncière est très rare et le tissu parcellaire est composé de parcelles de petites tailles, rendant la division parcellaire très difficile à mettre en œuvre pour une emprise au sol maximale de 10% ;
- zones UM et Nh situées en frange urbaine, à l'inverse de la zone UD, ne comportent pas de réseaux et le tissu est composé de parcelles de grandes tailles, très peu densifiées, pouvant être divisées afin de continuer l'urbanisation. La possibilité d'obtenir uniquement des extensions mesurées sur ces zones est en cohérence avec les prescriptions relatives aux zones de sauvegarde ;
- zones A2, s'agissant des zones inconstructibles, hormis pour les agriculteurs démontrant leur activité depuis 3 ans ;
- zones NS où l'inconstructibilité est totale.

8.4 Accès à l'eau potable et assainissement

[La ressource](#)

Le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'Eau potable et de l'Assainissement du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (RPQS), est un document qui permet de démontrer la mise en œuvre et les principes de gouvernance des services d'eau et d'assainissement, il est destiné à l'information du public et des élus.

Pour information, la mission du service public de l'eau potable consiste à assurer la protection de la ressource et à délivrer une eau propre à la consommation au robinet des usagers, selon les critères du code de la santé publique. Pour cela l'eau est prélevée dans le milieu naturel (nappe phréatique, nappe alluviale ou source) ou puisée dans le canal de Marseille, le canal de Provence ou le canal de Craonne. Cette eau brute est traitée afin de la rendre potable, puis distribuée sur l'ensemble

du territoire à travers un réseau de canalisation et de stockage intermédiaire.

L'assainissement, garant de l'accès à l'eau potable

En ce qui concerne l'assainissement collectif, les grands objectifs du service public sont de garantir les enjeux de santé publique liés au transport et au traitement des effluents, et de préserver les milieux naturels en limitant les rejets polluants. La qualité des rejets doit satisfaire aux normes imposées par les arrêtés préfectoraux d'autorisation des différents systèmes d'assainissement. L'eau, une fois consommée, est ainsi dépolluée dans une des stations d'épurations gérées par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Sur l'assainissement non collectif les missions du service public consistent à contrôler le bon fonctionnement des installations privatives d'assainissement non collectif, afin de garantir l'efficacité du traitement des eaux usées et préserver ainsi la qualité des milieux récepteurs.

Le RPQS détaille les modes de gestion sur ces sujets. Concernant l'eau potable il expose des éléments sur la production, le traitement, le stockage, le réseau de distribution, la qualité de l'eau, entre autres.

Au sujet de l'assainissement collectif le document détaille des éléments concernant la collecte, le traitement, l'état des réseaux, les ouvrages d'épuration, la gestion des déchets, parmi d'autres sujets.

Le sujet de l'assainissement non collectif est aussi analysé sur l'activité du service, ainsi que sur les données financières du service.

Sur l'eau potable le RPQS, en date du 2021, en pages 11 et 12, établit que « l'adduction en eau potable d'un secteur est « sécurisée » lorsqu'au moins deux ressources distinctes sont ou peuvent être utilisées ». Dans ce sens le rapport indique que sept communes sont sécurisées au niveau de deux ressources distinctes, une est en cours et quatre sont en étude.

- Communes sécurisées : les secteurs d'Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, St Zacharie, Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin.
- Communes en étude : Roquevaire, Cadolive, Saint Savournin et Belcodène.
- Commune en cours de sécurisation : Cuges les Pins

D'autre part, selon la « note de disponibilité de la ressource sur le SIBAM historique », réalisé par le bureau d'études SAFEGE en août 2022, exprime que : les communes du SIBAM historique (dont : Peypin, La Destrousse, La Bouilladisse, Cadolive, Saint Savournin et Belcodène) « d'un point de vue capacité de transfert, les infrastructures apparaissent non limitantes pour assurer les besoins actuels et futurs. D'un point de vue disponibilité de la ressource, les réserves existantes en amont des usines apparaissent également suffisantes en comparaison des besoins sur le périmètre ».

La conclusion des deux documents permet d'assurer que :

- Les communes sécurisées sont : Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, St Zacharie, Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, Cadolive, Belcodène et Saint-Savournin.
- Commune en étude : Roquevaire.
- Commune en cours d'étude de sécurisation : Cuges-les-Pins, validation du projet de réalisation d'un nouveau forage sur le site de Puyricard pour renforcer la production et sécuriser la ressource.

La thématique sur l'aspect diversification de la ressource, sera étudiée dans le cadre du Schéma Directeur métropolitain en cours.

En parallèle le Schéma Directeur Aix Marseille Provence de l'Eau et de l'Assainissement est en cours d'étude, sur la totalité du territoire métropolitain. Le cahier des charges et des présentations des missions a été réalisé.

Le Schéma Directeur sera intégré au dossier PLUi dès sa finalisation. A noter des réflexions sont en cours concernant la possible faisabilité technique d'alimentation en eau potable de la commune de Cuges-les-Pins par le Canal de Provence.

9. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)

Améliorer l'insertion des projets dans leur contexte urbain, architectural et paysager est une ambition majeure du PLUi. La réalisation d'une telle ambition repose pour une large part sur l'implication des acteurs économiques de la construction (architectes, promoteurs, aménageurs), premiers garants de la qualité des projets.

Mais cette implication peut être largement influencée par les principes réglementaires et les orientations du PLUi. Ainsi, un travail spécifique sur la traduction des attentes du territoire en termes d'insertion des projets a été mené dans le cadre du règlement et des OAP pour établir une série de repères assurant une prise en compte optimale du contexte urbain et des enjeux environnementaux par les pétitionnaires.

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » entre parfaitement dans ce cadre. Complément du règlement, ces OAP apportent précisions et démonstrations sur les questions d'implantation, de formes bâties, de hauteurs, de traitement des façades ou des espaces verts,...

Particulièrement illustrée, l'OAP émet des prescriptions opposables mais surtout facilitant la mise en application des principes d'amélioration de l'environnement urbain du territoire.

Genèse de l'OAP

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » est née de la volonté du territoire de trouver les leviers réglementaires pour assurer des qualités d'habitat et d'insertion des constructions dans leur environnement urbain comme paysager (végétal).

Cette volonté a émergé suite au constat de projets constructifs de plus en plus imposants, ne tenant compte ni des constructions voisines, ni du couvert végétal sur la parcelle, ni des vues existantes sur le grand paysage.

L'émergence de ce type de construction s'est accrue avec l'application de la loi ALUR et le changement de philosophie dans la réglementation des documents d'urbanisme. En lieu et place d'une règle de constructibilité intégratrice (le Coefficient

d'Occupation du Sol – COS) définissant la surface de plancher maximale admise en fonction de la taille du terrain, les territoires ont dû apprendre à réglementer la constructibilité par les règles de volumétrie et d'implantation.

Or, ce changement de philosophie n'a pas immédiatement été assimilé par les territoires suite à la mise en application de la loi et la suppression du COS. Conséquence, les règles morphologiques initialement peu définies ou modérées par les COS, ont subitement été les seules règles de gestion de la constructibilité.

La loi a donc eu pour effet premier de favoriser la densification par une forme de déréglementation pouvant générer une constructibilité 2 à 4 fois supérieure qu'avec le COS.

En revanche, d'autres conséquences certainement non souhaitées sont aujourd'hui mesurables : l'hyperdensification au détriment du fonctionnement urbain mais aussi de la qualité d'habitat et de l'insertion architecturale et paysagère des projets.

Le territoire, conscient de ces effets contradictoires avec les notions de qualité paysagère et de cadre de vie, a pris le parti de promouvoir une densification qualitative en renforçant les prescriptions relatives à l'intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager, en valorisant aussi les espaces libres et de pleine terre à l'échelle de chaque opération.

La présente OAP met donc en place tous les outils prescriptifs permettant d'assurer la qualité d'aménagement et des formes urbaines des opérations à venir sur le territoire.

Articulation entre l'OAP et le règlement

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » est un complément indissociable du règlement des zones UB, UC, UD, UM/Nh, UT1 et UT2 concernées, pour les sections suivantes :

- volumétrie des constructions ;
- implantation des constructions ;
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Dès lors, le règlement définit le cadre dans lequel les prescriptions et recommandations de l'OAP apportent des précisions quant aux attentes selon les différentes thématiques auxquelles tout pétitionnaire devra se référer.

Règlement et OAP ont été élaborés conjointement de façon à ce que ces deux pièces soient parfaitement cohérentes. L'OAP est composée de plusieurs fiches pour chacune des zones (une fiche par sujet). Chaque fiche permet de faire la concordance avec le règlement du PLUi en indiquant l'article de la zone qu'il complète et les sous-zones pour lesquelles la fiche s'applique.

La composition des fiches de l'OAP et l'explication intrinsèque des choix retenus pour chacune des orientations

L'OAP « Qualité d'aménagement et formes urbaines » se compose :

- d'une partie introductive, expliquant la philosophie, la méthode globale retenue et l'organisation des fiches qui composent le document ;
- pour chaque zone concernée :
 - d'une partie introductive exposant le contexte urbain de la zone, la philosophie globale de l'OAP pour ladite zone et les principales modalités retenues pour satisfaire ce principe ;
 - d'une fiche par sujet thématique en écho de la partie réglementaire.

Les fiches ont été élaborées pour traiter d'une thématique particulière par le biais soit de prescriptions, opposables aux autorisations du droit des sols selon un principe de compatibilité, soit de recommandations destinées à servir de guide ou de conseil au pétitionnaire. Ces dispositions sont accompagnées de schémas qui viennent illustrer le propos dans une majorité des cas, sans nécessairement être exhaustif.

Au sein de chacune des fiches, en préalable ou à la suite de chaque prescription ou recommandation, sont exposés des éléments de contexte et des enjeux ou objectifs. Ces paragraphes apportent toute justification de la prescription ou recommandation à laquelle ils sont liés.

Ces paragraphes ne sont donc pas opposables.

Ce choix méthodologique facilite la lecture et l'appropriation de l'OAP tout en apportant une justification de chacune des orientations. Le présent rapport de présentation y fait alors référence et se voit simplifié pour cette partie.

10. Les autres zones et leurs règles

Cette partie expose les choix qui ont conduit à l'écriture du règlement du PLUi.

Pour chaque grande famille de zone (UB, UC, UD, UT, Up, UM, UE, UEt, UQ, UV, AU, A, N et Nh) et, le cas échéant pour leurs sous-zones, sont précisés :

- les secteurs concernés, leurs caractéristiques et les objectifs recherchés ;
- les principaux objectifs et orientations du PADD qui seront mis en œuvre par l'application des règles de la zone ;
- les justifications précises, article par article, des dispositions du règlement, hors règles alternatives (cf. ci-après).

LA MISE EN ŒUVRE DU PADD AU TRAVERS DE CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

L'écriture réglementaire constitue l'un des principaux leviers de mise en œuvre du PADD.

Ainsi, dans les parties suivantes relatives aux explications des règles retenues pour chaque zone, lors de la présentation des caractéristiques et des objectifs de la zone, une colonne sera réservée aux objectifs et orientations du PADD spécifiquement mises en œuvre par lesdites règles.

Avant d'entrer dans l'analyse zone par zone, il convient de préciser qu'une grande partie des orientations du PADD se retrouve systématiquement mise en œuvre dans chaque **zone urbaine ou à urbaniser mixte à dominante d'habitat (UA, UB, UC, UD, UT, UM, Up, UPA, AU)**. Ces zones représentent la majorité des zones urbaines sur le territoire. La philosophie de Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'un urbanisme cohérent avec les capacités de développement des quartiers et prenant en compte l'existant environnant s'y retrouve au travers :

- des **articles 1 à 3** (destinations de la zone) permettent de :
 - Renforcer la centralité Aubagne/La Penne-sur-Huveaune en renforçant la mixité fonctionnelle.
 - Favoriser le développement d'une offre foncière et immobilière adaptée aux activités de services et commerces dans les centralités

- Pérenniser un cadre de vie de qualité en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant en tenant compte des identités locales, en préservation le patrimoine bâti, en aménagement la place de la nature en ville.
- des **articles 4, 5, 6, 7 et 8** (morphologie urbaine) contribuent fortement à :
 - Prendre en compte le confort urbain : ensoleillement, aéraulique, acoustique.
 - Prendre en compte les constructions mitoyennes dans l’implantation et le gabarit des opérations.
 - Définir des principes d’aménagement cohérents avec la fonction de chaque type d’infrastructure routière ; il s’agit notamment de rendre lisibles les voies structurantes, en introduisant des formes urbaines adaptées le long des axes.
- de l’**article 9** (qualité des constructions) vise à :
 - Porter une attention particulière aux attiques, couvertures, balcons, loggias, clôtures et autres éléments extérieurs.
 - Valoriser et préserver ce patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain constitue un enjeu clé.
 - Favoriser l’intégration des dispositifs de production d’énergie renouvelable.
- de l’**article 10** (qualité des espaces libres) ambitionne de :
 - Avoir une attention particulière dans le traitement des espaces libres et végétalisés.
 - Conjuguer et adapter intensification végétale et logiques d’évolution urbaine en prenant en compte le contexte, notamment dans les cœurs d’îlots et les espaces libres des parcelles.
 - Valoriser le paysage et le végétal présents [...] à travers les opérations.
 - Améliorer la qualité des paysages urbains ordinaires (dans les projets).
 - Prendre en compte le confort urbain : ensoleillement, aéraulique, acoustique.
- de l’**article 11** (stationnement) établit les règles pour :
 - Adapter l’offre de stationnement à la demande réelle dans tous les types de tissu (urbain).
 - Accroître l’offre de stationnement réservée aux vélos.
- de l’**article 12** (desserte par les voies) impose que toute opération soit en mesure de répondre à l’impératif de :
 - Gérer les accès en cohérence avec le maillage viaire existant et nouveau.

- Coordonner finement les évolutions urbaines avec la hiérarchie des voies de desserte locale existantes
- de l’**article 13** (desserte par les réseaux) définit les conditions pour :
 - Améliorer la qualité des eaux et des milieux.
 - Mettre en œuvre un modèle de développement adapté aux enjeux climatiques, dans la perspective des évolutions du climat à long terme à l’échelle mondiale, en protégeant la ressource en eau, en intégrant les enjeux de la gestion des eaux à l’échelle du bassin versant, en promouvant un modèle d’aménagement du territoire cohérent avec les capacités d’approvisionnement en eau, et tenant compte des enjeux de maîtrise des risques hydrauliques, notamment le ruissellement et les crues, et des risques d’incendie.

Les autres familles de zones répondent à des objectifs plus spécifiques du PADD qui seront rappelées dans le détail de chaque zone.

EXPLICATIONS PREALABLES DES CHOIX DE DEFINITIONS DES REGLES ALTERNATIVES

Les règles alternatives, qui figurent dans le règlement en application de l’article R151-13 du Code de l’urbanisme, ne font pas l’objet, dans le rapport de présentation, d’une justification au cas par cas car cette dernière est directement exprimée dans le règlement à travers les conditions qu’il exige pour recourir à ces règles alternatives : préserver un élément fort du paysage, prendre en compte l’implantation des immeubles voisins... En outre, certaines de ces règles alternatives ont pour objet de mettre en œuvre l’OAP « qualité d’aménagement et des formes urbaines » qui fait, elle-même, l’objet d’une justification.

Globalement, le recours à des règles alternatives se justifie par l’intérêt que ces dernières représentent pour l’objectif de favoriser l’urbanisme de projet. En effet, plutôt que d’exiger une adaptation des projets à des règles d’urbanisme générales, le choix est fait de permettre le recours à des règles alternatives pour que les projets architecturaux s’intègrent au mieux dans leur environnement urbain.

Le recours à des règles alternatives dans le règlement répond donc parfaitement à l’objectif de qualité urbaine qui est exprimé dans le PADD.

10.1. Franges UM / Nh

Au regard de la carte des Equilibres Territoriaux du PADD émerge d'un besoin de maîtrise des secteurs d'interface entre la ville et la nature, secteurs de transition entre la zone urbaine et la zone naturelle. Les espaces urbains à maîtriser sont des « secteurs présentent des contraintes urbanistiques qui justifient une préservation de l'urbanisation pour des raisons de paysages, de risques majeurs, de voies étroites ou encore de réseaux peu développés. Le PLUi fait le choix de limiter fortement l'urbanisation de ces secteurs et de les préserver des futurs aménagements. ». Les orientations stratégiques de l'axe 2 indiquent qu'il faut « Conditionner le développement urbain et l'ouverture à l'urbanisation à l'extension du réseau d'assainissement collectif ».

Afin de répondre aux enjeux du PADD, deux zonages ont été créés selon le contexte de ces secteurs de limitation de l'urbanisation:

- Zone UM – Urbain de Maîtrise : Zone caractérisée comme urbaine, car déjà bâtie, mais dans lesquelles la constructibilité reste limitée pour des raisons environnementales ou du fait de l'absence de réseaux.
- Zone Nh – Naturel habité : Zones couvrant des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes, dans les proportions limitées.

Pour établir le zonage UM et Nh, trois données sont utilisées:

- Le zonage d'assainissement collectif ;
- La définition de deux zones tampon de 100m et 200m autour de l'assainissement collectif ;
- Un isochrone établissant les distances effectuées en 10 minutes, à pied, autour des centres et les principaux équipements.

Ces trois données permettent ainsi de distinguer le :

- Zonage UD pour les secteurs situés dans l'isochrone et dans le tampon de 100m autour de l'assainissement collectif (2 critères cumulatifs). Ces secteurs classés dans un zonage UD à faible densité (UD1) comprennent des

terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif mais qui sont, de fait de leur proximité avec le réseau, facilement raccordables ;

- Zonage UM pour les secteurs situés au-delà de la zone tampon des 100m et en deçà de la zone tampon des 200m autour de l'assainissement collectif. Ce sont des secteurs où les nouvelles constructions sont proscrites dans la mesure où la distance par rapport au réseau d'assainissement génère des coûts de raccordement trop élevés. Cela reste cependant de la zone urbaine (U) qui pourra, dans le futur, et au grè des évolutions du réseau public d'assainissement collectif (extension du réseau et des capacités adaptées de traitement des effluents) et de l'arbitrage politique, rebasculer dans un zonage urbain offrant plus de droits à bâtir;
- Zonage Nh pour les secteurs situés au-delà de la zone tampon des 200m autour de l'assainissement collectif. Ces secteurs se trouvent dans des secteurs à dominante naturelle où les risques, les problèmes d'accès et la distance importante par rapport aux différents réseaux empêchent d'offrir des droits à bâtir importants, autre que de la simple extension limitée des constructions existantes.

A noter que les secteurs classés en zone naturelle N dans les PLU communaux sont en zones naturelles dans le PLUi. Idem pour les secteurs classés en Nh dans les PLU dans une préoccupation de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La présence des différents réseaux (dont le réseau d'assainissement collectif) ne conditionne pas obligatoirement le passage en zone UD. L'intérêt environnemental, la défendabilité notamment au regard du risque incendie ou encore les qualités paysagères du site sont des facteurs de préservation de la constructibilité de ces sites en frange des milieux naturels.

Zones UM /// Zones urbaines peu ou pas équipées, dans lesquelles le développement résidentiel doit être maîtrisé		
PRESENTATION GENERALE		
UM	Les zones UM sont des secteurs d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. Les formes urbaines concernées sont les mêmes : implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives, hauteur de façade limitée à 6,5 mètres... C'est pourquoi le règlement des zones UM est complété par l'OAP « qualité d'aménagement et formes urbaines ».	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques. ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs. ✓ Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées notamment paysagers sur les secteurs de franges ville-nature.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols		

UM	• Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones UM car ces dernières s’inscrivent, pour partie, dans des secteurs d’interface ville-agriculture ou ville-nature. Certaines contiennent même des terres exploitées ou exploitables. Toutefois, l’agriculture n’étant pas la vocation première des zones UM, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l’environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des destinations « Commerce et activités de service », « Equipements d’intérêt collectifs et services publics », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont interdites dans les zones UM car ces dernières ont une vocation résidentielle et sont insuffisamment équipées, notamment en matière de voirie, pour recevoir ce type d’activités ou d’équipement. En outre, elles sont souvent concernées par des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises sous conditions afin de permettre le fonctionnement de services publics ou d’intérêt collectif liés à la gestion de l’eau, de l’énergie... • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière, dépôts de plein air, ICPE...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes. • Les constructions nouvelles de la destination « Habitation » sont interdites car ces zones, bien que leur caractère urbain soit avéré par une certaine densité bâtie (ce qui empêche leur classement en zone naturelle), sont trop sous-équipées (voies, assainissement...) et souvent soumises à des enjeux environnementaux sensibles. En effet, ces zones sont principalement situées en frange des massifs par exemple). Elles sont donc particulièrement sensibles d’un point de vue paysager et très vulnérables aux risques naturels (feux de forêt notamment). L’urbanisation de ces zones urbaines doit donc être très maîtrisée.
-----------	--

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les extensions limitées des constructions existantes de la destination « Equipements d’intérêt collectifs et services publics » sont admises (malgré que les constructions nouvelles soient interdites) car il convient de prendre en compte les besoins d’évolutions des équipements déjà implantés dans ces zones d’activités et dont la relocalisation n’est pas toujours aisée. • Les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l’objet d’une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s’explique par la volonté de ne pas établir une inconstructibilité générale et absolue de ces zones et de permettre de répondre aux besoins des ménages. • Dans le même esprit, les opérations de démolition-reconstruction des logements sont admises afin de permettre une amélioration de la qualité bâtie. Toutefois, ces opérations doivent être réalisées à surface de plancher équivalente ou inférieure afin de ne pas densifier ces secteurs qui ne s’y prête pas.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Cet article n’est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	

UM	• L'emprise au sol maximale est limitée à 200 m² dont 50m² maximum de constructions annexes.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public. • La hauteur de façade maximale des constructions est fixée 6,5 mètres de manière à favoriser l'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. • Toutefois, la hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») la hauteur maximale est fixé à 9,5 mètres.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des voies notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 5 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale 4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. Cela a pour but d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	

UM	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire. • Toutefois, une exigence est portée sur le traitement des clôtures de manière à favoriser le déplacement de la petite faune car les zones UM sont situées en frange des espaces naturels qui sont des réservoirs de biodiversité.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM1	• Les espaces verts doivent s'étendre sur au moins 55 % du terrain, dont au moins deux tiers en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés et les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique à ces secteurs sensibles : gestion du ruissellement, prise en compte des paysages de franges naturels...
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UM	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

Zones Nh /// Zones naturelles habitées

PRESENTATION GENERALE

Nh	Les zones Nh couvrent les zones naturelles habitées.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques. ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs. Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées notamment paysagers sur les secteurs de franges ville-nature.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
Nh	• La constructibilité des zones N est très limitée (la quasi-totalité des sous-destinations sont interdites) car il s'agit de préserver l'intégrité des espaces naturels et de la biodiversité, de préserver les paysages et de lutter contre les risques naturels. • Les constructions, activités, usages et affectations qui sont admis en zone N (dont les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») le sont pour des raisons de sécurité, de défense, de protection ou de valorisation des milieux ou encore de fonctionnement et de gestion du territoire (eau, énergie, risques...). • Les constructions de la destination « Exploitation agricole et forestière » sont admises en zone naturelle (mise à part en zone Ns où elles sont interdites) afin de maintenir et développer des activités agricoles, notamment pastorales, et forestières qui sont indispensables à la préservation de la qualité paysagère des lieux ainsi qu'à la gestion des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, la constructibilité est très encadrée (les constructions nouvelles ne sont admises que dans des polygones d'implantation de dimension très limitée) afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux particulièrement forts, pouvant être liés aux espaces littoraux. • Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² sont admis sous condition afin de favoriser la réhabilitation de sites (comme les anciennes carrières) ou la poursuite des exploitations des sites de stockage de déchets.	
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
Nh	• En Nh, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (ne pas compromettre la qualité paysagère du site). Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements, même en dehors des zones urbaines.	

Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD

Nh	• Article non réglementé
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• En Nh, l'emprise au sol de la totalité des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme et de façon à limiter les impacts sur le paysage. L'emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions annexes, hors piscine, de la sous-destination « Logement » est inférieure ou égale à 50 m². • En Nh, sont également admises les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous destination « Logement » à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, que l'emprise au sol des extensions soit inférieur ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et que l'emprise au sol totale (constructions existantes et extensions incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• La hauteur de façade des constructions de la sous-destination « Logement » est limitée à 6,5 mètres afin de préserver le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » est limitée à 9,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade maximale des constructions de la sous-destination « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 9,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade des constructions annexes est limitée à 3 mètres de façon à limiter les impacts sur le paysage.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) sur les voies situées en zone naturelle et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Article non réglementé

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Article non réglementé.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de ne pas gêner la circulation générale.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Nh	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires.

10.2. Zones UB : les extensions des centres-villes caractérisés par une implantation à l'alignement

Zones UB /// les extensions des centres villes caractérisés par une implantation à l'alignement		
PRESENTATION GENERALE		
UB	Les zones UB couvrent notamment les extensions des centres villes caractérisés par une implantation à l'alignement, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. Plusieurs types de zones UB sont définis : • UB1 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 6,5 mètres. • UB2 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 9,5 mètres. • UB3 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 12,5 mètres. • UB4 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15,5 mètres.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux. ✓ Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...). ✓ Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre-ancien. ✓ Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• L’objectif étant d’entretenir la mixité fonctionnelle du centre-ville, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises, à l’exception des constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière », « Commerce de gros », « Autres hébergements touristiques » et « Entrepôt » car elles sont inadaptées à l’environnement urbain de ces zones. • Les constructions de la sous-destination « Industrie » sont admises pour répondre à l’objectif de mixité fonctionnelle et de préserver, dans ces zones, des activités artisanales productives mais leur taille est limitée pour préserver les formes urbaines existantes et pour garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine du centre-ville et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Cet article n’est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• La profondeur des niveaux (rez-de-chaussée ou étages) dédiés pour au moins un tiers à l’usage « Habitation » est limitée à 14 mètres afin de favoriser la production de logements traversants plus adaptés aux enjeux bioclimatiques (ventilation et ensoleillement notamment) que les logements mono-orientés. Dans certains cas particuliers (cf. règle alternative), la profondeur peut dépasser les 14m afin de tenir compte de certaine particularité ou afin de veiller à une insertion harmonieuse dans des tissus existants plus profonds. • La profondeur maximale des niveaux enterrés est plus conséquente encore, pour permettre la gestion du stationnement, prendre en compte les contraintes d’usages (rampe d’accès et espaces de circulation, s’ajoutant aux espaces de stationnement eux-mêmes) et les limites technico-économiques d’enfouissement profond desdits stationnements. Toutefois, la profondeur maximale des niveaux enterrés est portée à 22 mètres pour limiter l’étalement des constructions en sous-sol et favoriser la préservation de la pleine terre, utile à la gestion du ruissellement. • La profondeur maximale des niveaux dans les autres cas, c’est-à-dire pour les niveaux dans lesquels l’usage « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher est limitée à 17 mètres pour assurer un minimum de bonnes conditions d’éclairage naturel et pour respecter les formes urbaines existantes et les cœurs d’îlots.

Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• La hauteur de façade des constructions est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade observées sur la séquence architecturale afin d’inscrire au mieux les constructions dans les tissus patrimoniaux sans générer des ruptures d’échelle. La hauteur de façade maximale projetée des constructions est fixée selon les sous-zones à maximum 6,5 mètres en UB1, maximum 9,5 mètres en UB2, maximum 12.5 mètres en UB3 et maximum 15,5 mètres en UB4, ce, afin de prendre en compte la diversité des hauteurs de tissus dans ces zones. • Les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les constructions doivent être déterminées au regard de la séquence architecturale afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis à ces règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les constructions doivent être implantées : • soit sur deux limites latérales ; • soit sur une limite latérale et à une distance de l’autre limite latérale supérieure ou égale à la moitié de la différence d’altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieur à 4 mètres afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Par rapport aux limites arrière, les constructions doivent respecter un prospect pour garantir le confort des occupants (vis-à-vis, ensoleillement...) et une distance d’au moins 4 mètres afin de préserver les cœurs d’îlots. • Les extensions, constructions annexes et locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre. • Les extensions et constructions annexes doivent être implantées sur au moins une limite, afin de tenir compte de leur besoin spécifique (taille réduite) mais également afin de maintenir la logique de construction en limite.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d’au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d’ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu’à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n’est pas en jeu. L’objectif est d’optimiser l’espace tout en permettant d’assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment • Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• L'article 9 ne présente pas de règles renforcées contrairement aux zones UA1 et 2. Les règles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces végétalisés et en pleine terre (sauf cas particulier), notamment afin de répondre aux enjeux de la gestion des eaux de pluie, de la préservation de la nature en ville... • Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique au moins égale à celle existante aujourd'hui dans les centres villes : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics. • Les dalles de couverture : - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; • et/ou végétalisés afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique du centre-ville.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés. • Le linéaire sur emprise publique ou voie de la façade du rez-de-chaussée dédié au stationnement ou à son accès ne peut dépasser 3 mètres afin de veiller à une insertion harmonieuse.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UB	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s'appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l'objectif est d'infiltrer le plus possible afin de limiter l'usage des réseaux, non adaptés aux flux d'épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.3. Zones UC : tissus collectifs discontinus

Zones UC /// Zones urbaines principalement vouées à un développement résidentiel sous forme de collectifs discontinus

PRESENTATION GENERALE

UC	Les zones UC couvrent des secteurs bien équipés et desservis qui sont principalement voués à un développement à dominante résidentielle sous forme de collectifs discontinus, accompagné d'exigences fortes en matière de qualité architecturale et paysagère. La forme urbaine recherchée, héritée du mouvement moderne qui s'affranchit de la rue et de la structure traditionnelle de l'espace public, propose la libre occupation de la parcelle, et libère le sol. En contrepartie d'une hauteur plus importante que les formes traditionnelles, elle assure une emprise bâtie au sol plus faible afin de garantir un environnement planté et paysager. Plusieurs types de zones UC sont définis dans lesquelles les emprises au sol maximales sont limitées à 30% : • UC1 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 12,5 mètres. • UC2 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15,5 mètres. • UC3 : ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 21,5 mètres. L'objectif principal des zones UC1 à UC3 est de maintenir ou développer des formes urbaines discontinues hautes tout en maintenant de fortes exigences en matière de qualité architecturale et paysagère. Avec une hauteur de façade limitée à 12,5 mètres, la zone UC1 reste toutefois vouée à l'émergence de petits collectifs.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux. ✓ Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...). ✓ Traiter de façon harmonieuse les matériaux de clôture en lien avec la valorisation de l'espace public (pierres sèches, rocailles, matériaux ancestraux, ...). ✓ Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensification. ✓ Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs.
-----------	---	--

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• L’objectif étant de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces tissus à dominante résidentielle, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises à l’exception des constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Entrepôt » et « Autres hébergements touristiques » afin de garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). De plus, elles sont inadaptées à ces quartiers. • Les constructions des destinations « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière » sont admises dans les zones UC afin de favoriser l’agriculture urbaine, etc. Toutefois, l’agriculture n’étant pas la vocation première de ces zones, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l’environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées sous réserve d’être localisées dans une polarité commerciale de secteur définie sur le règlement graphique. Si l’objectif des zones UB est de permettre une mixité fonctionnelle, pour autant il n’est pas souhaitable de disséminer sur le territoire ces activités, car elles génèrent des contraintes et des besoins pas forcément adapté au tissus UB (besoin en stationnement, flux de véhicules...) • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher initiale (c’est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu’elle soit à l’identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement. La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Cet article n’est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• L'emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 30 % afin de libérer le sol et de rechercher ainsi une des caractéristiques majeures de la forme urbaine héritée du mouvement moderne. Ce seuil de 30 % a été fixé au regard des réalisations récentes de collectifs discontinus. Lorsque les constructions ont une emprise au sol de 40 % ou plus, elles ne laissent pas assez de place aux espaces libres et la qualité paysagère et urbaine en pâtit. • Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être légèrement augmentée pour atteindre 35 % à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. Il s'agit donc d'un bonus de constructibilité instauré pour favoriser la transition énergétique. • En outre, l'emprise au sol maximale est portée à 50 % pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » car ces dernières requièrent des gabarits plus importants.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• La hauteur de façade maximale des constructions est fixée de manière progressive, de maximum 12,5 mètres en UC1 à maximum 21,5 mètres en UC3, afin de prendre en compte toutes les configurations du territoire. • Toutefois, en UC1 et UC2, la hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 15,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers. • Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions. • Dans toutes les zones UC, les constructions doivent aussi respecter une certaine distance ($d \geq DA/2$) par rapport à l'alignement opposé afin de prendre en compte la largeur de voies (pour l'aération des espaces publics) et les constructions situées en vis-à-vis (problématique d'ensoleillement notamment). • Les locaux techniques ne sont pas concernés par la règle des minimum 4 mètres car ils ont des besoins spécifiques, eu égard à leurs usages.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
UC	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. L'objectif est d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment • Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les règles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les espaces végétalisés doivent s'étendre sur au moins 60% du terrain, dont au moins deux tiers doivent être en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants... • Les dalles de couverture : - sont aménagées en terrasse afin d'optimiser l'espace et d'offrir aux habitants des espaces extérieurs ; - et/ou végétalisées afin de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer la qualité environnementale, paysagère et écologique des quartiers concernés.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d'habitat discontinus. • Les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces végétalisés, sous certaines conditions. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UC	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.4. Zones UD : zones de transution avec des formes compactes ou composites

Zones UD /// Zones urbaines principalement composé d’habitat individuel sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...).		
PRESENTATION GENERALE		
UD	Les zones UD permettent notamment le développement de l’habitat individuel sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...).	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Traiter de façon harmonieuse les matériaux de clôture en lien avec la valorisation de l’espace public (pierres sèches, rocailles, matériaux ancestraux, ...). ✓ Maintenir les coupures à l’urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques. ✓ Maîtriser l’urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s’exercent dans ces secteurs.
UD1 UD1a UD2 UD3	• UD1 et UD1a : zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %. • UD2 : zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %. • UD3 : zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones UD car ces dernières s’inscrivent, pour partie, dans des secteurs d’interface ville-agriculture ou ville-nature. Certaines contiennent même des terres exploitées ou exploitables. Toutefois, l’agriculture n’étant pas la vocation première des zones UD, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l’environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » sont admises pour ne pas contraindre le développement d’activités et d’emplois de proximité. Toutefois, afin de ne pas déséquilibrer l’armature commerciale du territoire, elles sont admises à condition qu’elles se situent dans une Polarité Commerciale de Secteur repérée sur le document graphique. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » sont admises en zone UD pour ne pas contraindre le développement d’activités et d’emplois de proximité. Toutefois, afin de garantir une qualité de vie dans ces quartiers à vocation dominante résidentielle (problématique des nuisances sonores...), leur taille est limitée (300 m² de surface de plancher maximum).
+ en UD1	• Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière, ICPE, ...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes. • Les sous-destinations « Commerce de gros », « Hôtel », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma », « Salles d'art et de spectacle », « Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale », « Bureau » et « Centre des congrès et d'exposition » sont interdites car ces zones ne présentent globalement pas les caractéristiques adéquates pour les accueillir (desserte notamment). • En UD1a, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement » à condition qu’elles ne dépassent pas 250m² de surface de plancher totale, en lien avec les capacités des terrains à épurer.
+ en UD2 UD3	• Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes. • Les sous-destinations, « Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale » et « Bureau » sont autorisées car les zones UD2 et UD3 ont les caractéristiques pour les accueillir (réseaux et voiries).

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher initiale (c’est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu’elle soit à l’identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement. La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies. • En UD1a, sont admises les extensions des constructions de la sous destination « Logement » à condition que la surface de plancher totale ne dépassent pas 250 m² (constructions existantes et extensions comprises), en lien avec les capacités des terrains à épurer.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Cet article n’est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Le règlement fixe des emprises au sol maximales en fonction des zones UD1 et UD1a : 10%, UD2 : 20% et UD3 : 30%, de façon à prendre en compte la configuration des différentes zones à conforter ou à développer, notamment eu égard à leurs conditions d’accessibilité, à la présence ou non de risques, à leurs enjeux paysagers... • L’emprise au sol maximale peut être légèrement augmentée pour atteindre 5 % à condition que les constructions fassent preuve d’exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. Il s’agit donc d’un bonus de constructibilité instauré pour favoriser la transition énergétique. • A l’exception des zones UD1a, l’emprise au sol maximale est augmentée de 10% pour les constructions de la destination « Equipement d’intérêt collectifs et services publics », pour atteindre 30% en UD2 et 40% en UD3, car ces dernières requièrent des gabarits plus importants.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• La hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d’intérêt collectifs et services publics » est portée à 9,5 mètres et à 6,5 mètres pour les autres destinations afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers. • A noter que les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Pour les constructions principales, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'au moins une façade de la construction principale et les voies, ou les emprises publiques existantes ou futures doit être comprise entre 3 et 10 m notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus. Les locaux techniques et les constructions annexes ne sont pas concernés par cette disposition. • Pour les constructions annexes utilisées pour du stationnement, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proches des limites par rapport aux voies, ou aux emprises publiques existantes ou futures est au minimum de 5 mètres afin de permettre à un véhicule de se garer sans empiéter sur le domaine public. • Les constructions, extensions ou annexes ne peuvent en aucun cas être implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures de manière à maintenir un paysage aéré et de paysager les retraits. L'objectif étant d'améliorer la qualité de vie et de créer des espaces pouvant gérer les eaux de pluie par exemple.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les constructions doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude ($d \geq DA/2$) sans être inférieur à 4 mètres afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Ponctuellement et sur un linéaire limité, l'implantation d'une construction principale sur une seule limite séparative est permise sur maximum 4m de large x 4m de haut x 8m de long afin de préserver une morphologie existante et/ou afin de limiter l'étalement urbain. • Les constructions annexes sont permises sur les limites séparatives aux mêmes conditions précédentes mais sur toutes les limites et par limite afin de limiter l'étalement urbain.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. L'objectif est d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment • Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre. • Les constructions annexes doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées, pour limiter l'étalement urbain et rationaliser les espaces.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre sont plantés d’arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d’îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UD1	• Les espaces végétalisés doivent s’étendre sur au moins 70 % du terrain dont au moins deux tiers en pleine terre, afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d’îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UD2	• Les espaces végétalisés doivent s’étendre sur au moins 60 % du terrain dont au moins deux tiers en pleine terre, afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d’îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UD3	• Les espaces végétalisés doivent s’étendre sur au moins 50 % du terrain dont au moins deux tiers en pleine terre, afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d’îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d’habitat discontinus. • Les ratios fixés sont les mêmes qu’en zone UC et UT car les zones UD sont des secteurs très proche en terme de besoin. • Comme en zone UC et UT, les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d’espaces végétalisés, sous certaines conditions. L’objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées. • Dans la seule zone UD3 (où les constructions sont plus denses et les terrains plus petits), les places de stationnement demandées pour les logements individuels doivent être réalisées à l’extérieur des constructions. Pour autant, la réalisation de places supplémentaires dans le volume des constructions n’est pas interdite. Par ce biais, les véhicules pourront être garés sur les terrains et non plus dans la rue, dans le cas où le garage deviendrait une pièce habitable.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UD	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique. • La zone UD1a est la seule zone urbaine où l’assainissement autonome est permis, du fait de l’absence totale de réseau sur la commune. Toutefois et au vu du contexte géologique, les constructions sont limitées à 250m² et sous réserve de l’avis du SPANC.

10.5. Zones UT : zones de transition avec des formes compactes ou composites

Zones UT /// Zones de transition avec des formes compactes ou composites		
PRESENTATION GENERALE		
UT	Les zones UT sont des zones de transition avec des formes compactes ou composites. Elles sont constituées par les zones suivantes : UT1 : cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel, compacts, où l'ordonnement du bâti sur rue est variable mais organisé majoritairement en ordre continu. A l'arrière ou sur le devant de ce bâti sur rue, se développent des jardins où la présence végétale est forte. UT2 : cette zone regroupe des formes composites telles que l'habitat intermédiaire, des maisons superposées, des petits collectifs...	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Traiter de façon harmonieuse les matériaux de clôture en lien avec la valorisation de l'espace public (pierres sèches, rocailles, matériaux ancestraux, ...). ✓ Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques. ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs. ✓ Développer de nouvelles formes urbaines, plus compactes et qualitatives afin de limiter la consommation foncière ;
UT1 UT2	• UT1 : zones dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 6,5 m HF • UT2 : zones dans lesquelles les hauteurs sont limitées à 9,5 m HF	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises dans les zones UT car ces dernières s’inscrivent, pour partie, dans des secteurs d’interface ville-agriculture ou ville-nature. Certaines contiennent même des terres exploitées ou exploitables. Toutefois, l’agriculture n’étant pas la vocation première des zones UT, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l’environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont admises pour ne pas contraindre le développement d’activités et d’emplois de proximité. Toutefois, afin de ne pas déséquilibrer l’armature commerciale du territoire, elles sont admises à condition qu’elles se situent dans une Polarité Commerciale de Secteur repérée sur le document graphique. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » sont admises en zone UT pour ne pas contraindre le développement d’activités et d’emplois de proximité. Toutefois, afin de garantir une qualité de vie dans ces quartiers à vocation dominante résidentielle (problématique des nuisances sonores...), leur taille est limitée (300 m² de surface de plancher maximum) et elles sont dépendantes de l’existence d’une construction de la sous-destination « logement ». • Les constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Autres hébergements touristique », « Cinéma », « Salles d’art et de spectacle » et « Centre des congrès et d’exposition » sont interdites car ces zones ne présentent globalement pas les caractéristiques adéquates pour les accueillir (desserte notamment).
+ en UT1	• Les sous-destinations « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », « Hôtel », « Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale » et « Bureau » sont interdites car ces zones ne présentent globalement pas les caractéristiques adéquates pour les accueillir (desserte notamment). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière, ICPE, ...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
+ en UT2	• Les sous-destinations « Hôtel » et « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » sont admises, à condition qu’elles se situent dans une <i>Polarité Commerciale de Secteur*</i> repérée sur le document graphique. • Les sous-destinations « Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale » et "Bureau" sont autorisées car ces zones présentent les caractéristiques adéquates pour les accueillir (desserte notamment). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.

Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher initiale (c'est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu'elle soit à l'identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement. La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Le règlement fixe une emprise au sol maximale de 30 % de façon à prendre en compte la configuration des zones, notamment eu égard à leurs conditions d'accessibilité, à la présence ou non de risques, à leurs enjeux paysagers... • L'emprise au sol maximale peut être légèrement augmentée pour atteindre 5 % à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive. Il s'agit donc d'un bonus de constructibilité instauré pour favoriser la transition énergétique. • L'emprise au sol maximale est augmentée de 10% pour les constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics », pour atteindre 40% car ces dernières requièrent des gabarits plus importants.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
UT1	• La hauteur de façade maximale des constructions est fixée 6,5 mètres de manière à favoriser l'habitat pavillonnaire ou intermédiaire. • La hauteur de façade maximale des constructions de la destination « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » est portée à 9,5 mètres et 12,5 mètres pour les « Equipements sportifs », afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers.
UT2	• La hauteur de façade maximale des constructions est fixée 9,5 mètres de manière à favoriser une légère densification tout en s'adaptant aux paysages des zones avoisinantes. • La hauteur de façade maximale des constructions des destinations « Equipement d'intérêt collectifs et services publics » et « Equipements sportifs » sont portées à 12,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres, sans bouleverser le paysage urbain de ces quartiers.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Pour les constructions annexes utilisées pour du stationnement, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proches des limites par rapport aux voies, ou aux emprises publiques existantes ou futures est au minimum de 5 mètres afin de permettre à un véhicule de se garer sans empiéter sur le domaine public.
UT1	• Lorsque les constructions principales sont implantées sur une limite séparative, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'au moins une façade de la construction principale et les voies, ou les emprises publiques existantes ou futures doit être comprise entre 3 et 10 m notamment afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus. Les locaux techniques et les constructions annexes ne sont pas concernés par cette disposition. • Lorsque les constructions principales sont implantées sur deux limites séparatives, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'au moins une façade de la construction principale et les voies, ou les emprises publiques existantes ou futures doit être comprise entre 5 et 10 m. Les locaux techniques et les constructions annexes ne sont pas concernées par cette disposition. • Dans les 2 cas, l'objectif est en lien avec le nombre de places de stationnement demandé et afin de permettre à des véhicules de se garer sur les terrains et ainsi libérer l'espace public déjà saturé. • Pour les constructions annexes, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux voies, ou aux emprises publiques existantes ou futures est au minimum de 3 mètres afin de permettre des retraits plantés et assurer une qualité d'habiter.
UT2	• La distance mesurée horizontalement entre tout point d'au moins une façade de la construction principale et les voies, ou les emprises publiques existantes ou futures doit être au minimum de 4 mètres. les locaux techniques et les constructions annexes ne sont pas concernés par cette disposition. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions. • Les constructions doivent aussi respecter une certaine distance ($d \geq DA/2$) par rapport à l'alignement opposé afin de prendre en compte la largeur de voies (pour l'aération des espaces publics) et les constructions situées en vis-à-vis (problématique d'ensoleillement notamment). • Les locaux techniques ne sont pas concernés par la règle des minimum 4 mètres car ils ont des besoins spécifiques, eu égard à leurs usages.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT1	• Les constructions doivent être implantées : • soit sur deux limites latérales ; • soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite latérale supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude ($d \geq DA/2$) entre ces deux points sans être inférieur à 4 mètres afin de préserver la morphologie des tissus existants afin de préserver la morphologie des tissus existants. • Les extensions et les annexes doivent être implantées sur au moins une limite séparative afin de maintenir la forme de pavillonnaire accolé. • Par rapport aux limites arrière, les constructions doivent respecter un prospect ($DA/2$) pour garantir le confort des occupants (vis-à-vis, ensoleillement...) et une distance d'au moins 4 mètres afin de préserver les cœurs d'îlots. • Les locaux techniques et les constructions annexes ne sont pas concernés par cette disposition car ils ont des besoins spécifiques, eu égard à leurs usages.
UT2	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale 4 mètres par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d'au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). • Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu'à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n'est pas en jeu. L'objectif est d'optimiser l'espace tout en permettant d'assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment • Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UT1	• Les espaces végétalisés doivent s'étendre sur au moins 50 % du terrain dont au moins deux tiers en pleine terre afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
UT2	• Les espaces végétalisés doivent s'étendre sur au moins 60 % du terrain dont au moins deux tiers en pleine terre afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbains et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d'habitat discontinus. • Les ratios fixés sont les mêmes qu'en zone UC car les zones UT sont des secteurs très proche en terme de besoin. • Comme en zone UC, les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces végétalisés, sous certaines conditions. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UT	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s'appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l'objectif est d'infiltrer le plus possible afin de limiter l'usage des réseaux, non adaptés aux flux d'épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.6. Zones Up : Zones couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue

Zones Up /// Zones couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue		
PRESENTATION GENERALE		
Up	Les zones UP couvrent des secteurs et projets particuliers dans des tissus divers. Ces secteurs bâtis font l'objet de renouvellement urbain ou de projets opérationnels en cours. Ils sont souvent soumis à une OAP sectorielle. La Métropole au titre de sa compétence aménagement et les autres collectivités possédant des fonciers stratégiques ont besoin d'un règlement permettant l'adaptation des règles à un projet opérationnel. Le zonage Up vient répondre à cet enjeu et offre une adaptabilité à un urbanisme de projet.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Développer de nouvelles formes urbaines, plus compactes et qualitatives afin de limiter la consommation foncière ; ✓ Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensification ; ✓ Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population ✓ Développer de nouvelles formes d'habitat dans le respect de l'héritage architectural, urbain et paysager

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• L'objectif étant de dédier ces zones à des secteurs et projets particuliers souvent de type renouvellement urbain, les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont donc interdites car inadaptés à la zone. • Les sous-destinations "Commerce de gros" et "Autres hébergements touristiques" ne sont pas admises afin de garantir une certaine qualité de vie (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Les constructions des sous-destinations « Entrepôt » ne sont pas admises pour ne pas contraindre le développement d'activités et d'emplois de proximité. En revanche les constructions de la sous-destination « Industrie » sont admises sous conditions, notamment de leur taille qui est limitée à 300 m² de surface de plancher maximum. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière, ...) ou admis sous condition (ICPE, ...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher initiale (c'est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu'elle soit à l'identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement. La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément.

Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément. • Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5° façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Cet article n'est pas réglementé car ces zones sont couvertes par des OAP sectorielles qui indiquent cet élément.

Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d’habitat discontinus. • Les ratios fixés sont les mêmes qu’en zone UC car les zones Up sont des secteurs très proche en terme de besoin. • Les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d’espaces végétalisés, sous certaines conditions. L’objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Up	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.7. Zones UPa : Zones couvrant des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue

Zones UPa /// La zone UPa couvre le secteur du parc d'attractions « Ok Corral » sur la commune de Cuges-les-Pins.		
PRESENTATION GENERALE		
UPa	La zone UPa couvre le secteur du parc d'attractions « Ok Corral » sur la commune de Cuges-les-Pins.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Encourager le développement de l'offre en hébergement touristique, notamment en agrotourisme; ✓ Favoriser l'implantation de nouveaux hôtels, tout en étant complémentaire avec l'offre existante à la fois en situation géographique et en standing ; ✓ Favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti pour permettre le développement d'offres touristiques complémentaires (dont l'agrotourisme) ; ✓ Conforter les espaces de loisirs ou de tourisme
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UPa	• L'objectif étant de permettre les constructions à la fois nécessaires au parc d'attractions mais également celles destinées à l'accueil des visiteurs et à leurs besoins (hôtel, et autres hébergements touristiques, restaurants, équipements sportifs ...	
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UPa	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en cas de démolition-reconstruction, la surface de plancher initiale (c'est-à-dire avant démolition) peut être de nouveau atteinte après reconstruction (qu'elle soit à l'identique ou non) et dépasser ainsi, exceptionnellement, le seuil maximal autorisé dans la zone. Ce choix se justifie par le souhait de favoriser la densification urbaine et le renouvellement. La surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.	

Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Cet article n’est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Concernant les attractions, manèges et leurs installations techniques, l’emprise au sol n’est pas réglementée du fait des besoins spécifiques de cette activité. • Concernant les destinations « <i>habitations*</i> », et les sous-destinations « <i>artisanat et commerce de détail*</i> », « <i>restauration*</i> », et « <i>hôtel*</i> », l’emprise au sol est limitée à 10 %. L’idée étant de permettre ces constructions mais qu’elles restent minoritaires par rapport aux attractions/manèges.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public. • La hauteur de façade des constructions de la destination « <i>habitation*</i> » est limitée à 6,5 mètres et celle des autres constructions est limitée à 9,5 mètres afin d’intégrer au mieux les constructions à leur environnement. • La hauteur des manèges/attractions et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n’est pas limitée, eu égard à leur besoin spécifique.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres des voies afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) sur les voies situées en zone naturelle et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres des limites séparatives afin d’assurer de bonnes conditions de défense incendie.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres les unes des autres afin d’assurer de bonnes conditions de défense incendie.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin d’assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Cet article n’est pas réglementé en termes de chiffres mais promeut la préservation des plantations existantes. Par ailleurs, en cas d’abatage d’arbres, ceux-ci devront être remplacés en nombre et en qualité équivalentes à terme, ceci afin de veiller à maintenir la qualité paysagère du site.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d’habitat discontinus. • Les aires de stationnement doivent être plantées à hauteur d’un arbre de haute tige pour 2 places voitures. L’objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UPa	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.8. Zones UE : zones économiques dédiées

Zones UE /// Zones urbaines principalement vouées à l'accueil d'activités économiques		
PRESENTATION GENERALE		
UE	Le PADD promeut la mixité des fonctions en zone urbaine, de façon notamment à limiter les déplacements domicile-travail induits. Toutefois, le marché immobilier, aujourd'hui plus favorable au développement résidentiel, nécessite de maintenir des sites dédiés à l'économie afin de lutter contre la concurrence foncière habitat/économie qui pourrait évincer les activités les plus extensives, alors qu'elles sont pour partie nécessaires dans l'espace urbain. Il est aussi parfois souhaitable d'éloigner des activités des zones résidentielles afin de ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants. Les zones UE couvrent notamment les zones d'activités économiques dédiées. Elles sont constituées par les zones suivantes : • UEa : zones d'activités principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques. • UEb : zones d'activités principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux. • UEc : zones ouvertes à toutes les activités économiques, y compris commerciales.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Prioriser le développement de l'emploi sur les communes d'Aubagne et la Penne-sur-Huveaune, qui, par rapport au reste du territoire, offre les meilleures conditions en matière de foncier et d'accessibilité. ✓ Répondre aux besoins d'emplois de proximité dans les communes périurbaines en développant des espaces d'activités structurés pour l'artisanat, les services de proximité et pour rapprocher emploi et lieu de vie. ✓ Développer une offre d'immobilier tertiaire de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working dans le centre-ville d'Aubagne. ✓ Densifier les zones existantes, notamment celles de Napollon et des paluds en favorisant des actions d'opérations-tiroirs pour réorganiser et optimiser le foncier.
UEa	Zones d'activités principalement dédiées au développement des activités productives (industrie et artisanat de type industriel) et logistiques (entrepôt) et à protéger ces activités de la concurrence foncière qu'exercerait le commerce. Plusieurs types de zones UEa sont définis : • UEa1 : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. ○ UEa1p : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres. • UEa2 : ... avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.	

UEb	Zones d’activités principalement dédiées au développement des activités productives (industrie et artisanat de type industriel) et logistiques (entrepôt) et à protéger ces activités de la concurrence foncière qu’exercerait le commerce. Par rapport aux zones UEa, les zones UEb sont également dédiées à des activités de bureaux. Plusieurs types de zones UEb sont définis : • UEb1 : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. ○ UEb1a : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres et 12 mètres. • UEb2 : ... avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. • UEbc : Zone de Camp de Sarlier principalement dédiées au développement d’activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux.... avec une emprise au sol réglementé par une OAP et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres.	✓ Requalifier les zones d’activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux. ✓ Créer de nouvelles zones d’activités principalement à Aubagne : Camp de Sarlier, Napollon 2, Camp Major, Les Lignières... et à l’interface entre La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin. ✓ Développer un pôle d’équilibre économique au sein du secteur Etoile – Merlançon. ✓ Requalifier la zone commerciale de Souque Nègre (La Destrousse) / La Malvésine (La Bouilladisse) en l’incluant dans un périmètre de réflexion des nouveaux secteurs économiques voisins.
UEc	Il s’agit de zones ouvertes à toutes les activités économiques, y compris commerciales. Les objectifs pour ces zones consistent à maintenir la mixité des activités économiques et asseoir leur positionnement dans l’armature commerciale du territoire pour assurer l’équilibre de cette dernière. Plusieurs types de zones UEc sont définis : • UEc1 : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. ○ UEc1m : ... avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres et dont la sous-destination « industrie* » est interdite. • UEc2 : ... avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres mais dont la sous-destination « industrie* » est interdite. ○ UEc2a : ... avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres mais dont la sous-destination « industrie* » est interdite.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• L'objectif étant de dédier ces zones aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et « Habitation » sont interdites. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrières, ...), autorisées (Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone) ou admis sous condition (dépôts de plein air) le sont notamment afin de garantir la qualité fonctionnelle et/ou paysagère des zones économiques.
UEa UEb	• Les constructions de la destination « Commerce et activité de service » sont admises sous condition (excepté les sous-destinations « Autres hébergements touristiques » « Cinéma »), à condition d'être de taille limitée et d'être localisées dans des pôles de vie et sauf dans la zone UEbc où elles sont interdites. • Les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics* » sont interdites (excepté les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » qui sont autorisées).
UEb UEc	• Les constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisées. • Sont interdites, les sous-destinations « Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol » ainsi que « Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux, ... ».
UEa	• Les constructions de la sous-destination « Bureau » ne sont admises que si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone (telle que l'industrie). À défaut, elles sont interdites car les zones UEa ne bénéficient pas d'un niveau d'accessibilité et de desserte, notamment en transports collectifs, permettant une densité d'emplois trop importante que générerait du bureau.
UEc	• Les constructions de la destination « Commerce et activité de service » sont autorisées (excepté la sous-destination « Autres hébergements touristiques »). • Les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics* » sont autorisées. • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » sont admises à condition d'être nécessaire à l'activité principale autorisée.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• Les extensions des constructions existantes de la destination « Habitation » ne sont pas admises car il s'agit de ne pas conforter la mixité fonctionnelle de ces zones d'activités. • Les extensions limitées des autres constructions existantes sont admises (malgré que certaines constructions nouvelles soient interdites) car il convient de prendre en compte leurs besoins d'évolutions. Toutefois, des conditions sont posées pour que ces extensions ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de la zone.
UEa UEb	• En dehors des pôles de vie, les changements de destination des constructions de la sous-destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination vers la destination « Commerce et activité de service » sont interdits afin de préserver du foncier pour les activités productives.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• Cet article n'est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEa2 UEb2 UEc2 UEc2a	• L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % afin d'optimiser le foncier dans les zones d'activités.
UEa1 UEa1p UEb1 UEb1a UEc1 UEc1m	• L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % afin de concilier la nécessaire optimisation foncière avec les enjeux paysagers et environnementaux des zones concernées.
UEbc	• Cet article n'est pas réglementé.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• La hauteur de façade des constructions est limitée à 10 mètres dans les zones UEa1, UEa2, UEb1, UEb1a (sauf les sous-destinations « bureaux » et « hôtel »), UEb2, UEc1, UEc2 et UEc2a, notamment afin d'intégrer au mieux les constructions à leur environnement urbain (au contact de secteurs résidentiels et pavillonnaires par exemple) et dans le grand paysage (vues sur les massifs, zones d'interface ville-agriculture...). • La hauteur de façade des constructions est limitée à 12 mètres pour les sous-destinations « bureaux* » et « hôtel* » dans la zone UEb1a. • La hauteur de façade des constructions est limitée à 15 mètres dans les zones UEc1m et UEbc. • La hauteur de façade des constructions est limitée à 22 mètres dans la zone UEa1p notamment afin de favoriser davantage l'optimisation du foncier dans les zones d'activités et de répondre aux besoins d'activités productives, logistiques ou encore commerciales.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• A l'exception de la zone UEbc, les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels elles s'inscrivent, et de garantir une bonne fonctionnalité des zones d'activités, particulièrement en matière d'accès et de manœuvre des véhicules. • Les constructions doivent observer un recul plus important ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d'une voie qui correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle AU, UB, UC... et AUH, afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.

UEbc	En UEbc en l'absence d'indication graphique portée au schéma de l'OAP et / ou au règlement graphique (document de zonage), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et des emprises publiques. Des adaptations peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...).
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	- A l'exemption de UEb1a et UEbc, les constructions doivent respecter des prospect (d $\geq$ DA/2) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions. - A l'exception de UEb1a et UEbc, le cas échéant, les constructions doivent observer un prospect plus important (d $\geq$ DA) et une distance minimale (4 mètres) lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle UA, UB, UC... et AUH), afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
UEb1a	- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale 5 mètres par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus. - Les constructions doivent observer une distance minimale de 10 mètres lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle UA, UB, UC... et AUH, afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
UEbc	- Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 3 mètres. - Les constructions doivent observer une distance minimale de 10 mètres lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle UA, UB, UC... et AUH, afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	A l'exemption de UEb1a et UEbc, lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (3 ou 5 mètres en fonction de la hauteur des constructions) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
UEb1a UEbc	Cet article n'est pas réglementé.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	En UE, les exigences en matière de qualité des constructions sont relativement faibles car il s'agit de ne pas contraindre le développement et le bon fonctionnement des activités économiques. Toutefois, des exigences minimales sont portées afin d'assurer une prise en compte du contexte, notamment en matière d'intégration urbaine.

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	▪ Une part minimale d’espaces végétalisés est exigée (Lorsque l’emprise au sol maximum de la zone est 60% : 15 % de la surface du terrain* ; lorsque l’emprise au sol maximum de la zone est 50% : 20 % de la surface du terrain) afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d’offrir une certaine qualité paysagère aux zones d’activités. ▪ La surface totale des espaces de pleine terre* est égale à 100% de la surface totale des espaces végétalisés exigés. • Les espaces libres doivent, le plus souvent possible, être perméable afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement. • Les espaces de pleine terre doivent être plantés d’arbre de haute tige et les retraits végétalisés, voire plantés également, afin notamment d’agrémenter le paysage des zones d’activités, de réduire l’impact de ces îlots de chaleur en favorisant le rafraichissement de l’air ou encore de contribuer à la préservation de la biodiversité (enjeu de la nature en ville).
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés. • Les aires de stationnement et de stockages doivent être positionnées à l’arrière ou sur les côtés des bâtiments. À défaut, elles doivent être dissimulées. Ce choix s’explique par la volonté d’améliorer la qualité paysagère des zones économiques.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UE	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.9. Zones UEt : zones principalement dédiées au développement des activités secondaires ou tertiaires

Zones UEt /// Zones principalement dédiées au développement des activités secondaires ou tertiaires		
PRESENTATION GENERALE		
UEt	Les zones UEt couvrent des zones principalement dédiées au développement des activités secondaires ou tertiaires	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Répondre aux besoins d’emplois de proximité dans les communes périurbaines en développant des espaces d’activités structurés pour l’artisanat, les services de proximité et pour rapprocher emploi et lieu de vie. ✓ Requalifier les zones d’activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UEt	- L’objectif étant de dédier exclusivement ces zones au développement des activités secondaires ou tertiaires, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et des sous-destinations « Autres hébergements touristiques», « Cinéma », « Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale », « Salles d’art et de spectacles », « Équipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » sont interdits car ils ne sont pas liés à la vocation de la zone. - Les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Commerce de gros », « Restauration » et « Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle » sont admises si elles s’implantent dans un <i>pôle de vie</i>* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone. - Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrières, ...) ou admis sous condition (dépôts de plein air, ...) le sont notamment afin de garantir la fonctionnalité et la qualité urbaine de ces sites et de préserver la santé des touristes.	
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UEt	En dehors des pôles de vie, les changements de destination des constructions de la sous-destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination vers la destination « Commerce et activité de service » sont interdits afin de préserver du foncier pour les activités productives.	
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
UEt	Cet article n’est pas réglementé.	

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % afin d'optimiser le foncier dans ces zones.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public. • La hauteur de façade des constructions est limitée à 7,5 mètres dans les zones UEt car ce tissu se situe souvent au contact de zones habitées en R+1 majoritairement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• Les constructions doivent s'implanter soit en limites de voies* ou emprises publiques* existantes ou futures, soit déterminée au regard de la séquence architecturale. L'objectif étant qu'elles s'intègrent le plus possible aux tissus avoisinants.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• Les constructions doivent s'implanter soit en continuité d'une limite à l'autre, soit respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (3 ou 5 mètres en fonction de la hauteur des constructions) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UEt	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Uet	▪ Une part minimale d’espaces de pleine terre de 15 % est exigée afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d’offrir une certaine qualité paysagère aux zones d’équipements La surface totale des espaces de pleine terre* est égale à 100% de la surface totale des espaces végétalisés exigés. • Les espaces libres doivent, le plus souvent possible, être perméable afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement. • Les espaces de pleine terre doivent être plantés d’arbre de haute tige et les retraits végétalisés, voire plantés également, afin notamment d’agrémenter le paysage des zones d’activités, de réduire l’impact de ces îlots de chaleur en favorisant le rafraichissement de l’air ou encore de contribuer à la préservation de la biodiversité (enjeu de la nature en ville).
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Uet	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés. • Les aires de stationnement et de stockages doivent être positionnées à l’arrière ou sur les côtés des bâtiments. À défaut, elles doivent être dissimulées. Ce choix s’explique par la volonté d’améliorer la qualité paysagère des zones économiques. • Les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d’espaces végétalisés, sous certaines conditions. L’objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Uet	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
Uet	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.10. Zones UQ : zones d'équipements

Zones UQ /// Zones urbaines dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements		
PRESENTATION GENERALE		
UQ	Les zones UQ recouvrent les secteurs qui sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements. Elles sont constituées par les zones suivantes : Plusieurs types de zones UQ sont définis : • UQi : zones principalement dédiées au fonctionnement des infrastructures de déplacements (autoroutes, voies ferrées...). • UQp : zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Permettre la création d'un lycée professionnel, porteur du label « Lycée des métiers » au sein de la ZAC de la Chapelle à la Bouilladisse, centré sur la thématique du développement durable ; ✓ Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en mutualisant les investissements ; ✓ Permettre l'implantation d'un pôle aqua-ludique au sein de la ZAC de la Chapelle à la Bouilladisse, qui réponde à tous les usages ; ✓ Compléter le réseau de déchetteries du territoire ; ✓ Faciliter la réalisation des projets d'infrastructures ferroviaires. ✓ Permettre le renforcement de l'accessibilité routière. ✓ ...
UQi	Les zones UQi couvrent principalement dédiées au fonctionnement des infrastructures de déplacements (autoroutes, voies ferrées...). Dans ces zones sont donc autorisées les constructions qui sont nécessaires au fonctionnement et à la gestion des infrastructures de déplacements.	
UQp	Les zones UQp couvrent principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et « Autres activités, usages et affectations des sols » (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières...) sont interdites car non adaptées à la zone. • D'« Autres activités, usages et affectations des sols » sont admises sous condition (dépôts de plein air, ICPE, affouillements et exhaussements du sol), notamment afin de garantir la fonctionnalité des équipements cette zone.
UQi	• En UQi, sont admises les constructions des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » si elles sont nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures. Il s'agit de permettre aux gestionnaires des infrastructures de mener à bien leurs missions. • En UQi, sont également admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si elles sont nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures. Il s'agit de permettre aussi le développement des services et de commerces dédiés principalement aux automobilistes (stations-service par exemple) et autres voyageurs. • En UQi, sont admises les constructions de la destination « Habitation » et des sous-destinations « Bureau » et « Entrepôt » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone. • Toutes les autres destinations et sous-destinations sont interdites car contraires à la vocation de la zone.
UQp	• En UQp, les constructions de la destination « Commerce et activités de service » et des sous-destinations « Hébergement », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau » sont interdites car elles ne répondent pas à la vocation générale de la zone, l'objectif étant de préserver ce foncier pour des équipements. • En UQp, les constructions de la sous-destination « Logement » sont permises sous condition de surface notamment et à la condition d'être un logement de fonction car ces zones n'ont pas de vocation résidentielle.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
UQp	• Sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « Commerce et activité de service » à condition qu'elles soient limitées. • Sont admises les extensions et les constructions annexes des constructions de la sous destination « Logement » qui ne sont ni liées à la vocation de la zone ni nécessaires à son fonctionnement à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher, que la surface de plancher totale ne dépassent pas 200 m² (constructions existantes et extensions comprises) et que la totalité de l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 200 m².
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Cet article n'est pas réglementé.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Cet article n'est pas réglementé.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• La hauteur de façade maximale des constructions des sous-destinations « Logement » est fixée à 6,5.
UQi	• En UQi, pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations, la hauteur de façade des autres constructions est limitée à 10 mètres (sauf impératif technique) afin, à la fois, de répondre aux besoins des gestionnaires des infrastructures et des activités directement liées et de favoriser leur intégration dans l'environnement.
UQp	• En UQp, pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations, la hauteur de façade maximale des autres constructions est portée à 20 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQi	• Cet article n'est pas réglementé de par les besoins de la zone.
UQp	• Les constructions sont implantées à la limite des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures. • ou elles sont implantées à au moins 4 mètres des voies afin notamment de favoriser le traitement paysager du retrait et de faciliter l'accès et les manœuvres des véhicules. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un recul plus important ($d \geq DA/1,5$) si elles sont situées en bordure d'une voie qui correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQi	• Cet article n'est pas réglementé de par les besoins de la zone.
UQp	• Les constructions doivent respecter des prospectus ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives, afin notamment de préserver la morphologie et les paysages des tissus, généralement discontinus, dans lesquels ils s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie. • Le cas échéant, les constructions doivent observer un prospect plus important ($d \geq DA$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives lorsqu'une limite séparative correspond à une limite d'une zone urbaine à vocation résidentielle (UB, UC UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH) afin notamment d'éviter une confrontation brutale de formes urbaines pouvant être très différentes et de réduire les potentielles nuisances que portent les activités économiques sur les habitations.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQi	• Cet article n'est pas réglementé.
UQp	• En UQp, lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 ou 5 mètres, selon la hauteur des bâtis, par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie et de limiter les ombres portées.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser notamment la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les espaces libres doivent, le plus souvent possible, être perméables afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement. • Les espaces de pleine terre doivent être plantés d'arbre de haute tige et les retraits végétalisés, voire plantés également, afin notamment d'agrémenter le paysage des zones d'activités, de réduire l'impact de ces îlots de chaleur en favorisant le rafraîchissement de l'air ou encore de contribuer à la préservation de la biodiversité (enjeu de la nature en ville).
UQi	• Cet article n'est pas réglementé du fait de la taille des terrains et des besoins spécifiques.
UQp	• Une part minimale d'espaces de pleine terre de 15 % est exigée afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire ainsi le ruissellement et d'offrir une certaine qualité paysagère aux zones d'équipements
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les normes de stationnement ont été définies au regard des usages et besoins de ces secteurs. • Les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces végétalisés, sous certaines conditions. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).

Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UQ	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.11. Zones UV : zones dédiées aux espaces végétalisés urbains, récréatifs ou de loisirs

Zones UV /// Zones urbaines dédiées notamment aux espaces végétalisés urbains		
PRESENTATION GENERALE		
UV	Les zones UV regroupent des espaces dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative ou sportive doivent être préservées et mises en valeur, afin notamment d’assurer la qualité de vie dans les zones urbaines. Plusieurs types de zones UV sont définis : • UV1 : Zones couvrant notamment les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d’un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée. • UV2 : Zones couvrant notamment les espaces végétalisés urbains tels que les parcs publics dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d’assurer la gestion et la fréquentation de ces sites. • UV3 : Zones couvrant notamment de grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d’intensification ; ✓ Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins public ou privés, ripisylves des cours d’eau, ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ; ✓ Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs (grandes résidences).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• L'objectif étant de dédier ces zones aux espaces verts, toutes les constructions sont interdites. • Toutefois, sont admises les constructions des sous-destinations « Exploitation agricole », « Restauration », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Salle d'art et de spectacles », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone. En outre, ces constructions sont de taille plus ou moins limitée (cf. détail par zone UV ci-après) car les sites concernés constituent des espaces de respiration et n'ont pas vocation à être urbanisés ou que très modérément. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (campings et parcs résidentiels de loisirs, carrières, dépôts en plein air...) ou admis sous condition (affouillements et exhaussements du sol) le sont notamment afin de garantir la qualité des espaces verts urbains et le confort de leurs usagers.
UV1	• En UV1, la surface de plancher totale des nouvelles constructions admises est limitée à 50 m² car ces zones couvrent notamment des espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, notamment au bord des cours d'eau.
UV2	• En UV2, afin de favoriser notamment la bonne gestion des parcs publics, la surface de plancher totale maximale des nouvelles constructions admises est portée à 200 m² mais restant relativement faible au regard de la superficie concernée et des besoins qui peuvent être liés à la fréquentation de ces espaces. Leur caractère de « poumon vert » et d'ouverture de ces espaces est ainsi garanti.
UV3	• En UV3, la surface de plancher totale maximale des nouvelles constructions admises est portée à 1 000 m² car ces zones couvrent notamment de grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Toutefois, en UV1, UV2 et UV3, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous-conditions de surface et d'emprise au sol. Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements existants tout en préservant le paysage.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV1	• L'emprise au sol totale des nouvelles constructions est limitée à 100 m² car ces zones couvrent notamment des espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale, relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, ainsi que des ripisylves.

UV2	• L'emprise au sol totale des nouvelles constructions est limitée à 250 m², ce qui reste relativement faible au regard de la superficie concernée et des besoins qui peuvent être liés à la fréquentation de ces espaces. Le caractère naturel et les paysages sont ainsi préservés.
UV3	• L'emprise au sol totale des nouvelles constructions est portée à 1 200 m² car ces zones couvrent notamment de grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• La hauteur de façade maximale des constructions de la sous-destination « Logement » est fixée à 6,5 mètres car l'objectif n'est que de permettre l'évolution des quelques logements existants dans ces zones. • Pour les autres destinations ou sous destinations, la hauteur de façade maximale des autres constructions est limitée à 11 mètres afin de s'adapter aux besoins et d'accompagner le développement de ces grands espaces verts urbains. • Si la hauteur des constructions n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur totale des constructions projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres. • Les édifices techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5^e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l'espace public.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites opposées des voies ou emprise publiques afin notamment de préserver la morphologie et les paysages.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin notamment de préserver l'aération de ces espaces et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter une distance minimale (6 mètres) par rapport aux autres constructions implantées sur le même terrain afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser notamment la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.

Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV1	En UV1, les espaces libres doivent être perméables et plantés d’arbres de haute tige ou végétalisés car ces zones sont sensibles d’un point de vue environnementale (enjeux écologiques, risques naturels...).
UV2	En UV2, les espaces libres doivent être perméables afin notamment de favoriser l’infiltration des eaux pluviales et réduire le ruissellement, excepté sur des surfaces qui nécessitent un revêtement spécifique.
UV3	En UV3, seuls les espaces libres autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs doivent être plantés d’arbres de haute tige ou végétalisés car il s’agit de prendre en compte les besoins de développement des sites et favoriser leur qualité, notamment paysagère.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	Le nombre de places de stationnement n’est pas réglementé dans les zones UV car ces dernières correspondent plutôt à des espaces ouverts, avec une constructibilité limitée. L’objectif consiste donc à préserver ces espaces. Toutefois, la création d’aires de stationnement est admise pour répondre à des besoins spécifiques. Dans ce cas, ces aires devront être traitées de façon qualitative et avec des revêtements perméables, car les zones UV ont vocation à améliorer le cadre de vie urbain.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
UV	- Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. - Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.12. Zones UG : zones dédiée aux activités militaires

Zones UG /// Zones à vocation militaire		
PRESENTATION GENERALE		
UG1	La zone UG1 couvre une zone urbaine dédiée à la Défense Nationale. Il s’agit du camp de Carpiagne.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s’agit pas d’une compétence du territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l’Etat en la matière.
UG2 et UG2a	Les zones UG2 et UG2a concernent une zone urbaine dédiée à la Défense Nationale. Il s’agit de la Caserne de Viénot à Aubagne.	Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s’agit pas d’une compétence du territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l’Etat en la matière.
UG3	La zone UG3 couvre une zone urbaine dédiée à la Défense Nationale. À savoir, la zone d’extension de la caserne de Viénot et de son musée.	Le PADD ne fait pas mention des sites militaires à développer car il ne s’agit pas d’une compétence du territoire, mais ministérielle. Le zonage ne fait que reprendre les attentes de l’Etat en la matière.

L’ensemble des règles de la zone UG ont été définies afin de répondre aux besoins pour le bon fonctionnement de l’activité militaire.

10.13. Zones A : zones agricoles

Zones A /// Zones agricoles		
PRESENTATION GENERALE		
A	Les zones A couvrent notamment les terres agricoles exploitées (notamment pour du maraîchage, de la viticulture...) ou exploitables (en friche mais avec un potentiel agronomique avéré ou fortement pressenti) en incluant les bâtiments qui sont nécessaires aux exploitations. Au-delà de l'activité économique générée par l'agriculture, celle-ci contribue aux objectifs du Projet Alimentaire Territorial, à la défense contre les feux de forêt, au maintien d'un patrimoine et du paysage, à l'identité du territoire.	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Limiter la consommation des espaces agricoles en les protégeant. ✓ Pérenniser le potentiel des terres agricoles. ✓ Préserver les champs d'expansion des crues tels que : ▪ Les plaines agricoles : Aubagne, Roquevaire, Auriol ; ▪ Les espaces verts urbains : par ce complexe sportif Mésonès à Aubagne, parc de la Confluence à Auriol. ✓ Ajuster ponctuellement les limites entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces agricoles pour assurer une qualité paysagère et un meilleur fonctionnement urbain : ▪ Le potentiel d'exploitation des terrains (éviter les situations d'enclaves par exemple) ; ▪ L'irrigation des terrains ; ▪ La pertinence de développer l'urbanisation (présence des réseaux). ✓ Moduler les niveaux de protection des espaces agricoles en fonction de la configuration des lieux et de la qualité des espaces : ▪ Interdire toute construction dans les secteurs présentant les plus forts enjeux en matière de préservation du foncier agricoles et/ou les plus fortes sensibilités écologiques et paysagères ; ▪ Autoriser des constructions dans les autres secteurs en veillant toutefois à limiter le morcellement et le mitage des espaces agricoles. ✓ Soutenir la filière agricole en facilitant l'accueil des agriculteurs au sein d'un territoire nourricier, situé aux portes d'un important bassin de consommation de la métropole. ✓ Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissèlement) et à la lutte contre le changement climatique (favoriser les clôtures sèches historiques).
A1	Les zones A1 correspondent notamment à des secteurs agricoles dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de limiter fortement leur constructibilité.	
A2	Les zones A2 correspondent notamment aux autres secteurs agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.	
A3	Les zones A3 correspondent aux secteurs de reconquête agricole au sein ou en frange de massifs, dans lesquels les constructions sont fortement limitées.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les constructions des destinations « Commerce et activité de service », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » (excepté la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») et de la sous-destination « Hébergement » sont interdites car elles ne correspondent pas à la vocation agricole de la zone. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (notamment les campings et parcs résidentiels de loisirs, les carrières, l'extraction de terres végétales, ...) sont aussi interdits afin de préserver l'intégrité des terres agricoles et la fonctionnalité des exploitations. • Les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises sous condition d'être nécessaire au fonctionnement du territoire et des services publics notamment.
A1	• Les constructions de la sous-destination « Exploitation forestière » sont interdites car les zones A1 ont une vocation strictement agricole et doivent être protégées du point de vue des paysages. • Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », y compris les serres et le châssis, sont admises sous condition d'être démontables et bien intégrées à l'environnement.
A2	• Les constructions des sous-destinations « Exploitation forestière » et « Exploitation agricoles » sont admises. • Les constructions de la sous-destination « Logement » sont admises notamment afin de favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles. Toutefois, elles doivent être de taille limitée et implantée sur un terrain déjà bâti notamment afin d'éviter d'accentuer le mitage des espaces agricoles. Evidemment, elles doivent être nécessaires à une exploitation agricole mais cette dernière doit, en outre, être en fonctionnement depuis au moins trois ans. Cette exigence particulière se justifie pleinement au regard des pratiques récentes. Aujourd'hui, au niveau local, métropolitain et national, les enjeux de préservation des terres agricoles sont tels (enjeux alimentaires, de biodiversité...) qu'il est indispensable d'instaurer des règles plus strictes qu'auparavant pour encadrer la constructibilité sans toutefois la bloquer totalement car les exploitations ont besoin de se développer pour assurer la pérennité de cette filière. • La sous destination « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) » est admis à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
A3	• Les constructions de la sous-destination « Exploitation forestière » sont interdites car les zones A3 ont une vocation strictement agricole et doivent être protégées du point de vue des paysages. • Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole », y compris les serres et le châssis, sont admises sous condition d'être démontables et bien intégrées à l'environnement.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A1	• Alors que les constructions nouvelles, non démontables, de la sous-destination « Exploitation agricole » sont interdites, les extensions des constructions existantes, compris non démontables, sont admises pour ne pas bloquer le développement des exploitations et favoriser leur maintien car elles contribuent largement à l'équilibre écologique et paysager de ces secteurs. Toutefois, elles doivent être limitées à 30%.

A2	Les constructions existantes de la sous-destination « Logement » qui ne sont pas nécessaires à l'exercice d'une activité agricole peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (ne pas compromettre l'activité agricole et notion de surface et d'emprise au sol par exemple). Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements de tous les ménages, exploitants agricoles ou non. Cette possibilité n'est toutefois pas offerte en zone A1 car cette dernière doit être protégée strictement.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	Article non réglementé
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A1 A3	L'emprise au sol n'est pas réglementée car les constructions nouvelles sont interdites.
A2	- L'emprise au sol maximale des constructions des sous-destinations « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière » n'est pas déterminée par une règle quantitative mais par une règle qualitative afin de répondre à tous les types d'exploitation présentes sur le territoire, certains demandant plus de constructibilité que d'autres. - L'emprise au sol de la totalité des constructions de la sous-destination « Logement » est limitée à 200 m² maximum dont 50 m² d'annexes, hors piscine, afin de préserver au mieux les terres agricoles et limiter l'étalement.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A1 A3	La hauteur de façade des constructions est limitée à 3,5 mètres afin de limiter l'impact de ces constructions sur l'environnement et le paysage.
A2	- La hauteur de façade maximale des constructions des sous-destinations « Exploitation agricole » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA est limitée à 9,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones agricoles. - La hauteur de façade des constructions de la sous-destination « Logement » est limitée à 6,5 mètres afin de préserver le paysage des zones agricoles et la forme de leurs habitations. La hauteur de façade des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l'urbanisme. Cette limite est fixée à 3 mètres de façon à limiter les impacts sur le paysage.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A1 A3	Cet article n'est pas réglementé

A2	• 2 cas en fonction que le terrain est déjà ou non bâti : • Si le terrain n'est pas bâti : • Les constructions autres que la sous destination « Logements » doivent implanter au moins une de leur façade dans une bande de 5 à 10 mètres des emprises publiques/ afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) sur les voies situées en zone agricole et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions et des bâtiments d'exploitation mais également afin de limiter le mitage en rapprochant les constructions des voies. Les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition du fait de leurs besoins spécifiques. • Les constructions de la sous destination « Logements » doivent implanter au moins une de leur façade dans une bande de 5 et 7 mètres des voies. De plus, les locaux techniques ne sont pas concernés par cette disposition du fait de leurs besoins spécifiques. • Pour les annexes de la sous-destination « Logements » utilisées pour du stationnement, la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux emprises publiques* ou aux voies*, existantes ou futures doit être supérieure ou égale à 5 mètres afin de faciliter les manœuvres. • Si le terrain est bâti : il sera fait application de l'article 8, toujours dans l'esprit de limiter le mitage et de rapprocher les constructions.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA$) et une distance minimale (10 mètres) par rapport aux limites séparatives si elle correspond à une limite d'une zone UB, UC, UD, UM, UT, AU1 ou AUH, Nh, Nt..., ce afin de limiter les nuisances sur des mieux habités. • Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives si elle correspond à une limite d'une zone A, N, UE, AU3 ou AUE afin de permettre un accès facilité aux engins de secours.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• En cas, de construction principale existante, les nouvelles constructions (hors annexe) à défaut d'être accolée doivent être comprises entièrement dans une bande de 5 à 15m de la construction principale, afin de limiter le mitage. • Les constructions annexes doivent être implantées à moins de 20 mètre de la construction principale à laquelle elles sont liées, afin de limiter le mitage.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser notamment la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les haies doivent être préservés afin de favoriser le maintien de la Trame Verte et Bleue. En effet, ces éléments paysagers constituent un support favorable à la faune.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de ne pas gêner la circulation générale.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
A	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique. • Toutefois, le recours à l’assainissement non collectif est admis lorsque le réseau public d’assainissement ne dessert pas la zone. Ceci s’explique par le fait que la zone agricole n’a pas vocation à être équipée par ces réseaux.

10.14. Zones N : zones naturelles

Zones N /// Zones naturelles		
PRESENTATION GENERALE		
N	Les zones N couvrent les secteurs naturels du territoire. Plusieurs types de zones N sont définis : • Ns : zones naturelles « strictes », avec constructibilité limitée. • Nh : zones naturelles habitées. • Nt : zones naturelles dédiées au tourisme et loisirs de plein air. • Ne : zones naturelles dédiées à la gestion de l'environnement. • NG : zones naturelles dédiées à la Défense Nationale	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes. ✓ Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels. ✓ Favoriser l'accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels. ✓ Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines. ✓ Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité.
Ns	Les zones couvrent la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte eu égard des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité), de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).	
Nt	Les zones couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites.	
Ne	Les zones couvrent des secteurs naturels spécifiques devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) ou faisant l'objet d'une exploitation particulière liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie...).	
NG	Les zones NG couvrent les secteurs naturels du camp militaire de Carpiagne.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• La constructibilité des zones N est très limitée (la quasi-totalité des sous-destinations sont interdites) car il s'agit de préserver l'intégrité des espaces naturels et de la biodiversité, de préserver les paysages et de lutter contre les risques naturels. • Les constructions, activités, usages et affectations qui sont admis en zone N (dont les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») le sont pour des raisons de sécurité, de défense, de protection ou de valorisation des milieux ou encore de fonctionnement et de gestion du territoire (eau, énergie, risques...). • Les constructions de la destination « Exploitation agricole » sont admises en zone Ns et Nh afin de maintenir et développer des activités agricoles pastorales qui sont indispensables à la préservation de la qualité paysagère des lieux ainsi qu'à la gestion des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, la constructibilité est très encadrée (les constructions nouvelles ne sont admises que si elles sont démontables et qu'elles sont liées et nécessaires au sylvo-pastoralisme) afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux particulièrement forts. • Certains aménagements de surfaces, tels que des aires de stationnement, des objets mobiliers... sont également permis sous condition, notamment de perméabilité ou le fait d'être démontable, dans le but notamment de permettre et de gérer les accès aux massifs.
Ns	• Les constructions de la destination « Exploitation agricole » sont admises afin de maintenir et développer des activités agricoles pastorales qui sont indispensables à la préservation de la qualité paysagère des lieux ainsi qu'à la gestion des risques naturels (feux de forêt notamment). Toutefois, la constructibilité est très encadrée (les constructions nouvelles ne sont admises que si elles sont démontables et qu'elles sont liées et nécessaires au sylvo-pastoralisme) afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux particulièrement forts.
Nt	• Sont également admises des constructions des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » pour permettre l'accueil et la gestion des sites afin de les valoriser ou bien pour permettre quelques activités événementielles, à condition d'être démontable. • Sont également admises les constructions de la sous-destination « Équipements sportifs » à condition que les revêtements de sol soient perméables et qu'elles s'intègrent à l'environnement. • Les zones Nt pourront ultérieurement être transformées, via une évolution du PLUi, en Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) afin d'admettre d'autres constructions permettant d'assurer la valorisation des espaces naturels et d'organiser leur fréquentation.
Ne	• Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² sont admis sous condition afin de favoriser la réhabilitation de sites (comme les anciennes carrières) ou la poursuite des exploitations des sites de stockage de déchets. • Les installations et constructions nécessaires et liées à la production d'énergie renouvelable sont permises, afin notamment de permettre la réhabilitation de certaines carrières.
NG	• Ne sont admises que les installations nécessaires à l'exercice des activités militaires à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement permet le changement de destination de bâtiments identifiés sur le règlement graphique afin de favoriser la mise en valeur de sites.

Nt	• Les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l’objet d’une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (notion de surface et d’emprise au sol par exemple). Ce choix s’explique par la volonté de ne pas établir une inconstructibilité générale et absolue de ces zones et de permettre de répondre aux besoins des ménages. • Les constructions existantes des sous-destinations « Restauration », « Hôtel », « Artisanat et commerce de détail » et « Autres hébergement touristique » peuvent faire l’objet d’une extension limitée et recevoir des constructions annexes, sous réserve de répondre à certaines exigences (notamment notion de surface au sol maximum). Ce choix s’explique par la volonté de maintenir les activités existantes en leur permettant seulement de se mettre aux normes.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• Cet article n’est pas réglementé
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• Cet article n’est pas réglementé hormis en Nt
Nt	• L’emprise au sol de la totalité des constructions annexes est limitée afin de répondre aux exigences du Code de l’urbanisme et de façon à limiter les impacts sur le paysage. L’emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions annexes, hors piscine, de la sous-destination « Logement » est inférieure ou égale à 50 m². • Sont également admises les extensions des constructions légales existantes à la date d’approbation du PLUi de la sous destination « Logement » à condition qu’elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, que l’emprise au sol des extensions soit inférieur ou égale à 30% de l’emprise au sol de la construction existante à la date d’approbation du PLUi et que l’emprise au sol totale (constructions existantes et extensions incluses) soit inférieure ou égale à 200 m², ce afin de limiter le mitage.
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• La hauteur de façade des constructions de la sous-destination « Logement » et des « autres sous-destinations » est limitée à 6,5 mètres afin de préserver le paysage des zones naturelles. • La hauteur de façade des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres de façon à limiter les impacts sur le paysage. • La hauteur de façade des constructions de la destination « Exploitation agricole » est limitée à 3,5 mètres afin de limiter l’impact sur le paysage. • La hauteur de façade maximale des constructions de la sous-destination « Equipements d’intérêt collectifs et services publics » est portée à 9,5 mètres afin de répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres sans dénaturer le paysage des zones naturelles.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	• Les constructions doivent s’implanter à au moins 5 mètres des voies afin notamment de garantir de bonnes conditions de circulations (visibilité notamment) et de faciliter les accès et manœuvres des véhicules autour des constructions.

Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA$) et une distance minimale (4 mètres) par rapport aux limites séparatives afin d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Hormis en NG, les constructions annexes doivent être implantées à moins de 20 mètre de la construction principale à laquelle elles sont liées, afin de limiter le mitage.
QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de favoriser notamment la qualité urbaine, d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions et de respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Cet article n'est pas réglementé puisque la constructibilité est limitée principalement aux extensions sous couvert d'une bonne intégration paysagère.
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de ne pas gêner la circulation générale.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
N	- Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. - Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s'appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l'objectif est d'infiltrer le plus possible afin de limiter l'usage des réseaux, non adaptés aux flux d'épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.15. Zones NStecal : zones de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées

Zones NStecal /// Zones naturelles		
PRESENTATION GENERALE		
NStecal	Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été instauré par la loi grenelle II (n°2010- 788 du 12 juillet 2010) afin d'autoriser les constructions en zones naturelles, agricoles ou forestières « à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Des précisions ont été apportées par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014). Plusieurs zones NStecal sont définies : • NStecal1 : à Aubagne sur le site de l'ancien EPAHD désaffecté du Kallisté afin de réaliser du logement ; • NStecal2 : à Roquevaire au Val de Riou pour la réalisation d'une pension de famille (logement social).	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants au vieillissement de la population et aux diverses situations de handicap ✓ Adapter la taille et la typologie des logements afin de favoriser les parcours résidentiels de tous ; ✓ Lutter contre la vacance des logements en encourageant leur remise sur le marché.
AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
NStecal	• Dans le NStecal1, sont uniquement admises les sous-destinations « logements* » et « autres hébergements touristiques* » car cela correspond au projet développé. • Dans le NStecal2, sont admis les sous-destinations « hébergement* », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* », « les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées* » et « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* », en cohérence avec les besoins du projet développé. • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (carrière...) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, dépôts de plein air...) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine de ces quartiers et de préserver la santé des personnes.	
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
NStecal	• Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques. • Dans le NStecal2, les démolitions-reconstructions, et les travaux sont possibles dans les polygones constructibles.	
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD		
NStecal	• Cet article n'est pas réglementé.	

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Dans le NStecal1, l'emprise au sol n'est pas réglementée par un chiffre mais est encadrée par les polygones délimités sur les planches graphiques. • Dans le NStecal2, l'emprise au sol de la totalité des constructions est limitée à 800m² ce qui correspond aux besoins de ce projet (hébergement social).
Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Dans le NStecal1, la hauteur est réglementée sur la planche graphique avec le polygone constructible ou en l'absence de précision au document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 10 m à l'égout du toit. • Dans le NStecal2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout du toit afin de préserver le paysage urbain et naturel dans lesquelles elles s'insèrent.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Dans le NStecal1, les constructions doivent être implantées dans les polygones constructibles définis sur les planches graphiques. • Dans le NStecal2, les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des voies afin notamment de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés. Cette distance de 4 mètres permet, en outre, de végétaliser les espaces situés entre les voies et les constructions. Les locaux techniques ne sont pas concernés par la règle des minimum 4 mètres car ils ont des besoins spécifiques, eu égard à leurs usages.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Dans le NStecal1, les constructions doivent être implantées dans les polygones constructibles définis sur les planches graphiques. Ces derniers sont resserrés autour du projet afin de préserver le paysage et de veiller à une insertion qualitative. • Dans le NStecal2, les constructions doivent respecter des prospects ($d \geq DA/2$) et une distance minimale (3 mètres) par rapport aux limites séparatives afin de préserver la morphologie et les paysages de ces tissus discontinus et non alignés et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie des constructions.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Dans le NStecal1, les constructions doivent être implantées dans les polygones constructibles définis sur les planches graphiques. • Dans le NStecal2, l'implantation n'est pas réglementée.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Les règles ont été définies afin de favoriser la qualité urbaine, assurer une bonne insertion paysagère des constructions et respecter au mieux les paysages urbains et naturels du territoire.
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Les espaces végétalisés doivent s'étendre sur au moins 50% du terrain dans le Nstecal1 et au moins 75% du terrains dans le Nstecal2 , dont au moins deux tiers doivent être en pleine terre, les arbres existants sont maintenus ou compensés, les espaces de pleine terre et retraits sont plantés d'arbres de haute tige afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d'habitat discontinus. • Les ratios fixés sont les mêmes qu'en zone UC car pour le NStecal1, le projet est de réaliser des logements collectifs. Seule la règle des hébergements est différente car elle colle aux besoins générés pour le projet développé dans le NStecal2. • les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces végétalisés, sous certaines conditions. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).
Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
NStecal	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s'appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l'objectif est d'infiltrer le plus possible afin de limiter l'usage des réseaux, non adaptés aux flux d'épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.16. Zones AU : zones d’urbanisation future

Zones AU /// Zones à urbaniser		
PRESENTATION GENERALE		
AU	Les zones AU couvrent les zones à urbaniser. Plusieurs types de zones AU sont définis : • 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ : zones à urbaniser « ouvertes à l’urbanisation ». • 2AUH, 2AUE et 2AUM: zones à urbaniser « strictes ».	Objectifs et orientations du PADD mis en œuvre ✓ Développer de nouvelles formes urbaines, plus compactes et qualitatives afin de limiter la consommation foncière ; ✓ Développer une politique foncière volontariste et plus offensive et opter pour des procédures opérationnelles (ZAC, PUP, ...) adéquates ; ✓ Créer de nouvelles zones d’activités principalement à Aubagne : Camp de Sarlier, Napollon 2, Camp Major, Les Lignières, ... et à l’interface entre La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin ; ✓ Permettre l’évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d’achat et d’évolutions du besoin des enseignes existantes ; ✓ Requalifier la zone commerciale de Souque Nègre (La Destrousse) / La Malvésine (La Bouilladisse) en incluant dans un périmètre de réflexion des nouveaux secteurs économiques voisins.
1AUH 1AUE 1AUM 1AUQ	Les zones 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ correspondent à des zones à urbaniser « ouvertes à l’urbanisation ». Par ailleurs, ces zones AU sont couvertes par des OAP sectorielles. Plusieurs types de zones AU « ouvertes à l’urbanisation » sont définis : • 1AUH : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale d’habitation. • 1AUE : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation principale d’activités économiques. • 1AUM : zones à urbaniser « ouvertes » mixtes. • 1AUQ : zones à urbaniser « ouvertes » à vocation d’équipements.	
2AUH 2AUE 2AUM	Les zones 2AUH, 2AUE et 2AUM correspondent à des zones à urbaniser « fermées à l’urbanisation ». Leur ouverture requiert une évolution du PLUi et, pour celles traversées par un cours d’eau, le développement de la connaissance du risque d’inondation. Toute construction nouvelle est interdite dans ces zones. Seules des extensions mesurées de constructions existantes sont admises. Plusieurs types de zones AU « fermées à l’urbanisation » sont définis : • 2AUH : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale d’habitation. • 2AUE : zones à urbaniser « fermées » à vocation principale d’activités économiques. • 2AUM : zones à urbaniser « fermées » mixtes.	

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Dans l'ensemble des zones AU, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ou toute autre exploitation du sous-sol sont interdites car ces zones ont vocation à être urbanisées et qu'il convient, par conséquent, de préserver la capacité d'urbanisation et d'aménagement des sites.
2AUH 2AUE 2AUM	• Dans les zones 2AU, toute construction nouvelle est interdite car il s'agit de zones « fermées à l'urbanisation ». Pour être ouvertes à l'urbanisation, le PLUi devra faire l'objet d'une évolution. • Les affouillements/exhaussements sont permis à la condition d'être liés aux constructions autorisées.
1AU	• Les affouillements/exhaussements sont permis à la condition d'être liés aux constructions autorisées ou à la lutte contre les risques ou nuisances.
1AUH	• Les constructions de la destination « Habitation » sont autorisées, l'objectif consiste à donner à ces zones une vocation à dominante résidentielle. • Les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » sont admises afin de favoriser l'agriculture urbaine. Toutefois, l'agriculture n'étant pas la vocation première des zones, ces constructions doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions des sous-destinations « Industrie » sont admises pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle mais leur taille est limitée afin de garantir une certaine qualité de vie dans ces quartiers qui auront une vocation principalement résidentielle (problématique des flux de poids lourds, des nuisances sonores...). • Certaines autres constructions, activités, usages et affectations (ICPE, dépôts en plein air...) sont admises sous condition notamment d'être situés dans une polarité commerciale de secteur afin de limiter les conflits avec le voisinage habité.
1AUE	• L'objectif étant de dédier ces zones aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, les constructions des destinations « Exploitation agricole ou forestière » et « Habitation » sont interdites. • Les constructions des destinations « Equipements d'intérêt collectifs et services publics » (excepté les sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») sont interdites car, pour garantir la qualité fonctionnelle de ces zones d'activités et éviter les conflits d'usage et de circulation, il convient d'éviter leur fréquentation par le public. • Les constructions des destinations « Commerce et activité de service » sont admises (excepté la sous-destination « Cinéma » et « Autres hébergements touristiques »). • Les autres constructions, activités, usages et affectations qui sont interdits (les habitations légères de loisirs, mobil-home, carrières...) ou admis sous condition (dépôts de plein air) le sont notamment afin de garantir la qualité fonctionnelle et/ou paysagère des zones économiques. • Les constructions de la sous-destination « Bureau » sont permises à la condition d'être liée à une construction autorisée ou permise dans la zone.
1AUM	• La zone étant à vocation mixte, la majorité des constructions sont autorisées, hormis les constructions de la sous-destination « Entrepôt », les carrières ou gravières, et les aires de gardiennage de caravanes... • L'agriculture n'étant pas la vocation première des zones, les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » doivent respecter des conditions : elles ne doivent pas générer de nuisances sur l'environnement résidentiel car il convient de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. • Les constructions de la sous-destination « Industrie » sont permises sous condition de surface notamment afin de limiter les nuisances sur les lieux habités.

1AUQ	• La zone étant à vocation d'équipements, toutes les constructions autres que celles des destinations « Équipements d'intérêt collectif et servies publics » (sauf la sous-destination « Salles d'art et de spectacles » sont interdites.
Article 2 : Évolution des constructions existantes / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
1AUH 1AUE 1AUM 1AUQ	• Dans les zones AU ouvertes, les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions et autorisées pour les constructions existantes sont les mêmes que pour les constructions nouvelles car rien ne justifie des règles spécifiques.
2AUH 2AUE 2AUM	• Les changements de destination sont interdits sauf s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone. • Excepté en zone 2AUE, les constructions existantes de la sous-destination « Logement » peuvent faire l'objet d'une extension limitée et recevoir des constructions annexes. Ce choix s'explique par la volonté de prendre en compte les besoins d'adaptation et d'évolution des logements existants, d'autant que des extensions ne remettent pas en cause les capacités d'aménagement et d'urbanisation des zones 2AU. Toutefois, cette possibilité n'est pas offerte dans les zones 2AUE car celles-ci sont vouées aux activités économiques : les conflits d'usage doivent être limités. • Les autres constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension limitée (notamment surface de plancher et emprise au sol limitées) afin de favoriser la prise en compte des activités et équipements existants.
Article 3 : Mixité fonctionnelle / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Cet article n'est pas réglementé.
VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS	
Article 4 : Emprise au sol / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Hauteurs des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	Les édicules techniques ou tous autres éléments architecturaux qui surmontent un toit plat doivent être positionnés dans le volume de la 5e façade qui est défini de telle sorte à limiter leur visibilité depuis l’espace public.
1AUH 1AUE 1AUM 1AUQ	La hauteur des constructions nouvelles n’est pas réglementée. Elles sont fixées par les OAP sectorielles afin de favoriser l’urbanisme de projet et la densification.
2AUH 2AUE 2AUM	La hauteur des constructions existantes est limitée à 6,5 mètres pour les constructions de la sous-destination « Logement » et limitées aux hauteurs existantes pour les autres destinations, afin d’encadrer les extensions et éviter qu’elles aient un impact trop important sur la future zone à urbaniser.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	Cet article n’est pas réglementé.
Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	
AU	Cet article n’est pas réglementé.
Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
1AUH 1AUM	- Lorsqu’elles ne sont pas accolées, les constructions doivent respecter un prospect ($d \geq DA/2$) et une distance d’au moins 6 mètres pour garantir le confort des occupants (ensoleillement notamment). - Toutefois, si les façades sont aveugles ou munies d’ouvertures mineures (fenestrons par exemple), la distance entre deux constructions peut être réduite jusqu’à 3 mètres sans respecter le prospect car, dans ce cas, le confort des occupants n’est pas en jeu. L’objectif est d’optimiser l’espace tout en permettant d’assurer de bonnes conditions de défense incendie notamment - Il est à noter que les constructions annexes et les locaux techniques ne sont pas soumis aux mêmes règles, du fait de leur besoin spécifique et de leur taille moindre
1AUE 1AUQ	Cet article n’est pas réglementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Article 9 : Qualité des constructions / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
1AU	• Par souci de simplification et de cohérence, les dispositions relatives à la qualité des constructions de chaque zone AU « ouvertes » à l'urbanisation correspondent aux zones U équivalentes (UC pour la zone AUH, UE pour la zone AUE...).
Article 10 : Qualité des espaces libres / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées. • Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques ou voies sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.
1AUH 1AUM 1AUQ	• Les espaces végétalisés de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m² afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
1AUE	• Les espaces végétalisés de pleine terre sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m² afin de garantir une qualité environnementale, paysagère et écologique aux quartiers concernés : amélioration du paysage urbain, agrément visuel pour les constructions alentours, ombre, régulation des effets d'îlot de chaleur urbain et donc diminution des consommations énergétiques (climatisation en particulier), fixation de polluants...
Article 11 : Stationnement / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Les normes de stationnement ont été fixées au regard des besoins et des usages constatés dans les secteurs d'habitat discontinus. • Les ratios fixés sont les mêmes qu'en zone UC car les zones AU « ouvertes » sont des secteurs très proche en terme de besoin. • Comme en zone UC, les aires de stationnement « éco-aménagées » (emplacements avec revêtements poreux, arbres plantés dans des fosses de pleine terre...) peuvent être valorisées en surface d'espaces végétalisés, sous certaines conditions. L'objectif est de favoriser un traitement paysager et qualitatif des aires de stationnement, de lutter contre le ruissellement et de réduire les îlots de chaleur que constituent de grandes surfaces bitumées.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 12 : Desserte par les voies publiques ou privées / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences notamment de sécurité routière et de défense incendie (notamment en ce qui concerne les impasses et les aires de retournement).

Article 13 : Desserte par les réseaux / Justifications des règles nécessaires à la mise en œuvre du PADD	
AU	• Les règles édictées ne présentent pas de spécificités particulières. Elles ont notamment été définies afin de répondre à des enjeux et des exigences sanitaires. • Seules les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales sont particulières et s’appliquent pour toutes nouvelles constructions/extensions/annexes de plus de 25m². l’objectif est d’infiltrer le plus possible afin de limiter l’usage des réseaux, non adaptés aux flux d’épisodes de pluie méditerranéenne de plus en plus intense avec le réchauffement climatique.

10.15.1 ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ensemble des zones à urbaniser (AU) font l'objet d'une OAP sectorielle qui vient préciser et encadrer la programmation et les vocations particulières de la zone. Le tableau ci-dessous vient préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre le court terme à 2023 et les secteurs à moyen terme à 2026 (soumis à évolution du PLUi).

Commune	Nom de la zone	Vocation du secteur	Type de zone AU	Échéance
AUBAGNE	Le Charrel	Dominante résidentielle	2AUH	Moyen terme 2026
	Camp-Major	Vocation économique	2AUM	Moyen terme 2026
	La Louve	Dominante résidentielle	2AUH	Moyen terme 2026
	Pin Vert	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023
	Les Gargues	Vocation mixte	2AUM	Moyen terme 2026
	Saint-Pierre	Vocation mixte	2AUM	Moyen terme 2026
	Napollon Nord	Vocation économique	2AUE	Moyen terme 2026
BELCODENE	Entrée de ville	Dominante résidentielle	2AUH	Moyen terme 2026
AURIOL	Perrier	Dominante résidentielle	1AUM	Court terme 2023
	Pont de Joux	Vocation économique	2AUE	Moyen terme 2026
	Sud centre-ville	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023
LA BOUILLADISSE	Ancienne usine Meger	Dominante résidentielle	1AUM	Court terme 2023
	Pas de Trets	Vocation économique	2AUE	Moyen terme 2026
	Le Pigeonnier	Dominante résidentielle	2AUH	Moyen terme 2026
	La Chapelle	Dominante résidentielle	2AUM	Moyen terme 2026
CUGES-LES-PINS	Sud centre-ville	Dominante résidentielle	1AUQ	Court terme 2023
	Pôle Vie Santé Provence	Vocation mixte	2AUM	Moyen terme 2026
PEYPIN	Le Terme Nord	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023
	Zone Economique Terminus Val'Tram	Vocation économique	2AUE	Moyen terme 2026
	Vert-Clos	Dominante résidentielle	1AUM	Court terme 2023
LA-PENNE-SUR-HUVEAUNE	Beaussier	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023
	Cassar	Vocation équipement de loisir	2AUM	Moyen terme 2026
SAINT-SAVOURNIN	Le Château	Dominante résidentielle	2AUM	Moyen terme 2026
	L'Adrech et Pérusson	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023
SAINT-ZACHARIE	Les Esplantades	Dominante résidentielle	2AUH	Moyen terme 2026
	Peygros	Vocation mixte	1AUM	Court terme 2023
	Les Ecoles	Dominante résidentielle	1AUH	Court terme 2023

11. Les choix retenus pour la mise en œuvre de la politique d'équipements publics

Le règlement graphique reporte par-dessus le zonage, des servitudes d'aménagement, lesquelles sont à la fois outils de prescriptions et/ou des outils permettant l'acquisition foncière pour la collectivité dans le cadre de projets d'intérêt général.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, ces servitudes sont des emplacements réservés pouvant être dédiés :

- Aux voies et ouvrages publics (infrastructures) dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Aux espaces verts à créer ou à modifier,
- [...]

Les emplacements réservés, sont de véritables outils d'aide à la planification, qui facilitent la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD.

Leurs justifications sont développées dans les chapitres suivants, de façon à révéler la cohérence entre le projet d'aménagement et sa traduction réglementaire selon l'organisation suivante :

- 1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour la mise en œuvre de la politique de déplacements ;
- 2. Les emplacements réservés pour espaces verts, publics et gestion hydraulique ;
- 3. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures.

Cette dernière partie sera particulièrement développée avec une approche et une explication des choix retenus pour définir ces servitudes site par site.

Code	Description
A	Projet agricole
B	Bassin de rétention / Retenue collinaire / Equipement hydrolique / Pluvial
C	Cimetière
D	Déchets
E	Enseignement
L	Sport / Loisir
P	Parking / Stationnement
Q	Socio-culturel
R	Rivière
T	Transport
U	Eau usée / Assainissement / Sanitaire / Epuration
V	Espace vert / Espace public
W	Eau potable
Z	Equipements divers

Explications de la numérotation des ER

La numérotation des emplacements réservés évolue dans le cadre de la démarche intercommunale. Pour faciliter la lecture des documents, une nouvelle nomenclature a été définie, représentée sur les planches graphiques par une vignette pour chaque emplacement.

Ainsi, les ER Voirie font l'objet de vignettes mentionnant :

- Les initiales de la commune sur laquelle se situe l'emplacement ;
- Le numéro de l'emplacement (une numérotation est propre à chaque commune) ;
- La largeur de l'emplacement réservé.

Pour les autres ER, à destination d'équipements publics ou d'autres infrastructures, les vignettes indiquent :

- l'initiale mentionnant l'objet de la réservation ;
- le numéro de la réservation.

L'ensemble des emplacements réservés identifiés sur les planches graphiques trouvent leur description dans la Liste des Emplacements Réservés (vol. O.1 du PLUi), dans laquelle sont notamment présentés l'objet de la réservation et le bénéficiaire (ou futur maître d'ouvrage) de celle-ci. Le bénéficiaire ne peut être qu'une personne publique.

11.1. Les emplacements réservés et pré-emplacements pour espaces cultivés, espaces verts, espaces publics, gestion de l'eau et cimetière

11.1.1. LE VOLET ESPACES PUBLICS ET GESTION DES EAUX DANS LE PADD

Rappel du PADD

Cette partie couvre deux thématiques abordées dans le PADD :

- les espaces verts et publics ;
- la gestion hydraulique ;

Ces deux thématiques ont été regroupées sous un même chapitre des justifications des emplacements réservés, car leur finalité est similaire dans de nombreux cas : à l'exception des bassins souterrains, il s'agit de préserver des espaces ouverts, végétalisés et potentiellement publics contribuant à l'amélioration du cadre de vie en milieu urbain.

> Espaces verts et publics

Le PADD ambitionne d'« améliorer le cadre de vie des habitants sur l'ensemble du territoire » et de ce fait, « aménager des espaces publics de qualité ... » et « développer la nature en ville ».

Par le biais des emplacements réservés, le règlement peut notamment mettre en œuvre la volonté affichée de développer les espaces publics dans les lieux de centralités (places publiques) ou encore « protéger, voire développer les sites naturels en milieu urbain ». Ce dernier objectif peut se traduire selon deux approches différentes :

- la sanctuarisation des espaces de nature par la mise en œuvre d'une protection des boisements ;
- la création ou le réaménagement de parcs publics végétalisés par la définition d'emplacement réservé.

11.1.2. EMBLEMENTS RESERVES POUR ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS (V)

Les emplacements réservés indicés V pour la réalisation à terme d'espaces publics (hors voiries) et d'espaces verts sont contributeurs de l'amélioration du cadre de vie telle que l'ambitionne le PADD.

Par la définition d'emplacements réservés, la collectivité se donne la possibilité d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation ou à l'extension d'espaces publics ouverts participant à la fois à l'aération du tissu urbain, à son agrément et à l'augmentation de l'offre d'espaces ludiques urbains et naturels en réponse aux besoins de la population.

Ainsi, les emplacements réservés définis sont prévus pour la création ou l'extension / la reconfiguration de places publiques dans différentes centralités du territoire, ou de parcs, squares constituant des lieux de nature appropriables en ville.

Ces derniers espaces verts sont parfois mêlés à une affectation de bassin de rétention pour combiner l'aménagement d'espaces d'agréments et ludiques ouverts avec des systèmes de gestion des eaux de pluie.

11.1.3. EMBLEMES RESERVES POUR LA GESTION DE L'EAU (B, R ET U)

Les emplacements réservés pour la gestion des eaux répondent aux impératifs de l'aménagement durable dans un territoire soumis aux risques inondation. Le PADD dicte d'ailleurs la nécessité « d'avoir une gestion renouvelée du cycle de l'eau » et de « gérer le pluvial », « gérer les eaux usées » et « faire de l'eau un support de projet ».

Le territoire est maillé de plusieurs stations d'épuration : Cuges-les-Pins, Auriol (Pont-de-Joux) et La Bouilladisse (Le Pigeonnier).

Dans ce cadre, des emplacements réservés sont définis dans le présent PLUi pour permettre la réalisation de ces chantiers et leur extension potentielle.

Bassins et ouvrages prévus dans ou en limite des espaces naturels

Le PLUi propose également des emplacements réservés dans des espaces naturels. Parmi ces emplacements réservés, on retrouve des bassins de rétention et réservoirs d'eau potable, pouvant servir à la défense incendie.

Huit réservoirs sont en projet en secteur naturel en limite d'interface avec la ville. Leurs localisations sont privilégiées selon la topographie, dans une optique de défense contre l'incendie, de sécurité des habitations et équipements à proximité, ainsi qu'une alimentation en eau potable renforcée (garantir une sécurisation pour 24 heures minimum de l'alimentation en eau potable pour les secteurs desservis).

Les réservoirs d'eau potable sont des ouvrages en béton armé, ils peuvent être au besoin enterrés ou semi-enterrés en fonction de leur impact visuel potentiel. Ils peuvent être végétalisés pour réduire l'impact écologique et accueillir ainsi une avifaune de petite taille ou encore des rongeurs.

Les caractéristiques de chaque ouvrage devront être précisées dans les études de faisabilité et de maîtrise d'œuvre à conduire par la collectivité, avant la réalisation du projet.

Les mesures de réduction devront être étudiées au cas par cas pour chaque projet à l'occasion d'études plus abouties. Il s'agira, dans la mesure du possible, d'adapter :

- L'emprise du projet pour tenir compte de l'implantation des essences végétales répertoriées sur le site ;
- L'enterrement ou le semi-enterrement de l'ouvrage ;

- Une conception qui favorise la réappropriation du site par la biodiversité locale;
- Le calendrier du chantier et les modalités des interventions adaptés aux rythmes biologiques locaux.

Aménagements des cours d'eau, des noues, des champs d'expansion des crues (R)...

Le PLUi propose également des emplacements réservés pour la gestion, l'aménagement des fleuves, ruisseaux, cours d'eau... afin de permettre leur réaménagement, recalibrage, requalification... De plus, afin de prendre en compte le risque inondation, des ER sont également prévus pour la réalisation de noues, de champs d'expansion de crues, de zones d'écroulement....

11.1.4. EMBLEMES RESERVES POUR LA GESTION DE LA QUALITE DE L'EAU POTABLE (W)

Dans le PADD, la préservation/sécurisation de la ressource en eau est affichée comme un objectif inévitable pour soutenir un développement durable du territoire, dans lequel l'accès à l'eau est garanti.

Ainsi, dans la partie réglementaire, plusieurs emplacements réservés indicés W ont été dessinés dans le zonage pour permettre, à terme, la réalisation ou l'extension d'équipements favorisant l'adduction d'eau (stations de filtration, stations de pompage, réservoirs d'eau), garantir la protection de périmètre de captage et assurer leur accessibilité pour leur entretien.

11.1.5. EMBLEMES RESERVES POUR LES CIMETIERES (C)

Dans la partie réglementaire, plusieurs emplacements réservés indicés C ont été dessinés dans le zonage pour permettre, à terme, la réalisation ou l'extension de cimetières.

A noter : 2 emplacements réservés pour un cimetière sont prévus sur la commune d'Auriol. A terme un seul cimetière paysager sera réalisé, l'ER permet de réserver le foncier dans l'attente des études en cours qui permettront la bonne mise en œuvre opérationnelle du site retenu. En effet, le cimetière existant d'Auriol date du 19^e siècle et arrive au maximum de sa capacité (concessions encore disponibles à l'horizon 2025), et son positionnement en cœur de ville ne permet par son extension.

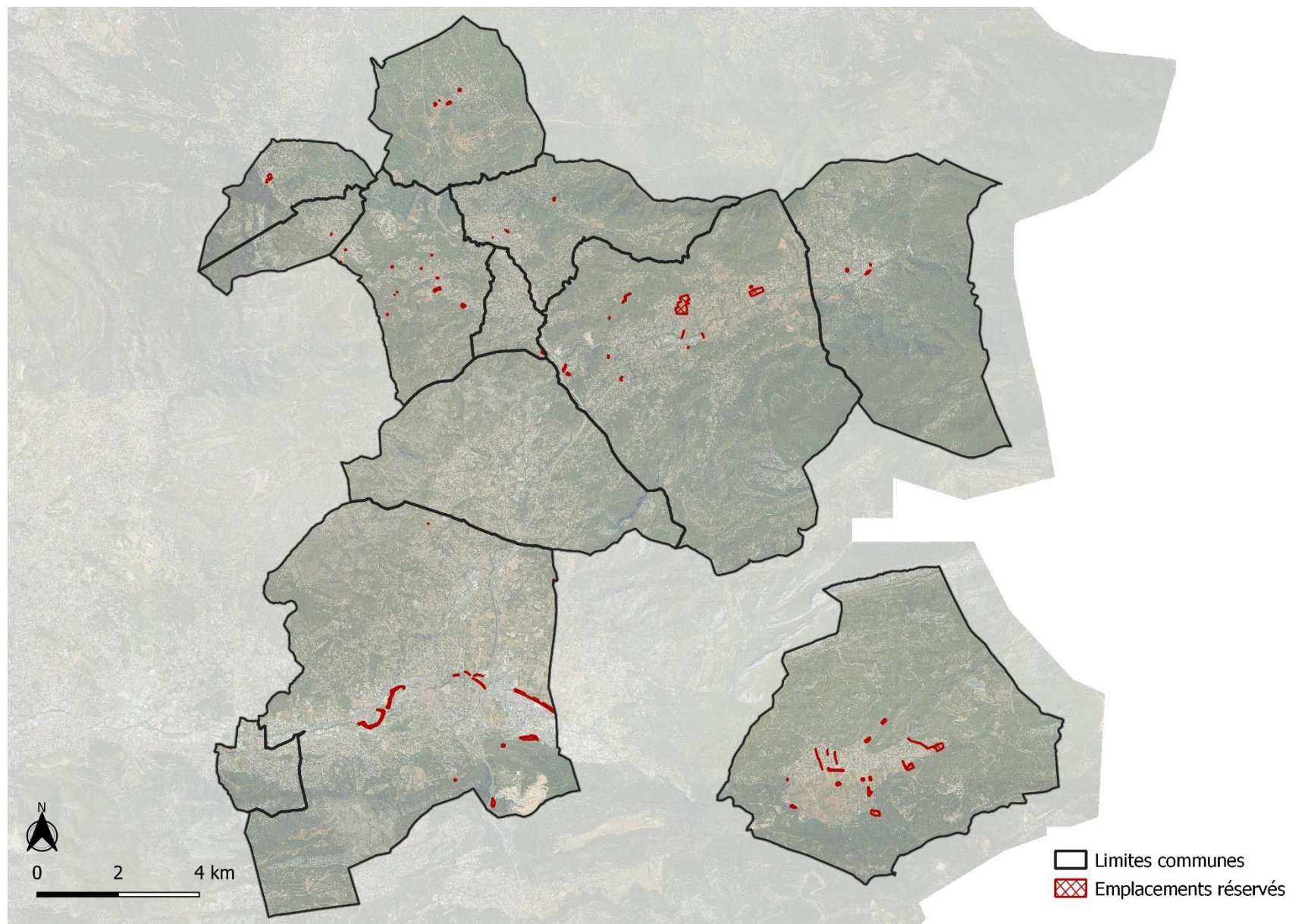
11.1.6. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES PROJETS AGRICOLES (A)

La réussite de la valorisation des terres agricole se traduit par une animation foncière de qualité. Dans ce sens des emplacements réservés pour des projets agricoles ont été définis afin :

- D'inscrire des projets d'échelon communal mettant en œuvre le plan alimentaire territorial : potagers communaux, acquisition de foncier en vue d'alimenter les cantines et établissements publics ;
- De faire de la pédagogie : auprès des scolaires, potagers, parcelles tests, mise en œuvre de la formation notamment de l'antenne du lycée agricole de Valabre à Auriol...

Ces emplacements réservés au bénéfice de la commune assurent une cohérence et une complémentarité avec les acteurs du monde agricole sur le territoire (notamment Chambre d'Agriculture et SAFER).

11.1.6. CARTES DES ER



11.2. Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements en superstructures

11.2.1. LE VOLET EQUIPEMENTS DANS LE PADD ET LES OUTILS MOBILISES

Rappel du PADD

En termes d'équipements accueillant du public, le PADD définit des besoins dans l'ensemble des communes du territoire, qui sont liés aux objectifs de croissance du démographiques fixés. Différents types d'équipements sont ciblés, notamment des équipements recevant du public (scolaires, sportifs et culturels) et d'autres sur des thématiques plus spécifiques.

Outils mobilisés pour la traduction des orientations

Les orientations en la matière, sont traduites dans la partie réglementaire, par l'instauration d'emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (al. 2°) pour la réalisation d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

11.2.2. EMBLEMENTS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Les établissements d'enseignement (E)

Le PADD entend accentuer et diversifier l'offre en établissement d'enseignement et de formation

Pour ce faire deux emplacements réservés à destination d'un groupe scolaire sur Roquevaire et d'une extension d'un groupe existant sur La Destrousse, sont prévus au bénéfice des communes dans lesquels ils s'inscrivent.

Il est important de noter que les emplacements réservés ne révèlent pas à eux seuls la politique de développement des équipements scolaires. En effet, lorsque le foncier est déjà public, le recours à un ER n'est pas nécessaire. Dans ce cas, un zonage spécifique aux équipements « UQp » ou l'application des règles alternatives définies dans les zones « courantes » permettent la réalisation de projets d'extension ou de réalisation d'établissements scolaires aux normes particulières et contraignantes pour la construction.

Les équipements sportifs (L)

Le PADD ambitionne d'améliorer l'offre. Pour ce faire, 2 possibilités, soit par la définition de zonages spécifiques (UQP, UV), soit par l'instauration d'emplacements réservés, le zonage met en œuvre cette démarche d'équipement au service de la population.

Trois emplacements réservés dénommés « L » sont prévus sur les communes d'Auriol, Aubagne et Cadolive pour permettre l'extension, la création d'un équipement sportif ou de loisirs, répondant ainsi à une demande locale. L'affectation précise n'est pas systématiquement précisée et il peut donc s'agir d'un gymnase, d'un terrain ou d'une aire de jeux selon les besoins constatés.

Les équipements sociaux-culturels (Q)

6 emplacements réservés pour équipements socio-culturels (Q) sont programmés en complément de l'offre actuelle, sur les communes d'Aubagne, Cuges-les-Pins, Cadolive et Roquevaire.

Il est à noter que la réponse à cet objectif peut résider dans la mobilisation de foncier public ne nécessitant pas d'emplacement réservé.

11.2.3. EMBLEMENTS RESERVES POUR LE TRAITEMENT DES DECHETS (D)

La gestion des déchets et leur valorisation sont des prérogatives du territoire. Le PADD prévoit notamment de compléter le réseau de déchetterie.

A ce titre, un ER est prévu sur la commune d'Aubagne afin de permettre la réalisation d'une aire de compostage.

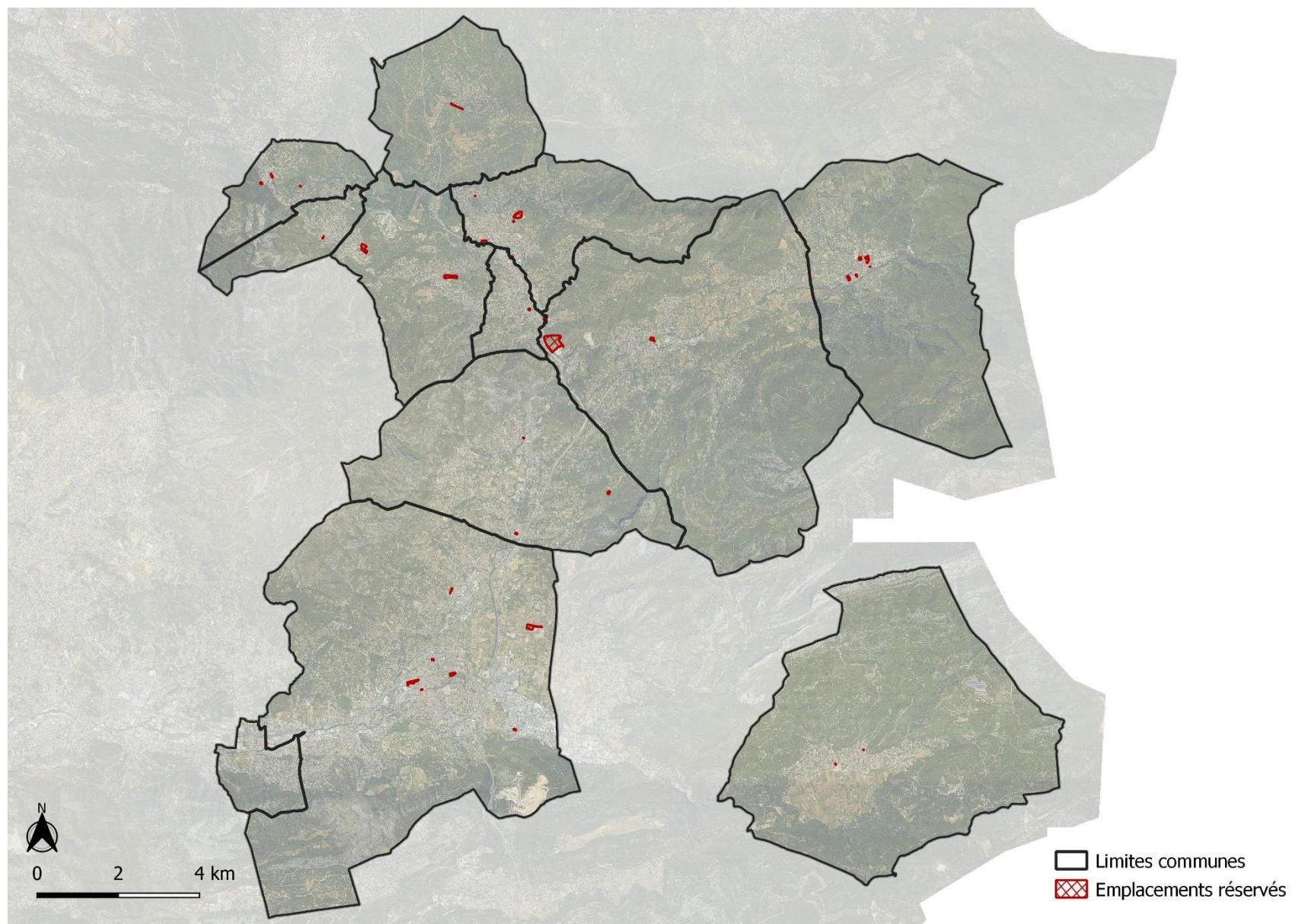
Il est à noter que la réponse à cet objectif peut résider dans la mobilisation de foncier public ne nécessitant pas d'emplacement réservé.

11.2.4. EMPLACEMENTS RESERVES DIVERS (Z)

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile et les communes qui le composent sont également porteurs de projets d'intérêt général et renforçant l'action du service public, lesquels ne correspondent pas forcément aux vocations expliquées dans les précédentes parties.

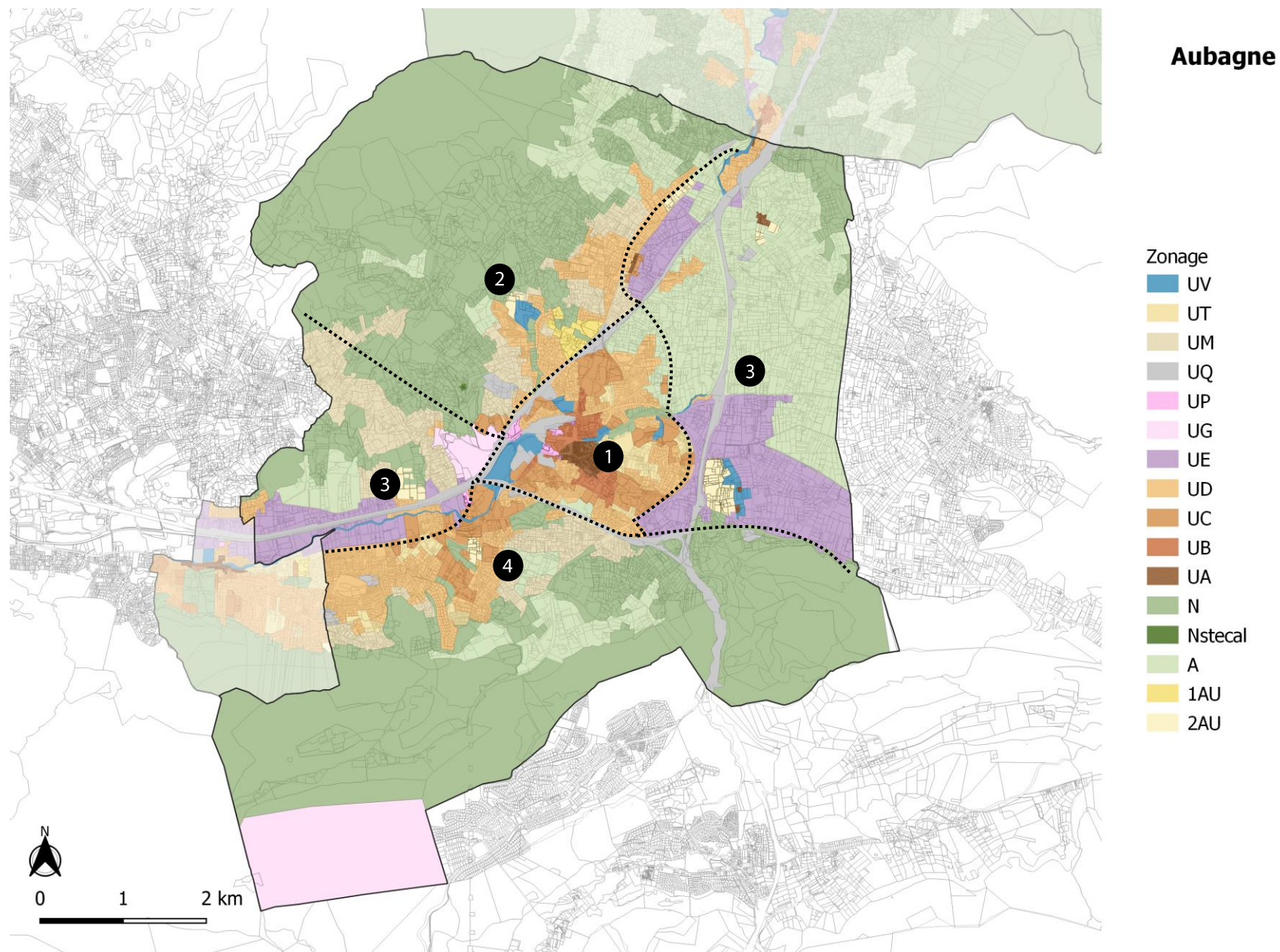
Ces projets font l'objet d'emplacements réservés indicés Z, dont les vocations sont multiples.

11.2.5. CARTES DES ER POUR LA REALISATION D’EQUIPEMENTS EN SUPERSTRUCTURE



B. JUSTIFICATION TERRITORIALE

1. Aubagne



1.1. Justification du zonage

Aubagne est la ville centre du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et est également la porte d'entrée de l'Est métropolitain.

Durant ces dernières décennies, le centre-ville d'Aubagne a été quelque peu délaissé au profit des espaces de périphérie. Ce sont ces derniers qui ont été le support du développement résidentiel et économique de la commune.

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'hyper centre, 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, au niveau de Camp Major à Napollon, entre les piémonts du Garlaban et la plaine agricole.

Secteur 1:

Ce secteur, enserré entre les grandes infrastructures de transport (A501, A50 et A52), comprend le centre-ville d'Aubagne et ses extensions.

Les principales typologies des zones urbaines y sont présentes, à commencer par la zone UA. Cette dernière correspond au centre-ancien d'Aubagne qui s'est développé sur la butte Saint-Michel (plateau des Passons). Le règlement de la zone vise à conserver les formes urbaines du centre ancien (densité élevée, constructions en ordre continu et à l'alignement des voies) et à préserver son bâti traditionnel ainsi que son patrimoine remarquable. Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD la

zone UA vise à « *Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien* », « *Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population* », ...

Les tissus urbains qui sont constitués autour des grands espaces publics des Cours Foch et Voltaire et de l'esplanade du 8 mai et qui composent, avec le centre ancien (UA), le cœur du centre-ville d'Aubagne sont classés en zone UB. Cette zone s'étend même plus largement, en incluant, à l'est, l'ensemble du quartier des Défensions et, à l'ouest, le secteur du Bras d'Or ainsi que les rives de l'avenue des Goums. Les zones UB correspondent au prolongement du centre ancien, sur des espaces urbains constitués principalement d'habitat collectif, de locaux d'activités tertiaires (bureaux, commerces...), d'équipements et des services publics. Les constructions sont édifiées à l'alignement et en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Les zones UB visent à poursuivre cette composition urbaine afin de préserver les effets de perspectives actuels et d'assurer ainsi une continuité urbaine de qualité à proximité immédiate du centre-ville d'Aubagne.

Les zones UB se composent de deux sous-secteurs: UB3 et UB4 qui se différencient par des règles de hauteur différentes prenant en compte les formes urbaines des tissus dans lesquels elles s'inscrivent. Ces zones permettent également de répondre à l'ambition portée dans le PADD qui vise à redynamiser et réaménager le centre-ville d'Aubagne.

Les secteurs de renouvellement urbain et de projets (Antide Boyer, triangle Barthélémy, Bras d'Or) sont en zonage UP, qui favorise l'émergence de projet urbain inscrits dans l'OAP centre-ville / gare. Ce zonage UP est stratégique pour Aubagne et permet de faciliter le renouvellement urbain et cible les secteurs en évolution.

Les autres zones urbaines à savoir les zones UC, UD et UT correspondent aux quartiers qui se sont développés en périphérie plus ou moins éloignée du centre-ville.

Dans le prolongement du centre-ville, l'objectif consiste davantage à conforter les formes et compositions urbaines existantes, les capacités de renouvellement et de densification étant moins importantes. Ainsi, le zonage prend en compte les différents tissus urbains classés en UC. Les zones UC correspondent à des tissus discontinus d'habitat collectif. Elles se distinguent des zones UB par le retrait imposé aux constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les zones UC comprennent très peu de foncier disponible mais plutôt des grands ensembles ou

résidences existantes qui ont connu leur apogée dans les années 1960-1980. Les zones UC se composent, ici, de trois sous-secteurs – UC1, UC2 et UC3 – qui se différencient par des règles relatives de hauteur différentes, afin de pouvoir s'insérer au mieux dans les tissus existants. Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme: « Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique ...) » ...

Les zones UD se composent principalement d'un tissu pavillonnaire plus ou moins aéré. Elles sont divisées en 3 sous-zones selon l'emprise au sol: UD1 à 10%, UD2 à 20% et UD3 à 30%. Les 3 types de zones sont définis sur ce secteur. Le choix des indices a été effectué en tenant compte de la réalité du terrain (densité existante) mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence/proximité des risques. C'est ainsi que logiquement les secteurs les mieux desservis et les plus proches du centre-ville sont en UD3 et plus on s'éloigne plus l'emprise au sol diminue du fait des réseaux et voiries qui n'ont plus les capacités nécessaires.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD: « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre et des équipements. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et les espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur.

A l'Est (Campagne Valérie, Clos Marie-Antoinette, La Comtesse...), une partie du secteur, actuellement composé de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire, est classée en zone UT1. La présence à l'arrière ou sur le devant de ce bâti sur rue, des jardins où la présence végétale est forte viennent expliquer ce choix.

Deux zones UT2 ont également été définies à l'Est du centre-ville (quartier des Passons), permettant ainsi une densification mesurée de certains secteurs majoritairement à proximité des commerces et services.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD: « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au

regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

Au Nord-Ouest, accolé à l'A501, la zone d'activité économique est classée en UEb2. Il s'agit du secteur des Lignières.

La zone est occupée par des services administratifs et techniques de l'Etat, la zone des Lignières présente un potentiel d'évolution vers des activités de bureaux ou artisanales lié notamment à sa proximité vis-à-vis de la gare et de l'échangeur autoroutier. Le secteur étant fortement soumis aux nuisances sonores et de pollution, il n'est pas opportun d'y développer de l'habitat. Pour ces raisons cette zone est classée en UEb2 et correspondant à une emprise au sol limitée à 60%, avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres qui ont été déterminées au regard de la configuration actuelle de la zone, de son potentiel de densification et de son environnement urbain. Ce classement en zone UEb2 vise à conforter les orientations du PADD: « Créer de nouvelles zones d'activités principalement à Aubagne: Camp de Sarlier, Napollon 2, Camp Major, Les Lignières, ... et à l'interface entre la Bouilladisse, La Destrousse et Peypin », « Prioriser le développement de l'emploi sur les communes d'Aubagne et la Penne-sur-Huveaune, qui, par rapport au reste du territoire, offre les meilleures conditions en matière de foncier et d'accessibilité », ...

D'autres zones urbaines, plus spécifiques sont également présentes sur ce secteur :

La zone UQi, dédiée aux grandes infrastructures, couvre la gare d'Aubagne et ses emprises foncières adjacentes qui sont nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaires. De plus, cette zone comprend les axes routiers (A50, A501 et A52) qui délimitent ce secteur. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de ces équipements.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD: « Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs », « Intensifier le développement urbain et économique autour du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne en structurant un véritable quartier de gare », ...

Dans la même logique, on retrouve quatre zones (le centre hospitalier, l'espace des libertés et le collège Nathalie Sarraute) qui sont classées en UQp, dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « *Corréler les ouvertures de classes et/ou les créations d'écoles au regard des objectifs de croissance démographique affichés dans le PLUi et permettre les évolutions – restructurations des établissements* », « *Améliorer l'accessibilité et inciter à l'élargissement des horaires des lieux culturels* », « *Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements* », ...

Accolé à ces espaces se trouve trois zones classées en UV3. Ces zones couvrent notamment de grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : « *Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements* », « *Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes* ».

Le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles soit par des zones naturelles :

Une zone agricole (A2) au Sud, accolé à l'A50 est identifiée. L'objectif consiste ici à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « *Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant* », « *Pérenniser le potentiel des terres agricoles* », ...

Enfin, à l'Est du centre-ville, l'établissement d'une zone naturelle (Ns) a pour but de préserver et valoriser les berges de l'Huveaune et de favoriser le développement des espaces verts dont Aubagne a besoin.

Ce classement en zone Ns vise à conforter les orientations du PADD : « *Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques* », ...

Secteur 2 :

Ce secteur couvre les espaces résidentiels qui se sont développés au nord des autoroutes A51 et A52.

Le secteur est principalement composé de zones UD aux abords de l'A501, ces zones sont composées d'habitat individuel sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...). Les espaces pavillonnaires sont ainsi classés en zone UD (UD1, UD2 et UD3). Ce zonage permet de tenir compte, d'une part, des formes existantes qu'il convient de conforter pour respecter les paysages du quartier et, d'autre part, de la proximité de la future station du Val'tram, du hameau de Napollon et du chemin de Longuelance qui sont autant de facteurs qui favorisent une certaine évolution du tissu bâti. Les zones UD se composent de trois sous-secteurs : UD1, UD2 et UD3 qui se différencient les règles d'emprise au sol.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « *Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels* », « *Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif* », ...

Plus en amont, au contact des espaces naturels, les espaces pavillonnaires faiblement bâtis et mal ou peu équipés (voirie, assainissement...) sont classés en zone UM afin de limiter leur développement et préserver l'environnement paysager du secteur.

De même, autour de la route d'Eoures, l'urbanisation s'est développée sous forme d'habitat diffus, notamment sur les hauteurs des piémonts. Le choix de classer la partie basse de la route d'Eoures en zone urbaine s'explique notamment par le fait qu'elle est proche du centre-ville et qu'elle se situe à proximité immédiate du collège Nathalie Sarraute. L'objectif consiste à maîtriser l'urbanisation de ce secteur, c'est pourquoi le zonage UM a été choisi.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « *Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs* », ...

A l'Ouest et au Nord de l'A501, une zone UC1 est présente, elle correspond à un tissu discontinu d'habitat collectif. Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « *Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...)* », ...

Dans le même secteur, le domaine de la Morochita et ses abords, jusqu'au chemin de la Louve, ont été classés en zone UQp. La volonté étant d'établir un équipement public qui

favoriserait la valorisation de la bastide et de son domaine qui, par ailleurs, sont protégés.

Plusieurs zones agricoles (A2) sont identifiées sur ce secteur 2. L'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD: « *Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant* », « *Pérenniser le potentiel des terres agricoles* » ...

Enfin, les zones naturelles et forestières s'étendent au-delà des secteurs urbanisés et agricoles de la commune. Elles s'étendent principalement sur le massif du Garlaban et ses piémonts (au nord-ouest d'Aubagne). Les zones N correspondent à des espaces à préserver notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Ainsi, deux types de zones sont présentes Ns et Nh. Les zones Nh couvrent les secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant, on les retrouve notamment accolées aux zones UM. Les zones Ns, elles, couvrent les secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Notons également que la crête boisée qui longe le chemin de La Louve est protégée. Elle est classée en zone naturelle (Ns) afin de prendre en compte les enjeux paysagers et écologiques de celle-ci.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « *Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes* », « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* » « *Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...* », ...

Notons également la présence d'une zone NStecal, il s'agit de Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL), qui ont été instaurés par la loi Grenelle II (n°2010- 788 du 12 juillet 2010) afin d'autoriser les constructions en zones naturelles, agricoles ou forestières « à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Des précisions ont

été apportées par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014).

Cette zone de nomme NStecal 1 : Aubagne - Le Kallisté

Le NStecal1 du Kallisté comprend des anciens bâtiments à vocation de loisirs et restaurants, actuellement désaffectés. L'objectif est de retrouver un projet visant à occuper le site et mieux encadrer les potentielles dérives (occupation illégale, départ de feux de forêt...).

Le projet vise à offrir du logement sous forme d'habitat collectif avec un polygone constructible définissant l'occupation du futur bâtiment. L'amélioration des accès (chemin de la Royante) est une condition pour l'implantation des bâtiments, pour les futurs usagers mais également en termes de gestion du risque incendie pour les secours. Le projet au sein d'espaces boisés en périphérie devra répondre à une bonne intégration paysagère.

Focus Zone AU

- Sur le secteur 2, une zone 1AUH est présente. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré entre deux espaces résidentiels (lotissement du Pin Vert à l'ouest, lotissement l'Ouliveiredo à l'est). Au sud, ce secteur est bordé par l'A501 mais il est peu exposé aux nuisances du fait de la présence d'un masque végétal. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Sur le secteur 2, une zone 2AUH est présente. Il s'agit d'un grand espace ouvert, enserré entre deux espaces résidentiels (ZAC de La Louve à l'ouest, lotissement du Pin Vert à l'est) et dont la limite nord est posée sur le chemin de la Carreirade d'Allauch. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Secteur 3 – Ouest d'Aubagne :

A l'Ouest d'Aubagne, le secteur 3 se caractérise en grande partie par les zones économiques et les zones agricoles. On note cependant, la présence de zones urbaines et naturelles.

Au Sud de l'A50 (La Tourtelle), les enjeux sont principalement liés à l'articulation urbanisme - transport autour de la ligne de tramway ainsi qu'à la requalification de la Ex Ex Rn8 et au renouvellement des tissus urbains qui la bordent. Dans l'ensemble, les espaces pavillonnaires situés au sud de la Ex Ex Rn8 n'ont pas vocation à évoluer car ils sont déjà relativement denses. Ces espaces sont donc classés en zone UC et UD. Ils se

différencient par des règles de hauteur et d'emprise au sol différentes afin de s'adapter au tissu environnant et aux capacités des voies et réseaux

Au Nord s'est développée une urbanisation pavillonnaire qui doit être limitée. En effet, ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, et se situe en franges du massif du Garlaban et à proximité immédiate de la zone Natura 2000. Ce secteur est donc classé en zone UM. Les limites de cette zone ont été définies de manière à limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers, éviter de porter atteinte à la biodiversité et réduire les risques de feux de forêt. Ainsi, est privilégié le développement au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

La zone UQi couvre l'axe routier A50 qui coupe le secteur en deux. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de cet axe.

Au Nord de l'A50, une zone UV1 est présente. Elle couvre les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée. L'objectif ici étant de préserver et valoriser les berges de l'Huveaune, conformément aux orientations du PADD.

La caserne de Viénot de la Légion étrangère qui est située à l'ouest du centre-ville, le long de la RD2, son extension et celle de son musée sont classés en zone UG2 ou UG3 afin de permettre leur développement et leur bon fonctionnement.

A l'Ouest d'Aubagne, le secteur se caractérise par une concentration d'infrastructures de transports (A50, voies ferrées, Ex Ex Rn8, RD2) qui fragmentent et compartimentent le territoire. Il est constitué des zones d'activités du Pôle Alpha (UEa2 et UEb2) qui se sont développées de part et d'autre de l'A50 et qui sont enserrées, au nord, par la RD2 et, au sud, par la Ex Rn8. La délimitation des zones UEa2 tient compte de l'occupation existante et leur règlement vise à conforter la vocation industrielle et artisanale, conformément aux orientations du PADD.

Située à l'ouest d'Aubagne, la zone agricole (A2) se caractérise par la présence de pépinières. Cependant, une grande partie de cette zone est en friche agricole. Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « *Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant* », « *Pérenniser le potentiel des terres agricoles* », ...

Les zones naturelles et forestières s'étendent au-delà des secteurs urbanisés et agricoles de la commune. Elles s'étendent principalement sur le massif du Garlaban et ses piémonts (au nord-ouest d'Aubagne). Les zones N correspondent à des espaces à préserver notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Ainsi, deux types de zones sont présentes Ns et Nh.

Enfin une zone Nt est présente, elle couvre un secteur naturel notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Il peut faire l'objet de constructions nouvelles mais limitées et en rapport avec la vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation du site. Cette zone correspond au Camping du Garlaban.

Focus Zone AU, secteur 3, à l'Ouest

- Sur le secteur 3, une zone 2AUM est présente (Camp Major). Il s'agit d'un secteur à caractère naturel situé à l'ouest du centre-ville et au nord de la Route de la Légion (RD2). Il est enserré, à l'ouest, par une zone UM, à l'est, et au Sud par un espace économique (UEa). Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Secteur 3 – Est d'Aubagne :

A l'Est d'Aubagne, le secteur 3 se caractérise notamment par la plaine agricole, les zones économiques et les espaces résidentiels qui s'y sont développés.

Sur Saint-Pierre-lès-Aubagne, une zone UA2 couvre le hameau pour préserver et valoriser sa composition urbaine et sa qualité architecturale.

Le hameau des Gargues fait, lui, l'objet d'un zonage UA3 afin de préserver le tissu ancien existant.

Les secteurs UA2 et UC1 à l'Est de la commune correspondent au hameau de Napollon. Ces secteurs ont été définis en prenant en compte, notamment, les bâtis alignés sur la rive ouest de la RD96 ainsi que des espaces potentiels de développement autour du carrefour de la RD96 et de la RD43A. L'objectif consiste à conforter ce hameau, en lien avec sa desserte programmée par le Val'tram, et en structurant son tissu bâti et ses espaces publics. La zone UC1, elle, a pour but de préserver et renforcer la diversité des fonctions urbaines qui animent le hameau de Napollon (habitat, commerces...). Il s'agit de conforter ce lieu de vie qui sert à la fois à la zone d'activités de Napollon et aux espaces résidentiels situés sur les piémonts.

La zone UD2, au Sud de l'axe A501, est composée d'habitat individuel sous forme pavillonnaires. Ce zonage permet de tenir compte des formes existantes qu'il convient de conforter pour respecter les paysages du quartier.

La zone UQi couvre aux axes routiers A501 et A52. L'objectif est d'assurer le développement et le fonctionnement de ces axes.

Dans la même logique, on retrouve une zone correspondant notamment au Club de Tennis d'Aubagne qui est classée en UQp principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

Au Nord, une zone UV1 est présente. Elle couvre les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée. L'objectif ici étant de préserver et valoriser les berges de l'Huveaune conformément aux orientations du PADD.

Sur la partie Sud-Est, diverses zones économiques sont présentes UEa, UEb et UEc, réparties de la manière suivante :

- La zone UEc1 du **quartier des Vaux** qui est enserré entre l'A52, l'A502 et les voies ferrées située dans sa partie sud-ouest s'est développé sans véritable cohérence d'ensemble. Il abrite à la fois des activités économiques (commerces, bureaux, artisanat) mais également des équipements (collège Lakanal) et quelques habitations. La zone UEc1 est ouverte à toutes les activités économiques, y compris commerciales. L'emprise au sol est limitée à 50% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres afin de préserver la morphologie du site.
- La zone UEbc de **Camp de Sarlier** principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux... avec une emprise au sol réglementé par une OAP et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres dans lequel un projet d'activités tertiaires (bureaux notamment) est en train d'émerger.
- La zone UEc de **La Martelle**, qui est considérée comme une zone commerciale d'échelle métropolitaine. La zone UEc1 est ouverte à toutes les activités économiques, y compris commerciales. L'emprise au sol est limitée à 50% et les

hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres afin de préserver la morphologie du site.

- La zone UEa de **La zone industrielle des Paluds**, située à l'Est d'Aubagne, s'étend sur plus d'une centaine d'hectares entre le massif de Saint-Cyr et la plaine agricole. Elle constitue un pôle d'emplois majeur à l'échelle métropolitaine. Du fait de son voisinage avec la zone de la Martelle, la zone industrielle des Paluds a été progressivement « colonisée » par le commerce. L'objectif consiste à conforter la vocation industrielle et artisanale de la zone. Il convient d'éviter le développement du commerce de périphérie qui doit être contenu dans la zone de La Martelle afin de favoriser la redynamisation du centre-ville d'Aubagne et préserver des capacités d'accueil pour les activités industrielles et artisanales. La zone UEa1p est ouverte principalement aux activités industrielles et logistiques. L'emprise au sol est limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres.

Sur la partie Nord-Est, les zones UE (UEa et UEb) présentes sont les suivantes :

- **La zone Napollon** est une zone d'activités située au nord d'Aubagne entre la RD96 et l'A501. Elle comprend des activités industrielles, artisanales et logistiques. Pour cette zone, les objectifs consistent à favoriser le développement des activités industrielles et artisanales pour répondre aux importants besoins en foncier qui sont exprimés sur le territoire communal et métropolitain ; limiter le renforcement des activités de logistique afin d'accroître la densité d'emplois et optimiser ainsi l'espace : ce qui explique que l'emprise au sol accordée aux constructions destinées aux entrepôts soit plus faible – 40% – que pour les autres – 60% ; éviter le développement du commerce de périphérie qui, doit être contenu dans la zone de La Martelle afin de favoriser la redynamisation du centre-ville d'Aubagne.
- **Les Jourdans**, située au Nord de la plaine agricole, la zone est occupée par des activités liées à la gestion autoroutière. Elle présente une opportunité foncière pour le développement économique compte tenu de sa position au carrefour de la RD396, de la RD43c et de l'échangeur autoroutier du Pont-de-l'Etoile. L'emprise au sol est limitée à 60% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

Ces zones économiques visent à conforter les orientations du PADD : « *Densifier les zones existantes, notamment celles de Napollon et des Paluds en favorisant des actions* »

d'opérations-tiroirs pour réorganiser et optimiser le foncier», «Créer de nouvelles zones d'activités principalement à Aubagne: Camp de Sarlier, Napollon 2, Camp Major, Les Lignières, ... et à l'interface entre La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin », ...

Enfin, la frange Nord-Est d'Aubagne, en limite avec Roquevaire, se compose principalement d'espaces classés en zone agricole et en zone naturelle bien qu'il soit, en partie, mité par un habitat diffus. Il s'agit en lien avec les orientations du PADD de protéger ce secteur de l'urbanisation car il correspond à un corridor écologique.

Focus Zone AU, secteur 3 Est Aubagne

- Sur le secteur 3, une zone 2AUE est présente. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel qui est situé au Nord de la zone d'activités de Napollon et qui est enserré entre la RD96 (au Sud-Est), la voie de Valdonne (au Nord-Ouest), des espaces pavillonnaires (au Sud-Ouest) et des espaces agricoles (au Nord-Est). Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Sur le secteur 3, une deuxième zone 2AUM est présente. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré, avec le hameau de Saint-Pierre-lès-Aubagne, entre les espaces agricoles. Ce secteur est situé à proximité de la zone d'activités de Napollon et de l'échangeur autoroutier de Pont-de-l'Etoile (A52). Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Sur le secteur 3, une deuxième zone 2AUM est présente aux Gargues. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel enserré entre l'A52 (à l'Ouest), la zone commerciale de la Martelle (au nord), la zone industrielle des Paluds (à l'Est) et l'A502 (au Sud). Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Secteur 4:

Ce secteur couvre principalement les espaces pavillonnaires qui se sont développés sur le versant sud de la vallée de l'Huveaune, entre la Ex Rn8 et les contreforts du massif de Saint-Cyr. Ces espaces pavillonnaires sont déjà relativement denses et leurs capacités de renouvellement ou développement sont faibles. Le choix a donc été de classer ces espaces en zone UC (UC1, UC2 et UC3), UD (UD1 et UD2) ou UT1 afin de conforter les formes urbaines existantes et de préserver le cadre de vie de ces quartiers résidentiels. Ils se différencient des règles de hauteur et d'emprise au sol différentes, pour s'intégrer au mieux dans le paysage bâti existant. Les variations de densité prennent en compte la bonne desserte par le tramway et les caractéristiques d'évolution des secteurs.

A l'ouest d'Aubagne, les zones UT1 comprennent les secteurs existants du Clos du Télégraphe aux Creissauds ou de La Garenne. Une zone UT1 a été instaurée aux abords

de l'arrêt du tram de la piscine Alain Bernard, en zone pavillonnaire afin de favoriser la densification sous forme pavillonnaire de ce secteur urbain très bien desservi.

Des espaces résidentiels moins densément bâtis sont situés aux franges du massif de Saint-Cyr et autour du vallon des Gavots. Le classement de ces espaces en zone UM, qui limite leur développement, répond à la nécessité et à la volonté de protéger le massif et sa biodiversité. Le but consiste également à réduire les risques de feux de forêt conformément aux orientations du PADD.

On retrouve également la présence d'espaces agricoles. Le vallon des Gavots, enserrée entre des espaces résidentiels, est principalement occupé par des surfaces fourragères. Des activités maraîchères y sont cependant présentes. Ces derniers sont classés en zone agricole (A2). Le secteur du Camp de Lambert est également zoné en A2 et également en A3 en secteur de reconquête des anciennes terres agricoles. Il s'agit de parcelles boisées pouvant être défrichées et avec une constructibilité fortement encadrée.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : *« Pérenniser le potentiel des terres agricoles », « Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissellement) et à la lutte contre le changement climatique favoriser les cultures sèches historiques », ...*

Les espaces situés à l'Est et à l'Ouest sont classés en zone naturelle parce qu'ils ne sont occupés que par un habitat diffus (Nh), qu'ils sont mal desservis ou ayant besoin d'une protection forte du fait des enjeux paysagers et écologiques (Ns). A noter la présence d'une zone Ne située sur l'ancienne carrière Borie dont l'objectif est le suivant:

- La zone Ne sur le site de l'ancienne carrière Borie correspond à une zone naturelle faisant l'objet d'une exploitation du site dédié au stockage de déchets inertes et aux aménagements à terme de renaturation.

Enfin au Sud de la commune, une zone NG est présente couvrant les secteurs naturels du camp militaire de Carpiagne. De même la zone UG1 plus au Sud correspond à la zone du camp militaire de Carpiagne. L'objectif étant d'assurer son développement et son fonctionnement.

Focus Zone AU

- Sur le secteur 4, une zone 2AUH est présente. Il s'agit d'un secteur à caractère naturel, enserré dans l'enveloppe urbaine au Nord de l'A50. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

1.2. Prescriptions graphiques

1.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux couvrent à Aubagne les rues commerçantes avec un intérêt fort de préservation du dynamisme commercial et de services. Le linéaire vise à protéger la destination commerciale, certains axes sont aujourd'hui en difficultés d'animation commerciale. Le linéaire vise pour l'avenir à protéger et valoriser à terme les rez-de-chaussée.

Sont compris dans ces axes :

- L'avenue de Verdun ;
- Rue de la République ;
- Boulevard Jean Jaurès ;
- Rue Moussard ;
- Rue Rastègue ;
- Rue Martinot ;
- Rue Laget ;
- Rue du Pont ;
- Cours Maréchal Foch ;
- Avenue Loulou Delphieu ;
- Place Sicard ;
- Avenue du 8 Mai 1945 ;
- Avenue Antide Boyer ;
- Avenue Jeanne d'Arc ;
- Cours Voltaire ;
- Avenue Gabriel Péri ;
- Rue du Docteur Barthélémy ;
- Avenue des Goums.

1.2.2 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Six polarités commerciales de secteur ont été définies sur la commune d'Aubagne, du fait de l'existence de nombreuses moyennes surfaces commerciales dont le positionnement et l'accessibilité sont primordiaux à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur.

Ces polarités ont pour objectif premier de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles. Il s'agit là de secteurs situés dans des zones telles que :

- En secteur UC3 et UC2, à l'Est de l'avenue de Verdun. Ce secteur en entrée de ville comprend des ensembles commerciaux et en pied d'immeubles, structurés autour de grandes résidences en habitat collectif ;
- En UC2 dans le quartier du Pin-Vert aux abords de l'avenue Roger Salengro. Ce secteur en entrée de ville comprend un tissu d'habitat collectif dense, un supermarché et des commerces de proximité ;
- En zones UC2, UT1, UD2 et UC1 sur un grand secteur de La Tourtelle au espaces commerciaux du Charrel le long de la Ex Rn8. Ce large secteur permet de conforter les espaces commerciaux et de mixité de ce secteur qui est utilisé par la population de l'Ouest d'Aubagne avec des supermarchés, pôles commerciaux de proximité et restauration.
- En zone UC3 au sein des grands ensembles du Charrel, un bâtiment historique de l'opération immobilière accueille un pôle commercial et de services de proximité ;
- En zone UD2 à Pont de l'Etoile, en sortie d'autoroute le long de la RD396 afin de conforter un pôle de commerce de proximité qui de plus va être en connexion avec un futur parking-relais.
- En secteur UD2 au Château des Creissauds. Ce secteur comprend un bâtiment patrimonial avec des activités de loisirs, tourisme et de restauration à rayonnement métropolitain, qui sont en développement et participent à la mise en valeur du site.

1.2.3 POLE DE VIE

Un seul pôle de vie a été défini dans la zone d'activités industrielles des Paluds du fait de la présence d'activités commerciales qui sont nécessaire à l'équilibre des fonctions, à l'animation du secteur et à la réduction des déplacements des actifs du site. Ce site correspond aux abords du centre de Congrès AGORA. Structuré autour d'un espace public et piéton, le secteur est propice à accueillir des services et de la restauration.

1.2.4 CONE DE VUE

Un cône de vue est présent sur Aubagne dans le secteur de Camp Major. Il concerne la zone agricole (A2) jusqu'au massif en zone Ns. Il permet de conserver une vue avec des hauteurs planchers depuis la D2 vers le massif du Garlaban en conservant le grand paysage et la coupure de ce secteur très qualitatif au sein de la Vallée de l'Huveaune.

1.2.5 IMPLANTATION IMPOSEE

Une implantation spécifique est imposée sur la partie nord de l'avenue des Goums afin de retrouver une séquence architecturale cohérente sur ce secteur de renouvellement urbain en UB4. L'alignement imposé est en retrait à la voirie afin de conforter cette avenue où circule tramway et de structurer des espaces publics larges et cohérents en lien avec les équipements (lycée Joliot-Curie) et services.

L'implantation imposée structure l'est de l'avenue Roger Salengro sur ce secteur de renouvellement urbain. L'objectif est de donner une séquence architecturale plus large, en retrait sur cette avenue fréquentée en entrée de ville et de disposer d'espaces publics et de stationnement.

Au sud de la rue Jean Mermoz, une implantation spécifique est imposée afin de définir une nouvelle séquence architecturale plus en retrait. En effet cet axe est fréquenté, avec le groupe scolaire en partie nord, l'alignement permettra d'aérer l'espace et de mieux structurer la rue Jean Mermoz.

Ecarter toutes constructions de 4 mètres sur les parcelles voisines depuis l'emprise de la caserne de Gendarmerie d'Aubagne. Et ce afin d'assurer des objectifs de sécurité et sureté vis-à-vis des bâtis dédiés aux activités de défense.

1.2.6 POLYGONES CONSTRUCTIBLES

Des polygones constructibles ont été définis sur le site « le Kallisté » qui comprend des anciens bâtiments (EPAHD) à vocation de loisirs et restaurants, actuellement désaffectés. L'objectif est de retrouver un projet visant à occuper le site et mieux encadrer les potentielles dérives (occupation illégale, départ de feux de forêt...) tout en assurant une bonne insertion paysagère en contraignant les bâtiments sur une emprise stricte et en protégeant les boisements. Le projet vise à offrir du logement sous forme d'habitat collectif avec un polygone constructible définissant l'occupation du futur bâtiment.

1.3. OAP sectorielles

1.3.1 OAP D'INTENTION INTERCOMMUNALE « AXE EX RN8 »

Le secteur Sud-Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, est composé de la commune d'Aubagne et de celle de La Penne sur Huveaune reliée à la fois par l'autoroute A50 et la Ex Rn8. Dans un souci de cohérence urbanistique, le secteur autour de la Ex Rn8 fait l'objet d'une OAP d'intention couvrant à la fois Aubagne et La Penne sur Huveaune, mais majoritairement sur la deuxième. Cette OAP fait l'objet de 3 zooms sur des secteurs à enjeux, il s'agit des secteurs du centre-ville et de Beaussier sur la commune de La Penne sur Huveaune et du secteur Charrel-Tourtelle sur la commune d'Aubagne. Pour la justification de l'OAP d'intention et des zooms sur la commune de La Penne sur Huveaune, cf. chapitre La Penne sur Huveaune. Pour la partie justification du zoom sur la commune d'Aubagne, cf. ci-dessous.

1.3.1.1 Zoom secteur Le Charrel-La Tourtelle

Descriptif du site

Situé en entrée ouest de la commune d'Aubagne, le secteur « le Charrel – Tourtelle » couvre une superficie de 42 ha articulée autour de la Ex Rn8 et intégrant une partie du quartier La Tourtelle au Nord et du quartier du Charrel au Sud. Ces quartiers s'inscrivent dans la vallée de l'Huveaune qui conjugue un secteur de plaine (au plus près de la rivière) avec les premiers contreforts du massif de Saint-Cyr au Sud, offrant des points de relief entaillés des vallons (colline du Charrel). Ce contexte a permis de préserver la végétation de cette zone, qui participe du patrimoine paysager de la ville d'Aubagne. Concernant les formes urbaines, ce territoire est caractérisé par la présence de typologies de logements collectifs et de petits collectifs, d'une pluralité de commerces et de nombreux équipements diversifiés, qui marquent une transition entre la zone économique du Pôle Alpha et les quartiers pavillonnaires de La Penne-sur-Huveaune avec le centre-ville d'Aubagne.

Enjeux de l'OAP

Sur ce territoire amené à évoluer dans ses vocations et dans la nature de son tissu urbain, l'OAP permet de donner le cadre programmatique assorti de principes d'aménagement pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP de composition urbaine « Le Charrel – La Tourtelle » fait partie du secteur Sud Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, pour lequel les grandes orientations suivantes sont définies :

- la préservation et la mise en valeur des espaces verts de respiration ;
- le traitement des zones d'interface ville-nature ;
- le confortement des espaces urbains ;
- l'extension urbaine à vocation résidentielle (secteur du Vallon) ;
- le confortement et la requalification des espaces économiques (La Tourtelle) ;
- la création d'un transport collectif en site propre (prolongement du tramway d'Aubagne en direction de Marseille) à partir de la ligne existante ;
- un développement urbain appuyé sur la logique de cohérence urbanisme-transport ;
- un objectif de production annuelle estimé à 233 logements sur Aubagne (soit 49% de la production attendue sur PAE), s'appuyant notamment sur la logique de cohérence urbanisme-transport qui devrait permettre au territoire Charrel-Tourtelle de réaliser une partie de cette production, dans la dynamique de développement engagée de sa centralité. Ces logements seront à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités et des caractéristiques du secteur ;
- la reconfiguration de voies (Route de Marseille / avenue Manouchian / Route de la Légion) ;
- la création et/ou la sécurisation de cheminements doux (le long de l'Huveaune et connexion avec le secteur du Charrel).

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, cette OAP de composition urbaine dont les vocations sont à dominante résidentielle met en œuvre les conditions d'une programmation d'opérations d'habitat sur différents sites, et de création d'espaces publics et de cheminements piétons s'appuyant sur les espaces verts de qualité. Elle porte ainsi sur :

- La réalisation d'opérations à mixité programmatique pour accompagner la requalification d'un parc urbain sur le quartier de La Tourtelle dans le cadre d'un projet urbain ;
- L'intégration d'opérations de petits collectifs (R+3) dans la pente sur le site à projets du Charrel et le confortement des espaces publics associés, pour densifier les tissus à proximité des zones desservies par les transports en commun actuels et le futur prolongement du tramway (cohérence urbanisme-transport) ;

- La création d'opérations de logement d'habitat intermédiaire au cœur d'un parcours piéton paysager sur le site du Vallon, permettant d'éviter la production d'espaces résiduels ;
- En termes de programmation et de temporalités, les projets d'opérations d'habitat sur Le Charrel (long terme) et sur La Tourtelle (court terme) devront inscrire leurs densités de logement autour de 70 logements par hectare, correspondant à la densité requise dans les secteurs situés à proximité des stations de tramway existantes ou programmées ;
- Une réflexion d'ensemble à l'échelle du territoire de l'OAP pour mettre en perspective les sites, leurs projets, et les articuler entre eux pour une meilleure cohérence sociale et fonctionnelle ;
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers de programmes de développement d'habitat sur différents sites, et de la création d'espaces publics et de cheminements s'appuyant sur les espaces verts de qualité :
 - la mixité programmatique permet d'intégrer plusieurs dimensions croisées au sein d'une diversité d'opérations, notamment au sein du quartier de la Tourtelle où un projet se décline dans un même corps bâti autour d'un nouveau parc un programme tertiaire ainsi qu'un projet de logement ;
 - la création d'espaces de rencontre permet de créer un vaste réseau piéton reliant parcs, squares, promenades et « voie verte » le long de l'Huveaune).
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP « Cycle de l'Eau » relatives à la topographie et au ruissellement dans les projets résidentiel :
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - Les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives

aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.

- La protection de la trame verte et bleue, la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager, en protégeant le bois du Charrel et en s'appuyant sur la mémoire de l'activité pépiniériste comme socle des futures opérations ;
- La protection de l'Huveaune, l'entretien de ses rives, la mise en valeur des berges et la mise en scène de son patrimoine ;
- L'apaisement des axes de circulation, par l'instauration de dispositifs de réduction vitesse, par la suppression du stationnement et l'élargissement des trottoirs piétons, par une densification modérée afin de maîtriser les flux ;
- La création de connexions piétonnes reliant le secteur de la Tourtelle au Charrel pour favoriser les déplacements des habitants ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
- La desserte par les voies et réseaux.

1.3.2 OAP D'INTENTION «ZONE ECONOMIQUE EST»

Descriptif du site

Couvrant une superficie d'environ 250 hectares, le périmètre de l'OAP «Zone économique Est» comprend différents sites économiques tels que Camp de Sarlier, La Martelle, Les Paluds ou le futur espace des Gargues. Situé dans un secteur de plaine de la vallée l'Huveaune au pied du massif de la Tête-de-Douard, ce vaste territoire est fortement impacté par le risque inondation et présente une grande sensibilité paysagère. Il est néanmoins occupé par une importante extension des activités et des industries développées depuis plusieurs années, sur un socle portant l'empreinte d'un parcellaire agricole retravaillé. À l'exception du site des Gargues encore marqué par les paysages agricoles, ce périmètre est à ce jour majoritairement occupé par des ensembles denses dédiés aux activités artisanales et industrielles (zone des Paluds) ou aux espaces commerciaux (La Martelle), mais compte également des espaces mixtes habitat individuel / locaux d'activité (Camp de Sarlier). Cette OAP fait l'objet d'un zoom sur le secteur d'enjeux de Camp de Sarlier.

Enjeux de l'OAP

Les principaux enjeux portent sur la requalification de la zone des Paluds en intégrant les nouveaux projets (Camp de Sarlier), sur l'amélioration de l'accessibilité globale du secteur et la création de liaisons internes entre les différents espaces économiques, et

sur la prise en compte du risque inondation et de la gestion de l'eau sur ce territoire fortement imperméabilisé.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP d'intention « Zone économique Est » fait partie du secteur Sud Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, pour lequel les grandes orientations suivantes sont définies:

- la densification des zones existantes, notamment celle des Paluds en favorisant des actions d'opérations-tiroirs pour réorganiser et optimiser le foncier ;
- la requalification de la zone d'activité des Paluds ;
- la poursuite de la démarche « Les Nouveaux Paluds » pour faire des Paluds une zone industrielle exemplaire à l'échelle régionale ;
- la création de nouvelles zones d'activités à Aubagne (Camp de Sarlier) pour les secteurs secondaires et tertiaires ;
- le ralentissement du développement du commerce dans les zones d'activités existantes (Les Paluds) et l'interdiction d'implantation de nouveaux commerces dans les zones économiques à créer (Camp de Sarlier) afin de limiter la concurrence commerciale avec les centres, en particulier à Aubagne ;
- l'évolution mesurée des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions du besoin des enseignes existantes ;
- la requalification des espaces dédiés au commerce (La Martelle) ;
- l'organisation des déplacements des actifs en améliorant la desserte en transports collectifs des zones d'activités ;
- la préservation et la mise en valeur de l'Huveaune et ses affluents (la Maire) comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (protection des ripisylves, lutte contre les pollutions des cours d'eau, protection des berges, aménagement de cheminements doux) ;
- la gestion du cycle de l'eau dans les aménagements urbains (réduction de la vulnérabilité du territoire au risque inondation, désimpermeabilisation de la zone des Paluds) ;
- l'adaptation des lieux en faveur de la transition énergétique et d'un urbanisme bioclimatique (recherche d'une production d'énergies renouvelables sur les zones d'activités, réduction de l'intensité lumineuse, végétalisation des espaces publics...) ;
- la prise en compte des risques naturels dans les futurs aménagements ;
- la desserte du pôle économique d'Aubagne-Gémenos (Camp de Sarlier, La Martelle, Les Paluds et la Plaine de Jouques) par un TCSP (Chronobus) depuis le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne ;

- le développement de la multimodalité en aménageant des parcs-relais, notamment aux principales stations de transport collectif en site propre (Camp de Sarlier).

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions suivantes :

- La requalification des espaces économiques par la recherche de qualité et de simplicité des façades et la réalisation d'aménagements paysagers sur les espaces extérieurs ;
- L'application de principes de composition urbaine et paysagère pour traiter de ses limites en interface notamment avec les éléments naturels (réseau hydrographique, espaces agricoles bordant le territoire, versant de massif) et le long des voies structurantes (reculs paysagers) ;
- La mise en valeur des formes urbaines identitaires et /ou de caractère du hameau des Gargues ;
- En termes de programmation, différentes temporalités de projet sont prévues sur le périmètre de l'OAP «Zone économique Est » :
 - A court terme, la réalisation d'un pôle d'échanges au nord de Camp de Sarlier (un parking relais de 80 places) ;
 - A moyen terme, la réalisation du Chronobus et de ses espaces publics attenants, la poursuite de l'aménagement de la zone économique de Camp de Sarlier et sa mise en œuvre du plan de désimperméabilisation de la zone des Paluds et la réflexion sur la desserte du secteur des Gargues qui devrait accueillir le futur hôpital d'Aubagne et une programmation économique associée.
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation mixte sur l'ensemble du secteur avec la définition de vocations plus spécifiques par site :
 - sur Camp de Sarlier : une programmation artisanale, industrielle et tertiaire ;
 - sur la Martelle, une programmation principalement commerciale ;
 - sur les Gargues : si les vocations restent à stabiliser, les réflexions sont en cours et s'orientent vers un projet de type « Campus Santé » composé autour de l'implantation du futur hôpital d'Aubagne avec des activités et résidences associées ;
 - sur les Paluds : un développement principalement mixte artisanal et industriel.
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations relatives au ruissellement :

- Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - Les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- la préservation et la mise en valeur des cours d'eau de la Maire et du Fauge dans le respect de la végétation existante (protection des ripisylves) ;
 - La protection et la valorisation de la trame verte et bleue et des espaces naturels, boisés ou agricoles qui bordent la zone économique ;
 - La valorisation de terres fertiles dans le secteur des Gargues ;
 - La mise en valeur paysagère et la renaturation des ronds-points routiers présents sur le site des Paluds et l'aménagement paysager des espaces publics attenants au projet du Chronobus ;
 - La mise en œuvre des principes d'aménagement respectueux de l'environnement, dont les orientations définies dans l'OAP « Cycle de l'Eau », notamment celles spécifiques aux projets situés en bord de cours d'eau et les principes de désimperméabilisation des espaces publics et des parcelles privées dans l'ensemble de la zone économique des Paluds ;
 - Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
 - Le développement d'une offre de mobilités nouvelles avec la réalisation du Chronobus (transport collectif reliant la zone des Paluds à la gare d'Aubagne), la création d'un pôle d'échange au nord de Camp de Sarlier, le développement d'un nouveau maillage viaire et modes actifs dans le secteur des Gargues, et le

développement des modes actifs (notamment consolidation de la trame piétonne et des voies cyclables) et l'amélioration du maillage de voirie avec une offre rationalisée de stationnement dans les secteurs déjà urbanisés.

1.3.2.1 ZOOM SECTEUR CAMP DE SARLIER

Le PADD identifie le secteur Sud Vallée de l'Huveaune comme un secteur historique du développement du territoire, au travers d'un pôle urbain déjà constitué et équipé. Il inscrit la réalisation du projet de parc d'activités de Camp de Sarlier comme site d'accueil d'activités productives proposant une offre de bureaux, avec une exigence d'exemplarité sur le volet environnemental (traitement de l'interface ville-nature, gestion intégrée du cycle de l'eau notamment). La réalisation de ce parc d'activités doit contribuer au renforcement du pôle économique d'Aubagne- Gémenos, pour lequel le PADD requiert par ailleurs une réflexion d'ensemble afin de guider son développement. Il s'agit plus particulièrement d'articuler les nouveaux projets sur ce site avec les actions de requalification (notamment celles concernant la zone industrielle des Paluds). Le PADD accompagne ce développement par la création d'un TCSP (Chronobus) en rive nord du site, assorti de la création de deux stations de desserte et d'un parking relais.

Descriptif du site

Cette OAP de composition urbaine est constitutive de l'OAP d'intention « Aubagne - Zone économique Est », dont elle est un focus. Son périmètre couvre une superficie de 17 hectares, situés entre les tissus urbains du centre-ville d'Aubagne à l'Ouest et la zone de La Martelle à l'Est. La topographie du lieu est celle d'un plateau en contrebas du talus autoroutier de l'A52, longé au Nord par l'Huveaune et à l'Est par le chemin de Ceinture. Il est traversé en son centre par le cours d'eau de la Maire (intégrant son affluent le Fauge) dont la ripisylve est l'élément paysager structurant. Ce secteur présente une occupation spatiale mixte juxtaposant de l'habitat individuel, des espaces agricoles en culture et quelques sites d'activités.

Enjeux de l'OAP

L'OAP a pour principal objectif la création d'un espace d'activités à dominante productive, afin de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'intégration de l'environnement naturel boisé existant et de gestion des eaux pluviales.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP « Camp de Sarlier » fait partie du secteur Sud Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, pour lequel les grandes orientations suivantes sont définies:

- la mise en valeur de l'Huveaune, de la Maire et de leurs berges ;
- le traitement de l'interface ville-nature avec les berges de la Maire ;
- l'intégration de la gestion des eaux dans les projets ;
- un site d'extension urbaine à vocation économique ;
- la création d'une façade urbaine (en rive sud de la RD2 / Route de Gémenos) ;
- la création d'un transport collectif en site propre (Chronobus) et d'une station de desserte avec un parking relais ;
- la reconfiguration du chemin de Ceinture (bordant le site à l'Ouest) ;
- la création de cheminements doux (berges de la Maire).

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions pour permettre la réalisation d'un projet de développement économique qualitatif sur le site de Camp de Sarlier portant sur :

- L'aménagement d'un espace d'activités à dominante productive avec l'implantation d'un village d'entreprises au cœur et au sud du secteur (ateliers artisanaux, locaux d'activité, petits entrepôts) voire également d'activités tertiaires hors commerces ;
- La mise en œuvre de principes de composition de façades urbaines et paysagères (alignement le long des voies périphériques, liaisons douces, exigence forte en matière de qualité architecturale et paysagère), d'aménagement qualitatif des espaces extérieurs et de préservation et mise en valeur des patrimoines naturel, écologique et paysager ;
- La programmation porte sur :
 - la création d'un espace tertiaire / centre d'affaires déjà réalisé en 2019 (Alta Rocca) ;
 - la réalisation d'un pôle d'échanges sur la RD2 (route de Gémenos) avec une station de desserte du Chronobus et un pôle de mobilité autour de la station pour intégrer notamment du stationnement (parking-relais) ;
 - l'aménagement d'un village d'entreprises intégrant un parking en silo végétalisé au cœur du parc d'activités et une promenade piétonnière le long de la Maire.
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation mixte. Celle-ci s'articule autour de la mise en œuvre de formes urbaines adaptées au contexte et répondant aux attentes des vocations économiques, de la création d'un maillage interne de liaisons douces / modes actifs, et de la requa-

lification de la RD2 intégrant les différents modes de mobilité (deux-roues, voitures et poids lourds), les transports collectifs avec pôle d'échanges (Chronobus) et les modes de déplacements doux (marche à pied et vélo) ;

- La prise en compte des risques naturels (inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles), des recommandations relatives au ruissellement et des servitudes (risque de Transport de Marchandises Dangereuses sur les voies périphériques et la voie ferrée, passage d'une canalisation de transport de gaz) :
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - Les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection de la trame verte et bleue comme support de projet et cadre de vie, par la mise en valeur du cours d'eau la Maire dans le respect de la végétation existante et de la protection des ripisylves, et au travers d'un objectif de Labellisation Label Parc + (ARPE) répondant aux 8 ambitions du cadre de référence régional ;
- L'intégration de modalités innovantes de gestion des eaux pluviales (modes alternatifs aux réseaux classiques, conception d'espaces de cheminements multifonctionnels) ;
- La mise en œuvre de principes d'intégration des noues de collecte des eaux pluviales dans les espaces publics ;
- La réalisation d'une desserte par les transports collectifs, au travers du projet de Chronobus reliant la zone des Paluds au départ de la gare d'Aubagne via le centre-ville ;

- L'amélioration de l'accessibilité et de la desserte interne du secteur, par la création d'accès sécurisés, par la réalisation d'un franchissement du cours d'eau, par la requalification des voies internes existantes ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
- Le développement des conditions favorables aux modes de déplacements alternatifs à la voiture, par la requalification et l'aménagement de la RD2, par la création d'une station de desserte Chronobus et le développement d'un pôle mobilités autour de celle-ci, par la réalisation d'un maillage de cheminements doux.

1.3.3 OAP DE COMPOSITION « CAMP MAJOR »

Descriptif du site

D'une superficie de 8.9 hectares, le périmètre de l'OAP « Camp Major » s'inscrit en creux entre la route de la Légion, une zone économique et des zones pavillonnaires. Ancien site agricole dont il subsiste quelques éléments, il est bien desservi en transport en commun et participe également au pôle Alpha dont il fait partie intégrante

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'urbanisation en cohérence avec le tissu urbain proche et sa qualité paysagère. Il s'agit ainsi de proposer un urbanisme de transition à la fois dans les destinations de constructions mais également les formes urbaines. Dotée d'un tènement foncier important, il s'agit aussi de proposer une urbanisation de qualité, respectueuse de l'environnement et du paysage.

Rappel des orientations du PADD

- Extension urbaine à vocation mixte ;
- Maîtrise des densités des zones pavillonnaires proches ;
- Traiter l'interface ville/nature ;
- Requalifier la façade urbaine sur la route de la Légion ;
- Créer des cheminements doux ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP fixe les orientations à respecter en termes de compositions et de programmations en particulier économique en cohérence avec leur contexte en particulier en termes de valorisation des interfaces avec la nature et la route de la légion mais aussi en termes de mobilités.

Compte tenu de l'insuffisance des équipements en périphérie immédiate de la zone (dimensionnement des voiries et des réseaux) mais aussi de la nécessité d'approfondir les études sur le risque de ruissellement la zone est pour l'heure classée en zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLUi.

Aussi, cette OAP porte en cohérence avec les orientations du PADD sur :

- Le traitement de l'interface avec la route de la légion en proposant un espace public de qualité en la nature d'une liaison de mobilité douce permettant de structurer la façade urbaine ;
- La réalisation d'un axe de déplacement doux principal nord sud s'inscrivant dans le prolongement de l'axe menant au futur Tramway et au TCSP existant au sud ;
- Une zone économique et de service en interface avec la route de la légion à vocation d'activités tertiaires contribuant également à la qualité de la façade urbaine ;
- Une zone résidentielle d'une densité variable (entre 15 logements à l'hectare et 40 logements hectare selon le secteur) en lien avec les espaces périphériques et notamment les zones pavillonnaires tout en veillant à une gestion économe du foncier ;
- Un équipement public structurant à l'échelle de cette partie du territoire communal comme par exemple un groupe scolaire ou une résidence seniors, en lien notamment avec la zone d'habitat ;
- Une intégration paysagère des constructions en jouant sur les hauteurs et les percées visuelles vers les massifs environnants ;
- La préservation de l'ambiance boisée du site avec une transition Sud-Nord pour accompagner la descente des boisements dans le quartier ;
- La gestion de l'accès en conditionnant l'aménagement de la zone à la réalisation de carrefours sécurisés ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;

- o les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
- o ce risque inondation lié au ruissellement sera analysé plus finement lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et devra s'inscrire dans les prescriptions qui ont été établies dans le règlement écrit (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
- o les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- o le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), et au renforcement des hydrants.

1.3.4 OAP DE COMPOSITION « LA LOUVE »

Descriptif du site

D'une superficie de 3.5 hectares, le périmètre de l'OAP « La Louve » couvre l'ensemble du tènement foncier de l'association « Fouque ». Situé sur les premières pentes du massif du Garlaban, le site de La Louve est un espace de transition entre secteur naturel au nord et secteur urbain au sud.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant au quartier d'évoluer vers une urbanisation de qualité en transition avec les constructions proches peu denses et parfois même diffuses. Les mobilités constituent ici un enjeu important notamment en matière d'accès au site bien qu'un transport en commun (bus) soit présent en limite sud. Le site de La Louve est également doté d'un patrimoine environnemental et paysager intéressant tant au niveau des échappées visuelles vers le massif du Garlaban que par la présence de quelques arbres et bosquets remarquables.

Rappel des orientations du PADD

- Extension urbaine à dominante résidentielle ;
- Traiter les interfaces ville / nature ;
- Intégrer les enjeux paysagers (boisements, perspectives vers les massifs, intégration des constructions dans les pentes, entrées de ville...) ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone en particulier la nécessaire amélioration des voies de desserte pour y accéder. Par voie de conséquence, la zone est définie comme une zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et suite à l'amélioration des conditions d'accès.

Aussi, cette OAP porte en cohérence avec les orientations du PADD sur :

- La définition d'une programmation adaptée avec la création d'un secteur aux vocations mixtes : à vocation d'équipements en lien avec l'association présente sur le site et à vocation de logements en proposant des formes urbaines en cohérence avec les constructions proches, sans ruptures d'échelles. L'OAP prévoit également la possibilité d'accueillir un projet de résidence intergénérationnelle avec des services de proximité associés ouverts sur le quartier ;
- Le renforcement des fonctions résidentielles avec la construction possible d'environ 130 logements pour une densité moyenne minimum estimée de l'ordre de 35 logements / ha en transition avec les constructions périphériques ;
- La préservation de la nature en ville en maintenant les espaces boisés existants et en faisant le lien avec les espaces périphériques notamment au Sud ;
- L'amélioration des continuités écologiques en particulier la trame bleue située au sud et actuellement largement busée ;
- La préservation des cônes de vues principaux et notamment celui vers la pinède ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;

- les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
- ce risque inondation lié au ruissellement sera analysé plus finement lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et devra s'inscrire dans les prescriptions qui ont été établies dans le règlement écrit (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

1.3.5 OAP DE COMPOSITION « NAPOLLON »

Descriptif du site

D'une superficie d'environ 63 hectares, le périmètre de l'OAP « Napollon » couvre un vaste secteur situé entre le chemin de Longuelance et l'A501. Il s'agit d'une zone mixte comprenant le hameau de Napollon, de l'habitat résidentiel, une importante zone économique et quelques espaces densifiables et urbanisables.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant d'organiser le fonctionnement de secteur en particulier en termes de mobilités en lien avec le projet de Val'Tram, le déploiement des modes doux et la hiérarchisation des voies et carrefours. Il s'agit également de travailler sur la trame bâtie en lien avec les secteurs périphériques notamment en termes de destinations de constructions.

Rappel des orientations du PADD

- Densifier la zone économique existante ;

- Organiser l'armature urbaine du territoire autour du Val'tram ;
- Favoriser la multimodalité en aménageant des parcs-relais, notamment aux principales stations de Transport collectif en site propre (TCSP) ;
- Conforter et requalifier les espaces économiques ;
- Conforter et mettre en valeur le hameau de Napollon ;
- Maîtriser le développement du quartier et mieux l'organiser autour de la station de Val'tram dans une logique de cohérence urbanisme / transport ;
- Etendre la zone sur ses franges Nord et Sud ;
- Sécuriser ou créer des cheminements doux ;
- Entrée de ville à qualifier ou requalifier ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de densification de la zone économique, de confortement du hameau de Napollon et d'amélioration des mobilités en lien avec la future station du Val'Tram. Cette OAP porte sur :

- La différenciation des différents espaces en proposant, en cohérence avec le règlement, 3 sous-secteurs d'intensification et de densification urbaine : à vocation d'habitat en lien avec le hameau de Napollon (secteur 2) ou à vocation économique (secteur 1 et 3) ;
- Le confortement du hameau de Napollon en proposant la création de 110 logements sur les deux secteurs précédemment cités ;
- La requalification urbaine à vocation économique du secteur Citerama (secteur 1) ;
- L'extension mesurée des franges nord (secteur 3) afin de conforter le pôle économique de Napollon mais aussi de marquer l'entrée de ville nord depuis Roquevaire ;
- Une amélioration de la qualité urbaine du secteur en proposant des bâtiments à forte valeur ajoutée architecturale aux abords des axes (logements, équipements et bureaux) et des industries dans un second plan (implantation cohérente avec l'autoroute et le paysage) ;
- Une adaptation des constructions au tissu urbain proche en proposant des hauteurs et des emprises au sol en cohérence avec ceux-ci tout en recherchant une logique de sobriété foncière ;
- La mise en valeur des corridors écologiques locaux également support des mobilités douces (canaux, alignements d'arbres, ...) ;

- Le déploiement d'un maillage de cheminements doux interne au périmètre et ayant comme point de convergence le Val'Tram et la voie cyclable situés sur le chemin de Longuelance ;
- La création de nouveaux stationnements à proximité de la future station du Val'Tram afin de favoriser le report modal des automobilistes sur les transports en commun ;
- La réorganisation et la hiérarchisation des voiries en proposant la requalification des carrefours clés, la création de voies nouvelles mais aussi un travail de requalification et d'élargissement des chemins de Longuelance et de la RD96 ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Une modélisation hydraulique complémentaire sera nécessaire lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU fermées. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours.

1.3.6 OAP DE COMPOSITION « SAINT PIERRE »

Descriptif du site

D'une superficie de 7.2 hectares, le périmètre de l'OAP « Saint Pierre » occupe un espace mixte (centre équestre clos et un concessionnaire de bateaux en activité) à proximité du hameau de Saint Pierre. Le secteur est desservi par la RD396 au nord, la traverse de l'Eglise de Saint-Pierre et le Chemin de Saint Pierre.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de clarifier les usages de la zone au regard de sa diversité actuelle tout en permettant une sobriété foncière en lien avec les enjeux agricoles existants. Le site est ainsi assez sensible sur les thématiques paysagères et environnementales au regard notamment de sa situation géographique dans la plaine agricole. Enfin, le site est assez fortement impacté par le risque de ruissellement.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver ou développer le hameau de Saint Pierre ;
- Traiter l'interface ville/nature ;
- Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités, notamment par le développement du tourisme durable (agrotourisme, gîtes ruraux, fermes auberges...) ;
- Proposer une extension urbaine à vocation mixte ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine propose d'encadrer le développement du secteur en lien avec la programmation économique en travaillant sur la préservation des équipements sportifs existant, la protection des terres agricoles et potagères et en cherchant à maintenir les continuités écologiques existantes. Ainsi, cette OAP porte sur :

- La création d'une nouvelle zone économique en lien avec le parc à bateau existant et en renouvellement urbain de l'ancien centre équestre, venant ainsi renforcer le rôle du hameau de Saint Pierre dans l'armature urbaine de la commune d'Aubagne ;
- La création de nouveaux logements en renouvellement urbain du parc à bateaux existant et de l'ancien centre équestre, venant ainsi renforcer le rôle du hameau de Saint Pierre dans l'armature urbaine de la commune d'Aubagne ;

- La préservation des espaces à valeur agricole en partie centrale, espaces qui ont déjà actuellement cette fonction ;
- La définition de continuités écologiques internes à la zone en s'appuyant sur le système de haies et de boisements existants en lien notamment avec la frange sud boisée qui se voit ainsi préservée et interconnectée ;
- La mise en œuvre de principes d'accès pour assurer, en partie nord, à terme un bouclage routier ;
- La prise en compte des risques naturels (risques de ruissellements, mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement sera analysé plus finement lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et devra s'inscrire dans les prescriptions qui ont été établies dans le règlement écrit (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les activités. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnement des hydrants.

1.3.7 OAP DE COMPOSITION « PIN VERT »

Descriptif du site

D'une superficie de 17.2 hectares, le périmètre de l'OAP « Pin Vert » couvre un vaste secteur semi-naturel situé à proximité de l'échangeur avec l'A501, à mi-distance entre la zone d'activités de Napollon et du centre-ville, tous deux distants d'un kilomètre environ. Le site est également situé aux abords du futur Val'Tram et de la voie verte l'accompagnant.

Le site est délimité au Sud par l'A501, au Nord Est par le chemin des Solans et à l'Ouest par le chemin du Grand Pin Vert. Il s'agit d'un site à dominante naturelle et agricole comportant quelques constructions individuelles plus ou moins isolées.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'aménagement tenant compte de la nécessité d'améliorer le maillage viaire du secteur mais aussi ses liens avec sa périphérie (accès à la zone, Val'Tram, voie verte, A501...), de préserver la continuité écologique existante, de garantir la nature en ville, de réaliser un urbanisme de transition avec les milieux proches et de gérer les risques naturels. Il s'agit également de proposer une urbanisation tenant compte des objectifs de sobriétés foncières.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter la centralité secondaire de Pin Vert dans une logique de complémentarité avec le centre-ville d'Aubagne ;
- Aménager ou requalifier l'entrée de ville ;
- Proposer une extension urbaine à dominante résidentielle ;
- Traiter l'interface ville / nature ;
- Améliorer le maillage de voirie ;
- Créer une voie nouvelle de liaison entre le carrefour du chemin de Longuelance et le chemin du Pin Vert ;
- Être vigilant sur les enjeux paysagers (boisements, perspectives vers les massifs, intégration des constructions dans les pentes, entrées de ville...) ;
- Assurer une cohérence urbanisme / transport ;
- La valorisation de la nature en ville ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine propose de déterminer des orientations en lien avec les mobilités, les formes urbaines et leur densité, la préservation du paysage, les continuités écologiques, les risques naturels et la nature en ville :

- La définition d'un schéma viaire permettant un bouclage entre le chemin des Solans et le chemin du Grand Pin Vert. Cette nouvelle voie répond aux objectifs du PADD et améliore le maillage interne du quartier. Les autres voies de dessertes prévues s'organiseront par sous entités bâties ;
- L'éloignement des constructions de l'A501 limitant l'impact sonore de cette infrastructure ;
- La préservation au nord-est du masque de végétation en vis-à-vis de l'A501 permettant de garantir l'insertion paysagère du site ;

- Le maintien des principaux boisements et espaces agricoles en les écartant de la zone de projet et en cohérences à la fois avec la présence des risques naturels mais aussi de la continuité écologique nord / sud identifiée au PADD ;
- Le maintien de la nature en ville en préservant les espaces naturels les plus remarquables mais aussi en travaillant sur le pourcentage d'espaces verts et de pleine terre ;
- Le renforcement du cadre paysager pour améliorer la lecture du paysage et marquer les principales voies en s'appuyant sur des espaces de retraits paysagers et des alignements d'arbres en particulier au niveau des principales voies et des entrées du quartier ;
- L'implantation d'un programme de construction d'environ 180 logements à l'abris des risques naturels et dans une logique d'accroche urbaine de transition avec les espaces bâtis périphériques. Il est ainsi prévu des densités et des hauteurs de constructions plus affirmées au droit des deux accès principaux, à proximité des axes majeurs de la commune, et ensuite des gradients (individuel et mitoyen) à l'intérieur de la zone pour tenir compte des constructions existantes et de la topographie ;
- L'amélioration des déplacements en modes doux, interne à la zone (voie accompagnée systématiquement d'espaces pour les mobilités douces) et en particulier vers le carrefour de la nouvelle voie avec le chemin des Solans où sera situé à proximité la future station du Val'Tram ;
- La prise en compte des risques naturels (risques mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;

- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), et au renforcement des hydrants.

1.3.8 OAP DE COMPOSITION « CENTRE-VILLE GARE »

Descriptif du site

D'une superficie de 31 hectares, le périmètre de l'OAP « Centre-Ville Gare d'Aubagne » comprend le pôle d'échange multimodal constitué de la gare ferroviaire, de la gare routière et du terminus actuel du tramway, et de nombreux équipements et services (notamment, une école, un hôpital de jour, un commissariat de police, un théâtre, un cinéma, la salle polyvalente du Bras d'Or, une maison du tourisme, des commerces, etc.).

Le périmètre s'étend, au nord-est, jusqu'à une oliveraie qualitative en entrée de centre-ville, au nord-ouest, jusqu'aux locaux de la DDTM, et au sud, jusqu'au cours Barthélémy et la montée de l'Hôpital. Il est délimité à l'est, par l'avenue Roger Salengro et à l'ouest par l'avenue Simon Lagunas et l'avenue Antide Boyer.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de revitalisation du centre-ville en lien avec les projets en cours, notamment de création du pôle multimodal, en améliorant la qualité des espaces publics, les modes doux, la trame verte urbaine et en accompagnant les opérations de renouvellement urbain engagées. Il s'agit également de proposer une nouvelle orientation au site de l'ancienne DDTM et de préserver des espaces de nature en ville. La problématique des risques est également à intégrer aux réflexions car elle est ici assez impactante.

Rappel des orientations du PADD

- Redynamiser le centre-ville d'Aubagne en lien avec les projets de TCSP (Assurer une cohérence urbanisme / TCSP) ;
- Conforter le pôle d'échanges métropolitains de la gare d'Aubagne
- Requalifier et apaiser les espaces publics (cours Foch et Voltaire, cours Barthélémy, avenue du 8 mai, avenue Antide Boyer, avenue Jeanne d'Arc) ;
- Revisiter le schéma de circulation pour organiser les flux non plus à travers mais autour du centre-ville ;
- Qualifier ou aménager l'entrée de ville Ouest ;

- Intensifier ou créer un pôle d'équipement majeur ;
- Accompagner le développement de l'offre universitaire à Aubagne par le développement d'une offre de logements et d'hébergements étudiants et favoriser l'émergence de solutions alternatives (cohabitation intergénérationnelle par exemple) ;
- Intensifier le développement urbain sur les sites proches de la gare en particulier le site de l'avenue de Salengro (secteur nord) ;
- Développer ou créer un parking relais ;
- Protéger et révéler le patrimoine sans empêcher les actions de renouvellement et de réhabilitation ;
- Aménager les sites opérationnels du Bras d'Or, Antide Boyer et Barthélémy (logements, équipements ou bureaux) ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

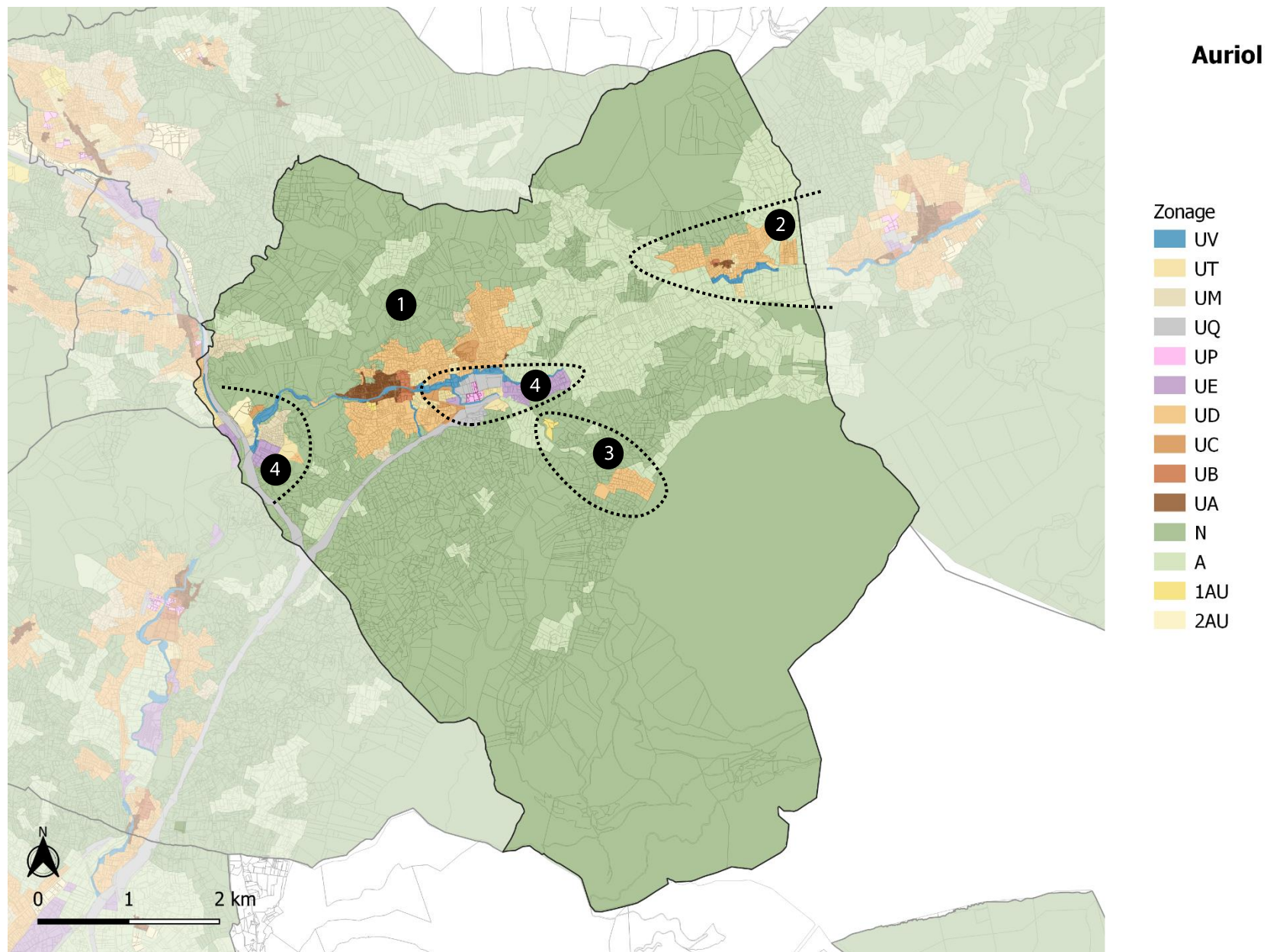
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements et d'équipements devant être en cohérence avec le pôle gare, la requalification des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager et le réaménagement des voies de circulation favorable aux liaisons douces. Cette OAP porte sur :

- La réalisation des opérations d'intensifications et de mixité urbaine du Bras d'Or d'Antide Boyer et de Barthélémy) permettant à la fois de proposer des équipements d'intérêt collectifs et services publics, des activités tertiaires, des logements (environ 50-60 logements sur l'îlot Antide Boyer et 100-120 logements sur l'îlot du Bras d'Or), des commerces et une mixité générationnelle (90 hébergements pour seniors dans l'îlot du Bras d'Or). Ces opérations viennent ainsi renforcer la polarité du centre-ville et la mixité de ses fonctions en cohérence avec les orientations du PADD ;
- Une mixité fonctionnelle et sociale (logements sociaux, logements seniors...) ;
- Le choix d'une typologie de collectifs pour une intégration réussie dans le tissu urbain existant ;
- L'optimisation foncière du secteur nord en proposant une première frange bâtie au contact de l'avenue Salengro ;
- La recherche d'une sobriété foncière en permettant une opération de renouvellement urbain sur l'ancien site de la DDTM tout en préservant le château de Lignières ;

- Accompagner le développement de l'offre universitaire à Aubagne en créant des logements étudiants sur l'ancien site de la DDTM ;
- La mise en valeur des aménités urbaines, paysagères et patrimoniales, par une requalification d'ensemble et une harmonisation des espaces publics (avenue Antide Boyer, Avenue Jeanne d'Arc...), par la création d'une trame piétonne lisible et sécurisante et par une végétalisation et une intégration du patrimoine bâti ;
- La création d'un maillage de voiries piétonnes appuyées sur la requalification des espaces publics et les éléments de patrimoine, pour inciter les habitants à pratiquer le centre-ville à pied et développer l'attractivité commerciale du centre-ville ;
- L'amélioration du schéma de mobilité avec :
 - L'amélioration des liaisons douces vers la gare (ilot Antide Boyer) et vers l'Huveaune et le complexe sportif ;
 - L'aménagement d'une voie en site propre pour les bus rue du docteur Barthélémy ainsi que le Val'Tram ;
 - La requalification du cours Voltaire permettant le passage du Val'Tram ;
 - L'aménagement d'une voie douce au bord de l'Huveaune au niveau du lycée Frédéric Joliot Curie jusqu'au centre-ville ;
- Le confortement de la nature en ville se traduisant par :
 - Le maintien et le renforcement de la trame végétale existante par la préservation des arbres remarquables et des alignements d'arbres ;
 - Le maintien de l'espace vert existant avenue Jeanne d'Arc ;
 - La préservation des oliveraies et des boisements présentant des enjeux écologiques ;
- La valorisation de l'Huveaune et de ses ripisylves préservant les enjeux écologiques ;
- La préservation des boisements sur le site de la DDTM ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) ou induits et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours.

2. Auriol



2.1. Justification du zonage

Auriol est marqué par une forte identité rurale et agricole, tout en bénéficiant d'une accessibilité aux pôles urbains (Marseille, Aubagne, Aix-en-Provence) offrant l'ensemble des services publics. La commune d'Auriol est coupée en deux par le fleuve de l'Huveaune qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Secteur 1 :

Ce secteur est constitué du centre-ville et de ses extensions récentes, exceptés les zones à vocation économiques situées à l'entrée Est de la commune.

L'ensemble des typologies des zones urbaines y sont présentes, à commencer par la zone UA coupée en deux parties par l'Huveaune. Cette zone correspond au centre-ville d'Auriol où la mixité des fonctions est d'usage. L'objectif consiste à veiller à une intégration respectueuse dans le tissu existant, en raison de la spécificité, de la typologie et de la morphologie urbaine du centre ancien. Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise à « *Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien* ». Les règles applicables à la zone UA confirment la nécessité de renforcer la centralité du secteur et de préserver son patrimoine bâti.

Accolé à l'Est de la zone UA, 2 poches de zones UB ont été définies de part et d'autre de la rue du Clos sur les extensions récentes du centre-ville historique. Le zonage UB permet d'en préserver les caractéristiques, à savoir une mixité des fonctions, une implantation majoritairement continue et une implantation obligatoire sur au moins 1 limite séparative. En fonction des hauteurs permises, des sous-zones ont été définies. La zone UB1 est ici limitée à 6.5m de haut, ce qui correspond au tissu existant. La localisation des zones UB correspond aux extensions du centre-ville contemporain, le PLUi n'a pas recherché de nouveaux secteurs visant à muter vers une morphologie d'immeubles de centre-ville.

Les autres zones urbaines à savoir les zones UD, UC, UT et UM correspondent aux quartiers qui se sont développés en périphérie plus ou moins éloignée du centre villageois.

Les zones UD se composent principalement d'un tissu pavillonnaire plus ou moins aéré. Elles sont divisées en 3 sous-zones selon l'emprise au sol permise : UD1 à 10%, UD2 à 20% et UD3 à 30%. Les 3 types de zones sont définis sur ce secteur. Le choix des indices a été effectué en tenant compte de la réalité du terrain (densité existante) mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence/proximité des risques. C'est ainsi que logiquement les secteurs les mieux desservis et les plus proche du centre-ville sont en UD3 et plus on s'éloigne plus l'emprise au sol diminue du fait des réseaux et voiries qui n'ont plus les capacités nécessaires.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UC se composent principalement d'immeubles collectifs à usage d'habitation avec de la mixité des fonctions. Elles sont divisées en 3 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions autorisées, UC1 à 12,5m, UC2 à 15.5m et UC3 à 18,5m. Sur ce secteur, seules des zones UC1 sont présentes. Il s'agit de projets récents situés à l'Est du centre-ville (le long de la D560) au contact immédiat des zones denses et à proximité des nouveaux équipements et commerces. Le site des services techniques de la commune identifié en UC1, permettra dans l'avenir d'être valorisé, notamment par sa position stratégique en tissu urbain dense et de structurer qualitativement l'entrée de ville. Les hauteurs de l'UC1 sont adaptées au contexte environnant et en respect du paysage.

Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...) », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et les espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière

d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur. A noter que quelques poches de zones UT2 ont été définies à l'Est du centre-ville, permettant ainsi une densification mesurée de certains secteurs majoritairement à proximité des commerces et services.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville-nature », ...

Les zones UM sont des zones d'habitat périphérique à dominante pavillonnaire aéré. Ces espaces se situent dans des quartiers périphériques éloignés du centre-ville. Ces zones ont été identifiées comme des zones où l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment).

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

D'autres zones urbaines, plus spécifiques sont également présentes sur ce secteur :

Les zones UV sont des zones dédiées aux espaces végétalisés urbains à vocation récréative, environnementale, sportive ou de loisirs. Ce zonage est défini le long de la ripisylve de l'Huveaune, du ruisseau de la Vède, ... En fonction des projets portés par l'EPAGE HuCA (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux Huveaune Côtiers Aygalades) , une constructibilité très limitée est permise, max 50m² ou 200m² selon le sous-zonage.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : « Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologique », « Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes ».

La zone UQi est une zone dédiée au fonctionnement des infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées...). Elle concerne l'autoroute A520 et le foncier de l'Etat ou du concessionnaire Escota.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : « Améliorer le système autoroutier au nord du territoire pour réduire les flux de transit sur les axes routiers en construisant un barreau entre l'A520 et l'A52 à Auriol », ...

Le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles soit par des zones naturelles :

Les zones agricoles sont divisées en 3 sous-zones selon la constructibilité permise et selon leur qualité paysagère. Les zones les plus sensibles au niveau écologique/paysager, en plus des potentialités agronomiques des sols ont été zonées en A1 ou A3 (principalement dans les massifs ou sur les franges), alors que les zones agricoles « classiques » ont été zonées en zone A2 (principalement la plaine agricole entre Auriol et Moulin de Redon). Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », ...

Le reste du secteur, et la grande majorité du territoire communal, est lui composé essentiellement de zones naturelles, zonées en Ns. Au Nord, les collines d'Auriol et le massif du Regagnas présentent un relief accentué relativement boisé. Le sud, lui, est marqué par le massif de la Sainte Baume. Ces espaces requièrent une préservation forte.

Notons que ces zones sont également parfois investies par de l'habitat diffus zoné en Nh. Dans ces secteurs, l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Une majeure partie des zones Nh sont concernée par le PPRif avec une constructibilité fortement limitée. Il s'agit à travers ce zonage de protéger et de mettre en valeur le capital nature du territoire, de préserver les équilibres écologiques et de prendre en considération le risque feu de forêt afin de répondre aux orientations stratégiques du PADD : « Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », ...

Focus Zone AU :

- Sur le secteur 1, une zone 1AUH est présente au sud du centre-ville à proximité immédiate des commerces et services. Ce secteur fait l'objet d'une OAP

sectorielle intitulée « sud centre-ville » et vise à l'accueil de résidence sénior au sein d'un parc paysager à proximité immédiate des berges de l'Huveaune.

Secteur 2 :

Le secteur 2 se compose du hameau de Moulin de Redon et de ses extensions. On y retrouve la même typologie constructive que sur le secteur 1, à savoir un centre ancien entouré d'extensions récentes plus ou moins denses.

Ainsi, le hameau historique du Moulin du Redon se caractérise par un noyau central classé en zone UA2, dont il convient de préserver la morphologie, la typologie et la qualité architecturale. La zone UA2 vise à conforter les orientations du PADD : « *Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres villes et des hameaux* », « *Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur les espaces publics* », ...

Autour de celui-ci, une forme urbaine mixte à dominante d'habitat est observée.

A l'Ouest, une petite poche d'UB1 est définie sur une extension très récente du centre du hameau.

A l'Est une petite poche d'UT2 dans un secteur à proximité des services avec des réseaux et une voirie suffisante permettant d'accueillir de nouvelles formes composites (habitat intermédiaire, maisons superposées...), un peu plus dense que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moins que le zonage collectif (1 étage de moins). L'objectif étant de permettre une évolution mesurée de la centralité de Moulin de Redon.

Enfin une petite poche d'UV1 a été délimitée le long de l'Huveaune dans la partie du hameau, afin de protéger et mettre en valeur les berges de cette dernière.

Le reste du secteur 2 est essentiellement occupé par du pavillonnaire plus ou moins dense (UD1, 2 et 3 et UT1). Ces distinctions de sous-zonages ont été réalisées en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. La zone UT1 correspond à la zone en limite de la RD560 et de l'avenue Baptistin Meissel, il s'agit de constructions individuelles récentes déjà denses. Globalement les sous-zonages permettent de préserver les tissus existants et de s'insérer au mieux dans le paysage mi-urbain et mi-naturel.

Hors zone urbaine, et à l'image du secteur 1, le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles (A1, 2 et 3) soit par des zones naturelles (Ns, Nh).

La justification des zones est identique à celle du secteur 1.

Secteur 3 :

Le secteur 3 se compose des quartiers « Les Estiennes », « Les Hélianthès », « Les Bosqs »... Il s'agit de quartiers plus ou moins urbains qui se sont développés à l'extérieur du village, côté Sud Est, le long de la route de la sainte Baume.

Ce secteur est composé pour la partie urbaine d'habitat pavillonnaire (UD1 et UD3) où les réseaux et la voirie ont la capacité d'accueillir encore des constructions dans les dents creuses.

La grande majorité du secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire très diffus (Nh) où les réseaux et/ou la voirie ne sont pas en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. De ce fait ; seules les extensions sont permises mais encadrées dans le règlement.

Hors zone urbaine, et à l'image du secteur 1, le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles (A1, 2 et 3) soit par des zones naturelles (Ns, Nh). Les zones A3 sont les reconquêtes des espaces agricoles sur d'anciens secteurs anciennement cultivés. Le sud de la commune d'Auriol comprend des zones A3 qui sont la résultante d'un vrai travail coopératif avec les agriculteurs de la commune. La justification des zones est identique à celle du secteur 1.

Focus Zone AU :

- Sur le secteur 3, une zone 1AUM est présente sur le chemin de la Ste-Baume, elle a pour objectif d'accueillir de l'hôtellerie et restauration au sein du domaine du Château Perrier. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Secteur 4 :

Le secteur 4 est composé de 2 secteurs distincts :

- Le secteur du Pujol à vocation économique situé à l'entrée Est du centre-ville ;
- Le secteur de Pont de Joux.

Le secteur du Pujol est occupé par 2 types de zones économiques, une à vocation industrielle et logistique (sans commerce et bureau) et une où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce. En fonction de la réalité du terrain, et afin de limiter les conflits d'usage (en termes de voisinage, d'utilisation des voies...), les vocations sont clairement identifiées. Ce classement en zone économique vise à conforter les orientations du PADD : *«Requalifier les zones d'activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux», «Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions du besoin des enseignes existantes», «Dédier les zones économiques aux activités productives et artisanales: et interdire le commerce dans ces zones sauf dans les pôles commerciaux de proximité de Souque Nègre (La Destrousse), La Malvésine (La Bouilladisse), Le Pujol (Auriol) et Saint-Estève (Roquevaire)», ...*

A l'extrémité Est du Pujol, une zone UQp est définie, elle intégrera des équipements en lien avec le fonctionnement agricole de la commune (station de lavage...).

En sortie du péage d'Auriol, se situe également une zone UQp avec une servitude d'attente. Ce secteur est stratégique pour le développement futur de la commune. Il se situe en connexion immédiate au péage et au secteur de La Confluence – Les Artauds (qui fait l'objet d'une OAP). La mise en œuvre du projet de connexion des autoroutes A520 et A52 permettra d'offrir une connexion métropolitaine d'Auriol à Aix en Provence notamment avec des déplacements facilités. Ce secteur pourra accueillir la recomposition du péage et des flux, avec un futur pôle d'échanges métropolitain accueillant les Réseau Express Métropolitain par car. Des parkings relais pourront être aménagés. Les études futures portées par les collectivités permettront de définir les besoins pour cette future zone d'équipements et de services mixtes en entrée de ville.

Hors zone urbaine, et à l'image du secteur 1, le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles (A2) soit par des zones naturelles (Ns). La justification des zones est identique à celle du secteur1.

Le secteur de Pont de Joux regroupe un mélange d'habitations plus ou moins denses, d'activités économiques, d'équipements et de zones naturelles.

Les zones urbaines regroupent à la fois de l'habitat collectif (UC1), du pavillonnaire aéré (UD1 et UM), zonés en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Sur certains secteurs, une densification est permise (UT2) selon les capacités des réseaux/voiries et de la pris en compte des risques. Le zonage UT2 au niveau des Gypières est la traduction des dernières opérations en cours d'aménagement.

Le zonage UT2 au Soleillet (proximité de La Destrousse) permettra d'encourager la mutation du secteur, avec l'arrivée du Val'tram, Pont de Joux va connaître une amélioration importante de sa desserte et une structuration plus urbaine du site.

Une zone UV2 est présente le long de la ripisylve de l'Huveaune, car le SMBVH porte des projets d'aménagements légers et/ou de mise en valeur des berges.

Ce secteur est également occupé par des activités économiques à vocation industrielles et logistiques (UEa), que le zonage est venu renforcer.

Deux sous-zones d'équipements sont également présentes :

- une zone UQi le long de l'autoroute A52 ;
- et une zone UQp autour de la future station Val tram.

Hors zone urbaine, et à l'image du secteur 1, le reste du secteur est occupé soit par des zones agricoles (A1 et 3, en limite avec la Bouilladisse et la Destrousse) soit par des zones naturelles (Ns, Nh). La justification des zones est identique à celle du secteur1.

Il est à noter la présence de la carrière Saint-Claude encore en activité d'extraction. La zone Nt permet d'envisager en cadrer son évolution dès la cessation d'activités (une OAP encadre le secteur). Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites. Ce classement en zone Nt vise à conforter les orientations du PADD comme « Préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en cours d'exploitation, en tenant compte de leur extension possible » et Anticiper l'arrêt de l'exploitation des carrières en activité en définissant des projets de conversion et de reconquête des sites, tel que pour la carrière Saint-Claude à Auriol

Enfin au Nord et à l'Ouest de celle-ci, des zones Ne sont également délimitées. Ces zones couvrent notamment des sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) ou faisant l'objet d'une exploitation particulière liée à la gestion de l'environnement, production d'énergie...).

Il est à noter que le secteur de Pont de Joux est particulièrement soumis au risque inondation que ce soit par débordement ou par ruissellement, de par sa topographie. Aussi, le zonage tient compte de ce risque dans ses choix afin de conforter les orientations du PADD : « Prévenir et limiter les risques dus au ruissellement pluvial ou aux débordements des systèmes d'assainissement », « Avoir une gestion préventive du risque en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux et favoriser le ralentissement des écoulements ».

Focus Zone AU :

- Sur le secteur 4, une zone 2AUE est présente au nord de Pont de Joux. Elle accueille à ce jour une seule entreprise (Gisone). Ce secteur non équipé constitue une réserve foncière pour des activités économiques. La Métropole engagera des réflexions pour l'ouverture à l'urbanisation du site dans une évolution du PLUi en encadrant et précisant les types d'activités ou d'équipements à développer sur ce foncier stratégique bien desservi par le Val'tram.

2.2. Prescriptions graphiques

2.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Auriol, les rues commerçantes de l'hypercentre sont couvertes d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre. Il s'agit des axes commerciaux de la rue Grande, sud de la rue Augustine Dupuy, rue Marius Pascau, cours du 4 Septembre, cours de Verdun et l'ouest de l'avenue Marceau Julien.

Cette protection vise à interdire le changement de destination selon certains types d'occupation. Notamment à destination de logement. Ces rues sont des axes de vie importants pour Auriol et contribueront dans l'avenir à la réussite du projet de redynamisation du centre et pourront capter des commerces et services nécessaires à la qualité de vie des auriolais.

2.2.2. SERVITUDE D'ATTENTE

Le périmètre est défini sur des entités foncières privées entre le tracé de l'autoroute, la sortie du péage et le chemin de Saint-Francet. La surface couvre environ 2,5 ha. Le secteur est en proximité immédiate du futur aménagement en parc relais et pôle d'échanges sur les terrains de l'exploitant Escota.

L'entrée de ville sera reconfigurée en termes de voirie et d'accès. Ce secteur en UQP pourra accueillir des équipements ou activités en lien avec les besoins de la commune. Le quartier est en pleine mutation et pourra à terme bénéficier d'un projet urbain global visant à offrir un nouveau visage et qualité de ce site.

La servitude d'attente de projet est donc définie afin de permettre à la collectivité le temps d'approfondir les études menées sur ce site et d'aboutir à un aménagement de l'ensemble cohérent.

2.2.3. IMPLANTATION IMPOSEE

Plusieurs implantations sont imposées et sont dessinées à Auriol dans le centre-ville. Les objectifs selon les axes divergent. Le long de la rue du Clos, axe très passant, l'objectif est de retrouver une séquence architecturale en retrait par rapport à la voirie afin d'apporter des espaces de respiration et de structurer à la fois des espaces publics pour les piétons et une place du végétal.

Les autres axes tels la rue de la Cave ou encore le chemin de Saint-Pierre ou les ilots à l'arrière de La Poste permettent en zone UB d'offrir un alignement en retrait de la voirie dans des espaces très denses où le confort et la qualité de vie des futurs logements doivent être améliorés.

2.2.4 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Une polarité commerciale de secteur a été définie sur la commune d'Auriol à Moulin de Redon.

Ces polarités ont pour objectif premier de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles.

La polarité permet d'encadrer des commerces de proximité situés en bord de la D560 et de l'avenue Baptistin Meissel en entrée du hameau de Moulin de Redon. Les besoins de la population du quartier et son éloignement par rapport au centre-ville d'Auriol font que ce secteur a besoin de répondre à la population en termes d'offres commerciales et de services du quotidien.

2.3. OAP sectorielles

2.3.1 OAP DE COMPOSITION « PONT DE JOUX »

Descriptif du site

Situé au débouché de deux gorges encaissées à la confluence du Merlançon et de l'Huveaune, le périmètre de l'OAP couvre une superficie de 72 hectares principalement sur la commune d'Auriol. Ce secteur aux nombreuses contraintes environnementales (valeur et fragilité des écosystèmes, vulnérabilité aux risques incendie et inondation) constitue un espace de passage et de transit, à la croisée de trois routes et traversé par la voie ferrée de Valdonne et l'autoroute A52. Ce site d'activités industrielles ancien où l'exploitation de carrières s'est maintenue accueille aujourd'hui des activités artisanales et commerciales peu qualitatives et exploitées de manière extensive. Il est également un territoire à la vocation résidentielle récente, développée à proximité des secteurs d'activités sous forme d'habitat pavillonnaire, en partie sur un ancien terroir agricole mais aussi sur d'anciens carreaux de carrière. Après la construction d'une résidence de tourisme, le secteur s'étoffe en accueillant à présent deux nouvelles opérations en cours de réalisation sur d'anciennes carrières stabilisées. Directement connecté à la RD96 et à la voie de Valdonne, la réalisation du Val'tram qui le desservira permettra de conforter l'attractivité de ce secteur-charnière.

Enjeux de l'OAP

Cette OAP de composition urbaine a pour enjeu la création des conditions pour conforter l'attractivité d'un vaste espace compartimenté par le relief situé à l'articulation de Roquevaire au Sud, Auriol à l'Est et La Destrousse / La Bouilladisse au Nord.

Rappel des orientations du PADD

Constitutif du secteur Etoile-Merlançon identifié par le PADD, le territoire de l'OAP « Pont-de-Joux » fait l'objet des orientations suivantes au PADD :

- la protection des espaces naturels ;
- la maîtrise de la densité des zones pavillonnaires (Le Soleillet) ;
- la gestion des accès aux massifs (valorisation du chemin de randonnée GR2013) ;
- la protection et mise en valeur de l'Huveaune et de ses berges ;
- le traitement des secteurs d'interface ville-nature ;
- l'intégration de la gestion du cycle de l'eau dans les projets ;
- la préservation et/ou le développement du hameau de Pont-de-Joux (Le Valon) ;

- le confortement des espaces urbains autour du hameau (Les Gypières) ;
- le développement d'une extension urbaine à dominante résidentielle (« Les Carrières Nord ») ;
- le confortement et la requalification des espaces économiques existants (ZA de Font Salade, RD96) ;
- la création ou la requalification des façades urbaines situées en rives de la RD96 ;
- la réalisation du projet de transport collectif en site propre « Val'tram » sur la voie de Valdonne, avec la création d'une station de desserte ;
- la prise en compte de la cohérence urbanisme-transport dans le développement urbain ;
- la création d'un parking relais en accompagnement de la station de Val'tram ;
- la qualification ou l'aménagement de l'entrée de ville sud sur la RD96 ;
- la requalification et l'apaisement des espaces publics à l'articulation de la RD96 avec la RD560 ;
- la reconfiguration du chemin du Pont de Saint-Claude ;
- la création de voies de liaison entre la ZA de Font Salade et la RD560 ;
- la création de liaisons modes doux sécurisées sur la RD96 et la RD560.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions pour conforter l'attractivité de ce secteur-charnière situé à l'articulation de Roquevaire au Sud, Auriol à l'Est et La Destrousse / La Bouilladisse au Nord. Celles-ci se traduisent par les intentions suivantes :

- La maîtrise du développement urbain au moyen de l'optimisation du foncier et de la requalification de l'existant, avec des formes urbaines adaptées à une offre résidentielle intégrée dans son environnement (petits collectifs, habitat individuel), par une requalification des espaces d'activité existants et par la mise en compatibilité des activités productives avec une gestion durable des lieux et la requalification à terme du site « Gisone ».
- En matière de programmation et de temporalités :
 - le projet « Les Carrières Nord » (en cours de réalisation) produira 54 logements, et le projet « La Réserve » sur le site des Gypières devrait produire 90 logements ;
 - Les deux projets « Les Carrières Nord » et « La Réserve » devront générer une densité qui devra correspondre à minima aux 40 logements par hectare attendus dans les secteurs situés à proximité des stations de desserte du Val'tram, existantes ou programmées.
- La valorisation des qualités paysagères et la protection du patrimoine local, notamment par un traitement paysager des opérations (habitat, activités, pôle

mobilité), par le traitement des limites privé/public, par la valorisation des grandes perspectives visuelles et des vues panoramiques, par la mise en valeur des vestiges de l'histoire industrielle locale.

- L'aménagement de nouveaux espaces publics qualitatifs, avec la création d'une entrée de ville avancée au débouché de la trémie de l'autoroute vers l'Est, avec l'aménagement du « pré de pierre » en espace de repos organisé, et la création d'un accès qualitatif du GR2013 au massif du Garlaban depuis la voie de Val-donne, dans la continuité de la traversée de Pont-de-Joux.
- La mixité sociale et fonctionnelle s'exprime au travers des opérations projetées sur ce secteur et de leur capacité à répondre aux attentes de différents habitants. Elle se traduit par :
 - la mise en œuvre de programmes résidentiels en cohérence avec le développement du futur du Val'tram ;
 - la restructuration d'espaces à vocation économiques ;
 - l'implantation d'équipements et d'espaces publics.
- La protection de la trame verte et bleue, la préservation de la nature par l'organisation et le développement de la défendabilité du site, le maintien ou la création de continuités écologiques et la renaturation des lieux ;
- La protection et la mise en valeur des rives de l'Huveaune et du Merlançon, par un entretien des berges et des aménagements (déplacements doux et pratiques sportives) dans le respect des ripisylves existantes ;
- La prise en compte croisée des risques (incendie de forêt, inondation liée à l'Huveaune et au Merlançon, mouvements de terrains / argiles...) et des recommandations de l'OAP « Cycle de l'Eau » relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions relatives au risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, lesquelles constituent également un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, notamment avec le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum. En outre, tout projet doit suivre les prescriptions de l'OAP Cycle de

l'Eau (revêtements de sol perméables et semi-perméables ; ralentissement de la vitesse des eaux de ruissellement ; aménagement de dispositifs de rétention temporaire puis d'infiltration des eaux de pluie) ;

- le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi ;
- le cimetière prévu au nord du site Gisone devra comporter des aménagements paysagers qualitatifs pour répondre aux enjeux écologiques (végétation prédominante, corridor écologique).
- L'amélioration de la qualité des liaisons, notamment par la sécurisation des liaisons et des raccordements à la future station du Val'tram.
- L'aménagement du pôle d'échanges multimodal (PEM) Auriol-Saint-Zacharie de 12 000m² organisé autour de la future station du Val'tram (200 places de stationnement, modes actifs, liaison bus Pont-de-Joux / Auriol via la RD560) et du futur arrêt du car du réseau express métropolitain (REM), accompagné de l'amélioration des mobilités douces (notamment une connexion qualitative et sûre entre les quais du REM et le PEM).
- La gestion des modalités de circulation, notamment par l'apaisement du passage difficile sous la voie de Val-donne et l'autoroute.
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée.

2.3.2 OAP DE COMPOSITION « CHEMIN DE LA SAINTE BAUME »

Descriptif du site

D'une superficie de 1.9 hectares, le périmètre de l'OAP « Sainte Baume » couvre l'emprise d'une propriété remarquable aux abords du ruisseau de Vède et de la route de la Sainte Baume (RD 45A)

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de préservation du patrimoine paysager, notamment le cône de vue vers la bastide Perrier, et architectural (chapelle, Bastide Perrier...) tout en permettant la mise en valeur et l'exploitation des lieux en lien avec un projet d'hôtellerie. Il s'agit également d'intégrer les nombreux risques naturels présents dans la réflexion d'aménagement.

Rappel des orientations du PADD

- Une attractivité touristique fondée sur ses patrimoines naturels et culturels ;
- Développer le tourisme vert ;
- Renforcer l'offre d'hébergement et la diversifier en gamme tout en veillant à assurer une cohérence de cette offre avec le positionnement du territoire un tourisme responsable qui valorise le patrimoine culturel et naturel ;
- Favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti pour permettre le développement d'offres touristiques complémentaires ;
- Préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire ;
- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée et selon leur qualité ;
- Garantir la visibilité du patrimoine et en faire un atout pour l'attractivité globale du territoire ;
- Conserver la mémoire des lieux, de l'identité et des héritages ;
- Permettre une évolution du bâti encadrée et respectueuse du patrimoine ;
- Mettre le patrimoine urbain au cœur du projet urbain, en faire un axe fort des projets d'aménagement ou de réhabilitation ;
- Recréer des repères en soulignant les perspectives et échappées visuelles sur le grand paysage et en valorisant le patrimoine bâti et végétal ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'un complexe hôtelier en cohérence avec les enjeux paysagers et patrimoniaux du site. Ainsi, cette OAP porte sur :

- La construction d'une activité d'hébergement hôtelier de qualité pouvant accueillir une centaine de personnes ;
- La prise en compte des enjeux paysagers forts en :
 - maintenant les échappées visuelles vers les éléments de patrimoine de la propriété ;
 - imposant précisément l'implantation des nouvelles constructions et des stationnements pour ne pas nuire à la qualité du site et à ses perspectives majeures ;
 - préservant les alignements d'arbres et les arbres remarquables ;
 - préservant le mur de clôture ;
 - le maintien des restanques ;

- le maintien des espaces ouverts et végétalisés en front de bâtiment ;
- La préservation du patrimoine bâti (ancienne chapelle, Bastide Perrier, Tour, portail d'entrée...) ;
- L'amélioration de la sécurité des accès en définissant un nouvel accès dans la logique de l'implantation de l'aire de stationnement.
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - o concernant le risque incendie, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRIF doit en respecter les prescriptions ;
 - o en complément des règles du PPRIF, des dispositions spécifiques sur l'amélioration de la desserte, l'entretien de la végétation (réalisation des OLD), et le renforcement des hydrants sont précisées dans l'OAP de composition urbaine.

2.3.3 OAP DE COMPOSITION « CHEMIN DU CLOS »

Descriptif du site

D'une superficie de 12 hectares, le périmètre de l'OAP « Chemin du Clos » correspond à l'extension Ouest du centre-ville d'Auriol entre le Chemin de Saint Pierre et l'Huveaune. Il comprend une zone d'habitat pavillonnaire mixte dominée par de l'habitat individuel de type pavillonnaire. Quelques espaces de densifications demeurent.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de densifications foncières en respectant le patrimoine existant tant bâti (Fontaine et Manoir du Clos) que naturel. Il s'agit ainsi d'intégrer l'Huveaune dans la réflexion de l'aménagement du quartier en particulier en termes de mobilités douces. Enfin, le quartier étant difficile d'accès l'OAP doit apporter des réponses en matière de mobilité.

Rappel des orientations du PADD

- la valorisation de l'Huveaune et de ses berges ;
- Produire 39 logements / an à l'échelle de la commune d'Auriol ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine organise l'aménagement du quartier pour favoriser une densification raisonnée du tissu urbain en cohérence avec les constructions existantes tout en tenant compte de certains éléments de patrimoine. Cette OAP porte sur :

- La proposition d'un gradient de densité et de formes urbaines : plus compact à l'Ouest à proximité du centre-ville et moins dense à l'Est dans les secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- La production d'environ 40 nouveaux logements à l'échelle du périmètre en réponse aux objectifs affichés dans le PADD et à proximité immédiate du centre-ville ;
- Une diversification des formes urbaines avec la réalisation de maisons individuelles, de maisons mitoyennes et de maisons superposées en cohérence avec le tissu urbain existant ;
- L'amélioration de l'accès à la zone avec la création d'une nouvelle voie permettant de shunter une partie du chemin du Clos particulièrement étroit et offrant ainsi la possibilité de travailler sur des boucles de circulation ;
- L'amélioration de la desserte interne de la zone avec l'élargissement ponctuel du chemin du Clos ;
- La mise en valeur du patrimoine existant et en particulier :
 - La préservation des jardins patrimoniaux en interface avec le centre-ville dont celui du Manoir du Clos participant ainsi à garantir la nature en ville et des arbres remarquables support d'une écologie urbaine ;
 - Une fontaine en entrée de périmètre ;
 - Les berges de l'Huveaune qui seront mises en valeur avec la préservation du cordon ripicole et la création de cheminements doux ;

- L'organisation des mobilités internes à la zone avec :
 - la création d'un nouveau parking répondant aux besoins de densification mais faisant également l'interface avec les berges de l'Huveaune ;
 - le déploiement d'un réseau de cheminement doux en complément de celui existant sur les berges de l'Huveaune pour rabattre les usagers vers ce site de qualité et apaisé offrant ainsi une sécurité d'accès au centre-ville et au quartier Confluence avec cette fois la création d'une nouvelle passerelle sur l'Huveaune participant de fait au maillage doux de la commune ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - une étude hydraulique spécifique sur la partie Sud du Chemin du Clos devra être réalisée avant de permettre l'ouverture à la construction de ce secteur ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours.

2.3.4 OAP DE COMPOSITION « ENTREE DE VILLE CONFLUENCE »

Descriptif du site

D'une superficie de 22 hectares, le périmètre de l'OAP « Entrée de ville Confluence » comprend la sortie de l'autoroute A520 avec le système d'accès et les terrains non bâtis au Sud et le parc de La Confluence. Sa limite nord correspond à l'Huveaune tandis que sa limite Ouest s'appuie sur le ruisseau de Vède et qu'à l'Est le périmètre s'arrête à la RD454.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de mise en cohérence et d'organisation du périmètre en répondant à la problématique mobilités douces interne et externe, en apportant une réponse au carrefour d'accès à l'A520, en intégrant les équipements à la réflexion tout comme la nécessité d'optimiser le foncier. Le parc de La Confluence tient une place prépondérante dans la réflexion au regard de son rôle structurant sur le territoire mais aussi de par son rôle dans la gestion des crues de l'Huveaune.

Rappel des orientations du PADD

- La valorisation de l'Huveaune et de ses berges ;
- Produire 39 logements / an à l'échelle de la commune d'Auriol ;
- Renforcer l'offre d'équipements dédiés à l'évènementiel ;
- Préserver les champs d'expansion des crues tels que le parc de la Confluence ;
- Mise en place d'aires de covoiturage et de parc-relais aux portes d'entrée du territoire ;
- Aménager des aires de covoiturage à proximité des échangeurs autoroutiers ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'équipements et de logements en cohérence avec les enjeux hydrauliques, paysagers, écologiques et de mobilités du site. Cette OAP porte sur :

- La réorganisation du carrefour d'accès à l'A520 en simplifiant le système de circulation autour d'un vaste giratoire. Ce nouveau schéma permettra :
 - d'offrir un accès à un parking relais de veste ampleur qui trouve ici sa cohérence dans un délaissé de l'A520 mais aussi dans sa proximité avec celle-ci et les transports en commun ;
 - de créer un bouclage avec le chemin de Saint Francet répondant ainsi à la desserte de ce quartier ;
 - d'offrir un accès direct au quartier et parc de la Confluence via un nouveau franchissement du ruisseau de Vède. Cet accès permet par ailleurs de créer un axe direct et lisible entre l'Huveaune au Nord et le parking relais au Sud. Il participe de fait à un meilleur maillage du territoire.
- La structuration du quartier / parc de La Confluence autour de la nouvelle voie tracée. Cet axe sera le support de généreux espaces publics reliant le ruisseau de Vède à l'Huveaune en passant par le stade et les équipements et services en cœur de zone ;

- La gestion des stationnements avec la réalisation de plusieurs parkings structurants en cœur de zone pour diminuer l'impact de la voiture dans le paysage urbain ;
- Une optimisation foncière des tènements pouvant la supporter avec :
 - La réalisation de nouveaux équipements publics venant renforcer la polarité existante ;
 - La construction de commerces et services offrant ainsi de nouvelles fonctions au quartier en lien avec l'évolution attendue ;
 - La construction d'une vingtaine de logements (collectifs et individuels) ;
 - La construction d'un hôtel ou d'une restauration en lien avec la densité des équipements et le parc de La Confluence ;
- L'aménagement d'espaces de rencontres interquartier organisés autour du mail central et des berges de l'Huveaune ;
- La réalisation de modes doux complémentaires à ceux existants pour permettre de circuler d'une façon apaisée sans conflits d'usage avec la voiture. L'ensemble des axes structurants sont ainsi doublé de cheminements doux.
- la mise en valeur des berges de l'Huveaune et du ruisseau de Vède avec la création de cheminements piétons reliant les différents secteurs à ces sites ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours.

2.3.5 OAP DE COMPOSITION « SAINT CLAUDE »

Descriptif du site

D'une superficie de 15 hectares, le périmètre de l'OAP « Saint Claude » couvre le périmètre de l'actuelle carrière CEMEX. Situé aux abords de l'Huveaune, à quelques centaines de mètres du centre-ville d'Auriol et de Pont de Joux, le site revêt un enjeu important d'articulation entre ces différentes entités.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de valorisation de cette friche en lien avec les différents secteurs à enjeux proches : espace culture et loisirs d'Auriol, maison de l'environnement, centre-ville, l'Huveaune... Les enjeux portent également sur la gestion des accès et la définition d'un programme adapté aux caractéristiques des lieux et de son insertion dans l'environnement.

Rappel des orientations du PADD

- Anticiper l'arrêt de l'exploitation des carrières en activité en définissant des projets de conversion et de reconquête des sites, tel que pour la carrière Saint-Claude à Auriol
- Lors de l'arrêt de l'extraction, les carrières anciennes feront l'objet de réhabilitation et pourront développer un projet de renaturation et/ou d'implantation de projet urbain. La carrière Saint-Claude à Auriol pourra être le support de projet en lien avec sa situation stratégique entre le centre-ville et Pont-de-Joux et sa situation paysagère de qualité.
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine propose un réaménagement et une sécurisation du site en lien avec les loisirs mais aussi par l'utilisation des parties non exploitables pour la production des énergies renouvelables de type photovoltaïques. Aussi, cette OAP porte sur :

- L'aménagement d'un parc urbain paysager afin de créer un nouvel espace de rencontre et de jeux à proximité du centre-ville et de Pont de Joux. Cet espace intégrera les caractéristiques morphologiques du site pour en faire des atouts au niveau ludique : jardins en belvédère, jeux pour enfants, bassins en fond de carrière... Il offrira ainsi une réponse en termes d'équipements et de services à

l'échelle de la commune. Il s'agira de proposer des aménagements et des équipements en cohérence avec le caractère naturel des lieux. Des matériaux naturels seront privilégiés : bois, pierre, etc. en cohérence avec les caractéristiques du site.

- La construction d'un espace restauration jouant également sur la morphologie des lieux permettra également aux familles de pouvoir s'y détendre en lien avec le parc de jeux ;
- La valorisation paysagère du site en tenant compte de ses caractéristiques et de son esprit. Aussi, la carrière sera renaturée autant que possible afin d'en assurer son intégration dans le grand paysage.
- L'aménagement d'un nouveau cimetière sur la partie sommitale en réponse aux besoins de la commune au regard de la saturation de ses équipements actuels ;
- La valorisation des délaissés de la carrière inexploitable pour les loisirs sous forme de parc photovoltaïque répondant ainsi au besoin de production des EnR sur son territoire ;
- La prise en compte des risques naturels (risques mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
 - en complément de ces règles, des dispositions spécifiques sur l'amélioration de la desserte, l'entretien de la végétation (réalisation des OLD), et le renforcement des hydrants sont précisées dans l'OAP de composition urbaine ; la sécurisation de l'accès à la zone avec la création d'un carrefour aménagé et la gestion des stationnements à l'intérieur du site, évitant ainsi des conflits d'usage aux abords de la route départementale.

2.3.6 OAP DE COMPOSITION « SUD CENTRE-VILLE »

Descriptif du site

D'une superficie de 1.2 hectares, le périmètre de l'OAP « Sud Centre-ville » couvre une propriété peu densément bâtie et son interface avec l'Huveaune. Le périmètre est délimité au nord par l'Huveaune, à l'Ouest par l'avenue Paul Garnier, à l'Est par la traverse du Noyer et au Sud par l'impasse des Fauvettes et le chemin de l'Aire.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant d'optimiser l'utilisation du foncier en tenant compte des problématiques de risques, de préservation de la nature en ville et des enjeux de mobilités y compris en lien avec la revitalisation du centre bourg. Il s'agit de proposer une intensification urbaine aux abords du centre-ville.

Rappel des orientations du PADD

- Prioriser le développement dans les centres et près des transports collectifs
- Produire 39 logements / an à l'échelle de la commune d'Auriol ;
- La valorisation de l'Huveaune et de ses berges ;
- La valorisation de la nature en ville ;
- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine apporte une réponse en termes d'intensification urbaine pour la production de logements à proximité du centre-ville tout en étant respectueux de l'environnement : nature en ville, cohérence des nouvelles constructions avec le voisinage... L'OAP apporte également des réponses en termes de mobilité à la fois par rapport aux problématiques à son périmètre mais également vis-à-vis du centre-ville d'Auriol. Aussi, cette OAP porte sur :

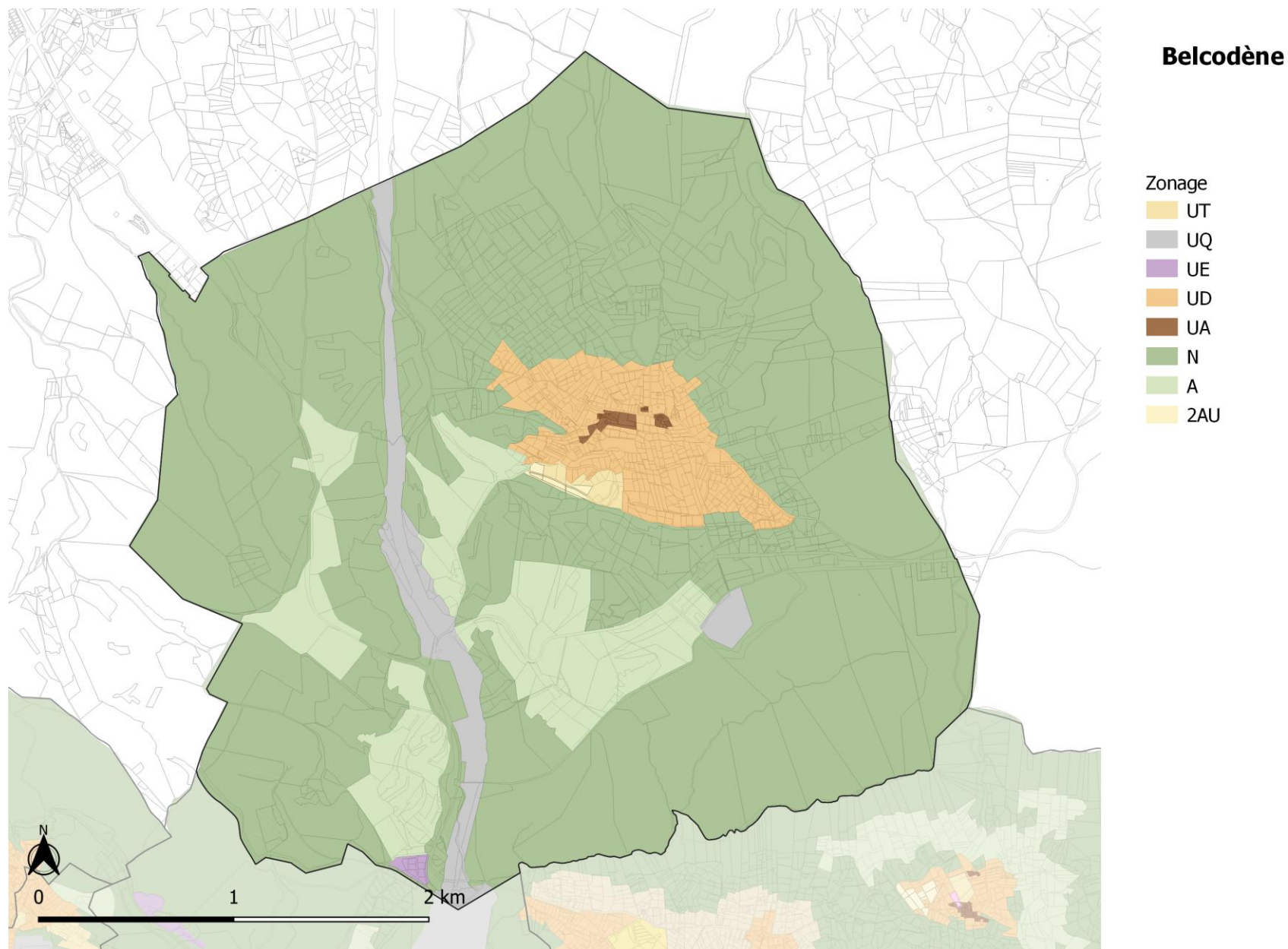
- Le développement d'une offre de logements complémentaire d'environ 30 hébergements seniors en cohérence avec la proximité du centre-ville, la qualité de

l'environnement et la proximité des berges de l'Huveaune. Cette offre permet de répondre aux besoins du territoire en termes de vieillissement de la population et de parcours résidentiel.

- L'insertion architecturale et paysagère du projet avec :
 - Des constructions qui seront implantées en retrait du cœur du terrain pour préserver le parc ;
 - Des constructions implantées en tenant compte des risques naturels ;
 - Des constructions implantées de telle manière à respecter le voisinage ;
 - Des hauteurs en rapport avec la parcelle et en transition avec les espaces périphériques ;
- La préservation des éléments paysagers et écologiques majeurs en rapport avec la nature en ville : parc, bassin et arbres remarquables ;
- L'amélioration du schéma de circulation avec l'élargissement du pont sur l'Huveaune ainsi que la rue Martinet ;
- Le confortement des stationnements existants en réponse aux besoins du centre-ville proche ;
- la mise en valeur des berges de l'Huveaune avec la création de cheminements piétons sur ses abords et renforçant le lien avec le centre-ville ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;

- le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi ;
- en complément de ces règles, des dispositions spécifiques sur l'amélioration de la desserte, l'entretien de la végétation (réalisation des OLD), et le renforcement des hydrants sont précisées dans l'OAP de composition urbaine.

3. Belcodène



3.1. Justification du zonage

La commune de Belcodène se trouve à 15 km à l'est de Gardanne, à 21 km au sud-est d'Aix-en-Provence et à 37 km au nord-est de Marseille. Située dans le massif du Regagnas, la commune est escarpée avec des vues sur les reliefs qui s'étendent vers la chaîne de l'Etoile à l'ouest et la montagne Sainte Victoire au nord.

L'étendue urbaine de Belcodène s'organise autour des deux axes majeurs de desserte que sont les RD 46b et RD 46c.

Les zones UA se composent de deux sous-secteurs : les zones UA2 correspondant à des tissus dont la valeur patrimoniale et historique est importante et les zones UA3, elles, sont dédiées à la préservation et à la valorisation des tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité. L'objectif est ici, de favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise notamment à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ».

Autour, les quartiers sont très largement à dominante pavillonnaire et classés en zone UD (UD1a et UD3). Ils se différencient les uns des autres principalement par les règles relatives à l'emprise au sol, les secteurs UD3 étant plus denses que les secteurs classés en UD1. Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. En effet, le zonage UD1a correspond à un zonage spécifique à la commune de Belcodène, autorisant l'implantation de constructions nouvelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif. Ce choix s'explique par la taille réduite du réseau public d'assainissement qui, s'il conditionnait la constructibilité de la commune, viendrait totalement figer les droits à construire et empêcherait toute possibilité de développement communal.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Une zone UT1 au Sud du centre-ville est présente. La zone UT est une zone dite de transition avec des formes compactes et en UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m. La zone UT1 correspond aux secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel compact où l'ordonnancement du bâti sur rue est variable mais organisé majoritairement en ordre continue. A l'arrière ou sur le devant se développent des jardins où la présence végétale est forte.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

La zone UQi couvre l'axe routier (A52) qui travers la commune du Nord au Sud. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de cet axe.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : « *Améliorer le système autoroutier au Nord du territoire pour réduire les flux de transit sur les axes routiers avec un nouvel échangeur à Belcodène (en cours de réalisation et en construisant un barreau entre l'A520 et l'A52 à Auriol), «Aménager des aires de covoiturage à proximité des échangeurs autoroutiers : Auriol, Pas-de-Trets, Belcodène, Nord d'Aubagne, ... », ...*

Dans la même logique, on retrouve la Résidence Germaine Poinso-Chapuis qui est classée en UQp. Elle est principalement dédiée au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

Sur la commune, seule une zone UEc est présente au Sud, la zone activité de La Roque Fourcade, au lieu-dit La Pomme. Ce zonage permet d'en conforter la vocation commerciale et de développer des implantations commerciales au sein du foncier disponible dans un secteur proche d'axes très fréquentés conformément aux orientations du PADD.

La zone A est une zone dédiée à l'activité agricole. Au Sud-Ouest de la commune, on recense quatre secteurs agricoles principaux :

- à l'ouest du village (environs de la Chapelle-Saint-Jacques), une zone qui se compose majoritairement de prairies (proximité d'une association équestre) ;
- au nord-ouest, le secteur de La-Galère ;
- au sud-ouest de la commune (au nord du lieu-dit La-Pomme) ;
- au sud, autour du lieu-dit Le-Château, où sont installées de vastes parcelles de grandes cultures.

La zone A est divisée en 3 sous-zones en fonction de sa constructibilité A1 et A3 : urbanisation très limitée et encadrée et A2 urbanisation permise sous réserve d'être liée à l'activité agricole. Sur la commune de Belcodène, 2 sous-zones sont existantes :

- A1 : secteurs agricoles où les enjeux écologiques et/ou paysagers en plus des potentialités agronomiques des sols nécessitent de limiter fortement l'urbanisation ;
- A2 : secteurs agricoles où il convient de limiter l'urbanisation.

Le reste du territoire communal se compose principalement d'espaces classés en zone naturelle (Nh et Ns) bien qu'il soit, en partie, mité par un habitat diffus. Les zones Nh couvrent les secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant. Les zones Ns, elles, couvrent les secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).

Il s'agit de protéger ce secteur de l'urbanisation aux forts enjeux environnementaux (corridor écologique, ...) malgré la rupture de continuité liée à l'autoroute A52. Il convient d'assurer au maximum la vocation agricole et naturelle en évitant notamment leur mitage progressif et en garantissant le respect des paysages et des milieux environnants conformément aux orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », « Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les

extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », ...

Focus Zone AU

- Sur la commune une zone 2AUH est présente. Accolée à la zone UT1 au Nord et Ns au Sud, elle concerne le quartier de l'Albinos, un des rares quartiers qui soit desservi par les réseaux collectifs. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

3.2. Prescriptions graphiques

3.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Belcodène, la rue commerçante de l'hypercentre (RD46A – Avenue du Garlaban) est couverte en partie d'une trame sur les commerces existants afin d'assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre.

3.3. OAP sectorielles

3.3.1 OAP DE COMPOSITION « ENTREE DE VILLE »

Descriptif du site

D'une superficie de 1.8 hectares, le périmètre de l'OAP « Entrée de ville » couvre un secteur en limite de boisement facilement accessible depuis l'avenue du Garlaban et la voie de desserte de la résidence « Vivre à l'Oustaou ».

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant un aménagement cohérent avec le voisinage du boisement et des enjeux liés aux risques. Il s'agit également de proposer une urbanisation en cohérence avec le contexte proche tant en termes de formes urbaines que d'intégrations environnementales et paysagères. Il s'agit également de l'une des dernières opportunités foncières de la commune en termes d'extension.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 8 logements / an à l'échelle de la commune de Belcodène ;

- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'une opération de logements devant être en cohérence avec son contexte environnemental, paysager et urbain.

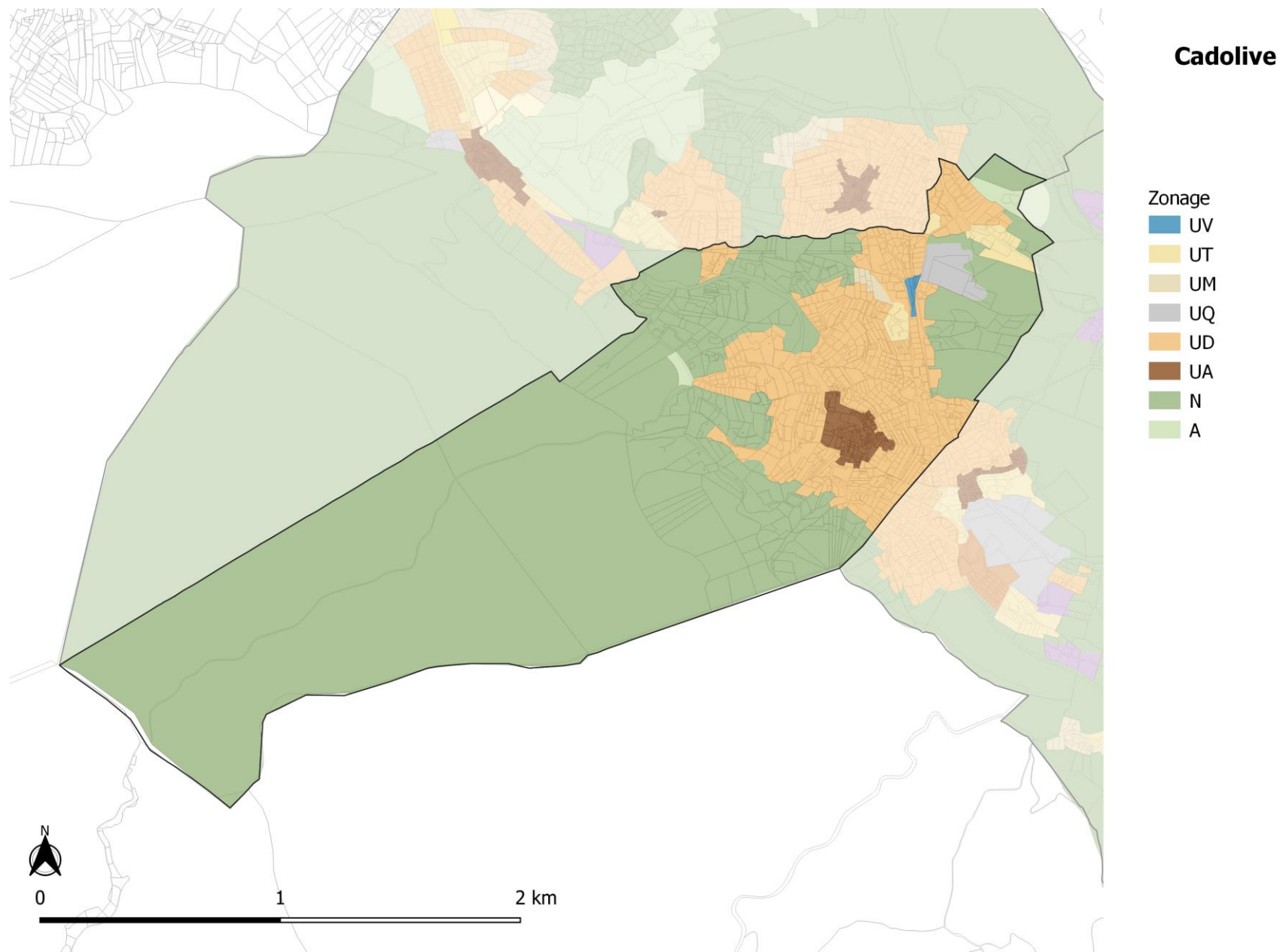
Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'une opération de mixité sociale d'environ 25 logements dont au moins 40% à 50% de logements sociaux en cohérence avec les besoins du territoire ;
- La préservation des espaces verts d'intérêts pour garantir la présence de la nature en ville ;
- La gestion paysagère de l'entrée de ville en proposant un espace public en entrée de secteur en lien avec une poche de stationnement répondant aux besoins de mobilités et au covoiturage local ;

- La création d'une liaison douce avec la résidence de retraite ;
- Des hauteurs adaptées au contexte, en R+1, assurant une insertion dans la topographie du site et en rapport avec le tissu urbain proche ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Compte tenu de la nécessité d'approfondir les études sur le risque de ruissellement la zone est pour l'heure classée en zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLUi ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;

le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), et au renforcement des hydrants.

4. Cadolive



4.1. Justification du zonage

La commune de Cadolive se situe à environ 20 kilomètres des agglomérations d'Aubagne, de Marseille et d'Aix en Provence et est située à l'extrémité orientale du massif de l'Etoile, le long de la RD7 entre La Bouilladisse et Gardanne. L'urbanisation y est très contrainte par la présence d'espaces boisés au relief marqué et s'est essentiellement développée sous forme d'habitat individuel.

A l'échelle communale, on retrouve sur le territoire deux entités très différentes avec :

- Une partie naturelle se distinguant tout d'abord par un front calcaire libre d'urbanisation, structure remarquable du paysage appréhendable depuis les environs ; puis, sur les crêtes et vallons du Mont Julien, par un espace recouvert de végétation, entre garrigues et forêts de pins, lieu de promenade par excellence, disposant d'ouvertures remarquables sur le grand paysage ;
- Une partie urbanisée, lovée dans la végétation, peu perceptible depuis les environs, même proches, présentant cependant une forme urbaine remarquable au niveau du centre ancien de Cadolive et offrant de beaux panoramas grâce à sa situation en belvédère.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de Cadolive, seule la zone UA1 est présente. Elle forme le noyau villageois ancien de la commune. Elle correspond à une zone mixte du centre ancien ayant pour vocation l'habitation, le commerce et l'artisanat. Le centre-village se caractérise par un parcellaire morcelé et une compacité du bâti. Le bâti est composé principalement d'anciennes maisons de village (parcellaire étroit et maisons verticales en R+2), dont certaines sont devenues des logements collectifs. Le bâti est disposé à l'alignement par rapport aux voies. L'emprise bâtie est souvent très importante, autrement dit le bâtiment occupe la totalité ou presque de la parcelle. Certaines maisons disposent cependant d'un petit jardin à l'arrière. La hauteur du bâti est plus importante que le reste de la commune, mais reste à l'échelle du village, oscillant le plus souvent entre R+1 et R+2. L'objectif de la zone UA1 étant la préservation et à la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux du centre, à dominante continue avec des tissus à très forte valeur patrimoniale et historique conformément aux orientations du PADD.

Le village s'est ensuite progressivement étendu le long du piémont et en contrebas, banalisant l'espace avec une perte du système ancien. Ces secteurs se caractérisent par un tissu urbain non organisé, composé essentiellement de maisons individuelles de faible hauteur, en rez-de-chaussée ou R+1. Les habitations sont entourées d'un jardin privé et disposent souvent d'une piscine. Le bâti est discontinu et disposé en retrait des voies. Classés en zone UD (UD1 et UD2), ce sont des zones résidentielles à dominante pavillonnaire composée de deux secteurs :

- UD1 correspondant à une faible densité en continuité du centre ancien avec des emprises aux sols qui sont limitées à 10%,
- UD2 correspondant à une densité plus élevée avec des emprises aux sols limitées à 20 %.

Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

La zone UT est une zone dite de transition avec des formes compactes et en UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m. Les zones UT1 correspondent, ici, aux secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel compact où l'ordonnancement du bâti sur rue est variable mais organisé majoritairement en ordre continue. A l'arrière ou sur le devant se développent des jardins où la présence végétale est forte.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

Une zone UM est présente au nord-est de la commune sur un secteur pavillonnaire faiblement bâtis et mal ou peu équipés (voirie, assainissement...). , l'objectif est d'y limiter le développement en y autorisant seulement des extensions limitées des constructions existantes, et de préserver l'environnement paysager du secteur. Elle se

caractérise par une implantation en ordre discontinu avec des jardins individuels privés.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maitriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

Le complexe sportif situé au nord-est de la commune, le long de la Route du Stade est classé en zone UQp. Cette zone correspond au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements », « Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux », ...

La zone UV est une zone dédiée aux espaces végétalisés urbains à vocation récréative, environnementale, sportive ou de loisirs. La zone UV est divisée en 3 sous-zones en fonction de la constructibilité permise (UV1 : 50m² max, UV2 : 200m² max et UV3 : 1 000m² max).

Sur la commune de Cadolive, Une zone UV2 est présente le long de la route du stade afin de préserver le secteur de l'urbanisation et de maintenir l'espace vert existant.

La commune ne dispose que de très peu de zone agricole. En effet, une seule zone A2 est présente sur le territoire, un centre équestre, qui se prolonge sur la commune de Peypin. Cette zone a pour objectif de concilier développement de l'activité agricole et économique avec la lutte contre le mitage, conformément aux orientations du PADD.

Le reste du territoire communal se compose principalement d'espaces classés en zone naturelle (Nh et Ns). Notons également la présence d'une zone Nt.

Les zones N (Ns et Nh) recouvrent des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Les zones Nh, qui correspondent à des secteurs déjà largement construits et qui en raison de leur localisation, de leurs sensibilités paysagère et environnementale, de leur accès, de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux, ont été classés en zone naturelle au tissu périurbain avéré où la constructibilité est limitée. Les

zones Ns, elles, couvrent la grande majorité du territoire pour répondre aux enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », « Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...), ...

Enfin, une zone Nt est présente à l'Est de la commune. Elle couvre un secteur naturel notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation du site. Cette zone correspond à un parcours santé qui pourrait faire l'objet d'aménagements légers de type agers.

4.2. Prescriptions graphiques

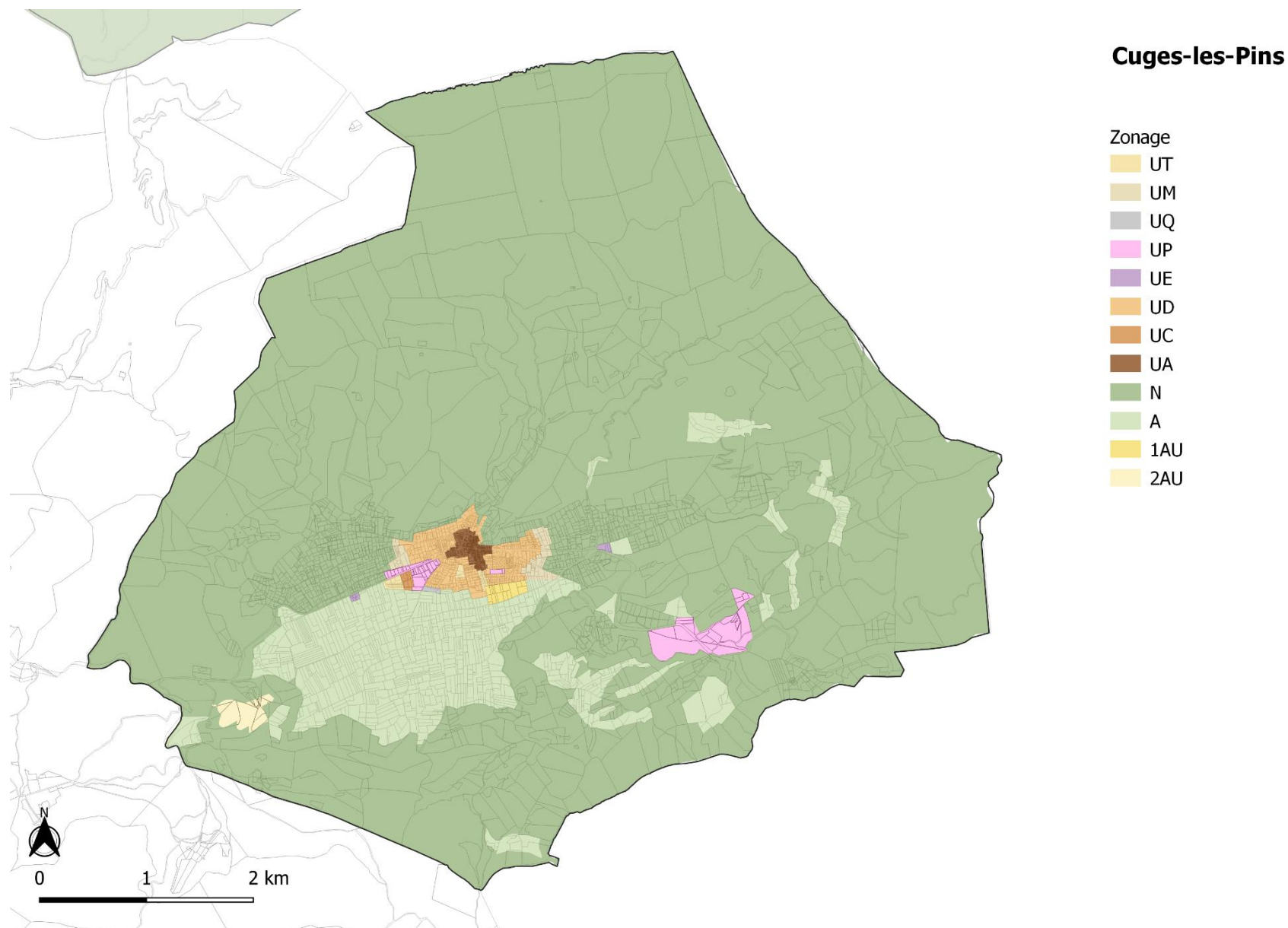
4.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Cadolive, les rues commerçantes de l'hypercentre (RD7 – Avenue du Village) sont en partie couvertes d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre.

4.2.2 CONE DE VUE

Sur Cadolive un cône de vue est positionné en face du cimetière. Un vaste espace non-bâti, à la sortie du village, offre une vue spectaculaire sur des dizaines de kilomètres en direction de la Sainte-Victoire et le Haut-Var. Cette vue doit être préservée.

5. Cuges les Pins



5.1. Justification du zonage

La morphologie urbaine de Cuges-les-Pins est intimement liée à la culture agricole. Village de demi-pente, la forme originelle de Cuges-les-Pins se résumait en un village installé en pied du versant sud du massif de la Sainte Baume et une vaste plaine agricole en fond de poljé.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de Cuges-les-Pins, seule, la zone UA1 est présente. Le noyau villageois s'organise de part et d'autre de la Ex Rn8, au pied de la colline de St Antoine qui forme une limite physique naturelle. Ce centre historique agit comme le cœur du village aussi bien en termes de densité urbaine que de polarité fonctionnelle. En effet, la grande majorité de l'activité commerçante villageoise et des structures administratives y sont concentrées. En ce qui concerne la morphologie bâtie, elle est dominée par les maisons de village en mitoyenneté formant un tissu urbain très dense avec peu ou pas d'espace extérieur. L'objectif de la zone UA1 étant la préservation et à la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux du centre, à dominante continue avec des tissus à très forte valeur patrimoniale et historique conformément aux orientations du PADD.

La zone UD1 comprend les zones urbaines agglomérées de densité moyenne, en extension directe du noyau villageois. Conformément au modèle de développement concentrique encouragé par la commune, cette zone entoure la zone UA1. Elle est dévolue principalement à l'habitat, et aux fonctions d'accompagnements classiques. Ce secteur, classé en zone UD1, permet ici de limiter les emprises aux sols à 10 % et préserver le tissu urbain existant. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais surtout en prenant en compte la présence et les capacités des réseaux communaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « *Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels* », « *Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif* », ...

La zone UT est une zone dite de transition avec des formes composites, en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m. Les zones UT2 correspondent, ici, des secteurs à formes

composites telles que l'habitat intermédiaire, des maisons superposées, des petits collectifs...

A l'Ouest du centre, une zone UT2 a été identifiée sur la partie construite récemment de la ZAC des Vigneaux. C'est une zone d'habitat existante et/ou en devenir qui se situe dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois en frange avec la zone agricole. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. Un autre secteur situé au sud-ouest du centre-ville, sur le chemin du Cimetière, a été identifié en UT1. Du fait de sa proximité aux équipements et aux services existants sur le centre-ville, ce classement permet de prévoir une densité plus importante que la maison individuelle isolée, tout en gardant une insertion cohérente avec le contexte urbain environnant. Le secteur fait partie d'une OAP de composition urbaine au nom de « Sud centre-ville ».

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

La zone UC est divisée en 3 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions. C'est une zone urbaine périphérique à dominante mixte principalement destinées aux logements. Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu comportant essentiellement des collectifs plus ou moins hauts à usage d'habitation.

Accolé à la zone UT2, on retrouve une zone UC1 avec une hauteur maximum de 12,5 mètres, hauteur correspondante au tissu existant.

Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « *Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...)* », ...

A l'ouest et à l'est du centre, une zone UM de chaque côté vient marquer la transition entre la zone UD1 et les zones Nh. Ces secteurs à plus faible densité bâtie présentent globalement des caractéristiques naturelles qu'il convient de préserver.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maitriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

De chaque côté de la Ex Rn8, une zone Up est présente. Les zones Up couvrent des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue. Ces secteurs sont stratégiques pour la commune car il se trouvent en entrée de ville, ils bénéficient des réseaux et ils permettent de projeter une continuité harmonieuse entre la ZAC des Vigneaux, opération très dense, composée des formes urbaines inexistantes auparavant dans la commune, à savoir du collectif discontinu, et le centre-ville. Le secteur fait partie d'une OAP de composition urbaine au nom de «Sud centre-ville». Les orientations prévues dans l'OAP prévoient un travail fin de l'insertion des nouvelles constructions projetées, afin de rendre cohérent le contexte urbain d'entrée de ville. La rive nord de la Ex Rn8, concernée par le zonage Up, est composée d'un tissu urbain complexe, très étroit, situé entre l'axe Ex Rn8 et le chemin de la Pierre Blanche et linéaire. Une servitude d'attente de projet est prévue sur le secteur afin de permettre à la collectivité le temps d'approfondir les études menées sur ce site et d'aboutir à un aménagement de l'ensemble cohérent.

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

Les zones UE (UEa1 et UEc1) correspondent aux zones économiques existantes, trois secteurs ont été ciblés avec ces sous-zonages. A l'Ouest de la commune le zonage UEa1 est défini sur un secteur principalement dédié au développement d'activités industrielles et logistiques. Il s'agit de la zone économique de la station des Vigneaux. A l'Est de la commune la zone économique de La Curasse, secteur principalement dédié aux activités économiques, y compris commerciales, elle est inscrite en zonage UEc1. Le secteur mitoyen à la zone de La Curasse est ciblé en UEa1 avec l'objectif de permettre aux artisans un lieu de stockage. Au vu des forts enjeux paysagers, les emprises aux sols sont limitées à 50% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres pour ces zones.

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD : « *Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions de besoin des enseignes existantes* », ...

On retrouve une zone UQP sur la commune, au sud-ouest du tissu urbain, sur le chemin de Notre Dame, il s'agit des services techniques municipaux. Cette zone est

principalement dédiée au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « *Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements* », ...

Le parc d'attractions OK Corral, de renommée nationale, est classée dans une zone spécifique nommée UPa, elle autorise les destinations de commerces, restauration, hôtellerie, équipements sportifs et de spectacle, toujours à la condition de lier ces destinations à l'activité et aux besoins du parc d'attraction. L'objectif de cette zone est de permettre d'adapter l'activité économique du parc au regard des besoins en renouvellement d'attractions, afin d'être toujours une activité très attractive à l'échelle de la commune, mais aussi du territoire.

La zone A2 est une zone dédiée à l'activité agricole. Unité paysagère majeure de Cuges, la plaine est aussi à appréhender d'un point de vue urbain, comme limite de la ville et comme espace mis à mal par la pression foncière. Elle se présente comme une mosaïque de petites parcelles aux cultures diverses (vigne, fourrage, céréales, culture maraîchère, friches...). Le chemin de St Catherine, principal axe de desserte de la plaine, scinde l'espace en deux selon un axe est-ouest. De par sa vocation agricole, cette zone est donc classée en A2. Quelques zones agricoles sont également dispatchées à l'Est de la commune. Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. L'objectif est de répondre aux orientations stratégiques du PADD en limitant la consommation des espaces agricoles en les protégeant notamment.

Enfin, les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques. Différentes zones naturelles sont présentes sur cette commune :

- La zone Ns couvre la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituant, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Elle couvre notamment les grands massifs périphériques du poljé, dont le site inscrit du versant sud de la Sainte Baume.

- Les zones Nh situés à l'est et à l'ouest des zones UM, autour du noyau villageois, sont classées ainsi parce qu'ils couvrent des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans des proportions limitées.
- Dans la même logique, deux secteurs au sud de la commune sont classés en Nh pour les mêmes raisons, le secteur du Frigoulon et Les portes de Cuges
- La zone Ne correspond à la ferme photovoltaïque de la plaine des espèces dans lequel seuls des aménagements nécessaires à l'unité de production sont autorisés. L'objectif est de circonscrire cette activité au sein d'un secteur dédié et de ne pas autoriser d'extension du domaine.
- Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air, à Cuges les Pins, un secteur de loisir, situé au nord de la commune, comporte le zonage de Nt. Ce lieu est un point de départ pour plusieurs randonnées. L'objectif de ce zonage est de circonscrire la vocation du lieu à un secteur identifié.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* », « *Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...* », « *Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels* », « *Encourager le développement de l'offre en hébergement touristique, notamment en agro-tourisme (étudier la possibilité de créer un nouveau camping ou un parc résidentiel de loisirs mettant en avant le tourisme vert, notamment à Cuges-les-Pins), ...* »

Focus Zone AU

- Sur la commune, une zone 1AUQ est présente, elle se situe entre la frange agricole et le tissu urbain, au sud du centre-ancien, en face de l'école sur la rue Victor Hugo. Ce secteur fait partie de l'OAP Sud centre-ville.
- Un autre secteur, inscrit en zone 2AUM est présente sur la commune. Il s'agit du secteur du Pôle Vie Santé Provence. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

5.2. Prescriptions graphiques

5.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Cuges-les-Pins, les linéaires ont été définis le long de l'axe structurant Ex Rn8 sur des séquences plus ou moins longues. Ces protections contribuent à l'affirmation du statut de cet axe en tant que centralité.

5.2.2 SERVITUDE D'ATTENTE

Le périmètre est défini à l'entrée de ville sur la rive nord de la Ex Rn8, sur environ une dizaine d'entités foncières. La surface du secteur couvre environ 1,5 ha avec la particularité de se trouver entre deux voies, la Ex Rn8 et le chemin de la Pierre Blanche. Cette morphologie urbaine est très complexe à l'heure d'envisager un projet, pour cela une servitude d'attente de projet est prévue sur le secteur afin de permettre à la collectivité le temps d'approfondir les études menées sur ce site et d'aboutir à un aménagement de l'ensemble cohérent.

5.2.3 PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE

Un périmètre est établi autour du captage d'eau de Puyricard afin de protéger la ressource et le site de production.

5.3. OAP sectorielles

5.3.1 OAP DE COMPOSITION « SUD CENTRE-VILLE »

Descriptif du site

D'une superficie de 34 hectares, le périmètre de l'OAP « Sud centre-ville » couvre un vaste secteur allant du centre-ville à la zone agricole protégée. Ce secteur est largement mixte et comprend de nombreux équipements publics (école, service technique), la ZAC des Vigneaux, des secteurs résidentiels, des équipements sportifs ... Le secteur est essentiellement desservi par la RD8n, le chemin du cimetière et le chemin de Notre-Dame.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'organisation de la trame urbaine en répondant aux problématiques de mobilités (liaisons interquartiers), de sobriétés foncières (optimisation des dents creuses, renouvellement urbain...), de risques et de redéploiement des équipements publics. L'un des enjeux majeurs est d'intégrer ces projets dans un contexte urbain déjà constitué. Il s'agit donc de proposer une urbanisation adaptée et cohérente au contexte de chaque secteur et sous-secteurs. Il s'agit d'un secteur éminemment stratégique à l'échelle de la ville en raison de la multitude des enjeux présents et des besoins communaux et métropolitains.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 18 logements / an à l'échelle de la commune de Cuges Les Pins ;
- Ajustement ponctuel de la limite entre la ville et les espaces agricoles sur le secteur de l'école Simone Veille ;
- Accompagner l'évolution démographique notamment en matière d'équipements scolaires (école Simone Veille) ;
- Relocaliser le stade de Cuges Les Pins puisqu'il n'est plus aux normes ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation des opérations de constructions de logements, de redéploiement des équipements publics, d'amélioration de la desserte routière et de politique de stationnement en cohérence avec leur contexte. Cette OAP porte sur :

- La relocalisation des équipements publics, éducatifs, récréatifs et sportifs existants en vis-à-vis de l'école élémentaire. Cette relocalisation permet ainsi de répondre aux besoins d'équipements de la commune en lien avec la croissance démographique mais aussi à la mise aux normes des équipements existants. La localisation s'inscrit en cohérence avec l'école en place et dans le prolongement naturel du centre-ville par la rue Victor Hugo. Le site est ainsi aisément accessible en modes doux tout comme en voiture. Une réponse globale et concentrée et ainsi apportée aux besoins de la commune. L'interface avec le tissu bâti proche est également intégrée avec l'élargissement du chemin Joseph Roumanille et la création d'un parc public ;
- La réalisation d'équipements et de services de proximité pour permettre une vie de quartier tel qu'une maison de santé, des équipements sportifs de proximité, des parcs paysagers, en cohérence avec la définition des sous-secteurs et de l'interdistance avec les équipements ;

- La réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur le stade (35 logements) et sur l'ancienne école (15 logements) s'inscrivant ainsi dans une logique de sobriété foncière ;
- La réalisation d'opérations de logements en densification / renouvellement du bâti existant en transition avec celui-ci notamment en termes d'emprise au sol, de hauteur et de typologie (environ 90 logements). A ce titre un périmètre d'attente pour projet d'aménagement global est proposé sur le secteur 10 pour assurer une cohérence d'ensemble et la définition d'un projet précis en lien avec la RD8n et la ZAC des Vigneaux sur cette section en entrée de ville ;
- La production d'une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins de la commune (50% sur les secteurs 2, 3, 4, 6 et 8) ;
- L'organisation des différents modes de déplacements à l'échelle du périmètre et vers le centre ancien :
 - Définition des poches de stationnements répondant à la fois aux besoins des opérations mais aussi aux équipements publics projetés pour limiter la présence de la voiture le long des axes routiers ;
 - Amélioration du maillage routier avec la création de nouvelle voie de desserte interquartier ou de bouclage dans le prolongement des voies existantes. Cette action s'accompagne également de l'élargissement de certaines voies clés de façon à faciliter les mobilités internes. Ces aménagements permettent ainsi de proposer une liaison Est-Ouest en voiture sans repasser nécessairement par le centre-ville ;
 - Poursuite du maillage en cheminements doux pour assurer à la fois des liens vers le centre-ville mais également pour proposer un cheminement en bordure du secteur agricole, offrant ainsi un lien doux Est/Ouest direct entre la ZAC et le futur secteur d'équipements ;
- La prise en compte des risques naturels (risques ruissellement et argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- la définition de secteurs de noues paysagères pour gérer la problématique du ruissellement et de l'artificialisation des sols en priorité en interface avec la zone agricole ;
- le risque de retrait-gonflement des argiles est intégré dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions du PPR et des études en cours.

5.3.2 OAP DE COMPOSITION « POLE VIE SANTE PROVENCE »

Descriptif du site

Sur une superficie de 11 hectares, le périmètre de l'OAP couvre un secteur fortement dégradé par l'activité humaine à l'Est de la Route Départementale 1 et au Sud de la Route Départementale 8 N, à l'entrée Ouest du polygone.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP s'articulent autour de l'accueil d'activités et de services en lien avec les Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) sur un site propice au repos et à la récupération et dans une logique de reconquête et de valorisation d'un site dégradé. Cette OAP permet, tout en développant un site parfaitement propice aux SSR, de reconquérir un secteur dénaturé. Elle permet également, par l'arrivée de la ressource en eau de la Société du Canal Provence, de sécuriser l'approvisionnement en eau de la Commune ainsi que l'alimentation par un réseau sous pression de la Zone Agricole Protégée de Cuges-Les-Pins. Elle est aussi une opportunité de traiter le risque de feu de forêt à l'échelle supra-communale en offrant des ressources et des équipements aujourd'hui inexistantes dans le secteur.

Rappel des orientations du PADD

- Extension urbaine à vocation mixte ;
- Développement d'un urbanisme bioclimatique ;
- Equilibres territoriaux ;
- Intégrer les enjeux paysagers (perméabilité de la nature, corridors écologiques, intégration des constructions, dépollution ...) ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

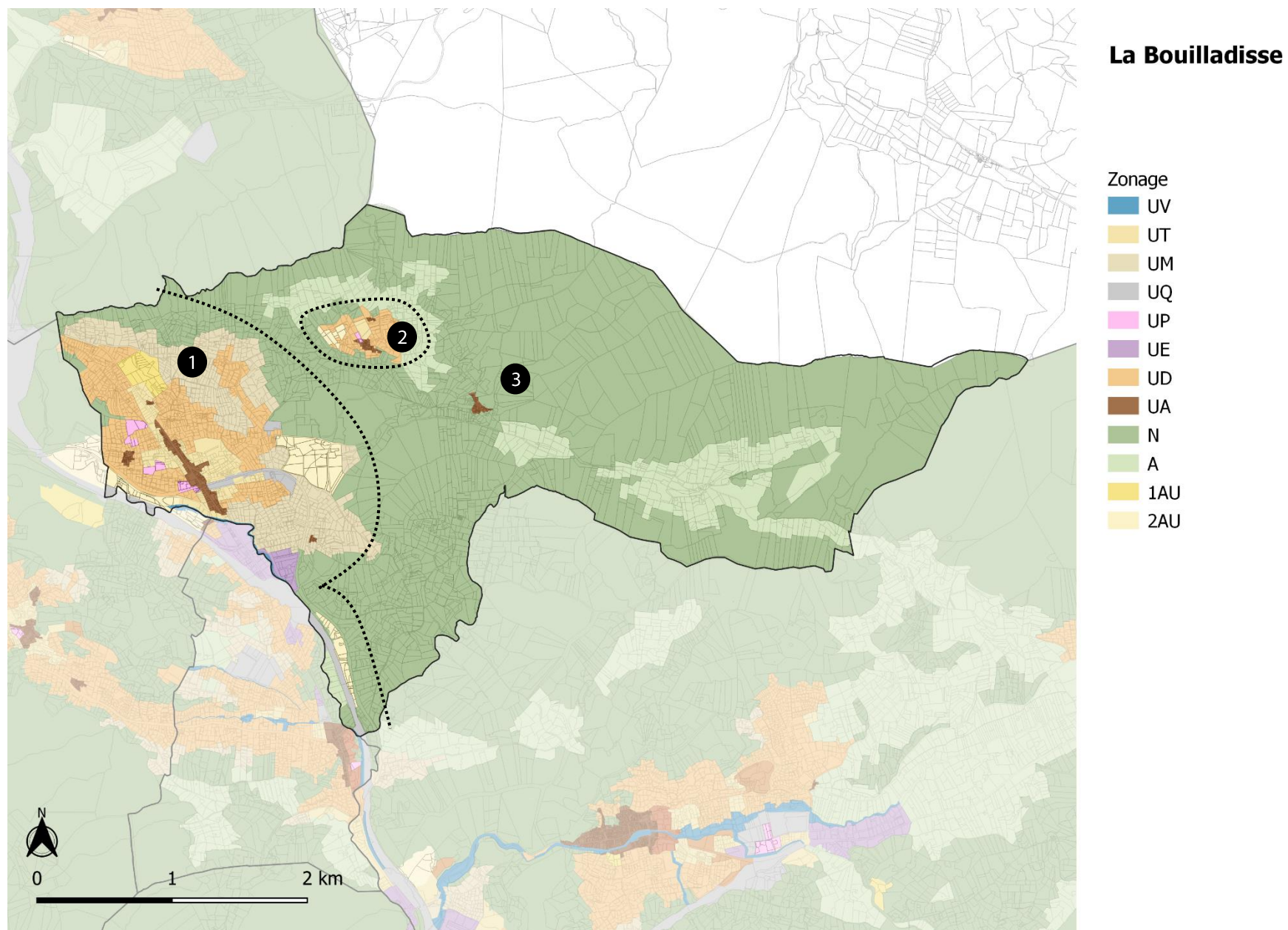
En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Avec des actions de renaturation, de dépollution, de traitement du risque naturel à l'échelle supra-communale (Gémenos, Roquefort La Bédoule, Cuges-Les-Pins) avec notamment la mise en œuvre du réseau sous pression

du Canal de Provence pour l'intégration d'un pôle SSR venant en complément d'un secteur médical de pointe présent sur le territoire métropolitain. Par voie de conséquence, la zone est définie comme une zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et suite à l'amélioration des conditions de desserte par les réseaux et de traitement du site.

Aussi, cette OAP porte en cohérence avec les orientations du PADD sur :

- La définition d'une programmation adaptée avec la création de trois secteurs : l'un à vocation d'équipements en lien avec le développement d'un pôle SSR (quart Est) et deux autres à vocation de reconquête de la nature et de traitement du risque incendie de forêt. L'OAP prévoit également la possibilité d'accueillir des équipements et services en lien avec l'environnement médical de pointe du Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) ;
- La dépollution de la nature en ville en maintenant et en développant les espaces pouvant assurer un lien de corridor écologique entre le Nord et le Sud et entre l'Est et l'Ouest ;
- La préservation et la mise en valeur des cônes de vues principaux et notamment ceux vers font Blanche et le massif de la Sainte Baume ;
- Le développement d'un secteur dans lequel nature et urbanisation seront interconnectés et en synergie.
- La prise en compte des risques naturels induits ou subits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - L'eau, à travers l'arrivée du Canal de Provence et l'aménagement de réserves et réservoirs (lac, bassins) fait partie intégrante de l'OAP ;
 - Le ruissellement sera analysé plus finement lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et devra s'inscrire dans les prescriptions qui ont été établies dans le règlement écrit. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour le polygone à l'aval. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et que les eaux pluviales soient valorisées au profit du milieu naturel ;
 - Le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à un traitement opérationnel du risque à l'échelle du massif, et également à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), et au renforcement des hydrants.

6. La Bouilladisse



6.1. Justification du zonage

La Bouilladisse s'insère dans un tissu urbain continu qui regroupe trois communes : Peypin, La Destrousse et la Bouilladisse. Cette urbanisation sous forme d'étalement concentrique est traversée par des axes importants (RD96, ...) Nord / Sud qui la structure en partie.

Située entre 193 et 714 mètres d'altitude, la ville de La Bouilladisse s'inscrit au cœur d'un territoire collinaire boisé. Elle est délimitée au Nord sur 13 km par la chaîne du Tonneau qui s'étend jusqu'au Pic du Mont Régagnas. Plusieurs petits hameaux entourent l'agglomération principale : le Vieux Bouilladisse, les Boyers, le Pigeonnier, les Gorguettes et Les Roquettes.

Secteur 1 :

La trame viaire de la commune se développe principalement autour de la RD 96. Cette armature urbaine conforte le développement de la Bouilladisse comme un village-rue. Les principales typologies des zones urbaines y sont présentes, à commencer par les zones UA et UT.

Les zones UA2 et UA4 se caractérisent par des densités fortes, avec un habitat collectif ancien, des parcelles étroites et largement urbanisées avec des hauteurs correspondant à du R+2, R+3. La zone UA2, se situe sur « Le Vieux Bouilladisse », elle est affectée à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et services de proximité qui en sont le complément habituel. L'objectif de la zone UA2 est la préservation et à la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux du centre historique, à dominante continue. La zone UA4, couvre le centre-ville, elle permet la préservation et la valorisation des tissus, mixant architecture ancienne et récente, à dominante continue. Le centre-ville est composé de l'architecture patrimoniale ainsi que d'entités à formes urbaines contemporaines, grâce à l'histoire récente de la commune en tant que ville nouvelle liée à l'extraction minière. L'objectif de cette zone est de permettre de continuer à réaliser du renouvellement urbain tout en développant de constructions composées des volumes, que par leur qualité urbaine et paysagère, s'intègrent aux formes urbaines existantes.

Également présentes sur le secteur 1, des zones UA3 sont identifiées afin de préserver et valoriser les tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité. Elles se situent : au sud de l'ancienne usine Meger et à l'est de la zone commerciale de La Malvesine.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD ces zones visent à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien », « Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population », ...

Les zones UT correspondent aux quartiers déjà comportant des formes urbaines avec des caractéristiques de la zone, c'est-à-dire des secteurs à dominante résidentielle composés des formes compactes. Toutefois d'autres secteurs ont été ciblés : des secteurs stratégiques au tour de la RD96 et au futur terminus du Val'Tram. Sur ces secteurs le choix du zonage UT et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur. Il s'explique aussi par les capacités des réseaux de desserte routière et des transports en commun, qui permettent une sur-densification maîtrisée. Les zones UT se composent de deux sous-secteurs : UT1 et UT2 qui se différencient les uns des autres principalement par les règles relatives à la hauteur et à l'implantation sur la parcelle.

Les autres zones urbaines à savoir les zones UD et UM correspondent aux quartiers qui se sont développés en périphérie plus ou moins éloignée du centre villageois.

Les zones UD composées de quartiers d'habitat pavillonnaire en extension du village et des hameaux viennent compléter le zonage de l'extension du centre. Le choix du zonage UD2 et de sa limite s'explique par la volonté de répondre à la préservation des paysages urbains et du cadre de vie des secteurs. Il s'explique aussi par les capacités des réseaux de desserte routière qui ne supporteraient pas une sur-densification.

Le choix de l'indice en UD2 a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD et UT vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

Les zones UM viennent ensuite marquer la limite entre l'urbanisation dense sur l'ouest du secteur 1 et les zones naturelles à l'est. Ce sont des zones urbaines, car déjà bâties, proches du centre-ville et des équipements, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maitriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

Un secteur est inscrit en zone UEc2, il s'agit de la zone économique déjà existant de La Malvesine. Ce zonage est destiné à recevoir des activités artisanales, des petites entreprises, ou des activités commerciales. Elle permet ainsi l'implantation des activités indispensables à l'équilibre économique de la commune qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain et répondre aux orientations stratégiques du PADD.

D'autres zones urbaines, secteurs à enjeux à l'ouest du centre-ville, sont identifiés en zone Up.

Les zones Up couvrent des secteurs et projets particuliers dans des tissus à caractéristiques différentes sur lesquelles des OAP sectorielles sont présentes afin d'étudier cas par cas l'intégration du futur projet dans leur environnement proche. Il s'agit de l'OAP « Baume de Marron », qui donne des orientations sur le secteur plus au nord et du zoom « avenue de la Gare » de l'OAP « Terminus Val'Tram ».

La zone UQi est une zone dédiée au fonctionnement des infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées...). La zone UQi couvre l'axe routier A52 au sud de la commune. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de ces équipements. Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : « Organiser l'armature urbaine du territoire autour du Val'tram et, plus particulièrement, autour des stations Pas-de-Trets / La Bouilladisse centre-ville (renforcement de la centralité et urbanité) », « Favoriser la multimodalité en aménageant des parc-relais, notamment aux principales stations de Transport collectif en site propre (TCSP) : Camp de Sarlier, Pont-de-l'Etoile, Pont-de-Joux et La Bouilladisse », ...

Dans la même logique, on retrouve deux zones (terrains de tennis, boulodrome, jeux pour enfants,...) le long de l'avenue de la Gare et la caserne de pompier à l'est du chemin

des Gorguettes, qui sont classées en UQp. Elles sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements », ...

A l'ouest, en limite communale avec les communes de Peypin et de La Destrousse, une zone UV1 est présente. Elle couvre les espaces végétalisés urbains au tour du Merlançon, à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : « Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologique », « Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », ...

Le reste du secteur 1 est occupée par des zones agricoles et naturelles :

On retrouve une zone agricole (A2) au sud-ouest, en limite communale. L'objectif consiste ici à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », ...

Les zones Nh correspondent à des quartiers déjà bâties, éloignés du centre-ville, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements.

Enfin, le secteur 1 est également composé de zones Ns. Elles couvrent la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Ces espaces requièrent une préservation forte, pour cela des protections « Espaces Boisés

Classés » ainsi que des protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, couvrent la plupart des zones en Ns.

Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Une zone Nt est présente à l'est du secteur 1, sur le futur quartier de la ZAC de La Chapelle, afin de prévoir l'accueil des activités de loisir de plein air et de permettre une meilleure desserte au cimetière existant. Également, quelques parcelles sont inscrites en zone Nt, positionnées au sud de la commune, sur le Chemin de la Carrière de Bouire afin de permettre la continuation de l'activité existante, de l'hébergement insolite nommé du « glamping ».

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD : « Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », ...), « Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels », ...

Focus Zone AU sur le secteur 1

- Une zone 1AUM, situé en entrée de ville Nord-Ouest, sur l'emplacement de l'ancienne usine Meger, est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle qui donne des orientations précises sur le secteur.
- Une zone 2AUM est présente. Cette zone à vocation principale d'habitation, comprenant également des activités économiques, des commerces, des services et des équipements. Elle correspond au projet de la ZAC intercommunale de la Chapelle. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle intercommunale, l'OAP Terminus Val'Tram. L'ouverture de cette zone est conditionnée à l'arrivée du Val'Tram.
- Situé au sud, le long de l'autoroute, une zone 2AUE est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle intercommunale, l'OAP Terminus Val'Tram.
- Une deuxième zone 2AUE, plus au nord-ouest, le long de l'autoroute, est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle intercommunale, l'OAP Terminus Val'Tram.

Secteur 2 :

Le hameau du Pigeonnier se trouve au Nord-Ouest de la commune, à environ 2 kilomètres du centre-ville. Malgré cet éloignement relatif il est bien relié au centre-ville par la D45 au Sud et le chemin des Marceline à l'Ouest. Le hameau est bien délimité par le massif du Garri au Nord et des massifs de forêts au Sud et à l'Est.

Le noyau urbain du hameau possède un bâti dense, le plus généralement composé de maisons agglomérées (R+1/2). Son urbanisme singulier ancien, la qualité de ses architectures et son positionnement privilégié à flanc de coteau lui confèrent un cadre paysager remarquable. Celui-ci est donc classé en UA2.

Plus au Nord, à l'Est de l'école, une zone UA3 couvre quelques parcelles, l'objectif étant de préserver et valoriser les tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD ces zones visent à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien », « Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population », ...

La zone UD1 comprend les zones urbaines agglomérées de faible à moyenne densité, en extension directe du noyau villageois. Conformément au modèle de développement concentrique encouragé par la commune, ces zones entourent la zone UA2. Elles sont dévolues principalement à l'habitat, et aux fonctions d'accompagnements classiques. Ce secteur, classé en zone UD1, permet ici de limiter les emprises aux sols à 10 % et préserver le tissu urbain existant. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

La zone UT2 est une zone dite de transition avec des formes composites, les hauteurs sont limitées à 9,5m. La zones UT2 cadre des formes composites telles que l'habitat intermédiaire, des maisons superposées, des petits collectifs... Elle se situe au nord du centre-ancien du Pigeonnier, elle couvre l'école maternelle « Les Hameaux », ainsi que la parcelle au sud de l'école, qui présente une très faible densité en vue de sa situation géographique. Le sous-zonage UT2 admet une densité plus importante que le

pavillonnaire mais moindre que le collectif. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD: «Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...

Au Nord du centre-ancien et à l'ouest de l'école, une zone Up est identifiée. La zone Up couvre des projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue sur lesquelles une OAP sectorielle est présente.

Focus Zone AU sur le secteur 2

- Une zone 2AUH est présente. Cette zone à vocation d'habitation. Il s'agit d'une zone composée de quelques parcelles non construites, avec des enjeux de maillage viaire et piéton à établir. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle, l'OAP « Le Pigeonnier ».

Secteur 3 :

Le hameau des Boyers se trouve au nord-est du centre-ville. Au même titre que le hameau du Pigeonnier, les Boyers fait partie des hameaux fondateurs de la commune. Il possède une identité sociale singulière et garde encore aujourd'hui une homogénéité urbaine et architecturale intéressante, c'est la raison pour laquelle il est classé en zone UA2. Il est constitué en son cœur d'un noyau dense de bâtiments agglomérés de part et d'autre de ruelles tortueuses. On y trouve de nombreuses maisons anciennes qui représentent un patrimoine intéressant. Mais au-delà de l'architecture de ces maisons, c'est bien l'ensemble du hameau et son homogénéité qui présente un intérêt (éléments architecturaux, points de vue) en font un espace de qualité.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD ces zones visent à «Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien», «Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population », ...

Des parcelles ont été identifiées en zone A sur ce secteur. La zone A est une zone dédiée à l'activité agricole. Sur ce secteur, 2 sous-zones sont existantes :

- A1 : secteurs agricoles où les enjeux écologiques et/ou paysagers en plus des potentialités agronomiques des sols nécessitent de limiter fortement l'urbanisation.
- A2 : secteurs agricoles dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément aux orientations du PADD.

Sur le reste de la commune, on retrouve des densités faibles sur des parcelles de grandes superficies, urbanisées sous forme d'habitat diffus. Les zones Nh qui en raison de leur localisation, de leurs sensibilités paysagère et environnementale, de leur accès, de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux, ont été classés en zone naturelle au tissu périurbain avéré où la constructibilité est limitée.

Les zones Ns, elles, couvrent la grande majorité du territoire pour répondre aux enjeux paysagers et écologiques (boisements, continuités écologiques, ...) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Ces espaces requièrent une préservation forte, pour cela des protections «Espaces Boisés Classés » ainsi que des protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, couvrent la plupart des zones en Ns.

Enfin, les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Une zone Nt est présente au Nord du hameau des Boyers.

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD : « Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les

grands corridors écologiques de biodiversité », ...), « Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels », ...

6.2. Prescriptions graphiques

6.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A La Bouilladisse, l'axe de la RD96, rue commerçante du centre-ville, est couverte d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre.

6.2.2 SERVITUDE D'ATTENTE

Le périmètre est défini à l'Est du chemin de Blaise, sur deux entités foncières, l'une d'entre elles est communale. La surface du secteur couvre environ 1ha. Le contexte urbain où s'inscrit le secteur correspond à un tissu de maisons pavillonnaires. Cela dit une mutation du tissu environnant est prévue, notamment au nord du périmètre sur la rue Félix Lescure, avec la création d'environ 10 logements, composés de formes urbaines en maison superposées.

Du fait de sa proximité au centre-ville le secteur est couvert par un zoom au nom de Av de la Gare, un de deux zooms qu'accompagnent l'OAP Terminus Val'Tram. Les prescriptions sur le secteur restent sur des principes de création d'un maillage voirie et modes doux, afin de désenclaver le site, ainsi que l'environnement proche.

La servitude d'attente de projet est donc définie afin de permettre à la collectivité le temps d'approfondir les études menées sur ce site et d'aboutir à un aménagement de l'ensemble cohérent.

6.2.3 IMPLANTATION IMPOSEE

Deux secteurs présentent une implantation imposée afin de renforcer le règlement des zones et de prévoir des intégrations paysagères selon le contexte urbain. Il s'agit de :

- Sur le secteur 1 : Un linéaire d'implantation imposé a été défini sur quelques parcelles classées en UT2, situées au sud du zonage UQp afin d'encadrer l'avenue de La Gare avec d'éventuelles constructions et retrouver la séquence architecturale historique du secteur ;

- Sur le secteur 2 : Une implantation des bâtiments est imposée sur le croisement des chemins « du Cercle » et « du Boulodrome » « afin d'encadrer des futures constructions telles que dans un tissu ancien déjà constitué.

6.3. OAP sectorielles

6.3.1. OAP D'INTENTION INTERCOMMUNALE « TERMINUS VAL'TRAM »

De par à la fois des zones d'activités économiques attenantes et avec l'arrivée future du Val'Tram, les communes de La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin sont intimement liées. C'est pourquoi, une OAP d'intention a été réalisée. Cette OAP fait l'objet de 3 zooms sur des secteurs à enjeux, il s'agit des secteurs du centre-ville de La Bouilladisse, du secteur de Souque Nègre/Malvésine à cheval sur les communes de La Bouilladisse et La Destrousse et du centre-ville de La Destrousse.

Descriptif du site

Couvrant une superficie de 230 hectares, le secteur de l'OAP s'inscrit dans un creux dépressionnaire rythmé de collines entre le massif du Régagnas et celui de l'Etoile, résultant de la confluence du ruisseau du Tonneau avec le Merlançon. Articulé autour de la voie ferrée de Valdonne, de la RD96 et de l'A52 qui le traversent, ce territoire bénéficie d'une bonne accessibilité (échangeur autoroutier de Pas-de-Trets) ayant favorisé une urbanisation essentiellement pavillonnaire et le développement de zones d'activités, qui accompagnent la centralité de La Bouilladisse et l'épaisseur urbaine de La Destrousse autour de la RD96. Attractif sur le plan résidentiel par son un cadre de vie verdoyant, ce secteur n'en est pas moins fragile et vulnérable sur le plan environnemental du fait de contraintes nombreuses et importantes (fragilité des écosystèmes, risque incendie, risque inondation très prégnant, couloir de passage et de transit en termes de transports et déplacements). Son développement s'articule autour de la réalisation du Val'tram, projet de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) devant offrir une alternative à l'utilisation de la voiture et permettre un rééquilibrage territorial par un développement structuré de ce territoire en l'inscrivant dans une nouvelle dynamique.

Enjeux de l'OAP

L'enjeu de cette OAP est de créer les conditions pour affirmer la centralité de La Bouilladisse en lien avec la réalisation du projet de Val'tram qui la desservira, en confortant d'une part le développement du centre-ville et de ses potentialités, et d'autre part en

organisant le vaste espace économique intercommunal de Souque Nègre / Malvésine qui constitue également une entrée de ville.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP d'intention « Terminus Val'tram » est constitutif du secteur Etoile-Merlançon identifié par le PADD et pour lequel ce dernier définit les grandes orientations suivantes :

- la valorisation du socle paysager et environnemental, au travers notamment de la protection de la trame verte et bleue, des espaces naturels boisés et de la mise en culture des espaces agricoles en intégrant des principes de gestion renouvelée du cycle de l'eau ;
- la protection du Merlançon, que l'aménagement futur de la zone économique au nord du terminus du Val'tram devra prendre en compte au même titre que la question l'eau dans toutes ses dimensions ;
- la préservation des espaces naturels inscrits dans la grande échelle et nécessaires à la pérennisation de la trame verte, avec une attention particulière pour les projets d'extension situés en limites avec les espaces naturels (ZAC de la Chapelle) ;
- La protection localisée d'ensembles boisés au sein des espaces urbanisés, relais indispensables à la trame verte ;
- Un objectif de production annuelle de 44 logements sur La Bouilladisse (soit 9% de la production attendue sur l'ensemble du territoire de PAE) et de 12% sur La Destrousse (soit 3% de la production sur PAE), à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;
- L'implantation préférentielle d'activités économiques à proximité de l'infrastructure autoroutière et de la Ex Rn8 pour limiter l'exposition des populations à la présence cumulée de nuisances (Souque-Nègre ; rive ouest de la D8) ;
- La création d'une entrée de ville à caractère paysager autour de l'échangeur autoroutier Pas-de-Trets, depuis l'entrée de La Destrousse au sud du pont jusqu'au nord des zones d'activités et commerciale de Malvésine et Souque Nègre ;
- L'articulation des actions en matière de déplacements en transport en commun avec la réalisation du Val'tram, lequel permettra l'organisation du rabattement (stationnement) et des modes actifs (de proximité ou entre communes) avec des offres alternatives à la voiture et complémentaires ;
- La définition de fonctions différenciées pour chacune des trois stations Val'tram (La Bouilladisse, La Chapelle, La Destrousse) suivant leur vocation ;

- L'apaisement et la sécurisation de la RD96 dans sa traversée des centres villes de La Bouilladisse et de la Destrousse ;
- L'organisation d'itinéraires pour les modes actifs et des modalités de rabattement ;
- La revitalisation de La Bouilladisse pour en faire le pôle d'équilibre du secteur pouvant accueillir près du quart de la production résidentielle neuve du secteur Etoile-Merlançon ;
- Le développement du centre-ville de La Destrousse comme espace des confluences de la mobilité, en redonnant leur place aux piétons et modes actifs, en créant des parcs de stationnement de rabattement et de pôle d'échanges en entrée du centre-ville et de la station Val'tram ;
- La création d'une offre nouvelle d'espaces économiques éloignant les activités génératrices de nuisances des habitations, proches des stations Val'tram et préservant les commerces de proximité dans les centres villes, avec deux projets d'extension (continuité de la zone d'activités de Pas-de-Trets et nord du centre de la Bouilladisse) ;
- La limitation de l'offre de commerces en zone dédiée sur le secteur de Souque Nègre, les autres territoires économiques conservant la spécialisation des zones d'activités actuelles à La Bouilladisse et de La Destrousse.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP d'intention met en œuvre les conditions pour inscrire ce territoire dans une nouvelle dynamique de développement maîtrisé au travers des objectifs suivants :

- L'insertion de formes urbaines adaptées respectant les spécificités des sites d'implantation, pour répondre à la diversité des besoins résidentiels comme aux attentes de qualité urbaine et paysagère qualitatives sur les secteurs d'activité économique ;
- En termes de programmation et de temporalités :
 - les projets répartis sur le centre-ville de La Bouilladisse proposent une production de 85 logements à court terme, soit une densité de 77 logements par hectare ;
 - le projet sur La Destrousse définit une production de 110 logements (court terme), soit une densité de 75 logements par hectare ;
 - le projet de la ZAC de la Chapelle prévoit 350 logements (réalisation conditionnée à la réalisation du projet Val'tram), avec une densité qui devra cor-

respondre a minima aux 40 logements par hectare attendus dans les secteurs situés à proximité des stations de desserte du Val'tram existantes ou programmées.

- les densités portées par les projets sur le centre-ville de La Bouilladisse (77 logements par hectare) et sur la Destrousse (75 logements par hectare) s'inscrivent largement au-dessus de la densité de 40 logements par hectare attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur.
- La mise en œuvre de principes de composition urbaine pour accompagner le traitement de la RD96 par séquences ou secteurs (zone commerciale de Souque-Nègre / La Malvésine, centres villes de la Bouilladisse et de la Destrousse...);
- La mise en valeur des formes urbaines identitaires et/ou de caractère (noyaux villageois, centres anciens) : Vieux Bouilladisse, noyau villageois de La Bouilladisse, noyau villageois de La Destrousse, formes urbaines de « faubourg » de Souque-Nègre ;
- La mixité sociale et fonctionnelle, qui s'exprime au travers des opérations projetées sur ce secteur et de leur capacité à répondre aux attentes de différents habitants. Elle se traduit par :
 - la réalisation de 135 logements sur le centre-ville de La Bouilladisse dont 50% de logements sociaux ;
 - la réalisation de 350 logements sur la ZAC de la Chapelle, dont près de 40% en habitat social ou aidé sous des formes urbaines mixtes, accompagnée de l'implantation de commerces et d'activités/services et de la création d'un lycée, d'équipements sportifs et d'une piscine d'intérêt communautaire ;
 - la réalisation de 110 logements sur La Destrousse dont près de 50% de logements sociaux.
- Le secteur de renouvellement urbain situé sur le centre de La Bouilladisse (chemin de Blaise) fait l'objet d'une servitude d'attente de projet, qui traduit le souhait de la collectivité de réaliser des études (dans un délai maximum de 5 ans) avant d'ouvrir ce site à l'urbanisation. Dans ce laps de temps, les constructions existantes pourront tout de même évoluer à la marge, de manière à ne pas remettre en question l'évolution future du secteur.
- La prise en compte croisée des risques (incendie de forêt, inondation liée au Merlançon, mouvements de terrains / argiles...) et des recommandations relatives au ruissellement :
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - En l'absence de PPRI, les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies

dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, lesquelles constituent également un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;

- Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
- le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection de la trame verte et bleue, support de projet et cadre de vie (mise en valeur du Merlançon et du ruisseau du Tonneau, préservation des espaces boisés constitutifs des continuités écologiques, protection des espaces naturels longeant la voie de Valdonne à l'Est, gestion des espaces naturels d'interface ville-nature au contact de la ZAC de la Chapelle...);
- La préservation de la nature en ville pour ses qualités paysagères et ses fonctions écologiques ;
- La création de zones à vocation économique à dominante activités/artisanat en rive du Merlançon (La Bouilladisse), répondant à la limitation de l'exposition des populations à la présence cumulée de risques et de nuisances ;
- L'application de principes d'aménagement respectueux de l'environnement dans les zones économiques, notamment les orientations définies dans l'OAP « Cycle de l'Eau » spécifiques aux projets situés en bord de cours d'eau et les principes de désimperméabilisation des espaces publics et des parcelles privées ;
- Le développement d'une offre de mobilités nouvelles, avec la réalisation du projet de Val'tram (3 stations de desserte accompagnées de stationnement et parking relais), la création du Réseau Express Métropolitain (REM) sur le secteur de Souque-Nègre, la restructuration / requalification de voies (RD96, RD45e), le développement de liaisons piétonnes et la création d'un parking communal de 130 places à La Destrousse ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée.

6.3.1.1 Zoom secteur centre-ville

Descriptif du site

Cette OAP de composition urbaine couvre une superficie de 46 hectares articulée en épaisseur autour du croisement de la RD96 avec la voie de Valdonne et de l'axe constitué par le chemin de Magné à l'Ouest, l'avenue de la gare au centre et le chemin de la Ceinture à l'Est. Ce secteur intègre une séquence du Merlançon au Sud et du Ruisseau du Tonneau à l'Est ainsi que le centre-ville de part et d'autre de RD96. Sa topographie présente une large pente douce mais chahutée que rythment différentes ruptures plus ou moins marquées. Il en résulte des « secteurs hauts » (butte de l'église, ZAC de la Chapelle) par opposition à des « secteurs bas » (centre ancien en rive de la RD96, linéaire de la voie de Valdonne et secteur urbanisé au Sud compris entre le Merlançon et le ruisseau du Tonneau). Largement dominé par un habitat individuel et pavillonnaire, ce secteur compte des maisons de ville en bande le long de la RD96 dans le secteur du centre ancien, quelques petits collectifs récents et des équipements sportifs en bordure sud de la voie ferrée dont le stade municipal R. Conti. La dynamique attendue s'appuie sur la réalisation du projet de Val'tram, dont deux stations desserviront le centre-ville de La Bouilladisse.

Enjeux de l'OAP

L'OAP répond à un enjeu fort de confortement et de dynamisation de ce territoire, qui présente les qualités d'une centralité émergente et structurante pour le nord de PAE. La requalification de la voie de Valdonne comme support du Val'tram constitue la colonne vertébrale de la structuration de ce territoire, aussi bien en termes de développement économique que d'aménagements urbains.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP « La Bouilladisse centre-ville » est constitutif du secteur Etoile-Merlançon identifié par le PADD et pour lequel sont définies les grandes orientations suivantes :

- la valorisation du Merlançon et de ses berges ;
- le traitement des zones d'interface ville-nature (franges de la ZAC de la Chapelle) ;
- l'intégration de la gestion des eaux dans les projets ;
- la réhabilitation et la mise en valeur du centre ancien ;
- la redynamisation du centre-ville ;
- l'intensification des tissus urbains autour du centre-ville avec la maîtrise des zones pavillonnaires et le confortement des espaces urbains ;

- l'extension urbaine à vocation résidentielle (ZAC de la Chapelle) avec la création d'un pôle d'équipement majeur ;
- la reconfiguration et la création de voies au travers des espaces urbains intensifiés ;
- la création d'un transport collectif en site propre (projet de Val'tram sur la voie de Valdonne) assortie de stations de dessertes (Terminus ; La Chapelle) ;
- la requalification des espaces publics apaisés ;
- la création de parking-relais à proximité de la station de desserte Terminus Val'tram ;
- un développement urbain prenant en compte la logique de cohérence urbanisme-transport ;
- un objectif de production annuelle de 44 logements sur la commune de La Bouilladisse (soit 9% de la production attendue sur le territoire de PAE), à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP d'intention met en œuvre les conditions pour la réalisation des projets participant de la structuration de ce territoire, aussi bien en termes de développement économique que d'aménagements urbains. Celles-ci se traduisent par :

- En termes de programmation et de temporalités :
 - les projets répartis sur le centre-ville de La Bouilladisse proposent une production de 85 logements à court terme, soit une densité de 77 logements par hectare ;
 - le projet de la ZAC de la Chapelle prévoit 350 logements (réalisation conditionnée à la réalisation du projet Val'tram), avec une densité qui devra correspondre à minima aux 40 logements par hectare attendus dans les secteurs situés à proximité des stations de la voie de Valdonne, existantes ou programmées ;
 - la densité portée par les projets sur le centre-ville de La Bouilladisse (77 logements par hectare) dépasse largement la densité de 40 logements par hectare attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur.
- La réalisation d'espaces de rencontre et de respiration autour de l'axe du Val'tram, à l'instar d'un espace public pour accompagner une nouvelle connexion nord/sud, en intégrant les éléments de patrimoine préservés mis en valeur et l'articulation avec de multiples espaces sportifs et de loisir ;

- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit par :
 - une programmation d'opérations de logements réparties sur différents sites du centre-ville ;
 - une programmation d'activités économiques variée au sein du centre-ville (commerces en rez-de-chaussée, centre médical, façade commerciale sur l'espace public le long du Val'tram) ;
 - le maintien et la valorisation des équipements sportifs et de loisirs existants.
- Le secteur situé chemin de Blaise (site n°1) identifié pour du renouvellement urbain fait l'objet d'une servitude d'attente de projet, qui traduit le souhait de la collectivité de réaliser des études (dans un délai maximum de 5 ans) avant d'ouvrir ce site à l'urbanisation. Dans ce laps de temps, les constructions existantes pourront tout de même évoluer à la marge, de manière à ne pas remettre en question l'évolution future du secteur ;
- La prise en considération croisée de différents risques (incendie de forêt, inondation liée au Merlançon, mouvements de terrains / argiles...) et des recommandations relatives au ruissellement :
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions et en l'absence de PPRI, les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - Le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, dans le respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection de la trame verte et bleue comme support de projet et cadre de vie (mise en valeur du Merlançon et du ruisseau du Tonneau, préservation des espaces boisés constitutifs des continuités écologiques (épaisseurs boisées situées entre le Merlançon et l'A52, ZAC de La Chapelle) ;
- La mise en œuvre de **principes de préservation de la nature en ville** (protection des espaces végétalisés à caractère paysager, préservation/consolidation des alignements d'arbres existants) ;

- **La préservation des continuités paysagères (axe Val'tram terminus / Chapelle)**, par la création d'une lisière paysagère pour relier les deux entités paysagères principales situées aux deux extrémités (ripisylves du Merlançon à l'Ouest et espaces boisés à préserver au sein du projet de la ZAC de la Chapelle à l'Est) ;
- Le développement d'une offre de mobilités nouvelles, avec la réalisation du projet de Val'tram (deux stations de desserte et un parking relais), le développement des modes actifs (confortement ou création de connexions piétonnes / cycles, création d'une voie douce le long du Val'tram) ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés, qui devront répondre au sein des futures opérations et suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
- L'amélioration du maillage de voirie avec la création de séquences apaisées sur l'axe RD96 requalifié, l'apaisement de séquences de voies autour du centre-ville (aménagement de plateaux traversants), de l'avenue Marcel Long et de l'avenue de la Gare en privilégiant la présence des piétons et des cycles.

6.3.1.2. Zoom secteur Souque Nègre/Malvésine

Descriptif du site

Cette OAP de composition urbaine couvre une superficie de 18 hectares située à cheval sur les communes de La Bouilladisse et de La Destrousse dont il sépare les centres villes. Marqué par le réseau hydrographique (rivière du Merlançon, ruisseau du Tonneau) et par les infrastructures (RD96, autoroute A52 et son échangeur de Pas-de-Trets), ce secteur développé en sortie de l'échangeur autoroutier de Pas-de-Trets est dominé par la présence majeure d'activités commerciales, tertiaires et artisanales (ZA de Souque Nègre et ZA de La Malvésine) qui en font une polarité économique structurante de PAE. Il présente essentiellement des formes urbaines caractéristiques des zones économiques et commerciales d'entrée de ville. Avec la station Terminus située à l'ouest du centre-ville de La Bouilladisse et à proximité de la zone Souque Nègre, la réalisation du projet du Val'tram favorisera ainsi davantage encore l'accessibilité de ce secteur.

Enjeux de l'OAP

Cette OAP a pour principaux objectifs le développement de l'attractivité économique en matière de commerces sur ces secteurs, en permettant leur meilleure connexion aux centres villes de La Bouilladisse et de La Destrousse tout en les reliant au projet du Val'tram. Il s'agit également de créer un secteur d'entrée de ville qualitatif et paysager, et de le réaménager en répondant aux exigences environnementales liées aux risques inondation / ruissellement.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP « Souque Nègre / Malvésine » est constitutif du secteur Etoile-Merlançon identifié par le PADD et pour lequel sont définies les grandes orientations suivantes :

- la création d'un transport collectif en site propre (projet de Val'tram sur la voie de Valdonne) ;
- le confortement et la requalification des espaces économiques de Souque Nègre et de la Malvésine ;
- l'intégration de la gestion de l'eau dans les projets ;
- la mise en valeur du Merlançon et de ses berges ;
- la reconfiguration de voies permettant la connexion entre Souque Nègre et la ZA de la Malvésine ;
- la création ou la sécurisation d'espaces modes doux
- la création ou la requalification de façades urbaine sur Souque Nègre le long de la RD96 ;
- la qualification ou l'aménagement des entrées de ville.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions pour permettre une meilleure connexion de ces secteurs aux centres villes de La Bouilladisse et de La Destrousse et de les relier au projet du Val'tram, tout en créant un secteur d'entrée de ville qualitatif et paysager dont l'aménagement répondra aux exigences environnementales liées au risque inondation. Cette OAP porte sur :

- La requalification de l'espace économique, pour favoriser l'évolution qualitative des zones économiques sur le principe de composition de « façades actives » harmonieuses notamment le long de la RD96 ;
- Une programmation portant sur les espaces de stationnement (maintien d'une aire de parking relais / covoiturage / stationnement vélos sur la RD96 ; création de deux parkings de 20 places et 25 places sur La Malvésine) ;
- La mise en valeur de l'entrée de ville de la Bouilladisse, en préservant / consolidant les alignements d'arbre, en traitant les limites espace public/privé par des bandes paysagères un traitement qualitatif des façades ;
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit au travers d'une programmation économique à dominante commerciale ;
- La prise en considération croisée de différents risques (incendie de forêt, inondation liée au Merlançon, mouvements de terrains / argiles...) et des recommandations relatives au ruissellement :
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;

- en l'absence de PPRI, les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies (cf. article 6.1 des Dispositions Générales). Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRI en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection de la trame verte et bleue comme support de projet et cadre de vie (mise en valeur du Merlançon et du ruisseau du Tonneau et de leurs ripisylves, préservation des espaces de végétation naturelle résiduelle situés en entrée de secteur, à hauteur des ronds-points et sur les abords routiers) ;
 - La mise en œuvre de principes d'aménagement respectueux de l'environnement dans les zones économiques, notamment des orientations définies dans l'OAP Cycle de l'Eau, parmi lesquelles la valorisation et la gestion intégrée des eaux pluviales, les techniques de gestion pluviale intégrée ou le respect des orientations spécifiques comme la préservation de la qualité écologique du cours d'eau ;
 - Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
 - Le développement d'une offre de mobilités nouvelles, articulée autour de la réalisation du projet de Val'tram, de ses deux stations de desserte proches du secteur, des espaces de stationnement et parking relais associés (pour un total de 180 places), et de la création et du confortement de liaisons douces / modes actifs pour faciliter notamment les connexions entre Souque Nègre et la ZA de la Malvésine.

6.3.2 OAP DE COMPOSITION « ANCIENNE USINE MEGE »

Descriptif du site

D'une superficie de 7 hectares, le périmètre de l'OAP « Ancienne usine Meger » est inclus entre la RD96 et le chemin des Gorguettes. Il s'agit du site de l'ancienne usine partiellement occupée par quelques habitations. Le site dispose d'un fort couvert végétal et d'une topographie marquée.⁶

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'intégration paysagère du programme de construction dans la pente, dans un espace particulièrement boisé et chaoté au niveau de sa topographie (restanques, sous vallon...). Compte tenu de la topographie du site il sera également nécessaire d'intégrer la gestion des eaux de ruissellement. Enfin, l'OAP vient finaliser le développement de ce secteur urbanisé de la commune. Elle doit donc apporter des réponses en matière d'équipements et d'intégration des constructions dans le contexte bâti environnant.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 44 logements / an à l'échelle de la commune de La Bouilladisse ;
- Secteur d'extension identifié au PADD à dominante résidentielle ;
- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions d'aménagement de la zone en particulier en matière de programmation, de prise en compte des risques et d'intégration paysagère et environnementale. Cette OAP porte sur :

- La définition d'un front commercial en lien avec la RD96 formant à la fois porte d'entrée du périmètre mais répondant également aux besoins du quartier sans pour autant entrer en concurrence avec le centre-ville ;

- La réalisation d'environ 90 logements à l'échelle du périmètre venant en complément de l'opération réalisée récemment. Cette densité s'inscrit ainsi dans une logique de sobriété foncière et d'affirmation d'une polarité de quartier ;
- La définition d'une mixité fonctionnelle et sociale avec au moins 54 logements sociaux (60% du secteur 1), des commerces et des équipements, confortant le rôle de centralité de quartier en devenir ;
- La réalisation d'équipements publics tels qu'une école, un parking public et un parc urbain préservant les restanques en pierre ;
- La prise en compte du paysage et de la nature en ville dans le parti pris d'aménagement avec :
 - La réalisation de construction en escalier suivant la topographie du site et retranscrit dans une coupe de principe pour en assurer l'instruction ;
 - Le maintien des vues entre les différents projets d'aménagements en tenant compte de la topographie et de l'altimétrie des bâtiments ;
 - La réalisation des parkings des résidences en souterrain de façon à en limiter l'impact visuel ;
 - Des hauteurs de constructions en cohérence avec le tissu urbain proche et s'inscrivant dans des logiques de transitions en particulier sur le secteur Nord et Sud ;
 - Le maintien du couvert végétal grâce à l'aménagement d'un parc boisé et d'un fort pourcentage d'espaces verts participant de fait à une intégration plus rapide des constructions dans le paysage et permettant de conforter la nature en ville ;
 - La protection de la ligne de crête de toute construction pour éviter des points d'appels dans le paysage ;
- Le maillage du réseau routier avec le prolongement de la voie nouvellement créée et se maillant avec le chemin de Sive, mais aussi un proposant un nouvel accès depuis la RD96 plus direct vers la future école ;
- La définition d'un réseau de modes doux pour assurer des cheminements sécurisés vers l'école ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Compte tenu de la nécessité d'approfondir les études sur le risque de ruissellement la zone est pour l'heure classée en zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLUi ;

- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

6.3.3 OAP DE COMPOSITION « BAUME DE MARRON »

Descriptif du site

D'une superficie de 2 hectares, le périmètre de l'OAP « Baume de Marron » couvre un secteur situé à l'Ouest du centre-ville (400m) dans une vieille friche agricole. Le site est bordé au nord par le chemin de La Gandole qui permet d'offrir un accès public et au sud par une voie de desserte privée. Le périmètre est également traversé d'Est en ouest par un sentier piéton public reliant ainsi le chemin de Baume de Marron à la RD96.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de densification cohérents avec le tissu urbain alentour et tirant parti de sa proximité avec le centre-ville. L'OAP doit également répondre aux enjeux d'accessibilités et d'insertion dans l'environnement urbain et paysager.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 44 logements / an à l'échelle de la commune de La Bouilladisse ;
- Site opérationnel identifié ;
- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements devant être en cohérence avec leur contexte, de mise en valeur du paysage et d'amélioration du schéma de circulation. Cette OAP porte sur :

- La réalisation de 50 logements dont 60% de logements sociaux répartis sur les deux secteurs. Une mixité des formes urbaines est proposée pour s'intégrer au tissu bâti environnant et à la topographie des lieux ;
- L'insertion du projet dans son contexte paysager par :
 - La définition d'un cœur de quartier vert contribuant à la nature en ville et à l'insertion paysagère du projet ;
 - Une hauteur et une implantation adaptée des constructions du secteur 1 afin de garantir les vues des constructions existantes en amont ;
 - La réalisation d'un parc de logements habité dans le secteur 1 ;
 - La préservation de la trame arborée ;
- La réalisation d'une voie de bouclage interne depuis le chemin Baume de Marron et le chemin de la Mairie favorisant la desserte interquartier ;
- L'amélioration des liaisons douces notamment vers le lotissement de La Baume ;
- L'aménagement d'équipements publics en cœur de quartier (parking, jeux d'enfants) répondant aux besoins interne ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles / miniers) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants ;

- le risque minier sera intégré par chaque projet au regard du respect des prescriptions du PPRM en vigueur.

6.3.4 OAP DE COMPOSITION « LE PIGEONNIER »

Descriptif du site

D'une superficie de 4.5 hectares, le périmètre de l'OAP « Le Pigeonnier » couvre la partie Ouest du hameau du même nom. Il est situé à environ 2km du centre-ville de La Bouilladisse et dispose d'aménités publiques en faisant une centralité locale (école, station d'épuration renforcée...). Le secteur est délimité à l'Est par le chemin du Boulodrome et à l'Ouest par le chemin des Trets. Ses principales dessertes sont le chemin des Cadets et le chemin du cercle.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant de faire émerger une véritable centralité en termes de densité bâti tout en étant respectueux du contexte urbain. Il s'agit ainsi de proposer une densité raisonnée et de répondre aux enjeux de mobilités tout en veillant à l'intégration des risques de ruissellement en particulier.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 44 logements / an à l'échelle de la commune de La Bouilladisse ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

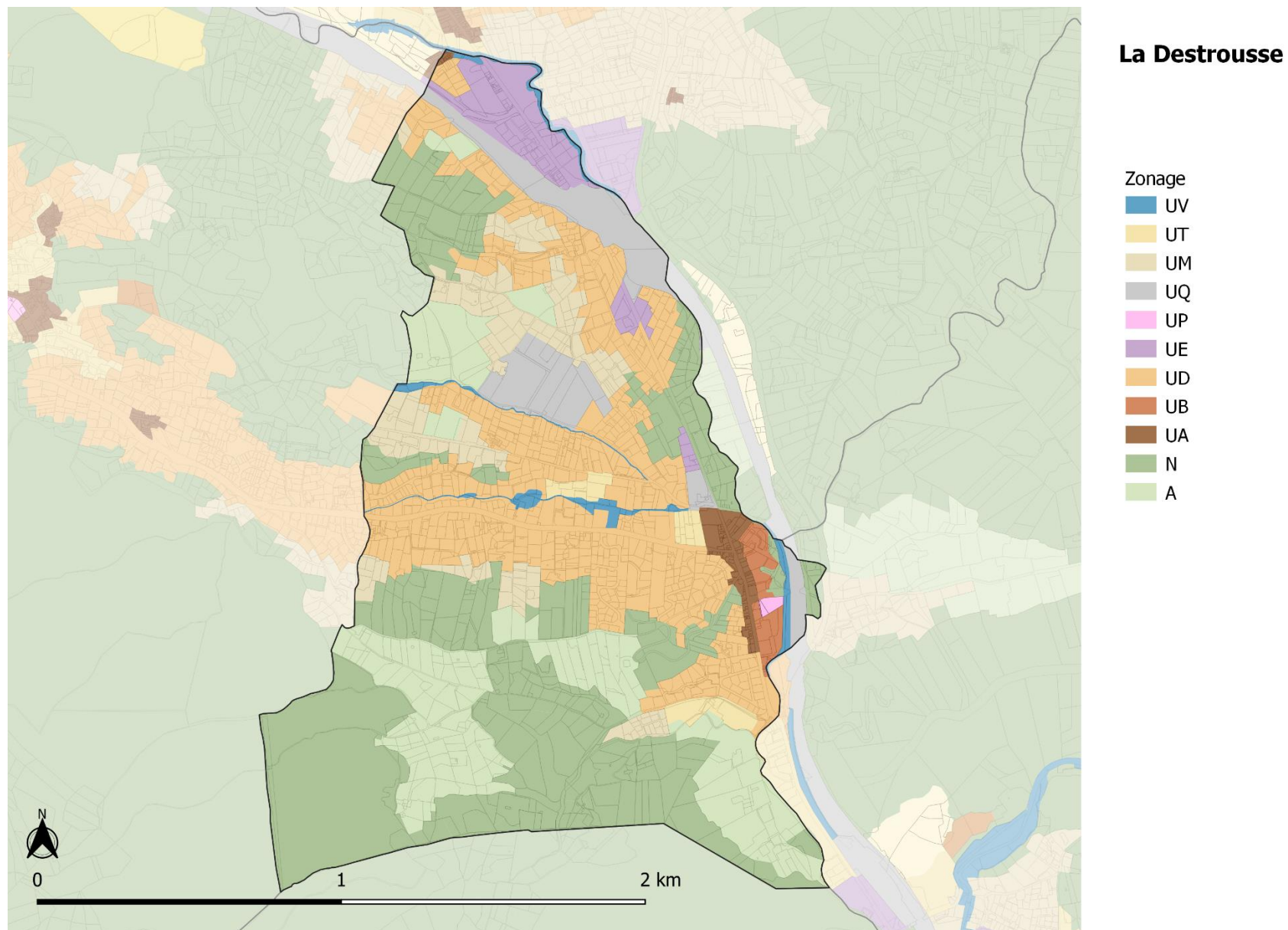
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements devant être en cohérence avec leur contexte, d'élargissement de voirie et de définition d'une centralité au hameau. Cette OAP porte sur :

- La réalisation de 2 opérations d'aménagement à vocation de logements, l'une en vis-à-vis des équipements viendra affirmer la centralité et proposer un équipement complémentaire, l'autre sur le secteur Ouest viendra répondre à la consolidation du hameau dans une deuxième phase en lien avec l'amélioration de la desserte. A ce titre, l'aménagement du second secteur est conditionné à la réalisation d'une nouvelle voie d'accès au hameau et à l'élargissement du chemin des Cadets ;

- La définition de hauteur et de densité en cohérence avec le tissu urbain proche et la volonté de créer un cœur de quartier, plus dense et plus haut autour des équipements publics, moins dense et moins haut dans la partie ouest en accompagnement du tissu urbain ;
- La définition d'un alignement urbain en anticipation de futures mutations foncières sur le secteur 3 pour affirmer l'entrée dans le cœur du hameau et marquer la centralité urbaine ;
- La mise en œuvre d'une mixité sociale et fonctionnelle avec la création d'un équipement public complémentaire et l'obligation de produire au moins 60% de logements sociaux ;
- L'amélioration des accès et des voies avec la création d'une nouvelle voie d'accès depuis le chemin de Trets et l'élargissement des voies internes au hameau répondant progressivement à la consolidation urbaine du site ;
- L'aménagement de nouveaux parkings en accompagnement du développement urbain et en réponse aux besoins internes du hameau ;
- Le déploiement d'un réseau de mobilité douce en accompagnement de l'élargissement des voiries et des projets urbains ;
- La préservation du vallon et de son cordon ripicole en lien avec le cycle de l'eau ;
- La préservation de l'alignement d'arbres sur le chemin des Cadets mettant en perspective l'entrée du hameau ;
- La préservation de l'école qui fait l'objet d'une fiche patrimoine au règlement ;
- La prise en compte des risques naturels (risques mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

7. La Destrousse



7.1. Justification du zonage

En limite Sud-est du département des Bouches-du Rhône, La Destrousse jouxte les communes de La Bouilladisse au Nord, de Peypin à l'Ouest, d'Auriol à l'Est et de Roquevaire au Sud. Le territoire destroussien est positionné dans la vallée du Merlançon et se trouve contraint sur ses limites par le relief, omniprésent dans le paysage local. La commune dispose de très peu de capacités d'évolution au regard de sa configuration et de son histoire.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de La Destrousse, seule, la zone UA2 est présente. Le centre ancien, classé en zone UA2 constitue un élément patrimonial majeur pour la commune. Il en est la mémoire, le témoin des siècles passés. Ce cœur historique s'organise sous la forme d'un village rue le long de la route départementale 96, composé principalement de maisons de ville.

L'objectif est de préserver le tissu urbain existant, mettre en valeur leurs espaces publics, et préconiser une approche qualitative et harmonieuse des devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, ...) afin de répondre aux objectifs stratégiques du PADD : « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien », « Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...) », ...

La zone UB est divisée en 4 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions. C'est une zone urbaine à dominante mixte principalement destinées aux logements et aux services.

Elle se caractérise par une implantation en ordre majoritairement continu même si le discontinu est possible et une implantation en limite séparative obligatoire au moins sur 1 limite.

Ainsi, à l'Est, on retrouve l'extension du centre ancien (La Verrerie et Côté Moulin). C'est dans cette zone que le centre s'est épaissi, de façon dense, au cours des dernières décennies. Ces espaces sont affectés principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces, services, équipements publics. Les choix retenus pour la zone UB1 (hauteur limitée à 6,5 m) vont dans le sens du renforcement de la centralité conformément aux orientations stratégiques du PADD.

Au chemin du Maltrait se trouve une zone UP. Ce secteur permet d'identifier une nouvelle zone à proximité de l'arrêt du Val'tram et en cœur de ville afin de développer un programme immobilier adapté.

A l'Ouest du centre-ancien et au Nord de la commune on retrouve différents quartiers, ces secteurs sont représentatifs du mode de développement majoritaire qu'a connu la commune au cours des trente dernières années.

Elles sont dévolues principalement à l'habitat, et aux fonctions d'accompagnements classiques. Ces zones, classées en zone UD1, permettent ici de limiter les emprises aux sols à 10 % et préserver le tissu urbain existant. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. De même l'objectif est de préserver la grande qualité de ville-jardin de La Destrousse, avec une présence du végétal très importante au sein de la zone UD.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

La zone UT est une zone dite de transition avec des formes composites, en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m. Les zones UT2 correspondent, ici, des secteurs à formes composites telles que l'habitat intermédiaire, des maisons superposées, des petits collectifs...

A l'Ouest de la commune (avenue des Tisserands, chemin du Tourtaret), trois zones UT2 ont été identifiées. Ce sont des zones d'habitat existante et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Le sous-zonage UT2 admet une densité plus importante que le pavillonnaire mais moindre que le collectif. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. Au sein de cette zone UT2, le tissu est déjà constitué et les capacités foncières fortement limités.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature »,

...

Les zones UM dispatchées sur l'ensemble de la commune permettent de créer une transition avec les zones N. Ces espaces se situent dans des quartiers périphériques éloignés du centre villageois. Ces zones ont été identifiées comme des zones où l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment).

Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu avec des jardins individuels privés.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

La zone UQi couvre l'axe routier (A52) qui vient marquer la limite Est de la commune. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de cet axe.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : « Améliorer le système autoroutier au Nord du territoire pour réduire les flux de transit sur les axes routiers avec un nouvel échangeur à Belcodène (en cours de réalisation et en construisant un barreau entre l'A520 et l'A52 à Auriol », ...

Elles sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité. Sur la commune, le zonage UQp comprend notamment un pôle d'équipements collectifs (salle de spectacle de La Pléiade) et un autre pôle avec la clinique, les équipements culturels, sportifs....

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « Améliorer l'accessibilité et inciter à l'élargissement des horaires des lieux culturels », « Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements », ...

La zone UV est une zone dédiée aux espaces végétalisés urbains à vocation récréative, environnementale, sportive ou de loisirs. La zone UV est divisée en 3 sous-zones en fonction de la constructibilité permise (UV1 : 50m² max, UV2 : 200m² max et UV3 : 1 000m² max).

Coupant la commune en deux, deux zones UV1 sont présentes. Elles couvrent les espaces végétalisés correspondant aux emprises des ruisseaux et leur ripisylve, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : « Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologique », « Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », ...

Si la commune de La Destrousse n'a pas pour vocation principale le développement d'importants espaces économiques, certains secteurs ont été définis pour accueillir des activités. Compte tenu de l'enveloppe urbaine pré existante et de l'impossibilité physique de gagner de nouveaux espaces dans les zones urbanisées actuelles de la commune, l'objectif est de permettre une densification des espaces existants.

Trois secteurs sont ainsi retenus comme zones d'accueil d'activités économiques classés en zone UEt ou UEc2: le quartier Le Plan et le quartier du Souque Nègre. Ce zonage est destiné à recevoir des activités artisanales, des petites entreprises, ou des activités commerciales. Elles permettent ainsi l'implantation des activités indispensables à l'équilibre économique de la commune qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain et répondre aux orientations stratégiques du PADD.

Le zonage UEt a vocation à conserver la forme urbaine de faubourg de ces anciennes maisons de village en interdisant le logement et le commerce. L'objectif est d'accueillir des bureaux et des activités artisanales dans ce secteur économique en sortie d'autoroute.

La zone A est une zone dédiée à l'activité agricole. Disséminé sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement au Sud, des zones A1 et A2 ont été définies. L'activité agricole, étant, de moins en moins présente sur la commune, d'une part ces espaces sont mités par l'étalement urbain et d'autre part ils sont sous exploités.

L'objectif est donc de préserver et/ou de restructurer les espaces agricoles afin de pérenniser l'agriculture et ainsi répondre aux orientations stratégiques du PADD comme le maintien d'espaces de transition ou encore le renforcement de l'emploi lié à l'agriculture de proximité.

Au sud notamment, on observe un secteur classé en zone Ns. C'est le secteur comptant le plus d'espaces verts, dont une partie est classée en zone Natura 2000. Ces espaces sont cependant grignotés par l'habitat diffus. Les espaces naturels de la commune appartiennent à une unité paysagère plus large : le massif de l'Etoile et du Garlaban. Sa préservation constitue un enjeu fort autant à l'échelle communale qu'à l'échelle du bassin de vie. En effet, cet écrin de verdure doit être protégé pour préserver la qualité de l'environnement et par conséquent la qualité de vie des habitants.

On note également la présence sur le territoire communal de quelques espaces naturels ouverts correspondant à des prairies ainsi que de la végétation de ripisylve le long des cours d'eau (système écologique important). Ces espaces forment des respirations et rythment la trame urbaine et paysagère de la commune. Ces éléments naturels permettent de tramer la ville de façon cohérente tout en conservant un patrimoine et un paysage.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* », « *Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...* », ...

On retrouve des zones NH en limite de la zone urbaine. Il s'agit de secteur non desservi par l'assainissement collectif, dans des secteurs contraints où les risques naturels sont présents.

7.2. Prescriptions graphiques

7.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A La Destrousse, la rue commerçante se structure autour de la RD96 est couverte d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre.

Cette protection vise à interdire le changement de destination selon certains types d'occupation. Notamment à destination de logement. Ces rues sont des axes de vie importants pour Auriol et contribueront dans l'avenir à la réussite du projet de redynamisation du centre et pourront capter des commerces et services nécessaire à qualité de vie des habitants.

7.3. OAP sectorielles

7.3.1 OAP D'INTENTION INTERCOMMUNALE « TERMINUS VAL'TRAM »

De par à la fois des zones d'activités économiques attenantes et avec l'arrivée future du Val'Tram, les communes de La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin sont intimement

liées. C'est pourquoi, une OAP d'intention a été réalisée. Cette OAP fait l'objet de 3 zooms sur des secteurs à enjeux, il s'agit des secteurs du centre-ville de La Bouilladisse, du secteur de Souque Nègre/Malvésine à cheval sur les communes de La Bouilladisse et La Destrousse et du centre-ville de La Destrousse. Cf. La Bouilladisse pour la justification de cette OAP.

7.3.1.1 Zoom secteur Souque Nègre/Malvésine

Compte tenu que les zones d'activités économiques de La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin sont intimement liées, un zoom a été créé sur ce secteur. Afin de ne pas être redondant, la justification de cette OAP se trouve sur la commune La Bouilladisse.

7.3.1.2 Zoom secteur centre-ville

Descriptif du site

D'une superficie de 13 hectares, le périmètre de l'OAP « cœur de ville » couvre le centre-ville de La Destrousse, l'extension dense du centre villageois au sud et fait le lien avec le projet de Val'Tram à l'Est.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'amélioration des mobilités en particulier douces et de travailler sur une densification raisonnée en lien avec le centre-ville et ses équipements.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 12 logements / an à l'échelle de la commune de La Destrousse ;
- Définir des parcours piétons et modes actifs entre la station Val'Tram, le pôle santé et les équipements ;
- Apaiser et requalifier la RD96 dans le centre-ville ;
- Organiser des itinéraires pour les modes actifs notamment en vallée pour des trajets quotidiens ;
- Le centre-ville de La Destrousse comme espace des confluences des mobilités ;
- Création de parcs de stationnement ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements et d'équipements devant être en cohérence avec leur contexte, de requalification des espaces publics et de réaménagement des voies de circulation favorable aux liaisons douces. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'une opération de 95 logements dans le secteur 1. Cette opération vient asseoir la centralité villageoise et est proche du futur Val'Tram faisant ainsi le lien entre urbanisme et transport ;
- Une mixité fonctionnelle et sociale sur cet îlot avec au moins 40% de logements sociaux et 600m² de commerces, bureaux ou services ;
- La réalisation d'une opération d'environ 35 logements dans le secteur 2 ainsi qu'une nouvelle poche de stationnements paysagers pour les futurs riverains et en renforcement des stationnements publics du centre ancien ;
- Une mixité sociale totale est attendue sur le secteur 2 soit 100% de logements sociaux ;
- Le maintien des commerces et services de proximité avec l'instauration de linéaires commerciaux le long de la RD96 ;
- Le confortement des équipements publics en place et leur développement renforçant ainsi la centralité villageoise ;
- Le maintien des alignements formant le village rue pour respecter l'esprit du village ;
- Le déploiement de mobilités douces vers la future gare du Val'Tram (RD45C) et aux abords du Merlançon. L'objectif est ici de faciliter les liens avec le centre ;
- La création de parking relais à proximité de la gare du Val'Tram en lien avec les nouvelles liaisons douces ;
- La préservation des éléments de patrimoine remarquables (Eglise, four, verrière...) ;
- La requalification de la RD96 en favorisant un caractère plus apaisé et moins routier ;
- La préservation de la ripisylve du Merlançon participant à la trame verte urbaine qui se voit conforter en partie Sud ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;

- les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
- ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

7.3.2 OAP DE COMPOSITION « LE TERME NORD »

Descriptif du site

D'une superficie de 2.5 hectares, le périmètre de l'OAP « Le Terme Nord » couvre un secteur situé aux abords de la RD7 entre la rive du réservoir et la rue Jean Moulin. Ce secteur est enserré dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire et est doté d'une topographie marquée.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'intégration des constructions à la pente et en transition avec les espaces naturels proches et les formes urbaines existantes en périphérie. Il s'agit également d'intégrer la problématique des risques.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 24 logements / an à l'échelle de la commune de Peypin ;
- Secteur d'extension identifié au PADD ;

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements devant être en cohérence avec leur contexte, d'intégration paysagère et de transition avec les espaces proches. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'un programme de logements en habitat individuel ou jumelé avec la production de 30 à 35 logements en cohérence avec les espaces urbanisés proches tout en proposant une certaine intensification de l'urbanisation ;
- La production de 16 logements sociaux permettant ainsi une mixité sociale à l'échelle du quartier et du périmètre ;
- Une intégration des constructions avec le voisinage des zones habitées notamment en termes de hauteur, d'emprise au sol et d'espaces verts ;
- Le maintien d'une frange boisée sur la partie nord pour former une transition avec la zone bâtie ;
- La réalisation d'un bouclage routier avec la rue Jean Moulin évitant ainsi un système en impasse et offrant aussi certaines garanties sécuritaires vis-à-vis du risque incendie ;
- La prise en compte des risques naturels (risques miniers, mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - Le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours ;
 - concernant le risque minier il convient de se référer au PPRM lors de son opposabilité ;

7.3.3 OAP DE COMPOSITION « CŒUR DE VILLE »

Descriptif du site

D'une superficie de 13 hectares, le périmètre de l'OAP « cœur de ville » couvre le centre-ville de La Destrousse, l'extension dense du centre villageois au sud et fait le lien avec le projet de Val'Tram à l'Est.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'amélioration des mobilités en particulier douces et de travailler sur une densification raisonnée en lien avec le centre-ville et ses équipements.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 12 logements / an à l'échelle de la commune de La Destrousse ;
- Définir des parcours piétons et modes actifs entre la station Val'Tram, le pôle santé et les équipements ;
- Apaiser et requalifier la RD96 dans le centre-ville ;
- Organiser des itinéraires pour les modes actifs notamment en vallée pour des trajets quotidiens ;
- Le centre-ville de La Destrousse comme espace des confluences des mobilités ;
- Création de parcs de stationnement ;

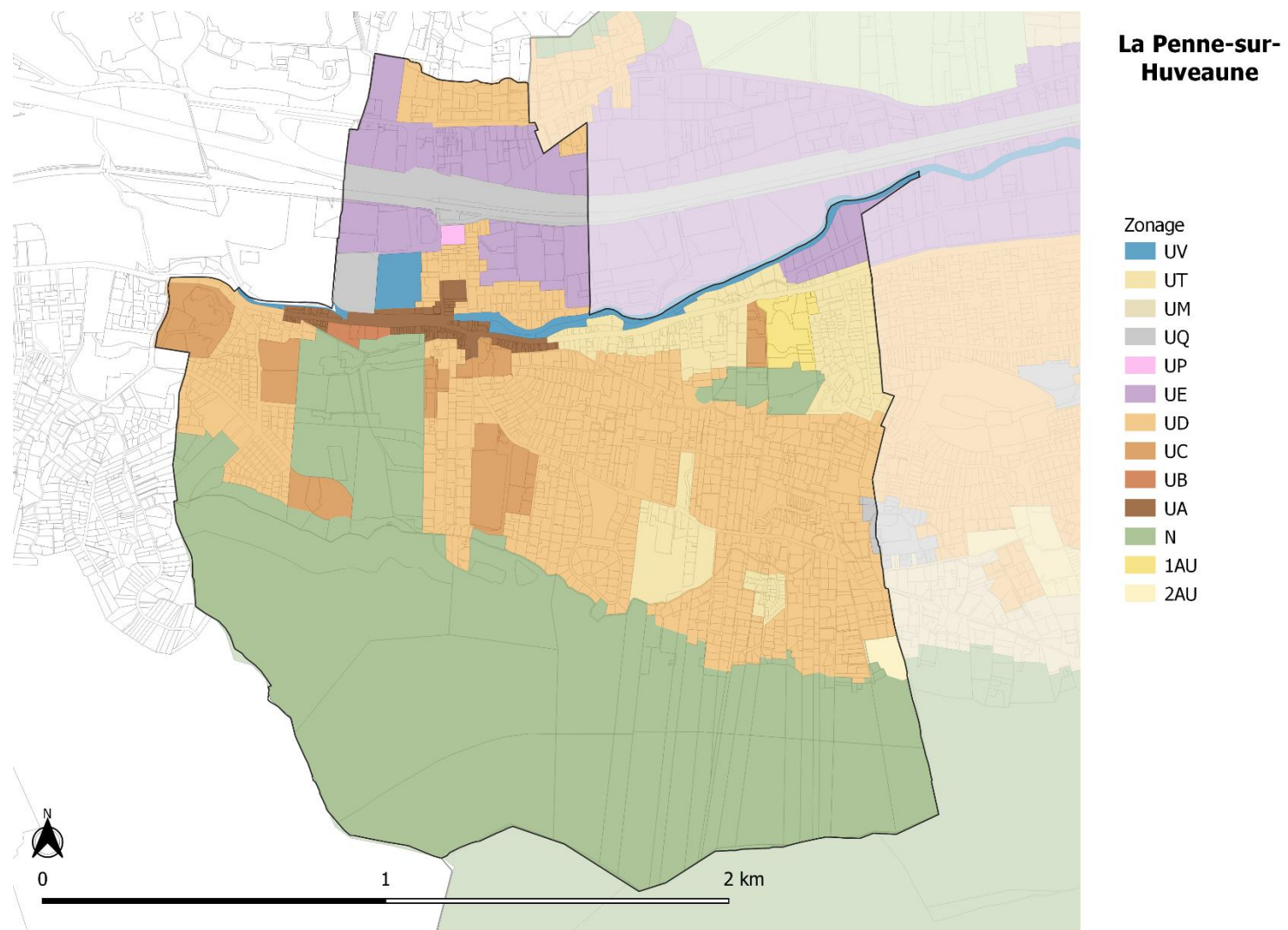
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements et d'équipements devant être en cohérence avec leur contexte, de requalification des espaces publics et de réaménagement des voies de circulation favorable aux liaisons douces. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'une opération de 95 logements au sud du périmètre. Cette opération vient asseoir la centralité villageoise et est proche du futur Val'Tram faisant ainsi le lien entre urbanisme et transport.
- Une mixité fonctionnelle et sociale sur cet îlot avec au moins 30% de logements sociaux et 600m² de commerces, bureaux ou services.
- Le maintien des commerces et services de proximité avec l'instauration de linéaires commerciaux le long de la RD96 ;
- Le confortement des équipements publics en place et leur développement renforçant ainsi la centralité villageoise ;
- Le maintien des alignements formant le village rue pour respecter l'esprit du village ;
- Le déploiement de mobilités douces vers la future gare du Val'Tram (RD45C) et aux abords du Merlançon. L'objectif est ici de faciliter les liens avec le centre.

- La création de parking relais à proximité de la gare du Val'Tram en lien avec les nouvelles liaisons douces ;
- La préservation des éléments de patrimoine remarquables (Eglise, four, verrière...);
- La requalification de la RD96 en favorisant un caractère plus apaisé et moins routier ;
- La préservation de la ripisylve du Merlançon participant à la trame verte urbaine qui se voit conforter en partie Sud ;
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours.

8. La Penne sur Huveaune



8.1. Justification du zonage

La commune de la Penne-sur-Huveaune est située dans à 15 km du centre-ville de Marseille, entre les agglomérations de Marseille et d'Aubagne. Cette implantation centrale lui confère une desserte optimale notamment par la présence de l'échangeur autoroutier A55, ainsi que la EX RN8 et par l'axe ferré Marseille-Toulon rendu accessible grâce à sa gare.

Le territoire de la Penne-sur-Huveaune est composé du centre historique, d'un habitat périurbain dense, d'habitats d'une densité moindre en extension de l'habitat dense, de zones d'activités au Nord et à l'Est. Une grande partie de la commune présente des espaces naturels inclus en partie dans l'aire d'adhésion du parc national des Calanques. La commune est traversée d'Est en Ouest par l'Huveaune, cours d'eau principal de la commune.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de La Penne sur Huveaune, seule, une zone UA2 est présente. Le secteur UA2 correspond au centre-ancien de la commune. Il comprend l'urbanisation historique de village—rue qui s'est développé aux abords du boulevard Voltaire. Il s'agit d'une morphologie typique des villages de la basse Vallée de l'Huveaune, avec des maisons accolées sur des hauteurs d'environ R+2, construites principalement au cours des 19e – 20e siècles. L'objectif est ici, de favoriser l'attractivité du centre ancien et mettre en valeur leurs espaces publics.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise notamment à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ».

La zone UB est divisée en 4 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions. C'est une zone urbaine à dominante mixte principalement destinées aux logements et aux services.

Elle se caractérise par une implantation en ordre majoritairement continu même si le discontinu est possible et une implantation en limite séparative obligatoire au moins sur 1 limite. Ainsi, au Sud de la D8N, accolé à la zone UA2, on retrouve l'extension du centre ancien. Ces espaces sont affectés principalement à l'habitation ainsi qu'aux commerces, services, équipements publics. Les choix retenus pour la zone UB2 (hauteur limitée à 9,5 m) vont dans le sens du renforcement de la centralité conformément aux orientations stratégiques du PADD.

Les zones UC se composent principalement d'immeubles collectifs à usage d'habitation avec de la mixité des fonctions. Elles sont divisées en 3 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions autorisées, UC1 à 12,5m, UC2 à 15.5m et UC3 à 18,5m. Sur la commune l'ensemble des zones UC sont présentes : UC1, UC2 et UC3. Le choix de l'indice a été effectué en fonction de la réalité du terrain et l'occupation réelle. Il s'agit de réglementer les résidences d'habitat collectif, le zonage UC ne dispose plus de capacités d'évolution.

Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...) », ...

Autour, les quartiers sont très largement à dominante pavillonnaire et classés en zone UD (UD1, UD2 et UD3). Ils se différencient les uns des autres principalement par les règles relatives à l'emprise au sol. Ces secteurs sont desservis par les réseaux et plus ou moins bien maillés par le réseau viaire. Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. On retrouve du zonage UD au nord et au sud, la zone pavillonnaire s'étendant principalement aux abords de l'avenue Jean-Jacques Rousseau et dans le secteur des Candolles. Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation

entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). En UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m alors qu'en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m.

Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et les espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur.

Le choix a été fait de mettre un zonage UT1 le long de la Ex Rn8 afin d'offrir une densification douce avec des hauteurs maîtrisées en R+1, dans un secteur à l'interface entre le centre-ville et la future opération Beaussier en zone 1AUH.

La zone UT2 se trouve soit sur des opérations existantes soit sur du foncier mutable notamment derrière l'église et le cimetière afin de réaliser des opérations de faible hauteur et de qualité en proximité immédiate du centre-ville.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : *« Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville-nature », ...*

La zone UV est une zone dédiée aux espaces végétalisés urbains à vocation récréative, environnementale, sportive ou de loisirs. La zone UV est divisée en 3 sous-zones en fonction de la constructibilité permise (UV1 : 50m² max, UV2 : 200m² max et UV3 : 1 000m² max).

Le complexe sportif Germain Camoin en entrée de ville est en extension du terrain de sport du Mouton à Marseille est classé en zone UV2. La plaine sportive comprend les stades et quelques bâtiments liés au fonctionnement des équipements (tribunes, vestiaires...). Avec l'Huveaune à proximité ainsi que des espaces végétalisés et des haies, la plaine sportive présente un caractère très vert en milieu urbain, que le zonage UV2 vient pérenniser. Les constructions sont très encadrées sur le site afin de conserver sa vocation.

Une deuxième zone UV est présente, la zone UV1, le long de l'Huveaune. Elle couvre les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : *« Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologique », « Protéger et mettre en valeur le capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », ...*

La zone UQi est une zone dédiée au fonctionnement des infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées...). La zone UQi couvre, ici, l'axe routier A50. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de ces équipements.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : *« Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs. », ...*

Entre les axes A50 et D8N, au Nord de la commune une zone UP est identifiée en face de la gare sur le foncier dit de l'entreprise Fassetta. Les zones Up couvrent des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue sur lesquelles des OAP sectorielles sont présentes. Une opération de logements est identifiée sur ce site et détaillée au sein de l'OAP du centre-ville de La Penne sur Huveaune.

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est

divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

Le parc d'activités du Pôle Alpha avec des entreprises de stockage et de petites industries, la zone d'activité à l'Est de la commune se prolonge sur Aubagne. Ce secteur est classé en zones UEa2. L'emprise au sol est limitée à 60% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres afin de préserver la morphologie du site.

Le secteur UEb2 prend en compte les deux secteurs d'activités au nord et au sud de l'autoroute, qui englobent des entreprises de tertiaire (dont Acti parc), d'artisanat et petites industries. L'emprise au sol est limitée à 60% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres afin de préserver la morphologie du site.

Enfin la zone UEt qui est entouré par la zone UEb est une zone principalement dédiée au développement des activités secondaires ou tertiaires.

Ces zones économiques visent à conforter les orientations du PADD : *«Prioriser le développement de l'emploi sur les communes d'Aubagne et La penne sur Huveaune, qui, par rapport au reste du territoire, offre les meilleurs conditions en matière de foncier et d'accessibilité», «Requalifier les zones d'activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux», «Freiner le développement du commerce dans les zones d'activités existantes (Les Paluds, Pôle Alpha, ...», ...*

La zone Ns qui couvre la grande majorité des secteurs naturels du territoire requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituant, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Le Sud de la commune est classé en zone Ns afin de préserver les espaces naturels du

territoire. En effet, une grande partie de la commune présente des espaces naturels inclus en partie dans le Parc National des Calanques.

Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Au Sud du centre-ancien, l'espace des Candolles, le paysage est marqué par un grand espace ouvert de qualité, marqueur des anciens domaines agricoles et bastidaires de la Vallée de L'Huveaune classé en zone Nt afin de préserver ce site, le potentiel touristique et les activités présentes. Une partie de l'ancien parc du château des Candolles est occupé par les jardins familiaux, qui contribuent à conserver cet esprit agricole de la commune.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : *« Gérer les massifs et les forêts de façon raisonnée dans un objectif de valorisation et de préservation : s'appuyer sur les structures de parcs national et régional existantes (Calanques et Sainte-Baume) pour une bonne gestion des massifs ; Favoriser une bonne accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels. », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », « Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...) », ...*

Focus Zone AU

- A l'Est de la commune, accolé à la D8N, le site Beaussier, une deuxième zone 1AUH est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Au Sud-Est de la commune, sur le site de l'ancienne carrière Cassar, entouré par les zones Ns et UD, une zone 2AUM est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

8.2. Prescriptions graphiques

8.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A La Penne-sur-Huveaune, les linéaires ont été définis le long des axes structurants les communes, sur des séquences plus ou moins longues. Ces protections contribuent à l'affirmation du statut de cette centralité. Il s'agit du boulevard Voltaire qui structure l'entité du village rue de La Penne sur Huveaune.

8.2.2 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Une polarité commerciale a été définie sur la commune de La Penne sur Huveaune, du fait de l'existence de nombreuses surfaces commerciales dont le positionnement et l'accessibilité sont primordiaux à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur.

La polarité vient compléter la zone UA2 où le commerce est autorisé. Elle comprend les secteurs en UD2 et UEb2. Ces zones en accrochent du centre-ville ou au nord de l'autoroute permettent de développer de l'activité commerciale en entrée de ville et en proximité de la gare.

8.2.3 SERVITUDE D'ATTENTE

Le périmètre est défini sur des entités foncières privées le long du boulevard Voltaire en limite avec Aubagne et l'avenue de la Rasclave. La surface du secteur couvre environ 1,7 ha. Le contexte urbain où s'inscrit le secteur correspond à un tissu de maisons de ville en mauvais état et des entreprises à proximité du pôle Alpha. Le secteur est stratégique avec la proximité de la zone de projet de Beausier, l'Huveaune est la mise en œuvre du tracé modes doux. Le quartier est en pleine mutation et pourra à terme bénéficier d'un projet urbain global visant à offrir un nouveau visage et qualité de ce site.

La servitude d'attente de projet est donc définie afin de permettre à la collectivité le temps d'approfondir les études menées sur ce site et d'aboutir à un aménagement de l'ensemble cohérent.

8.2.4 PRESCRIPTION DE HAUTEUR

Une hauteur de façade de 14 mètres maximum est affichée sur la planche graphique en zone UEb2 entre l'avenue de Saint-Menet et la traverse de La Penne. Cette servitude permet de déroger de 10 m à 12 m afin de structurer un projet en adéquation avec la zone et d'offrir une hauteur plus importante sur voie afin de structurer l'entrée de ville et d'optimiser le foncier sur ce secteur.

8.3. OAP sectorielles

8.3.1 OAP D'INTENTION INTERCOMMUNALE « AXE EX RN8 »

Le secteur Sud-Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, couvre à la fois la commune d'Aubagne et de celle de La Penne sur Huveaune reliée à la fois par l'autoroute A50 et la Ex Rn8. Afin de s'inscrire dans une perspective de cohérence urbanistique, le secteur autour de la Ex Rn8 fait l'objet d'une OAP d'intention couvrant à la fois Aubagne et La Penne sur Huveaune. Cette OAP fait l'objet de 3 zooms sur des secteurs à enjeux, il s'agit des secteurs du centre-ville et de Beausier sur la commune de La Penne sur Huveaune et du secteur Charrel-Tourtelle sur la commune d'Aubagne.

Descriptif du site

Couvrant une superficie d'environ 420 hectares, le périmètre de l'OAP « Axe Ex Rn8 » s'étire depuis les limites de Marseille jusqu'à Aubagne en traversant la commune de La Penne-sur-Huveaune. Ce vaste territoire s'inscrit au cœur de la vallée de l'Huveaune, couloir de passage majeur entre Aubagne et Marseille, englobant ainsi le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune à l'Ouest et la centralité du Charrel sur Aubagne à l'Est. Il s'articule également en épaisseur autour d'un faisceau d'infrastructures juxtaposant l'autoroute A50, les routes départementales (RD2, Ex Rn8) et la voie ferrée qui constituent autant de lignes de rupture qui compartimentent et structurent l'espace. « Couloir industriel » historiquement très urbanisé autour de l'axe de la Ex Rn8, ce territoire conjugue la présence de tissus de centre ancien (La Penne-sur-Huveaune), d'habitat individuel et pavillonnaire sur

les piémonts et versants au sud du périmètre et de grands collectifs sur le secteur du Charrel en périphérie d'Aubagne ou plus ponctuellement à La Penne-sur-Huveaune avec des tissus économiques de zones industrielles et d'activités tertiaires de part et d'autre de l'Huveaune (Alpha Nord, Alpha Sud, Saint Mitre et Braye de Cau).

Enjeux de l'OAP

L'enjeu de cette OAP est de définir des éléments de structuration et de maillage de voirie, tout en répondant à un double objectif de renforcement de l'attractivité des centralités et de désengorgement de la Ex Rn8, axe principal de desserte devant accueillir à terme l'extension du tramway d'Aubagne vers Marseille.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP d'intention « Axe Ex Rn8 » est constitutif du secteur Sud Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, pour lequel ce dernier définit les grandes orientations suivantes :

- le maintien et la valorisation du socle environnemental et paysager, au travers notamment de la protection de l'Huveaune et de la mise en valeur de ses berges, devant être support d'une voie douce d'échelle métropolitaine reliant Aubagne à Marseille et desservant les zones d'activités du Pôle Alpha et le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune ;
- La préservation et la valorisation des grands espaces verts tels que les Candolles et les masses boisées participent de cette orientation, du fait de leurs fonctions écologiques (biodiversité), environnementales (rafraîchissement de la ville, gestion du risque inondation) et paysagères ;
- Le déploiement de transports collectifs en site propre (extension du tramway d'Aubagne vers Marseille) afin de desservir les zones d'activités du Pôle Alpha et les espaces résidentiels et structurer le développement urbain dans une logique de cohérence urbanisme-transport ;
- un objectif de production annuelle de 30 logements sur La Penne-sur-Huveaune (soit 6% de la production attendue sur PAE) et de 233 logements sur Aubagne (soit 49% de la production sur PAE), à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;

- la revitalisation du centre-ville de La Penne-sur-Huveaune et le confortement des centralités secondaires (Le Charrel), en intégrant la protection et la mise en valeur du patrimoine ;
- la réhabilitation et/ou de renouvellement urbain pour recentrer le développement, en articulation avec la mobilisation de sites se prêtant à une extension urbaine à dominante résidentielle ;
- la requalification des espaces publics (boulevard Voltaire et le boulevard de la Gare) nécessitant la réduction des flux de transit par des itinéraires de contournement.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP met en œuvre les conditions d'une programmation pour faciliter les fonctionnements en articulation autour de la Ex Rn8 tout en permettant une dynamique urbaine et un développement maîtrisés au travers des intentions suivantes :

- La mise en œuvre de formes urbaines répondant à un contexte spécifique (formes urbaines mixtes, collectifs ou petits collectifs) pour s'inscrire dans la trame parcellaire historique, la conserver et la mettre en valeur ;
- Une densification résidentielle au sein des tissus de centre-ville et aux abords du futur tramway s'inscrivant dans une logique de cohérence urbanisme-transport et d'intensification urbaine et répondant aux attentes en matière de parcours résidentiels :
 - en termes de programmation et de temporalités : seul le projet Fassetta définit à ce jour une production de 45 logements à court terme, soit une densité de 111 logements par hectare. Les projets de La Poste (long terme), de La Bourgade sur le site de Beaussier (court à long terme), de Charrel (long terme) et de La Tourtelle (court terme) devront inscrire leurs densités de logement respectives autour de 70 logements par hectare, afin de s'inscrire dans la densité requise dans les secteurs situés à proximité des stations de tramway existantes ou programmées et des gares TER de La Penne-sur-Huveaune et d'Aubagne ;

- la densité de 111 logements par hectare portée par le projet Fassetta s'inscrit pleinement dans la densité attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur.
- Une requalification de la zone d'activités du Pôle Alpha pour favoriser sa meilleure intégration aux tissus urbains riverains avec une attention particulière portée aux éléments de contexte et à l'intégration du cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement au sein des zones économiques ;
- La mixité sociale et fonctionnelle, qui s'exprime au travers d'une lecture croisée de l'ensemble des orientations du PADD sur ce secteur ayant pour objectif d'améliorer les offres du territoire en valorisant ses potentiels. Elle se traduit ainsi par :
 - la requalification du centre-ville de La Penne-sur-Huveaune et des quartiers du Charrel et de la Tourtelle à Aubagne pour favoriser l'attractivité résidentielle et les dynamiques commerçantes ;
 - le développement de formes urbaines d'habitat intermédiaire, permettant d'accroître l'offre de logements sociaux ou d'hébergement au sein des nouvelles opérations d'habitat inclusif et de mixité inter-générationnelles ;
 - la requalification de la zone d'activités Alpha en offrant davantage de perméabilité pour une mutualisation des pratiques (connexions routières, liaisons douces en faveur des piétons et des cycles) ;
 - la mise en valeur des berges de l'Huveaune avec la création d'une « voie verte » en bordure ou à proximité du cours d'eau.
- Le secteur ouest de la zone d'activité Braye-de-Cau (limité par l'Huveaune au Nord et par la Ex Rn8 au Sud) fait l'objet d'une servitude d'attente de projet, qui traduit le souhait de la collectivité de réaliser des études (dans un délai maximum de 5 ans) avant d'ouvrir ce site à l'urbanisation. Dans ce laps de temps, les constructions existantes pourront tout de même évoluer à la marge, de manière à ne pas remettre en question l'évolution future du secteur.
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement dans les projets résidentiels :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection et la mise en valeur de l'Huveaune, l'entretien et l'utilisation de ses rives pour la création d'une « voie verte », cheminement piéton continu et intercommunal le long du cours d'eau ;
- La protection et la mise en valeur de la trame verte et bleue, et notamment des espaces naturels (espaces boisés et continuités paysagères, espaces naturels et prairies à préserver en pied de massifs) ;
- La requalification de l'axe Ex Rn8 pour développer l'urbanité et le décloisonnement des espaces pour permettre le désengorgement de la Ex Rn8 et la réduction du trafic routier ;
- La création de liaisons fonctionnelles favorisant les perméabilités avec les quartiers adjacents (création de liaisons structurantes nord-sud, accès depuis l'autoroute A50 sur le territoire) ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée.

8.3.1.1 Zoom secteur centre-ville

Descriptif du site

D'une superficie de 42 hectares, le périmètre de l'OAP « centre-ville » couvre le cœur de la centralité de La Penne-sur-Huveaune et ses abords, de part et d'autre de l'axe du boulevard Voltaire (Ex Rn8) et de l'Huveaune, depuis la voie ferrée et la gare au Nord jusqu'à la lisière forestière en partie haute du site des Candolles au Sud. Articulant ses tissus de centre-ville et ses équipements autour de deux infrastructures majeures (la voie ferrée et la Ex Rn8), ce territoire intègre également des éléments de nature importants à l'échelle du secteur : la rivière Huveaune qui le traverse ainsi que le site des Candolles, qui conjugue boisements et prairies de pente jusqu'à l'orée des massifs.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs répondant à la réalisation de différentes opérations visant à favoriser l'apaisement du centre-ville (requalification du boulevard Voltaire en intégrant l'arrivée du futur tramway, voie de contournement), au renforcement de l'attractivité du centre-ville et de ses commerces (aménagement et uniformisation des espaces publics, accessibilité modes actifs) ainsi qu'à l'implantation d'opérations de logements en centre-ville dans une logique de densification urbaine mesurée en lien avec la cohérence urbanisme-transports.

Rappel des orientations du PADD

- la valorisation de l'Huveaune et de ses berges ;
- la protection des espaces naturels des Candolles, espaces verts de respiration à préserver et à mettre en valeur ;
- la réhabilitation et la mise en valeur du centre ancien ;
- la redynamisation du centre-ville ;
- le développement urbain sur les sites opérationnels de Fassetta et de la Poste ;
- un objectif de production annuelle de 30 logements sur la commune de La Penne-sur-Huveaune (soit 6% de la production attendue sur PAE), à

réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;

- l'intensification du pôle d'équipement sportif Camoin ;
- la création d'un transport collectif en site propre (prolongement du tramway d'Aubagne en direction de Marseille) à long terme assortie de stations de dessertes ;
- un développement urbain prenant en compte la logique de cohérence urbanisme-transport ;
- la création ou le développement d'un parking-relais à proximité de la gare ferroviaire de La Penne-sur-Huveaune ;
- la qualification et l'aménagement des entrées de ville ;
- la requalification et l'apaisement des espaces publics majeurs (boulevard Voltaire, avenue de la Gare) ;
- la reconfiguration de voies et la création de voies (de contournement du centre-ville par l'Ouest) ;
- la création et/ou la sécurisation de cheminements doux (le long de l'Huveaune).

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements devant être en cohérence avec leur contexte, de requalification des espaces publics, de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager et du réaménagement des voies de circulation favorable aux liaisons douces. Cette OAP porte sur :

- Le renforcement de l'identité du centre ancien, en confortant le caractère identitaire du centre-ville par une inscription des opérations bâties dans la trame historique articulée autour du boulevard Voltaire en respectant une composition de façades ordonnancées axée sur une trame verticale ;
- Le choix d'une typologie de collectifs pour intégrer les opérations de logements neufs en centre-ville et les inscrire dans une logique de cohérence urbanisme-transport (projet Fassetta en cours de réalisation face à la gare ferroviaire) ;

- Le choix d'une typologie de petits collectifs pour une intégration réussie dans les tissus urbains constitués (foncier communal La Poste occupant une situation stratégique en connexion directe avec les lieux de vie, les commerces et les équipements du centre-ville) :
 - en termes de programmation et de temporalités, seul le projet Fassetta définit à ce jour une production de 45 logements à court terme, soit une densité de 111 logements par hectare. Le projet de La Poste (long terme) devra inscrire sa densité de logement autour de 70 logements par hectare, afin de s'inscrire dans la densité requise dans les secteurs situés à proximité des stations de tramway existantes ou programmées et des gares TER de La Penne-sur-Huveaune ;
 - la densité de 111 logements par hectare portée par le projet Fassetta s'inscrit pleinement dans la densité attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur.
- La mise en valeur des aménités urbaines, paysagères et patrimoniales, par une requalification d'ensemble et une harmonisation des espaces publics (place Pellegrin, esplanade Charles-de-Gaulle, parvis de l'hôtel de ville), par la requalification du boulevard Voltaire et la création d'une trame piétonne lisible et sécurisante favorisant l'attractivité des commerces de proximité, par une végétalisation et une intégration du patrimoine bâti ;
- La mixité sociale et fonctionnelle, qui s'exprime au travers d'une lecture croisée de l'ensemble des orientations du PADD sur ce secteur ayant pour objectif d'améliorer les offres du territoire en valorisant ses potentiels et se traduit par :
 - la mise en œuvre de formes urbaines déclinant une densification raisonnée au regard des secteurs et cohérentes avec leur contexte d'insertion au sein des tissus urbains constitués ;
 - la création d'une offre de logement répondant aux besoins des habitants en termes de parcours résidentiels (par une offre de logements sociaux ou en accession) et permettant également l'accueil de nouveaux habitants ;
 - l'apaisement des circulations par une requalification des voiries intégrant par anticipation le projet de futur tramway sur le boulevard Voltaire / Ex Rn8, par un traitement qualitatif des entrées de ville et le développement d'un parking-relais ;
- l'amélioration du cadre de vie par la requalification des espaces publics du centre-ville, dans la continuité de ceux déjà réalisés (parvis de l'église Saint-Laurent) ;
- la mise en valeur du centre-ville et de son patrimoine pour renforcer la fonction identitaire des lieux ;
- la création d'un maillage de voiries piétonnes appuyées sur la requalification des espaces publics et les éléments de patrimoine, pour inciter les habitants à pratiquer le centre-ville à pied et développer l'attractivité commerciale du centre-ville ;
- la mise en valeur des berges de l'Huveaune avec la création de cheminements piétons reliant le parc des berges.
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation de l'Huveaune et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, qui constituent un complément hydraulique hors emprise réglementée par le PPRI ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection de la trame verte et bleue, la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager (crête boisée du chemin de la Grande Candolle, prairie des Candolles et ses accès aux massifs, l'Huveaune et ses berges, circuit piéton de découverte) ;
- L'organisation du maillage de voirie pour désengorger le centre-ville en créant notamment une voie de contournement ;
- L'apaisement des espaces publics par une réduction de la place de la voiture pour dynamiser la fréquentation piétonne de la centralité ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée ;
- Le développement des liaisons douces afin de relier entre eux les points d'attractivité du centre-ville (équipements, services, commerces, stations TC...) en complément du maillage de voies piétonnes : voie verte le long de l'Huveaune, utilisation de revêtements de qualité et intégration de végétation, pistes cyclables en parallèle de la voie verte en bordure des berges et des connexions piétonnes.

8.3.1.2 Zoom secteur Beaussier

Descriptif du site

Couvrant une superficie de 6 hectares, le périmètre de l'OAP « Beaussier » se situe à La Penne-sur-Huveaune sur le quartier de La Bourgade », entre le boulevard Voltaire au Nord et la crête boisée de la colline Belle Pierre au Sud. Il occupe un relief de pente portant un vaste espace ouvert associant prairie, bouquets d'arbres et lignes de haies arborées qui témoignent d'un ancien parcellaire agricole à l'Est. Ce site d'histoire est bordé par des éléments bâtis protégés en façade sur le boulevard Voltaire, qui correspondent à un ancien relais de poste du XIX^e siècle et son ensemble d'habitations associé. A l'ouest du périmètre, depuis le

boulevard Voltaire jusqu'au massif boisé, s'étend la résidence « La Pinède » récemment réalisée.

Enjeux de l'OAP

Cette OAP a pour objectif d'accompagner / encadrer la suite de l'opération « La Pinède », par un développement urbain devant intégrer une résidence sénior, de l'habitat inclusif et une ferme urbaine. Ce projet dénommé « la Bourgade » doit permettre de réaliser un équilibre en répondant à plusieurs objectifs : d'une part, compléter l'offre en logement du centre-ville sans la concurrencer, et proposer d'autre part une offre d'habitat proche du futur tramway, tout en préservant au mieux la valeur environnementale du site et en connectant le projet aux quartiers périphériques pour veiller à une cohérence urbaine.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP de composition urbaine « Beaussier » est constitutif du secteur Sud Vallée de l'Huveaune identifié par le PADD, pour lequel ce dernier définit les grandes orientations suivantes :

- le traitement des zones d'interface ville-nature ;
- l'intensification de l'espace urbain hors centre-ville ;
- la réalisation d'une extension urbaine à dominante résidentielle ;
- la requalification des façades urbaines sur le boulevard Voltaire (Ex Rn8) ;
- la création d'un transport collectif en site propre (prolongement du tramway d'Aubagne en direction de Marseille) à long terme assortie de stations de dessertes ;
- un développement urbain prenant en compte la logique de cohérence urbanisme-transport ;
- un objectif de production annuelle de 30 logements sur La Penne-sur-Huveaune (soit 6% de la production attendue sur PAE) à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire et dans une logique de cohérence urbanisme-transport ;

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, cette OAP met en œuvre les conditions d'une programmation devant permettre de poursuivre l'urbanisation des terrains Beaussier en cohérence avec l'ensemble du secteur. Pour ce faire, l'OAP s'appuie sur :

- La requalification du boulevard Voltaire en lien avec la future création du prolongement du tramway, en repensant sa morphologie et ses façades, pour affirmer sa fonction urbaine d'entrée de ville de La Penne-sur-Huveaune depuis Aubagne en engageant un renouvellement urbain de part et d'autre intégrant la réhabilitation des bâtiments protégés (relais postal) ;
- L'intégration d'un projet de petits collectifs, pour garantir la réussite de leur insertion dans le contexte existant notamment par une cohérence de l'alignement des bâtis, par une intégration de l'architecture des nouvelles constructions dans la pente et par une gestion alternative des eaux pluviales, en intégrant le cycle de l'eau dans la construction avec un objectif de valorisation des eaux de pluie ;
- En termes de programmation et de temporalités, le projet de La Bourgade (court à long terme) devra produire une densité de logement à minima autour de 70 logements par hectare, afin de s'inscrire dans la densité requise sur les secteurs situés à proximité des stations de tramway existantes ou programmées de La Penne-sur-Huveaune (projet à court terme) ;
- L'installation d'une activité maraîchère portée par la création d'une ferme urbaine, qui devra composer avec les orientations de préservation des espaces naturels et du maintien de leur perméabilité ;
- La mixité sociale et fonctionnelle, qui s'exprime au travers d'une lecture croisée de l'ensemble des orientations du PADD sur ce secteur ayant pour objectif d'améliorer les offres du territoire en valorisant ses potentiels et se traduit par :
 - la mise en œuvre d'une forme urbaine de petits collectifs, déclinant une densification raisonnée cohérente avec le contexte aussi bien sur le plan bâti que paysager ;
 - la réalisation d'opérations de logement répondant aux attentes des habitants en termes de parcours résidentiels par une offre d'habitat inclusif et de résidence sénior, permettant également l'accueil de nouveaux habitants ;
 - la requalification de la séquence urbaine du boulevard Voltaire (Ex Rn8) située en entrée de ville, intégrant la mise en valeur des éléments de patrimoine et le projet de tramway (future station de desserte, réorganisation de carrefours) ;
 - la mise en œuvre d'un principe de raccordement pour favoriser la desserte interne du secteur ;
 - la création d'espaces publics de rencontre et d'espaces de loisir, accompagnés de principes de liaisons douces / modes actifs ouvrant ce secteur et ses aménités aux quartiers riverains ;
 - la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage et des espaces de nature ;
 - la création de conditions propices à la mixité générationnelle et sociale, au travers des opérations d'habitat, des espaces de rencontre ou de la création d'une ferme urbaine favorisant la réinsertion et accompagner le retour à l'emploi.
- La prise en compte des risques naturels (risques inondation et mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP « Cycle de l'Eau » relatives à la topographie et à l'impact du ruissellement dans les projets résidentiels :
 - concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI de l'Huveaune doit en respecter les prescriptions ;
 - les zones soumises à un risque inondation doivent respecter les dispositions sur le risque inondation par ruissellement définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi qui constituent un complément hydraulique ;
 - ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggra-

ver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- la protection et la mise en valeur de la trame verte et bleue et des espaces naturels, au travers de la protection des espaces boisés, de la préservation des fonctionnalités des espaces de prairie dans le cadre de leur valorisation maraîchère, et de la protection et mise en valeur des éléments de paysage et des continuités paysagères ;
- La mise en œuvre de principes de circulation ouverte inscrire en cohérence avec le contexte d'insertion, par un raccordement / une desserte à sens unique et sans impasse afin d'éviter la logique de résidence fermées, en développant une trame de circulations piétonnes internes connectée aux circulations extérieures (notamment avec le boulevard Voltaire requalifié et son offre de TC) ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée.

8.3.2 OAP DE COMPOSITION « CASSAR »

Descriptif du site

D'une superficie de 1.1 hectares, le périmètre de l'OAP « Cassar » couvre un secteur en interface ville-nature sur un ancien carreau de carrière anthropisé. Le secteur à urbaniser est l'ancienne zone de stockage des camions et plateaux techniques, à la topographie peu contrainte et en continuité de l'urbanisation actuelle, sur partie nord de l'ancienne carrière.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux du site résident à la fois dans la qualité des accès qui limite nécessairement les possibilités d'urbanisation (voie peu large...) mais également dans la qualité paysagère des lieux. La proximité avec la forêt est également un enjeu en lien avec la gestion du risque feu de forêt, les aménagements devront offrir les conditions d'amélioration de la défendabilité. D'autres risques s'ajoutent au secteur, notamment la problématique sur la nature des sols avec un aléa de retrait-gonflement des argiles et la problématique liée aux ruissellements.

Le projet devra donc, avant toute ouverture à l'urbanisation, solutionner la problématique d'accès (le site est desservi par deux voies étroites : le chemin du Vallon du Roy et le chemin de Perpigane) et répondre également à une bonne gestion du risque incendie.

Il s'agit également de proposer une urbanisation en cohérence avec le contexte proche tant en termes de formes urbaines que d'intégrations environnementales et paysagères.

Rappel des orientations du PADD

- la valorisation du socle paysager et environnemental et la protection de la trame verte et bleue (protection des espaces naturels boisés) ;
- le traitement des espaces d'interface ville-nature ;
- l'ajustement ponctuel des limites entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels pour assurer une qualité paysagère et un meilleur fonctionnement urbain ;
- la prise en compte des risques naturels et des enjeux écologiques et paysagers sur les secteurs de franges ville-nature, en veillant notamment à limiter très fortement les zones pavillonnaires situées à leur contact ;
- la protection des structures linéaires ou ponctuelles (haies, bosquets, arbres isolés...) ;
- l'intégration d'une gestion renouvelée du cycle de l'eau dans les projets ;
- la favorisation du tourisme vert et des pratiques récréatives et sportives de plein-air (randonnée, VTT) au sein du massif de Saint-Cyr (porte d'entrée du massif des Calanques), en limitant les pressions sur la biodiversité ;

- la favorisation d'une bonne accessibilité aux portes d'entrée des massifs et la gestion du stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels.

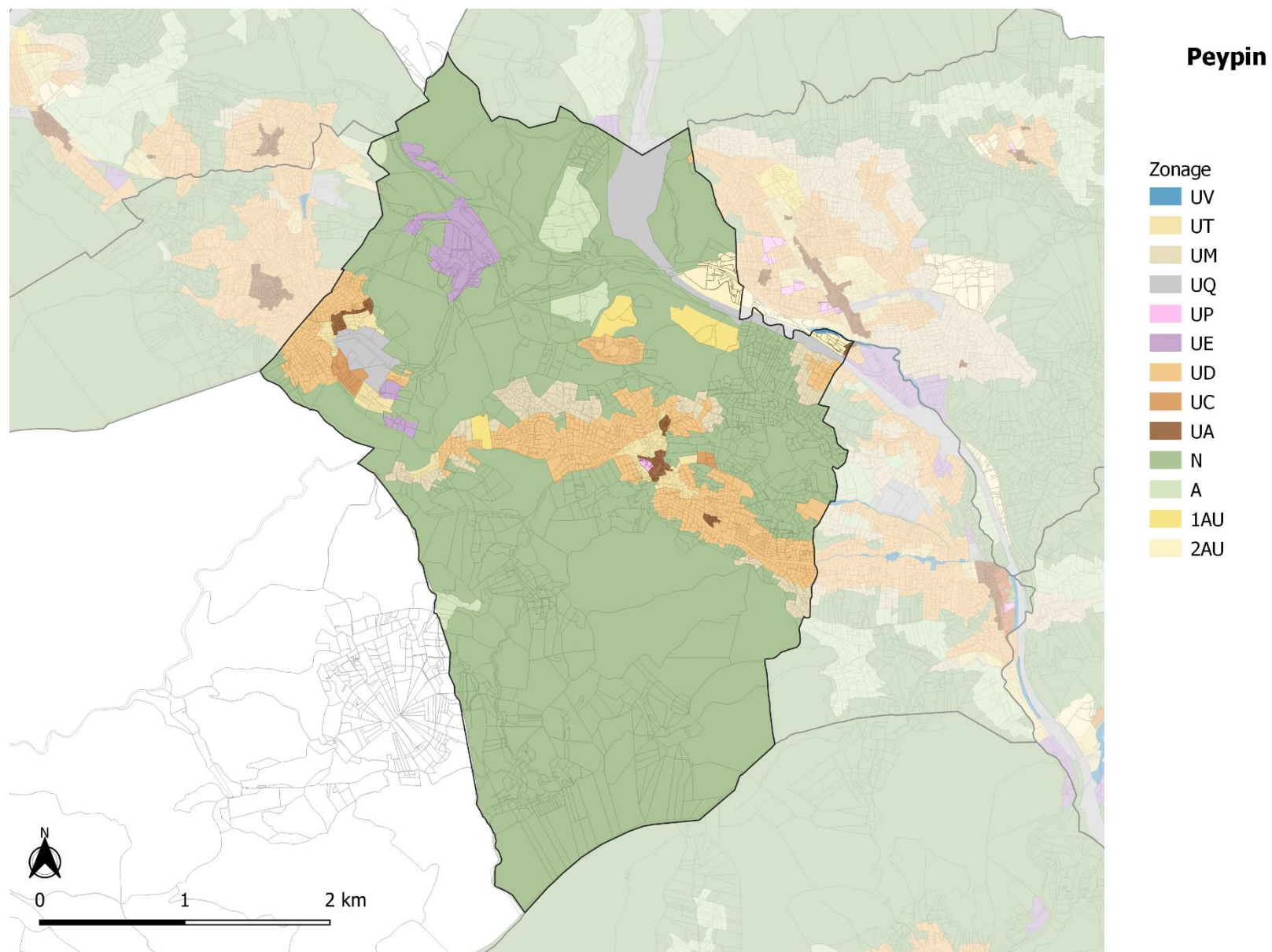
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation pour l'implantation d'aménagements à vocation de loisir et de tourisme en rapport avec l'accès au massif de Carpiagne, la pratique de la randonnée et du VTT en cohérence avec son contexte environnemental, paysager et urbain, elle prévoit des aménagements sur la desserte et l'accessibilité autant pour les visiteurs que pour les secours. Elle porte ainsi sur :

- L'implantation d'équipements légers liés à l'accueil du public et à l'éco-tourisme;
- L'amélioration des accès au site pour les véhicules visiteurs, pour les piétons et cycles, et pour les véhicules incendie ;
- La préservation des éléments paysagers composant le site et les qualités de vie associées, grâce à des principes d'implantation respectueux de la topographie ;
- Les exigences qualitatives en termes de traitement de voie, afin de garantir la bonne gestion du risque feu de forêts ;
- La préservation des espaces verts d'intérêts pour garantir la présence de la nature en ville ;
- La préservation de la boisée du nord du terrain entre les chemins de Perpigne et le chemin du Vallon du Roy ;

- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Compte tenu de la nécessité d'approfondir les études sur le risque de ruissellement la zone est pour l'heure classée en zone à urbaniser fermée dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLUi.
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement à l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours.

9. Peypin



9.1. Justification du zonage

La commune de Peypin est située à 21 km de Marseille et 22 km d'Aix. Entourée de collines, le paysage de Peypin demeure encore préservé. Des petits hameaux regroupant lotissements et habitations récentes sont disséminés avec sur le territoire de la commune.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de Peypin, les trois sous-zones sont présentes.

Peypin centre est le cœur historique de la commune. Il est composé d'un bâti dense, le plus généralement composé d'immeubles collectifs (R+2). Afin de maintenir et d'affirmer la fonction de centralité du village tout en préservant les caractéristiques du bâti, le choix est fait de le classer en zone UA1.

La commune se compose également de plusieurs zones UA2 et UA3. Elles sont notamment dédiées à la préservation et à la valorisation des tissus historiques et patrimoniaux des noyaux villageois, à dominante continue avec des qualités architecturales. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...).

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise notamment à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ».

La zone UC est divisée en 3 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions. C'est une zone urbaine périphérique à dominante mixte principalement destinées aux logements. Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu comportant essentiellement des collectifs plus ou moins hauts à usage d'habitation.

Afin de garder le tissu existant, deux zones sont classées en UC1 avec une hauteur maximum de 12,5 mètres, hauteur correspondante au tissu existant. Il s'agit de l'opération de l'ancien EHPAD du Grand Colombier.

Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...) », ...

Le village s'est ensuite progressivement étendu autour des zones UA. Ces secteurs se caractérisent par un habitat individuel sous diverses formes notamment pavillonnaires. Classés en zone UD (UD1 et UD2), ces secteurs sont composés de :

- UD1 correspondant à une densité moyenne en continuité du centre ancien avec des emprises aux sols qui sont principalement limitées à 10% en continuité du centre ancien,
- UD2 correspondant à une densité plus faible avec des emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.

Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques. Ce zonage prend également en compte le relief et ses contraintes, fortement présents à Peypin.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). En UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m alors qu'en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m.

Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et les espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur. La zone UT1 est en accroche au centre ancien à l'ouest et à l'est, elle permet une urbanisation douce avec une hauteur limitée en R+1 de ces secteurs à proximité immédiate des commerces et équipements.

Les poches de zones UT1 au Terme et à Auberge-Neuve correspondent à une typologie d'habitat existant.

Le zonage UT2 à Bédelin permet d'une part d'encadrer l'existant et de prévoir du projet sur des parcelles non bâties disponibles afin de terminer l'urbanisation de ces secteurs.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : *« Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville-nature », ...*

Les zones UM permettent de créer une transition avec les zones N. Ces espaces se situent dans des quartiers périphériques éloignés du centre villageois. Ces zones ont été identifiées comme des zones où l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Ces secteurs ne sont pas connectés au réseau d'assainissement collectif et ne peuvent pas supporter une augmentation en termes de nouveaux logements.

Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu avec des jardins individuels privés.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : *« Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...*

A l'Est, une zone UQi est présente, correspondant au fonctionnement des infrastructures de déplacements notamment de l'autoroute A52. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de cet axe.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : *« Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs. », ...*

Elles sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité et à leur projet. A l'Ouest, à Bédelin, le zonage UQp comprend notamment le gymnase municipale, le stade de football ... et le projet d'un groupe scolaire.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : *« Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements », « Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux », ...*

Accolé au centre ancien UA, une zone Up est présente. Ce zonage permet d'encadrer un îlot complexe en termes d'aménagement, avec notamment des enjeux de

renouvellement urbain sur ce bâtiment qui comprend des logements, des commerces et services. Le zonage UP vient faciliter le développement d'un projet.

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

Au Nord, on retrouve deux zones économiques classées en UEa1 et une zone UEc1.

Le zonage UEa1 est défini sur des secteurs principalement dédiés au développement d'activités industrielles et logistiques. Il s'agit de la zone d'activités de Valdonne et l'espace des Termes avec les services techniques de la commune. Le zonage UEc1 est défini sur des secteurs principalement dédiés aux activités économiques, y compris commerciales. Il s'agit de la zone de Puits Armand. Au vu des forts enjeux paysagers, les emprises aux sols sont limitées à 50% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres pour ces zones.

Ces zones économiques visent à conforter les orientations du PADD notamment : *« Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions de besoin des enseignes existantes », ...*

Avec son relief très accidenté, la commune ne dispose que très peu de terres cultivables, ce qui explique la présence de seulement quelques petites zones classées en A2. Cette zone a pour objectif de concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage, conformément aux orientations du PADD. Il s'agit de la zone de la Roque-Forcade et du centre équestre près de Valdonne et de Pichauris en continuité avec les zones agricoles d'Allauch définies sur le PLUi de Marseille-Provence.

Enfin, les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques. Différentes zones naturelles sont présentes sur cette commune :

- La zone Ns couvre la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces

constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Elle couvre notamment les massifs de l'Etoile-Garlaban et des poches de collines boisées qui contribuent au corridor écologique à destination du massif du Régagnas

- Les zones Nh, qui correspondent à des secteurs déjà largement construits et qui en raison de leur localisation, de leurs sensibilités paysagère et environnementale, de leur accès, de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux, ont été classés en zone naturelle au tissu périurbain avéré où la constructibilité est limitée. Ce sont des quartiers de Peypin où l'espace naturel est mité comme la partie haute des Matelots ou le Clos de la Doria où les nombreuses contraintes et risques font que ces secteurs ne sont pas en mesure d'accueillir de nouveaux logements.
- Les zones Ne correspondent à l'ancienne décharge en entrée de ville qui a été comblée. L'objectif est de requalifier le site et d'offrir des possibilités d'implanter du photovoltaïque au sol dans ces sites fortement marqués par les activités humaines. On retrouve également une poche de Ne sur un site anciennement industriel des champignonnières en limite avec Cadolive.
- Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air il s'agit du Parc des Lutins, espace d'attractions où les possibilités d'évolution sont fortement limitées.
- A Vert-Clos on retrouve également une zone Nt pour l'implantation d'un projet de Pump-Track, sur un site perméable.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Régagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* », « *Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...* », « *Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels* », « *Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes* », ...

Focus Zone AU

- A l'Ouest de la commune au Terme Nord, une zone 1AUH est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023

- A Vert-Clos encadré par une OAP sectorielle, on retrouve 2 zones AUM.
- Au Terminus Val'tram: une zone 2AUE en intercommunalité pour un développement économique futur.

9.2. Prescriptions graphiques

9.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux permettent de protéger les changements de destination en rez-de-chaussée. L'animation commerciale dans le centre ancien de Peypin est primordiale pour son avenir. Le PLUi a défini les cellules commerciales à protéger (avenue de la République, rue Centrale...), avec un travail de délimitation extrêmement fin des cellules stratégiques à encadrer.

9.2.2 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Une polarité commerciale de secteur a été identifiée à Peypin.

Cette polarité a pour objectif premier de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles. Il s'agit à Bédelin du supermarché Utile afin de conforter son activité et ses évolutions éventuelles.

9.3. OAP sectorielles

9.3.1 OAP D'INTENTION INTERCOMMUNALE « TERMINUS VAL'TRAM »

De par à la fois des zones d'activités économiques attenantes et avec l'arrivée future du Val'Tram, les communes de La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin sont intimement liées. C'est pourquoi, une OAP d'intention a été réalisée. Cette OAP fait l'objet de 3 zooms sur des secteurs à enjeux, il s'agit des secteurs du centre-ville de La Bouilladisse, du secteur de Souque Nègre/Malvésine à cheval sur les communes de La Bouilladisse et La Destrousse et du centre-ville de La Destrousse. Cf. La Bouilladisse pour la justification de cette OAP.

9.3.1.1 Zoom secteur Souque Nègre/Malvésine

Compte tenu que les zones d'activités économiques de La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin sont intimement liées, un zoom a été créé sur ce secteur. Afin de ne pas être redondant, la justification de cette OAP se trouve sur la commune La Bouilladisse.

9.3.2 OAP DE COMPOSITION « VERT CLOS »

Descriptif du site

D'une superficie de 28 hectares, le périmètre de l'OAP « Vert Clos » correspond à la ZAC de Vert Clos partiellement aménagée à ce jour. Le site s'inscrit entre l'A52 au nord, le chemin de Pichauris à Gardanne à l'Ouest et au Sud (D46A) et un tissu pavillonnaire bâti à l'Est. Le site est d'une dominante naturelle avec un fort couvert végétal mais aussi une topographie assez marquée. Il comporte actuellement un EHPAD au sein de son périmètre.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs permettant de finaliser la réalisation de la ZAC en tenant compte de l'évolution des enjeux depuis sa création avec la présence de risques miniers et naturels, des objectifs de sobriétés foncières et le maintien du cadre écologique en particulier des fonctions de continuité écologiques internes à la zone. Enfin, la loi Barnier est ici applicable dans une bande de 100m aux abords de l'A52.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 24 logements / an à l'échelle de la commune de Peypin ;
- Secteur d'extension urbaine identifié au PADD ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine cherche à répondre à ces enjeux en :

- Concentrant les nouvelles constructions à l'Ouest et à l'Est du périmètre afin à la fois de maintenir la continuité écologique centrale, de tenir compte des risques naturels et miniers, mais aussi d'inscrire les zones urbanisées en cohérence avec les tissus urbains existants :
 - A l'Ouest, il s'agit de créer une centralité autour des premières opérations réalisées par la ZAC en faisant le lien entre la résidence hôtelière existante au Nord et le secteur de logements au Sud. Le maillage routier créé viendra

s'inscrire en continuité de celui existant en tenant compte de la topographie. La zone comportera à terme 110 nouveaux logements ;

- A l'Est, les constructions se développeront au-delà de la bande de recul de 100m par rapport à l'A52 et permettront de faire le lien entre la zone résidentielle plus à l'Est et l'EHPAD. Il s'agit de mettre l'EHPAD au centre du quartier en proposant des formes urbaines en transition avec leurs périphéries. Une voie de desserte reliera les deux nouveaux secteurs. Un équipement public complémentaire de type Pumptrack ainsi qu'une crèche viendront compléter le dispositif sur ce secteur. La zone comportera à terme 105 nouveaux logements. Les terrains les plus à l'Est sont des terrains communaux ;
- Travaillant sur une mixité des fonctions mais aussi sociale avec un minimum imposé de 30% de logements sociaux sur le secteur Est, soit au moins 32 logements.
- Garantissant la prise en compte de l'environnement à l'échelle de la zone avec :
 - L'exclusion de la forêt centrale de l'aire de projet et le renforcement de son rôle de continuité écologique ;
 - Le maintien du caractère arboré des secteurs même si ceux-ci doivent être densifiés à la fois pour assurer une intégration paysagère immédiate mais aussi pour assurer le maintien de la trame verte urbaine ;
 - Le maintien de la nature en ville en travaillant sur des espaces végétalisés d'au moins 50% ;
- Prenant en compte des risques naturels (risques miniers, mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, en rappelant les obligations légales de débroussaillage, en travaillant sur les lisières végétales, en renforçant les hydrants... ;

- concernant le risque minier il convient de se référer au PPRM lors de son opposabilité.

9.3.3 OAP DE COMPOSITION « LE TERME NORD »

Descriptif du site

D'une superficie de 2.5 hectares, le périmètre de l'OAP « Le Terme Nord » couvre un secteur situé aux abords de la RD7 entre la rive du réservoir et la rue Jean Moulin. Ce secteur est enserré dans un tissu urbain d'habitat pavillonnaire et est dotée d'une topographie marquée.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'intégration des constructions à la pente et en transition avec les espaces naturels proches et les formes urbaines existantes en périphérie. Il s'agit également d'intégrer la problématique des risques.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 24 logements / an à l'échelle de la commune de Peypin ;
- Secteur d'extension urbaine identifié au PADD ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

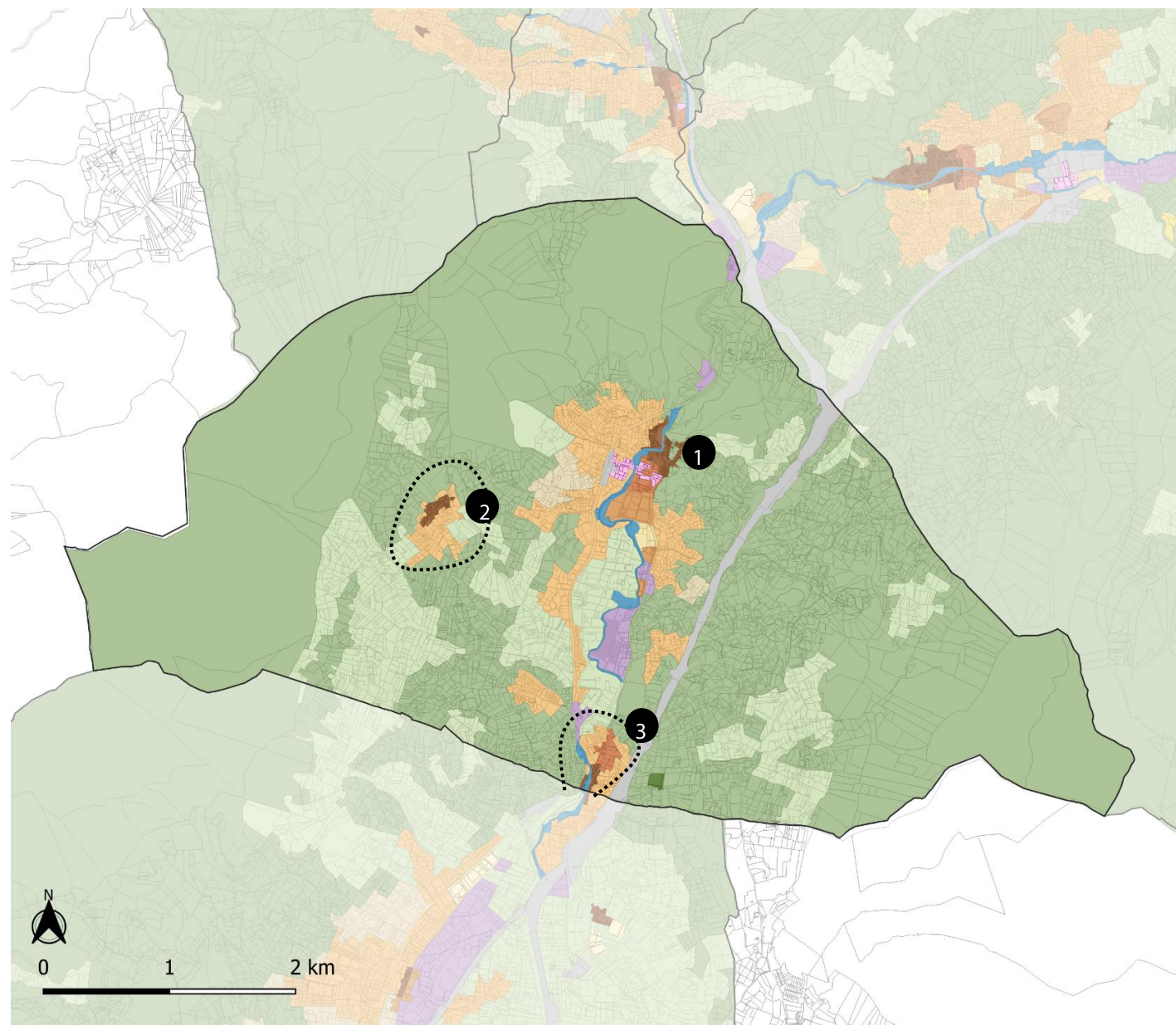
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements devant être en cohérence avec leur contexte, d'intégration paysagère et de transition avec les espaces proches. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'un programme de logements en habitat individuel ou jumelé avec la production de 30 à 35 logements en cohérence avec les espaces urbanisés proches tout en proposant une certaine intensification de l'urbanisation ;

- La production de 16 logements sociaux permettant ainsi une mixité sociale à l'échelle du quartier et du périmètre ;
- Une intégration des constructions avec le voisinage des zones habitées notamment en termes de hauteur, d'emprise au sol et d'espaces verts ;
- Le maintien d'une frange boisée sur la partie nord pour former une transition avec la zone bâtie ;
- Prenant en compte des risques naturels (risques miniers, mouvements de terrains / argiles) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
 - le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, en rappelant les obligations légales de débroussaillage (réalisation des OLD), en travaillant sur les lisières végétales, en renforçant les hydrants... ;
 - concernant le risque minier il convient de se référer au PPRM lors de son opposabilité

10. Roquevaire



Roquevaire

Zonage

- UV
- UT
- UM
- UQ
- UP
- UE
- UD
- UC
- UB
- UA
- N
- Nstecal
- A

10.1. Justification du zonage

Entourée par les communes d'Auriol, La Destrousse, Peypin, Allauch et Gémenos, Roquevaire est située à 8 kilomètres au Nord d'Aubagne et à 25 kilomètres à l'Est de Marseille. Roquevaire se situe au cœur de la vallée de l'Huveaune délimitée à l'Est par le massif du Garlaban, à l'Ouest par le massif de la Sainte-Baume et au Sud-est par le massif des Calanques. La RD 96 est l'axe principal qui structure l'urbanisation de la commune. La trame viaire se développe autour de la RD 96, ce qui conduit à un transit important au cœur du village.

Roquevaire possède une organisation urbaine complexe basée sur la coexistence de trois centralités distinctes (Roquevaire, Pont de l'Etoile et Lascours) qui se sont développés indépendamment. Ces trois entités ont fait et font encore la richesse économique, patrimoniale, paysagère et urbaine de la commune.

Secteur 1 :

Roquevaire centre est le cœur historique, social et économique de la commune. Ce secteur est constitué du centre-ville et de ses extensions. L'ensemble des typologies des zones urbaines y sont présentes, à commencer par les zones UA et UB.

Le centre ancien, classé en zone UA1, se caractérise par des bâtiments anciens accolés, composés de plusieurs étages et d'une grande densité. L'objectif du zonage est de maintenir et d'affirmer la fonction de centralité du village tout en préservant les caractéristiques du bâti.

Au sud du centre-ancien, on retrouve l'extension du centre-ville classée en zone UB2. L'objectif de dit zonage est de permettre de préserver les caractéristiques et vocations du quartier, à savoir une mixité des fonctions, mais aussi de préserver le tissu existant, une implantation majoritairement continue et une implantation obligatoire sur au moins 1 limite séparative. La zone UB2 est ici limitée à 9.5m de haut, ce qui correspond au tissu existant.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD ces zones visent à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien »,

« Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population », ...

Les autres zones urbaines à savoir les zones UC, UD, UT et UM correspondent aux quartiers qui se sont développés en périphérie plus ou moins éloignée du centre villageois.

Plus au Sud du centre-ville, on observe un quartier plus récent « Saint Roch » avec une mixité du bâti qui se compose de logements collectifs, semi collectifs et individuels. Afin de garder le tissu existant, cette zone est classée en UC1 avec des hauteurs de façade maximales limitées à 12,5 mètres. L'objectif consiste davantage à conforter les formes et compositions urbaines existantes, les capacités de renouvellement et de densification étant moins importantes.

Deux autres poches au sud du quartier « Saint Roch » sont classées également en UC. Le quartier « Le Repos » est inscrit en zone UC1 afin de préserver le tissu existant et l'ancien relais de poste, classé en UC2, avec l'objectif de permettre un projet de 'un bâtiment collectif avec une hauteur limitée à 15.5m de haut. Ce dernier secteur comporte également un polygone d'implantation, sur la partie sud du bâtiment existant, afin de permettre une extension cohérente avec le règlement du risque d'inondation par l'Huveaune mais aussi pour respecter des contraintes architecturales.

Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « *Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...)* », ...

Dispatchés autour du centre-ville, on retrouve de nombreuses zones UD. Elles se composent principalement d'un tissu pavillonnaire plus ou moins aéré. Elles sont divisées en 3 sous-zones selon l'emprise au sol permise : UD1 à 10%, UD2 à 20% et UD3 à 30%. Les 3 types de zones sont définis sur ce secteur. Le choix des indices a été effectué en tenant compte de la réalité du terrain (densité existante) mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence/proximité des risques. C'est ainsi que logiquement les secteurs les mieux desservis et les plus proche du centre-ville sont en UD3 et plus on s'éloigne plus l'emprise au sol diminue du fait des réseaux et voiries qui n'ont plus les capacités nécessaires.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « *Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des*

secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et denses. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur.

Au sud du quartier « Saint Roch », secteur qui comporte la clinique « Saint Laurent », le restaurant « L'Origan » et quelques maisons isolées, une zone UT2 a été définie, permettant ainsi une densification mesurée de ce secteur.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : *« Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville- nature », ...*

Les zones UM viennent ensuite marquer la limite entre l'urbanisation dense de la commune et les zones naturelles. Ce sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : *« Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...*

D'autres zones urbaines, plus spécifiques sont également présentes sur ce secteur :

Au sud-ouest du centre-ancien, deux zones Up sont identifiées. Les zones Up couvrent des secteurs et des projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue et stratégiquement situées le long de l'Avenue Clemenceau et du Boulevard Piot. Ces axes lient le futur arrêt du Val'Tram avec le centre-ville. Une OAP sectorielle, nommée « Centre-ville élargi » prévoit des orientations pour réaliser le développement du secteur en cohérence avec l'arrivée du Val'Tram. Ces zones permettent également de répondre à

l'ambition portée dans le PADD qui vise la cohérence entre l'articulation urbanisme-transport.

Une zone UQp est définie sur le secteur du futur arrêt du Val'Tram, ainsi que sur la salle municipale Raymond Reynaud et sur quelques maisons qui se trouvent le long de la rue Pierre Coulomb. Elle est principalement dédiée au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité. Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : *« Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements », « Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux », ...*

La zone UQi est une zone dédiée au fonctionnement des infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées...). La zone UQi couvre, ici l'axe routier D96. L'objectif étant d'assurer le développement et le fonctionnement de ces équipements.

Ce classement en zone UQi vise à conforter les orientations du PADD : *« Pacifier les traversées villageoise en les requalifiant (Roquevaire, La Destrousse, La Bouilladisse, Auriol) », ...*

Le zonage est défini sur les zones d'espaces verts urbains, récréatifs ou de loisirs à préserver et à mettre en valeur afin d'assurer la qualité de vie des citoyens. Il s'agit des abords de l'Huveaune. A noter que la zone UV permet de répondre aux orientations stratégiques du PADD notamment *« préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques »*.

A l'ouest du centre ancien et venant longer l'Huveaune, une zone UV3 est présente. Les zones UV couvrent notamment de grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites. Ici la zone UV3 correspond à l'Espace Léon David. Le sous-indice 3 admet une construction maximale de 1200m², permettant ainsi de réaliser le projet d'extension des vestiaires du stade de football.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : *« Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », ...*

On retrouve également sur la commune plusieurs zones économiques du nord au sud, classées en UEa1, UEc1 et UEt :

- La **zone d'activités de Pont de Joux** est classée en zone UEt. Cette zone, située à l'entrée nord du territoire de Roquevaire accueille de l'artisanat (peinture, menuiserie), des commerces (garage, carrosserie, brocante, vente de matériels agricoles...) et un établissement de restauration. l'objectif est de requalifier cette zone comme évoqué dans le PADD. Cette zone est concernée par une OAP intercommunale nommée « Pont de Joux ».
- Située le long de la RD96, entre le centre-ville et Pont de Joux, la **zone d'activité St-Vincent** est classée en zone UEa1. Ce zonage est défini sur des zones principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques existantes.
- Également situé le long de la RD96, au sud du quartier « Saint Roch » la **zone d'activité St-Esteve** est classée en zone UEc1. Ce zonage est défini sur des secteurs principalement dédiés aux activités économiques, y compris commerciales, déjà existantes et dévolue aux commerces.
- Située au Sud de la commune, la zone d'activité de **La Chaume** est classée en UEc1.

Au vu des forts enjeux paysagers, les emprises aux sols sont limitées à 50% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres dans les zones UEa1 et UEc1.

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD : « *Requalifier les zones d'activités des paluds, du Pôle Alpha et de Pont de Joux* », « *Dédier les zones économiques aux activités productives et artisanales ; et interdire le commerce dans ces zones sauf dans les pôles commerciaux de proximité de Souque Nègre (La Destrousse), La Malvésine (La Bouilladisse), Le Pujol (Auriol) et Saint-Estève (Roquevaire).* », ...

Le reste du secteur est occupé par des zones agricoles et naturelles :

Éparpillés sur le territoire des zones agricoles sont présentes classées en A2. L'objectif consiste ici à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », ...

Enfin le secteur est composé de zones naturelles Nh et Ns. Le paysage est marqué par une alternance de crêtes secondaires, de vallons végétalisés alternant avec de l'habitat diffus. Le mitage urbain a mis à mal ce paysage rural. La maison individuelle s'est

répandue sur toute l'entité. Les zones Nh permettent ici de préserver les qualités environnementales et paysagères intrinsèques du sous-secteur.

Les zones Ns sont définies sur les zones naturelles qui correspondent au Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume, ZNIEFF, ... et présentent une sensibilité écologique et paysagère particulièrement forte.

Notons également la présence d'une zone NStecal entourée par des zones naturelles habitées (Nh) au sud de la commune. Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été instaurés par la loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010) afin d'autoriser les constructions en zones naturelles, agricoles ou forestières « à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Des précisions ont été apportées par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014).

Un STECAL existe sur Roquevaire :

- NStecal 2 : Roquevaire

Le NStecal2 est situé sur quelques parcelles vierges qui donnent sur le ruisseau de Rioux. Le projet consiste en la création d'un foyer d'accueil géré par le Cercle Catholique qui vise à offrir de l'hébergement sous forme d'habitat en petit collectif. Le projet au sein du contexte urbain environnant devra répondre à une bonne intégration paysagère.

Il s'agit à travers ce zonage de protéger et de mettre en valeur le capital nature du territoire, de préserver les équilibres écologiques et de prendre en considération le risque feu de forêt afin de répondre aux orientations stratégiques du PADD : « *Protéger et mettre en valeur la capital nature du territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes* », « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* », ...

Secteur 2 :

Le hameau de « Lascours » est à environ 3 kilomètres à l'Ouest du centre de Roquevaire. Son positionnement privilégié face à la Ste Baume lui confère un cadre paysager remarquable qui doit être préservé. Le hameau se forme autour de l'Eglise et de la place principale et garde encore aujourd'hui une homogénéité urbaine et architecturale intéressante. Les espaces publics (places, lavoirs...) possèdent une qualité urbaine forte. Afin de préserver ce centre ancien et de répondre aux orientations du PADD notamment « *Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics* » cette

zone est classée en UA1.

Au sud du centre-ancien, on retrouve un habitat moins dense sous diverses formes notamment pavillonnaires. Classé en zone UD1 avec des emprises aux sols principalement limitées à 10 %. Le choix des indices a été effectué en tenant compte de la réalité du terrain (densité existante) mais également en croisant avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence/proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Secteur 3 :

Pont de l'Etoile marque l'entrée sud de la commune de Roquevaire.

Le zonage UA2 est défini sur le centre du noyau villageois, constitué d'un tissu mixte de collectifs et maisons individuels, une offre commerciale importante et de nombreux équipements sont présents formant une centralité. Ce secteur est situé à l'interface entre des zones UB et UD. De par les tissus existants et afin de renforcer la centralité existante, ce zonage est classé ainsi.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise notamment à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ».

Au sud, on retrouve l'extension du centre caractérisés par une implantation à l'alignement de rue, dense, qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains. La zone UB2 couvre l'extension du hameau caractérisé par une implantation à l'alignement avec des hauteurs de façade maximales limitées à 9,5 mètres afin de préserver le tissu existant. Une OAP couvre en partie cette zone, prévoyaient des orientations qui permettront de développer le secteur en cohérence avec l'articulation urbanisme-transport dû à sa proximité avec le futur arrêt du Val'Tram.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD ces zones visent à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien »,

« Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population », ...

Le village s'est ensuite progressivement étendu autour de ces zones, le choix est fait de classer ces zones en UD1 et UD2. Il s'agit d'un habitat individuel sous forme pavillonnaire notamment. Classés en zone UD (UD1 et UD2), ce sont des zones résidentielles à dominante pavillonnaire composée de deux secteurs :

- UD1 correspondant à une densité moyenne en continuité du centre ancien avec des emprises aux sols qui sont principalement limitées à 10% en continuité du centre ancien,
- UD2 correspondant à une densité plus faible avec des emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.

Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Enfin, une zone UV1 est présente. Elle couvre les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée. L'objectif ici étant de préserver et valoriser les berges de l'Huveaune, conformément aux orientations du PADD.

10.2. Prescriptions graphiques

10.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Roquevaire, l'axe de la RD96 dans le centre-ville et dans le secteur de Pont de l'Etoile, est couverte d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement de ces centres.

10.2.2 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Une polarité commerciale de secteur a été déterminée à Roquevaire. Elle est localisée aux abords de la D96 et assure :

- Une réponse au quartier environnant en commerce de proximité (quartier du Repos notamment) ;
- Une évolution du secteur très mesurée en lien avec les projets ;
- Une interface entre Roquevaire centre, Pont de l'Etoile et la ZA de St-Estève.

10.2.3 IMPLANTATION IMPOSEE

Ecarter toutes constructions de 4 mètres sur les parcelles voisines depuis l'emprise de la caserne de Gendarmerie de Roquevaire. Et ce afin d'assurer des objectifs de sécurité et sûreté vis-à-vis des bâtis dédiés aux activités de défense.

10.2.4 POLYGOLES CONSTRUCTIBLES

Un polygone constructible a été défini en entrée de ville de Roquevaire le long de la RD96 dans un secteur que plusieurs opérations immobilières sont venues structurer. Le polygone constructible situé dans la zone UC2 concerne le site dit « de l'ancien relais de poste ». Cet outil permet une meilleure intégration architecturale du projet d'extension et de densification de cet ancien bâtiment, qui sera ainsi valorisé et retravaillé.

10.3. OAP sectorielles

10.3.1 OAP DE COMPOSITION « CENTRE-VILLE »

Descriptif du site

Couvrant une large partie sud du centre-ville de Roquevaire, le périmètre de l'OAP s'étend sur une superficie d'une vingtaine d'hectares entre l'avenue Médecin Aspirant Jean Coulomb et l'Huveaune à l'Ouest, l'avenue des Alliés et la rue Saint-Roch à l'Est, l'axe traverse saint-Charles / rue Pierre Cochereau au Nord et l'avenue Elsa Triolet au Sud. Sur

le plan topographique, bordé à l'Est par « le Rocher » qui domine le village, le site de l'OAP s'inscrit dans un espace de plaine et s'articule de part et d'autre de l'Huveaune, dont le tracé sinueux dessine au sud du secteur un méandre délimitant le quartier Saint-Roch. A l'exception des tissus de centre ancien situés autour de l'église Saint-Vincent entre le boulevard Piot et l'Huveaune, seules les rives de l'avenue Clémenceau reliant le centre à la gare ferroviaire étaient bâties au milieu du XXe siècle. Au sud de cet axe, le secteur porte encore l'empreinte d'un parcellaire agricole qui était largement cultivé jusqu'aux années 1960. L'urbanisation en extension s'y est ensuite progressivement développée et se poursuit actuellement par densification. Ce contexte a permis de préserver les ripisylves de l'Huveaune qui participent du patrimoine paysager de la commune. En termes de typologie urbaine et d'occupation spatiale actuelle, ce secteur présente ainsi une mixité de formes urbaines récentes, juxtaposant de l'habitat individuel, des maisons de ville, nombre de petits collectifs et différents équipements (groupes scolaires, collège, salle municipale...).

Enjeux de l'OAP

L'OAP a pour objectifs de conforter l'attractivité de Roquevaire pour en faire une centralité de proximité, en articulation avec le projet patrimonial de son centre historique et l'arrivée du Val'tram, futur transport en commun structurant dont la mise en service est prévue au deuxième semestre 2025. Elle définit notamment pour cela des principes d'aménagement pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère sur ce secteur amené à évoluer dans ses vocations et son tissu urbain.

Rappel des orientations du PADD

Le territoire de l'OAP « Roquevaire / centre-ville élargi » est constitutif du secteur Etoile-Merlançon identifié par le PADD et pour lequel sont définies les grandes orientations suivantes :

- la valorisation de l'Huveaune et de ses berges par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux ;
- l'intégration d'une gestion renouvelée du cycle de l'eau ;
- la recomposition des îlots urbains et l'intensification de ses tissus urbains avec des formes urbaines adaptées en encourageant les bâtiments intergénérationnels ;
- la réalisation du projet de Val'tram, transport collectif en site propre, appuyant la requalification des tissus résidentiels proches de la gare pour prendre en compte la logique de cohérence urbanisme-transport ;
- un objectif de production annuelle de 27 logements sur la commune de Roquevaire (soit 6% de la production attendue sur le territoire de PAE), à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;

- le renforcement du commerce de centre-ville en assurant un équilibre commercial avec la périphérie ;
- la préservation et la valorisation des caractéristiques historiques et patrimoniales avec des exigences qualitatives plus fortes ;
- la requalification des traversées villageoises et l'accessibilité aux centres villes en augmentant les capacités de stationnement ;
- l'apaisement des circulations et la requalification des espaces publics pour favoriser la marche à pied ;
- l'aménagement de cheminements piétons dans les nouvelles opérations urbaines en les connectant aux opérations et quartiers voisins ;

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, cette OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions pour la réalisation du projet au travers des orientations suivantes :

- Le choix de formes urbaines répondant à un principe d'adéquation et de transition avec les contextes existants : petit collectif autour de l'Hôtel de ville en entrée de ville, formes intermédiaires mixtes le long de l'axe Clémenceau/Piot et autour du Val'tram, habitat individuel pour conserver un tissu peu dense et aéré dans le secteur nord-ouest ;
- La définition de principes de composition urbaine garantissant le maintien des qualités du tissu existant pour préserver et de mettre en valeur les espaces bâtis et les espaces paysagers du centre-ville ;
- En termes de programmation de logements et de temporalités :
 - projet de réalisation d'environ 235 logements (court terme / 2023), soit une densité de 172 logements par hectare ;
 - un potentiel de réalisation d'environ 200 logements (moyen terme / 2026), une densité de 145logements par hectare ;
 - les densités portées par les projets s'inscrivent largement au-dessus de la densité de 40 logements par hectare attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur en lien avec la réalisation du projet de Val'tram.
- Le confortement qualitatif des espaces publics autour de l'Hôtel de ville, de la station Val'tram et en entrée de ville devant la galerie commerciale le long de la RD96 ;
- La mise en valeur des édifices qui présentent un intérêt patrimonial et sur lesquels de possibles perspectives visuelles seront à maintenir ;
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit par :

- une programmation d'opérations de construction de de 235 logements auquel s'ajoutent 200 logements potentiels, intégrant un principe de mixité intergénérationnelle ;
- une programmation de rez-de-chaussée commerciaux ;
- la programmation d'un groupe scolaire devant répondre aux nouveaux besoins ;
- le développement ou revalorisation d'espaces publics urbains, notamment par la mise en valeur des berges de l'Huveaune, qui seront autant d'espaces de promenade et de rencontre pour les habitants.
- La prise en compte croisée des risques (inondation liée à l'Huveaune, incendie de forêt), des prescriptions de l'OAP Cycle de l'Eau et des recommandations relatives au ruissellement ;
 - Concernant le risque inondation, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRi doit en respecter les prescriptions ;
 - Ce risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
 - le risque incendie de forêt sera intégré par chaque projet, au regard du respect des prescriptions du PPRIF en vigueur et/ou des dispositions relatives aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.
- La protection et la mise en valeur des rives de l'Huveaune, par un entretien des berges et des aménagements (déplacements doux et pratiques sportives) dans le respect des ripisylves existantes ;
- La préservation de la nature en ville pour ses qualités paysagères, ses fonctions écologiques et sa contribution au maintien de poches de respiration au sein du tissu urbain constitué ;
- la définition de principes de conception des logements pour garantir la réalisation de programmes adaptés au climat méditerranéen et peu consommateur d'énergies ;
- Le développement d'une offre de mobilités nouvelles, avec la réalisation du projet de Val'tram (TCSP structurant qui desservira le centre-ville par une station au croisement de l'avenue G. Clémenceau), le développement des modes actifs avec la création ou le confortement des liaisons douces, la réalisation d'espaces

de stationnement et l'amélioration du maillage de voirie pour améliorer son fonctionnement ;

- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée.

10.3.2 OAP DE COMPOSITION « PONT DE L'ÉTOILE »

Descriptif du site

Le périmètre de l'OAP s'étend sur une superficie d'environ cinq hectares couvrant ainsi le quartier nommé « Le Barbouillet » ainsi que sa connexion à la future station Val'Tram, sur l'ancien hameau du Pont de l'Etoile. Le secteur se présente comme une centralité à rayonnement communal. L'axe de la RD 96, qui traverse le secteur du Nord au Sud accueille des équipements publics, une école primaire ainsi que des commerces et des services. La présence proche de l'Huveaune offre une qualité paysagère sur les jardins de plusieurs parcelles privées. En termes de typologie urbaine et d'occupation spatiale actuelle, le secteur de l'OAP présente ainsi, une mixité de formes urbaines récentes, juxtaposant de l'habitat individuel, des maisons de ville, de petits collectifs, certains équipements (groupe scolaire, salle municipale) et des commerces.

Enjeux de l'OAP

L'OAP a pour objectifs de conforter l'attractivité de Roquevaire et plus précisément Pont de l'Etoile, pour en faire une centralité de proximité, en articulation à l'arrivée du Val'tram, futur transport en commun structurant dont la mise en service est prévue au deuxième semestre 2025. Le principal objectif de l'OAP est de permettre la réalisation de différents aménagements visant à favoriser le renouvellement urbain du quartier. Elle définit notamment pour cela des principes d'aménagement pour garantir une qualité architecturale, urbaine, paysagère et la gestion des risques sur ce secteur amené à évoluer dans ses vocations et son tissu urbain.

Rappel des orientations du PADD

L'OAP « Roquevaire / Pont de l'Etoile » est identifié par le PADD pour répondre aux orientations de :

- Un objectif de production annuelle de 27 logements sur la commune de Roquevaire (soit 6% de la production attendue sur le territoire de PAE), à réaliser dans le respect de formes urbaines adaptées au regard des capacités du territoire ;
- La réalisation du projet de Val'tram, transport collectif en site propre et sa future station ;

- Valoriser les centres villes et les hameaux ;
- Valoriser les cours d'eau dans le centre villes et hameaux ;
- La valorisation de l'Huveaune et de ses berges par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux ;

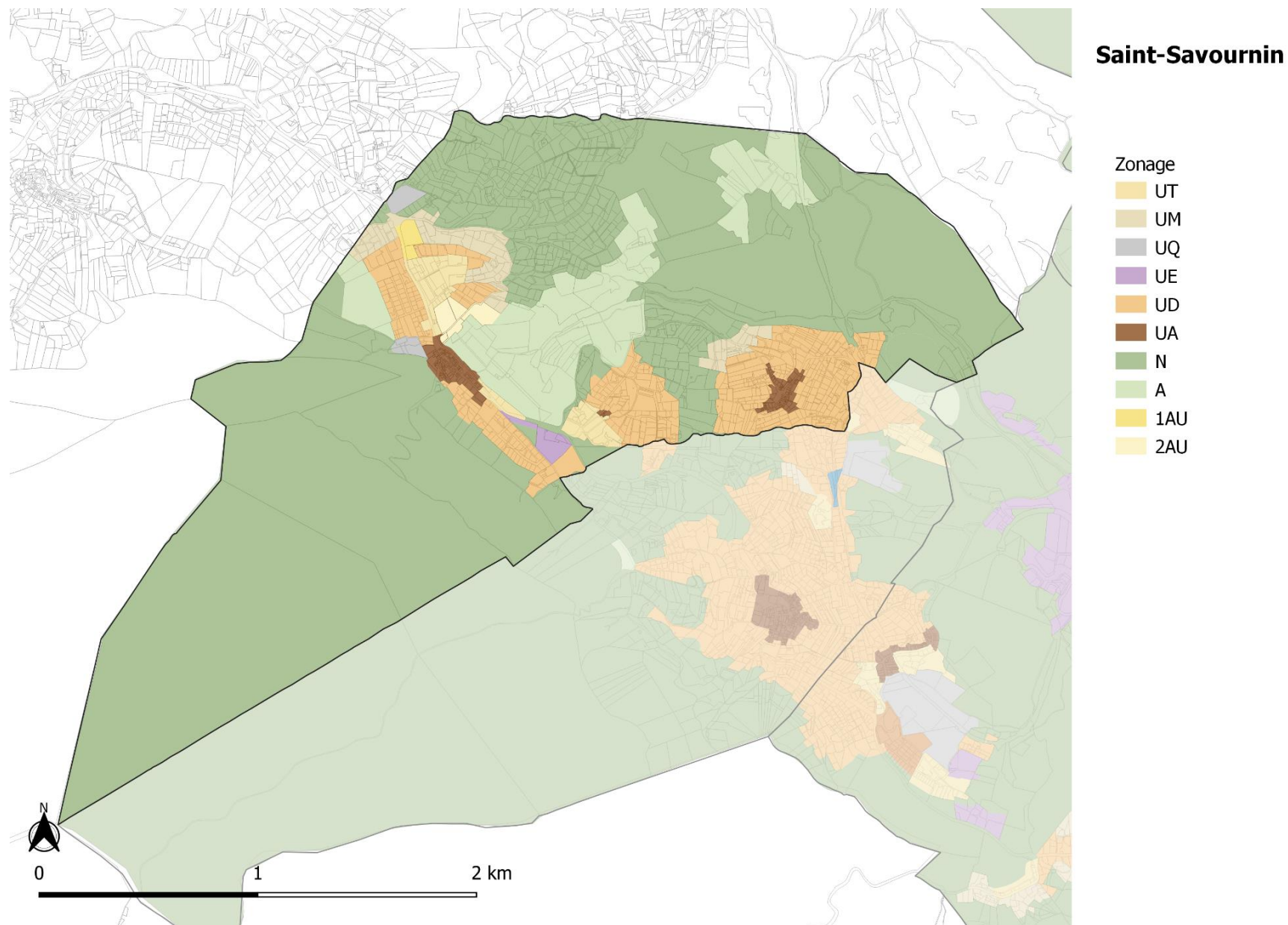
Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, cette OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions pour la réalisation du projet à travers des orientations suivantes :

- En termes de programmation de logements et de temporalités le projet prévoit la réalisation d'environ 20 à 25 logements (court terme / 2023), soit une densité moyenne de 50 logements par hectare attendue au regard de la cohérence urbanisme-transport sur ce secteur en lien avec la réalisation du projet de Val'tram ;
- Le développement d'une offre de mobilités nouvelles, avec la réalisation du projet de Val'tram, TCSP structurant qui desservira Pont de l'Etoile par une station situé à l'ouest du périmètre ;
- Le développement des modes actifs avec la création ou le confortement des liaisons douces ;
- L'identification des certains édifices qui présentent un intérêt patrimonial comme l'église Notre-Dame de l'Étoile, ainsi que le bâtiment de l'ancienne diocèse. Ces éléments bâtis font l'objet également des fiches patrimoniales faisant état de recommandations spécifiques quant à leur réhabilitation ;
- La définition de principes de composition urbaine et paysagère garantissant le maintien des qualités du tissu existant pour préserver et mettre en valeur l'entrée Nord du hameau ;
- La préservation de la nature en ville pour ses qualités paysagères, ses fonctions écologiques et sa contribution au maintien de poches de respiration au sein du tissu urbain constitué ;
- La mixité sociale et fonctionnelle se traduit par :
- Une programmation d'opérations de construction d'environ 20 à 25 logements intégrant la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux ;
- La préservation des commerces de proximité existants, ainsi que la préservation des espaces publics de loisir et des espaces libres à réinventer ;
- Le développement ou revalorisation des cheminements piétons, reliant le quartier à la future station du Val'Tram ;
- La création d'un parking relais d'environ 25 places, prêt de la future station ;
- La prise en compte croisée du risque d'inondation liée au débordement de l'Huveaune et des prescriptions de l'OAP Cycle de l'Eau, grâce au choix de formes urbaines proposées ;

- Concernant le risque inondation par débordement, tout projet impacté par un zonage réglementaire du PPRI doit en respecter les prescriptions ;
- A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.
- La protection et la mise en valeur des rives de l'Huveaune, par un entretien des berges et des aménagements permettant les déplacements doux ;
- Le stationnement et ses espaces dédiés au sein des futures opérations devront répondre, suivant la forme urbaine projetée, au règlement correspondant à la zone concernée, ainsi qu'aux règles du PPRI.

11.Saint Savournin



11.1. Justification du zonage

La commune de Saint Savournin se situe à l'extrémité orientale du Massif de l'Étoile entre les communes de Cadolive au sud-est, Mimet au nord-ouest ou encore Gréasque au nord. Elle est également limitrophe de Allauch plus au sud ou de Peypin à l'est. Elle se trouve à 34 km du cœur de Marseille situé au sud-ouest (obligation de contourner le massif de l'Étoile), à 20 km d'Aix-en-Provence au nord et à 21 km d'Aubagne au sud. 40% du territoire se trouve sur ou dans la continuité naturelle du massif de l'Étoile. La partie Ouest de la commune est donc inhabité.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de Saint Savournin, deux sous-zones sont identifiés UA2 et UA3. Les zones UA (UA2 et UA3) concernent le village dense, aux bâtiments accolés les uns aux autres. Les zones UA se composent de deux sous-secteurs : les zones UA2 correspondant à des tissus dont la valeur patrimoniale et historique est importante et les zones UA3 qui, elles, sont dédiées à la préservation et à la valorisation des tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité. L'objectif est ici, de favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics.

La commune est composée de trois centralités. Le centre ancien et le hameau de La Valentine sont deux zones classées en UA2 afin de préserver et valoriser les tissus historiques et patrimoniaux des noyaux villageois, à dominante continue avec des qualités architecturales. Les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre. Le zonage UA permet d'en préserver les caractéristiques (implantation, hauteur...).

Le centre du Hameau Le Collet Blanc, est quant à lui classé en UA3 afin de préserver le tissu existant.

Conformément aux orientations stratégiques retenues dans le PADD, la zone UA vise notamment à « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien », « Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...) », ...

Les différentes centralités se sont ensuite progressivement étendues autour des zones UA. Ces secteurs se caractérisent par un habitat individuel sous diverses formes

notamment pavillonnaires. Elles sont divisées en 3 sous-zones selon l'emprise au sol permise : UD1 à 10%, UD2 à 20% et UD3 à 30%.

Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). En UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m alors qu'en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m.

Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et les espaces naturels et agricoles. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : « Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville-nature », ...

Les zones UM dispatchées sur le territoire permettent de créer une transition avec les zones N. Ces espaces se situent dans des quartiers périphériques éloignés du centre villageois. Ces zones ont été identifiées comme des zones où l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment).

Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu avec des jardins individuels privés.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maitriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

Elles sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité. Deux zones sont présentes sur la commune, le zonage UQp comprend notamment le complexe sportif de Saint-Savournin au Nord, en limite avec Mimet d'une part, et le secteur regroupant le cimetière, la salle des fêtes Luciani et les services techniques municipaux de l'autre.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : « *Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements* », « *Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux* », ...

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

Au Sud de la commune, le long de l'axe routier D7, une zone UEc1 et UEa1 sont présentes. Sur le plateau de Puits Germain, zone économique existante, la vocation artisanale et productive est préservée. Sur la bande UEc1 le long de la route départementale, une vocation commerciale est affichée en entrée de ville.

Au vu des enjeux paysagers, les emprises aux sols sont limitées à 50% et les hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD notamment : « *Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions de besoin des enseignes existantes* », ...

Les zones agricoles sont divisées en 3 sous-zones selon la constructibilité permise et selon leur qualité paysagère. Les zones les plus sensibles au niveau écologique/paysager, en plus des potentialités agronomiques des sols ont été zonées en A1 ou A3 alors que les zones agricoles « classiques » ont été zonées en zone A2.

Sur la commune de Saint-Savournin, les 3 sous-zones sont existantes :

- A1 : secteurs agricoles où les enjeux écologiques et/ou paysagers en plus des potentialités agronomiques des sols nécessitent de limiter fortement l'urbanisation ;
- A2 : secteurs agricoles où il convient de limiter l'urbanisation.
- A3 : secteurs de reconquête agricole au sein des massifs ou en frange des massifs.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », « Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », ...

Enfin, les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques. Différentes zones naturelles sont présentes sur cette commune :

- La zone Ns couvre la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Elle couvre notamment les grands massifs.
- Les zones Nh situés autour l'extension des zones urbaines, sont classées ainsi parce qu'ils couvrent des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans des proportions limitées.
- La zone Ne correspond à une zone naturelle faisant l'objet d'une exploitation particulière, notamment liée à la production d'énergie, liée à l'implantation d'un parc photovoltaïque.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « *Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines* », « *Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité* », « *Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise*

en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...)», ...

Focus Zone AU

- Au Nord de la commune, le long de l'axe D7, une zone 1AUH est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.
- Plus au Sud, le long de la D7 également, une zone 2AUM est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle.

11.2. Prescriptions graphiques

11.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

A Saint Savournin, les rues commerçantes du centre (le long de la RD n°7 – Grande Rue) sont en partie couvertes d'une trame pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre.

11.2.2 POLARITE COMMERCIALE DE SECTEUR

Plusieurs PCS ont été définies sur la commune de Saint Savournin, du fait de l'existence de surfaces commerciales hors centres villageois, dont le positionnement, l'importance et l'accessibilité sont primordiaux à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur. C'est le cas notamment des commerces situés autour du supermarché communal, ainsi que ceux plus au sud implantés en entrée de village.

Ces polarités ont pour objectif premier de reconnaître des activités existantes et d'assurer leur confortement dans un périmètre de proximité autour d'elles.

11.3. OAP sectorielles

11.3.1 OAP DE COMPOSITION « ENTREE DE VILLE NORD – LE CHATEAU »

Descriptif du site

D'une superficie de 9 hectares environ, le périmètre de l'OAP « Entrée de ville nord – Le Château » couvre un périmètre d'extension et de densification urbaine en lien avec les équipements publics existants, les commerces et la proximité du centre village. Il s'agit d'un site éminemment stratégique pour la commune aux abords de la RD7.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de densification de l'urbanisation dans le respect du tissu urbain existant et en lien avec les problématiques de mobilité du quartier. Il s'agit également de proposer des aménagements permettant à terme de consolider l'offre en équipement public.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 12 logements / an à l'échelle de la commune de Saint Savournin ;
- Secteur d'extension identifié au PADD ;
- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'opérations de logements et d'équipements devant être en cohérence avec leur contexte d'amélioration des mobilités internes, de transition avec les constructions existantes et de préservation de la nature en ville. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'une opération de 35 logements (secteur 1) sous forme de petits collectifs et de maisons individuelles en entrée de ville nord dont 50% de logements sociaux. Cette opération d'inscrit dans le prolongement des densités et

formes urbaines des opérations plus au sud et cherche également à marquer l'entrée de ville. Elle est en transition avec les habitats périphériques en proposant des hauteurs adaptées et un pourcentage d'espaces verts élevé.

- La réalisation à long terme d'une opération de 15 logements sur le secteur dit du Château (secteur 3) principalement sous forme d'habitat individuel avec au moins 50% de logements sociaux à l'échelle du secteur. Les formes urbaines proposées s'inscrivent en transition avec le quartier résidentiel proche. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est liée au renforcement des réseaux et à l'amélioration des voies (élargissement et bouclage).
- Le confortement de la polarité et des équipements publics en place (école) par la création d'un parc urbain et d'un équipement public complémentaire (secteur 2) dont la fonction reste à déterminer mais qui aura une portée communale. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est liée au renforcement des réseaux et à l'amélioration des voies (élargissement et bouclage).
- L'amélioration du maillage routier par la création d'une voie de bouclage entre le chemin du Château et le chemin de l'Adrech et entre la RD7 et la RD46. Ce nouveau maillage permettra de fluidifier la circulation dans le quartier et de mieux répartir les flux.
- Le développement de cheminements doux en interne permettant de faire le lien entre l'entrée de ville nord, l'école, la mairie et le Château.
- Le maintien de la perspective paysagère vers la Sainte Victoire depuis le parking public de la mairie en belvédère sur le futur parc urbain et l'équipement public ;
- Le renforcement de l'offre en stationnement en lien avec l'affirmation de la polarité ;
- La préservation des éléments de végétations majeurs : alignement, oliviers, arbres remarquables, etc.
- L'aménagement paysager de l'entrée de ville avec l'instauration d'une bande paysagère aux abords des nouvelles constructions et de la RD7 ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles / miniers) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - Le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- le risque minier sera intégré par chaque projet au regard du respect des prescriptions du PPRM en vigueur ;
- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

11.3.2 OAP DE COMPOSITION « PUIITS GERMAIN »

Descriptif du site

D'une superficie de 2.5 hectares, le périmètre de l'OAP « Puits Germain » correspond à un triangle entre la RD7, le chemin de l'Ortolan et les anciens bâtiments de la mine, aujourd'hui habité, au Sud Est. Situé à proximité du centre-ville et fortement perceptible, il constitue une réserve foncière intéressante pour le développement de la commune.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs de mise en valeur du site dans ses aspects patrimoniaux et paysagers avec comme but une programmation économique.

Rappel des orientations du PADD

- Répondre aux besoins d'emplois de proximité dans les communes périurbaines en développant des espaces d'activités structurés pour l'artisanat, les services de proximité et pour rapprocher emploi et lieu de vie ;
- Conforter et requalifier les espaces économiques des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Aménager ou étendre des espaces économiques des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

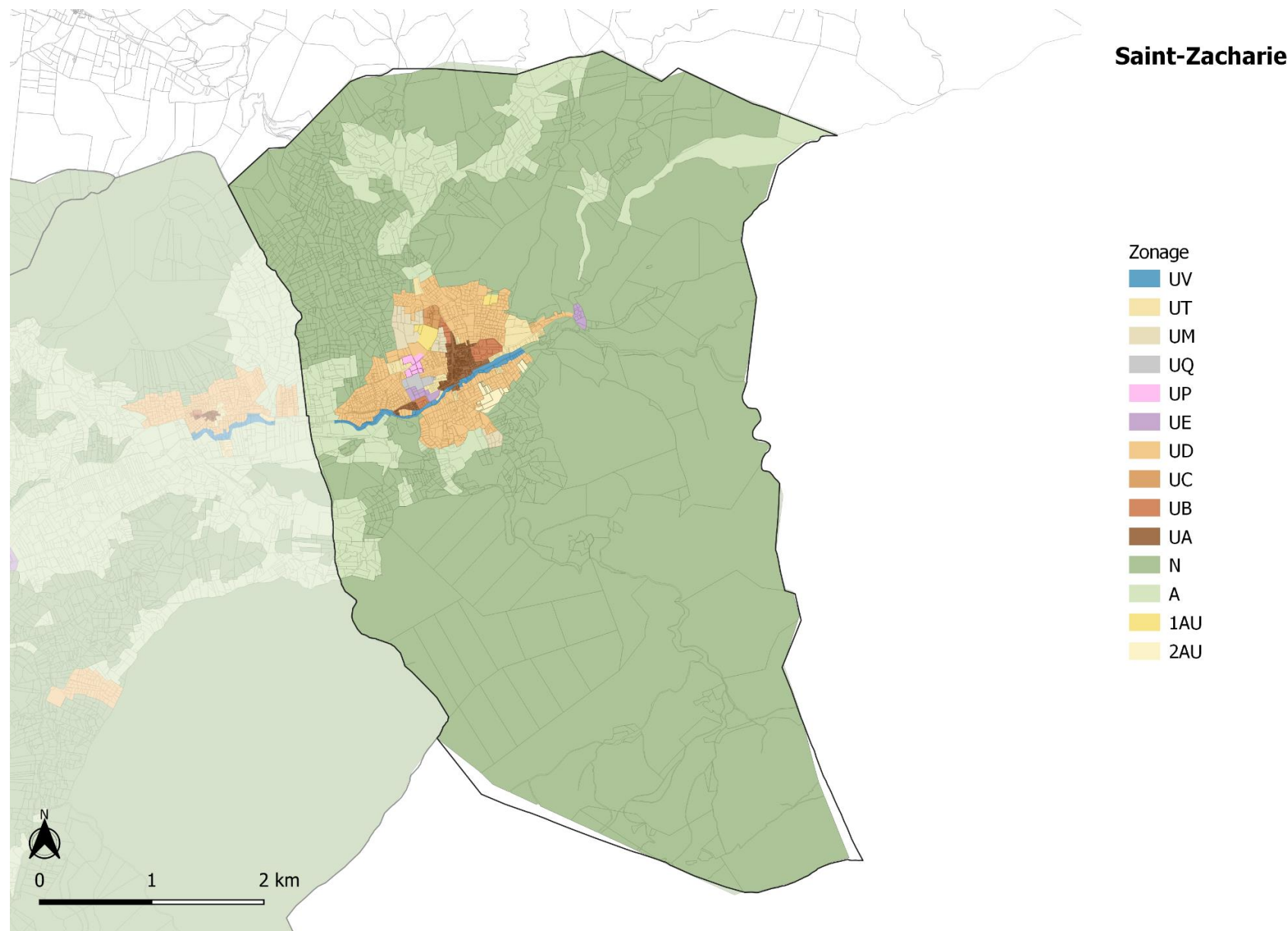
En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation d'un programme d'activités économiques en cohérence avec les enjeux paysagers et patrimoniaux du site. Aussi, cette OAP porte sur :

- La préservation des éléments de patrimoine existant (puits, croix, anciens bureaux de la mine...) et notamment la création d'une zone inconstructible autour du Puits germain ;
- La gestion de l'interface paysagère avec le chemin de l'Ortolan en préservant le masque végétal et les boisements existants ;
- La gestion de la visibilité du site avec la mise en œuvre d'une bande paysagère tampon en interface avec la RD7 ;
- La définition des principes d'accès à la zone en s'appuyant sur les accès existants ;
- La gestion des hauteurs de façon à en limiter l'impact paysager ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles / miniers) ou induits (risque incendie de forêt) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront

être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours ;
- le risque minier sera intégré par chaque projet au regard du respect des prescriptions du PPRM en vigueur ;
- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

12.Saint Zacharie



12.1. Justification du zonage

D'une manière générale le territoire communal est représenté par une sorte de cuvette ouverte vers l'Ouest. Elle est entourée au Nord-Ouest par le Regagnas, au Sud-Ouest par la crête de la Lare. La commune de Saint Zacharie comporte trois entités urbaines, entités définies suivant leur logique de constitution historique en rapport avec le milieu géographique : le centre ancien, les extensions urbaines denses et l'habitat diffus.

La zone UA est divisée en 4 sous-zones (UA1, UA2, UA3 et UA4) en fonction de la qualité architecturale et en fonction des occupations du sol. Sur la commune de Saint-Zacharie, deux sous-secteurs sont présents : UA1 et UA3.

Le centre ancien, classé en zone UA1, regroupe la plus part des fonctionnalités majeures de la commune. Il se caractérise par des bâtiments anciens accolés, composés de plusieurs étages et d'une grande densité. Traversé par la route départementale D560, le maillage viaire est constitué de rues et ruelles relativement étroites, à l'image des villages provençaux. De plus, Saint Zacharie est réputé pour être « le village aux 16 fontaines », celles-ci ponctuant l'espace public.

A l'Ouest du centre ancien, une zone UA3 est présente afin de le préserver le tissu existant.

L'objectif d'inscrire ces secteurs en zones UA est de préserver le tissu urbain existant, de mettre en valeur leurs espaces publics et de préconiser une approche qualitative et harmonieuse des devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, ...) afin de répondre aux objectifs stratégiques du PADD : « Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien », « Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussée (matériaux, couleurs, vitrines, affichages, ...) », ...

La zone UB est divisée en 4 sous-zones en fonction de la hauteur des constructions. C'est une zone urbaine à dominante mixte principalement destinées aux logements et aux services.

Elle se caractérise par une implantation en ordre majoritairement continu même si le discontinu est possible et une implantation en limite séparative obligatoire au moins sur 1 limite. Ainsi, accolée aux zones UA, on retrouve l'extension du centre ancien. Ces espaces sont affectés principalement à l'habitation ainsi qu'aux commerces, services,

équipements publics. Les choix retenus pour la zone UB2 (hauteur limitée à 9,5 m) et UB3 (hauteur limitée à 12,5 m) vont dans le sens du renforcement de la centralité conformément aux orientations stratégiques du PADD.

Trois secteurs ont été classés en zonage UB sur la commune de Saint Zacharie :

- Le secteur de la ZAC de Tuilerie, dont les formes urbaines de la nouvelle opération présentent les caractéristiques de cette zone (UB2) ;
- De même pour le secteur d'opérations semi-récentes situé en face de la zone commerciale et mitoyenne au supermarché (UB3) ;

L'objectif d'inscrire ces secteurs en zone UB consiste davantage à conforter les formes et compositions urbaines existantes.

- Quant au dernier secteur inscrit en zone UB, il s'agit de quelques grandes parcelles, situées sur la RD 85, entre le centre ancien et le secteur du Réal de Favard. Ce secteur bénéficie d'une place stratégique pour la ville. Il est composé d'une faible densité au présent, toutefois, l'effet de l'inscrire en zone UB2 permet d'envisager un développement cohérent aux quartiers mitoyens très denses.

Au Nord du centre-ancien, le quartier Réal de Favard est composé des opérations récentes, avec une mixité du bâti qui comprend des logements collectifs, ainsi qu'une résidence pour seniors « Beauprés Du Réal ». Afin de garder le tissu existant, cette zone est classée en UC1 avec des hauteurs de façade maximales limitées à 12,5 mètres. L'objectif consiste davantage à conforter les formes et compositions urbaines existantes, les capacités de renouvellement et de densification étant moins importantes. Ce classement en zone UC vise à conforter les orientations du PADD comme : « Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique, ...) », ...

Autour, les quartiers sont très largement à dominante pavillonnaire et classés en zone UD (UD1, UD2 et UD3). Ils se différencient les uns des autres principalement par les règles relatives à l'emprise au sol. Ces secteurs sont desservis par les réseaux et plus ou moins bien maillés par le réseau viaire. Le choix des indices a été effectué en fonction de la réalité du terrain mais également en croisant avec la présence et les capacités des réseaux (eau, assainissement, énergie), la capacité des voiries et la présence ou proximité des risques.

Ce classement en zone UD vise à conforter les orientations du PADD : « Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels », « Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif », ...

Les zones UT sont des zones d'habitat existantes et/ou en devenir qui se situent dans des quartiers périphériques plus ou moins éloignés du centre villageois. Les sous-zones UT1 sont majoritairement constituées d'habitat individuel accolé tandis que les sous-zones UT2 admettent une densité plus importante que le pavillonnaire (1 étage de plus) mais moindre que le collectif (2 étages de plus). En UT1, les hauteurs sont limitées à 6,5m alors qu'en UT2, les hauteurs sont limitées à 9,5m.

Ces zones sont situées à l'interface entre les espaces de densité moyenne et faible. Le choix du zonage et de sa limite s'explique par la volonté de répondre aux exigences en matière d'optimisation de l'espace tout en préservant les paysages urbains et le cadre de vie du secteur. À noter que quelques poches de zones UT2 ont été définies :

- À l'entrée nord de la ville, permettant ainsi une densification mesurée en amont du quartier dense du Réal de Favard ;
- Le secteur du collège, afin de permettre une densification mesurée à proximité de l'équipement.

Les secteurs concernés par le zonage UT1, situés à plusieurs endroits de la commune, ont été ciblés sous ledit zonage afin de garder les tissus existants et les formes urbaines, tel est le cas de La Cité ouvrière, située entre l'Huveaune et l'avenue Jean Moulin, par exemple.

Ce classement en zone UT vise à conforter les orientations du PADD : *« Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie, ... particulièrement dans les secteurs d'interface ville-nature »*, ...

Les zones UM dispatchées sur le territoire permettent de créer une transition avec les zones N. Ces espaces se situent dans des quartiers périphériques éloignés du centre villageois. Ces zones ont été identifiées comme des zones où l'urbanisation doit être maîtrisée souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) mais également pour des déficits de réseaux et d'équipements (voirie notamment).

Elle se caractérise par une implantation en ordre discontinu avec des jardins individuels privés.

Ce classement en zone UM vise à conforter les orientations du PADD : « Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs », ...

Elles sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements de proximité. Une zone est présente sur la commune, le zonage UQp comprend notamment les services techniques, l'école, la crèche, le Stade François Coulomb, le Skate-Park, ainsi que les terrains de tennis.

Ce classement en zone UQp vise à conforter les orientations du PADD : *« Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, en mutualisant les investissements »*, *« Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux »*, ...

Les zones Up couvrent des secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue sur lesquelles des OAP sectorielles sont présentes. Sur la commune le secteur au nord des équipements (zone UQp) a été identifié en zone Up afin d'intensifier cet espace stratégique de la ville. Son positionnement central et accolé à la plupart des équipements permet d'envisager un développement plus important que l'actuel et cohérent avec le contexte urbain. L'OAP permet de définir la façon dont ce développement devra être encadré.

La zone UV est une zone dédiée aux espaces végétalisés urbains à vocation récréative, environnementale, sportive ou de loisirs. La zone UV est divisée en 3 sous-zones en fonction de la constructibilité permise (UV1 : 50m² max, UV2 : 200m² max et UV3 : 1 000m² max).

Une zone UV2 est présente au Sud du centre-ancien et du collège, elle couvre notamment l'Huveaune et les espaces végétalisés urbains tels que les parcs publics dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d'assurer la gestion et la fréquentation de ces sites, notamment sur des parcelles communales, permettant le développement d'un projet de jardin cultivé en lien avec les activités scolaires.

Le zonage UV2 vient pérenniser l'Huveaune et sa ripisylve. Les constructions sont très encadrées sur le site afin de conserver sa vocation.

Ce classement en zone UV vise à conforter les orientations du PADD : « Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques », « Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes », ...

La zone UE est une zone principalement dédiée à l'économie. La zone UE est divisée en 4 sous-zones en fonction des vocations principales des zones économiques : UEa à vocation industrielles et logistiques, UEb à vocation industrielles, logistiques et bureaux, UEc où toutes les activités économiques sont autorisées y compris le commerce, et UEt pour le développement des activités secondaires ou tertiaires. Ces sous-zones sont subdivisées en fonction de l'emprise au sol et des hauteurs.

A l'Ouest du village ancien, une zone d'activités commerciales (garage, supermarché, etc...) est classé en zone UEc2a avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres mais dont la sous-destination « industrie* » est interdite afin de maintenir et consolider l'offres commerciales. Un autre secteur économique, situé à l'est de la commune, est classé en zone UEc2a, également afin de maintenir les formes urbaines et les vocations déjà existants.

Ce classement vise à conforter les orientations du PADD notamment : « Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions de besoin des enseignes existantes », ...

Les zones agricoles sont divisées en 3 sous-zones selon la constructibilité permise et selon leur qualité paysagère. Les zones les plus sensibles au niveau écologique/paysager, en plus des potentialités agronomiques des sols ont été zonées en A1 ou A3 alors que les zones agricoles « classiques » ont été zonées en zone A2.

Éparpillés principalement au Nord et au Sud de la commune, des zones A (A2 et A3) sont définis.

Ce classement en zone agricole vise à conforter les orientations du PADD : « Limiter la consommation des espaces agricoles en le protégeant », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », « Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) », « Pérenniser le potentiel des terres agricoles », ...

Enfin, les zones naturelles et forestières identifient les espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques. Différentes zones naturelles sont présentes sur cette commune :

- La zone Ns couvre la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...). Elle couvre notamment toute la partie Sud de la commune.
- Les zones Nh situés autour l'extension des zones urbaines, sont classées ainsi parce qu'ils couvrent des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans des proportions limitées.
- Les zones Nt couvrent des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation du site. Les zones Nt correspondent :
 - au Camping la Gantesse au Nord de la commune ;
 - aux Sources de Naves au Sud des zones urbainesL'objectif de ces secteurs est de permettre la gestion de ces sites, notamment concernant l'accessibilité et le stationnement du secteur emblématique de Sources de Naves.

Ces zones visent à conforter les orientations du PADD : « Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Etoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines », « Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité », « Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture, ...) », « Valoriser

Focus Zone AU

- Au nord-ouest du centre-ancien, entre la zone UP et la Résidence Séniors une zone 1AUH est présente, elle est située dans la continuation du nouveau quartier

Real de Favard. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle au nom de l'OAP « Secteur Nord de l'École »

- Plus à l'est, en limite entre la zone urbaine classée en UD et la zone naturelle Ns, une zone 1AUM est présente, sur deux parcelles en dents creuses. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle, nommée « Peygros », afin de guider le pétitionnaire sur les futurs aménagements qui permettront une transition cohérent de la franche urbaine.
- Au sud du centre-ancien, sur le secteur des Esplantades, entouré par les zones UD et Ns, une zone 2AUH est présente. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle « Les Esplantades » et il est conditionné à la création du contournement de la ville.

12.2. Prescriptions graphiques

12.2.1 LINEAIRES COMMERCIAUX

Explications des choix de localisation des linéaires commerciaux de la commune de Saint Zacharie.

Des linéaires ont été définis le long de l'axe de RD 560 pour assurer le maintien du dynamisme commercial et contribuer au rayonnement du centre ancien ainsi que sur la ZAC de Tuilerie.

12.3. OAP sectorielles

12.3.1 OAP DE COMPOSITION « SECTEUR PEYGROS »

Descriptif du site

D'une superficie de 2 hectares, le périmètre de l'OAP « Peygros » correspond à un ancien site agricole en interface entre la zone boisée et le tissu urbain. Il comprend la maison de retraite Saint Clair et une succession de restanques plantées d'oliviers.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir les conditions d'extension de la résidence Saint Clair et l'implantation d'un projet urbain en lien avec les seniors dans un contexte paysager sensible. Les accès au site limitent également les capacités de densification.

Rappel des orientations du PADD

- Proposer une offre en logement adapté pour les seniors ;
- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensifications ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés ...) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs ;
- Secteur d'extension identifié au PADD ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine met en œuvre les conditions de réalisation de l'extension de la résidence Saint Clair, de la préservation des restanques et du développement d'une offre de logements adaptée pour les seniors tenant compte des caractéristiques du site et de sa desserte. Cette OAP porte sur :

- La réalisation d'un établissement médico-social avec deux accès depuis le chemin de Saint Antoine.
- La préservation des restanques supérieures après la rupture de pente marquée par la deuxième restanque ;
- La préservation des cônes de vues depuis la partie supérieure du site, à l'ouest de la résidence Saint Clair ;
- La préservation des éléments de végétation majeurs et structurants pour le site (oliviers, alignements, frange boisée en arrière-plan...) ;
- L'implantation des constructions dans la pente avec un étagement de celle-ci de façon à maintenir des perspectives tout en ayant des hauteurs en cohérence avec le tissu urbain environnant et en maintenant le principe de restanque ;
- Une gestion des stationnements intégrée au site avec un unique accès et un stationnement centralisé ;
- Une volonté affichée d'organiser les déplacements en modes doux la partie basse du site pour bénéficier du jardin en restanques ;
- La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains / argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement ;

- le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;
- les risques de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont intégrés dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions des PPR et des études en cours.

12.3.2 OAP DE COMPOSITION « LES ESPLANTADES »

Descriptif du site

D'une superficie de 20 hectares, le périmètre de l'OAP « Les Esplantades » couvre un vaste périmètre au sud du centre-ville et de l'Huveaune. Il est ainsi délimité sur sa partie nord par l'Huveaune, à l'Ouest par le chemin du Plan d'Aups et au sud par le massif forestier et le projet de déviation.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs d'aménagement en cohérence avec le futur contournement routier du centre-ville. Il s'agit d'apporter des éléments de réponses et de cadrage sur la thématique des mobilités, de l'optimisation du foncier et du rapport à l'Huveaune.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 19 logements / an à l'échelle de la commune de Saint Zacharie ;
- Secteur d'extension identifié au PADD ;
- Projet de contournement routier qui permettra à terme l'urbanisation du secteur des Esplantades ;
- La valorisation de l'Huveaune et de ses berges ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone essentiellement en termes de mobilités,

de paysages et de construction, en sachant que celle-ci est conditionnée à la réalisation de la voie de contournement. Aussi, cette OAP porte sur :

- L'intégration de la voie de contournement comme axe définissant une limite infranchissable ;
- L'organisation du schéma routier à l'intérieur du périmètre et notamment la création de traverses entre la rue Jean Moulin et le contournement afin de mailler les voies et de limiter les impasses existantes ;
- L'élargissement de l'avenue Jean Moulin qui sera amenée à terme à être l'une des voies principales du quartier ;
- Le lien en modes doux avec le centre-ville qui sera maintenu ;
- Le déploiement de cheminements doux en lien avec la création et l'élargissement des voies ;
- Une intensification de l'urbanisation par densification des poches urbaines non bâties. L'OAP envisage ainsi la création de 60 à 85 logements en cohérence avec les formes urbaines proches (R+1, emprise au sol...) ;
- Une mixité sociale correspondant à 30% des programmes de logements ;
- La mise en valeur et la protection des berges de l'Huveaune ;
- La préservation de la nature en ville avec des coefficients d'espaces verts en cohérence avec le tissu bâti mais aussi la proposition d'une trame verte urbaine faisant le lien entre le massif boisé et l'Huveaune ;
- L'intégration paysagère de la voie de contournement avec une bande tampon végétalisée en interface avec les zones bâties ;
- La prise en compte des risques naturels (argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque de retrait-gonflement des argiles est intégré dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions du PPR et des études en cours ;
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum ;

- le risque incendie de forêt est intégré en conditionnant l'aménagement, l'amélioration de la desserte pour faciliter les secours, à l'entretien régulier de la végétation (réalisation des OLD), ainsi qu'au bon positionnement et dimensionnements des hydrants.

12.3.3 OAP DE COMPOSITION « SECTEUR NORD DE L'ÉCOLE »

Descriptif du site

D'une superficie de 11 hectares, le périmètre de l'OAP « Secteur Nord de l'école » correspond à un vaste secteur peu bâti majoritairement au nord du Vallat de Fenouilloux entre le chemin de Gaumin, le gymnase et l'avenue Aurélie de Péretti au nord. Le site est stratégique du fait de son ampleur et de sa proximité avec le centre-ville et ses équipements.

Enjeux de l'OAP

Les enjeux de cette OAP sont de définir des objectifs en termes de mobilités interne et externe, de renforcement des équipements publics et de production de logements en lien avec les enjeux paysagers, les formes urbaines proches et les risques.

Rappel des orientations du PADD

- Produire 19 logements / an à l'échelle de la commune de Saint Zacharie ;
- Secteur d'extension identifié au PADD ;
- Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées.

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP)

En application des orientations du PADD, l'OAP de composition urbaine organise les conditions de réalisation des différentes opérations en cohérence avec les enjeux propre à chaque secteur tout en réfléchissant à une mise en réseau des sites au moyen des mobilités douces. Cette OAP porte sur :

- La définition d'un maillage en mode doux permettant d'organiser des déplacements entre le complexe sportif le nouveau quartier et l'avenue Péretti.
- La création d'un bouclage routier entre l'avenue Péretti et l'avenue du 8 mai 1945 offrant à terme des solutions de désengorgement de ces axes ;
- Le renforcement de la polarité d'équipements avec la construction d'une nouvelle école à proximité du complexe sportif et en interface avec l'avenue du 8 mai 1945.

- La réalisation d'un parking central à proximité des équipements pouvant répondre à une logique de mutualisation pour l'école, le complexe sportif puis les logements ;
- La construction de 100 logements à proximité immédiate du centre-ville et de ses équipements renforçant de fait la polarité villageoise ;
- La réalisation d'une mixité des formes urbaines avec des constructions plus dense et plus haute à proximité des constructions du même type (secteur 2 et 5) et des constructions moins denses de type maison individuelle quand on s'éloigne du centre-ville et que l'on est en contact avec l'habitat pavillonnaire diffus ;
- Une implantation étagée des constructions dans la pente pour en limiter l'impact avec un gradient d'altitude : plus on augmente en altitude plus la hauteur de construction diminue afin d'éviter l'effet « cathédrale » ;
- La réalisation d'une mixité sociale avec au moins 38 logements sociaux à l'échelle de l'OAP répondant ainsi à la nécessité de proposer un parcours résidentiel ;
- La préservation des espaces végétalisés en bordure du Vallat des Fenouilloux ;
- Le maintien et le renforcement des alignements d'arbres existants ainsi que la création de nouveaux alignements d'arbres dans la continuité de ceux pré-existants pour participer à la mise en valeur des lieux et intégrer de la nature en ville ;
- La prise en compte des risques naturels (argiles) et des recommandations de l'OAP Cycle de l'Eau relatives à la topographie et au ruissellement :
 - le risque de retrait-gonflement des argiles est intégré dans chaque projet d'aménagement dans le respect des dispositions du PPR et des études en cours ;
 - le risque inondation lié au ruissellement a fait l'objet d'études d'amélioration de la connaissance pour lesquelles des prescriptions ont été établies cf. article 6.1 des Dispositions Générales. Ces dispositifs de prévention devront être mis en œuvre afin de ne pas aggraver le risque pour les habitants. A cet effet, la transparence hydraulique des projets doit être optimale, quelle que soit la nature de ceux-ci, y compris le traitement des clôtures. Tout aménagement exige que la stabilité des sols soit assurée et doit respecter la limitation de l'imperméabilisation des sols à son strict minimum.



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

