

RENCONTRE PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION ET DE L'AMENAGEMENT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pays
d'Aubagne et de l'Etoile

4 juillet 2023

PLUI PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

Situation

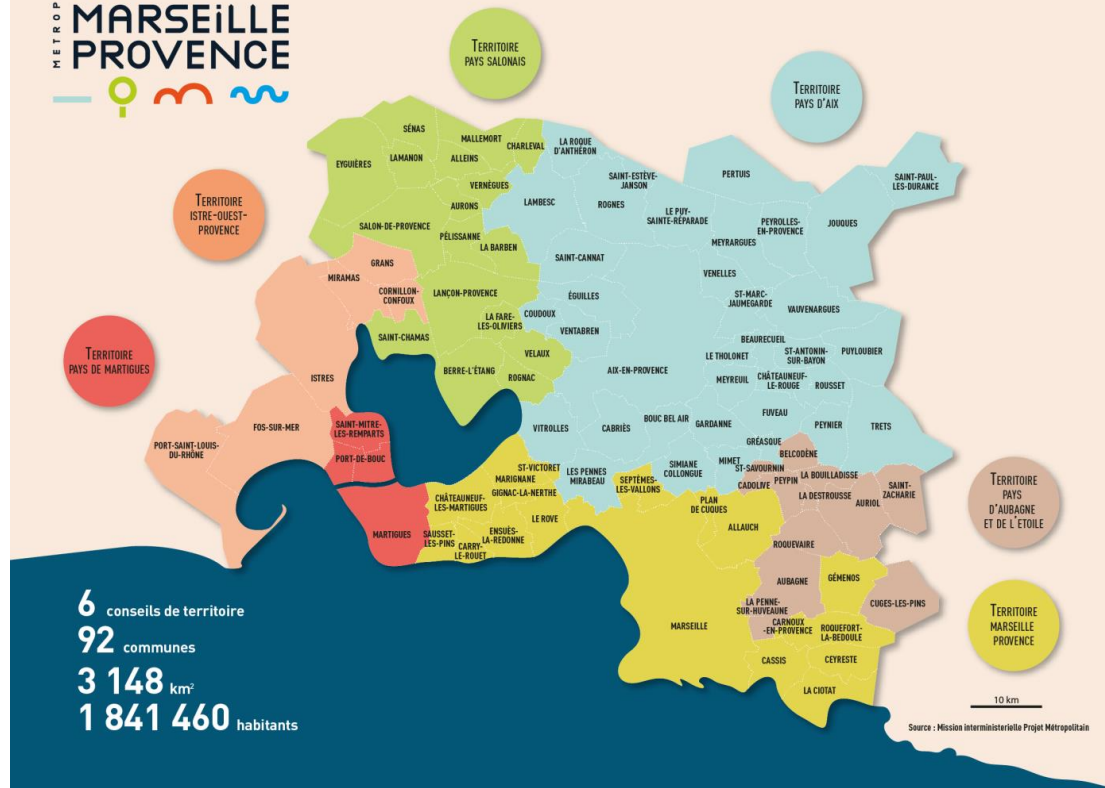
La Métropole AMP :

- *92 communes*

La compétence urbanisme de la Métropole :

- **Elaboration et gestion des 6 PLUi**

METROPOLE
**AIX
MARSEILLE
PROVENCE**

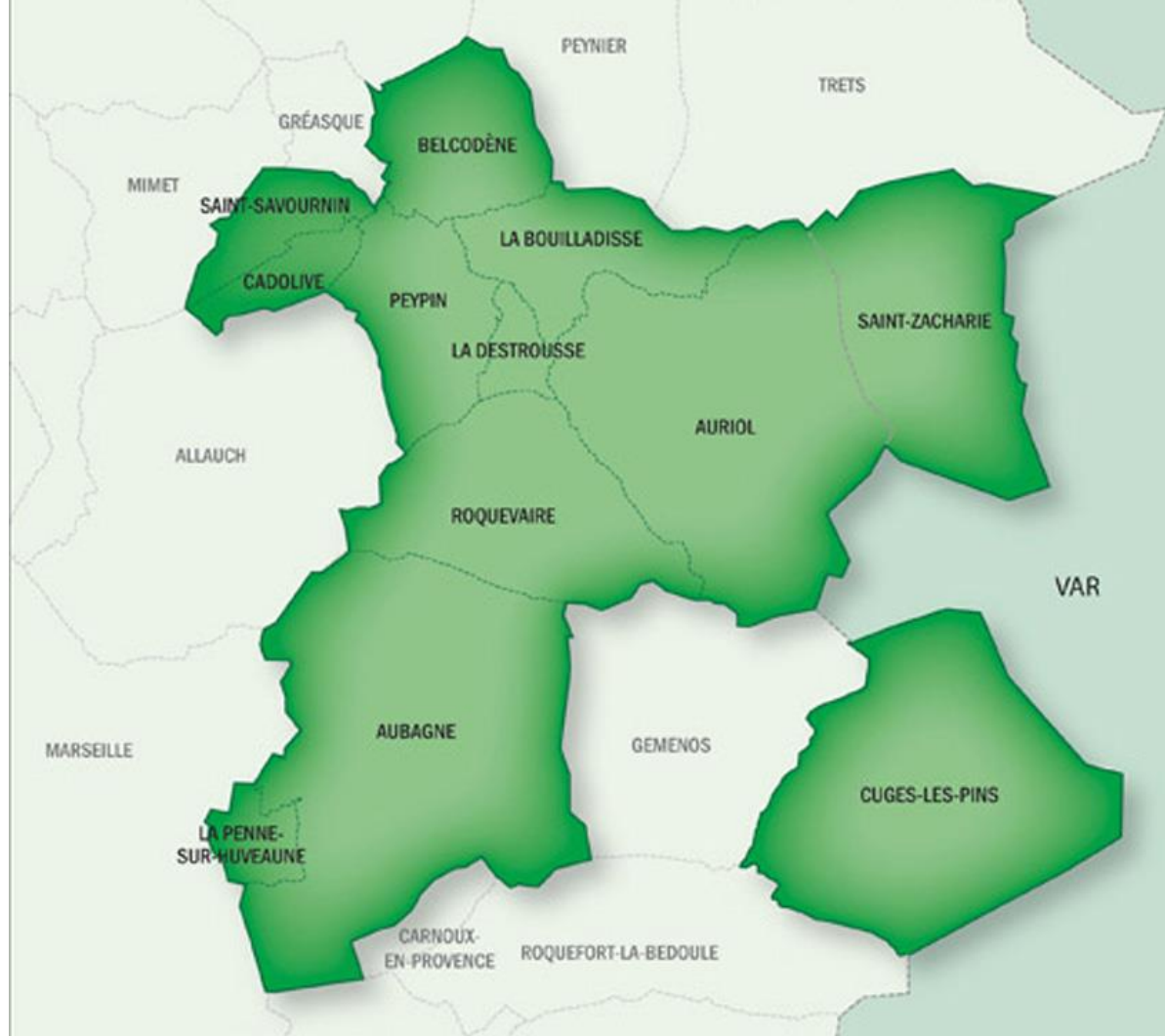


PLUI PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

12 communes

Des enjeux variés

Un projet territorial
commun



LA GOUVERNANCE DE L'URBANISME

- Monsieur Pascal MONTECOT : 1^{er} vice-président de la Métropole délégué à la commande publique, à l'aménagement, au SCOT, à la planification (PLUi), au suivi de la Loi 3DS, Maire de Pelissanne ;
- Monsieur Michel LAN : élu conseiller délégué urbanisme aux documents du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Maire de La Destrousse ;
- *Pilotage et coordination du PLUi ;*
- *Arbitrages sur les procédures ;*
- *Animation avec les Maires et construction du PLUi collectivement ;*
- *Lien avec les partenaires, la population et les associations ;*
- *Validation du PLUi en Conseil de Métropole par l'ensemble des élus Métropolitains.*



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Pays d'Aubagne et de l'Etoile

4 années de procédure...

... et de concertation/association avec la population, associations, entreprises, personnes publiques associées

2019 février
Prescription

2019 octobre
Débat PADD

2023 juin
Approbation PLUi

2022 mai
Arrêt du projet

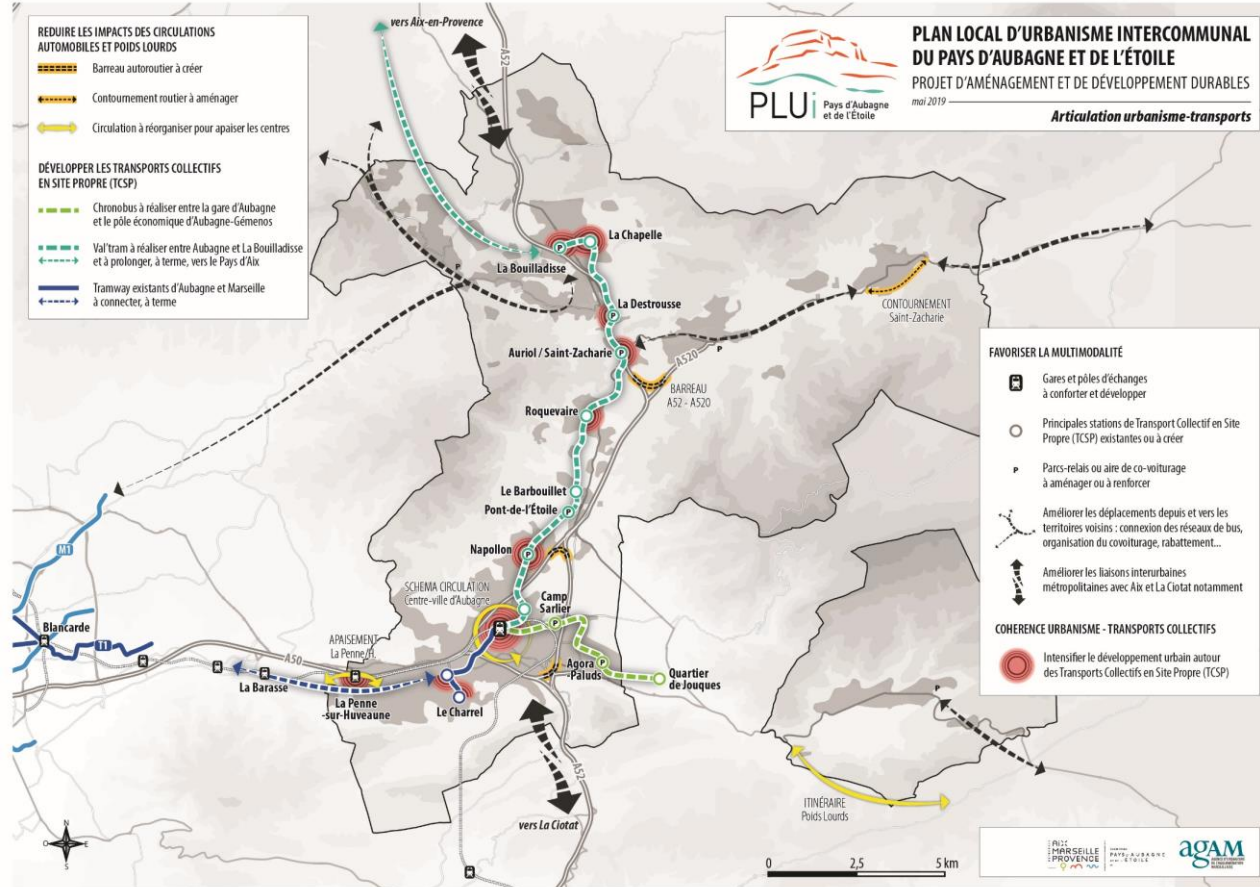
**2022 octobre-
novembre**
**Enquête
publique**



PLUI PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Stratégie d'aménagement:

- +9000 logements à produire ;
- Développement urbain autour des transports en commun ;
- Conditionné à la présence du réseau d'assainissement collectif ;
- Maîtrise de l'évolution des secteurs en franges avec les milieux naturels ;
- Maîtrise de la consommation d'espace



PLUI PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

Un territoire fortement marqué et impacté par les risques naturels

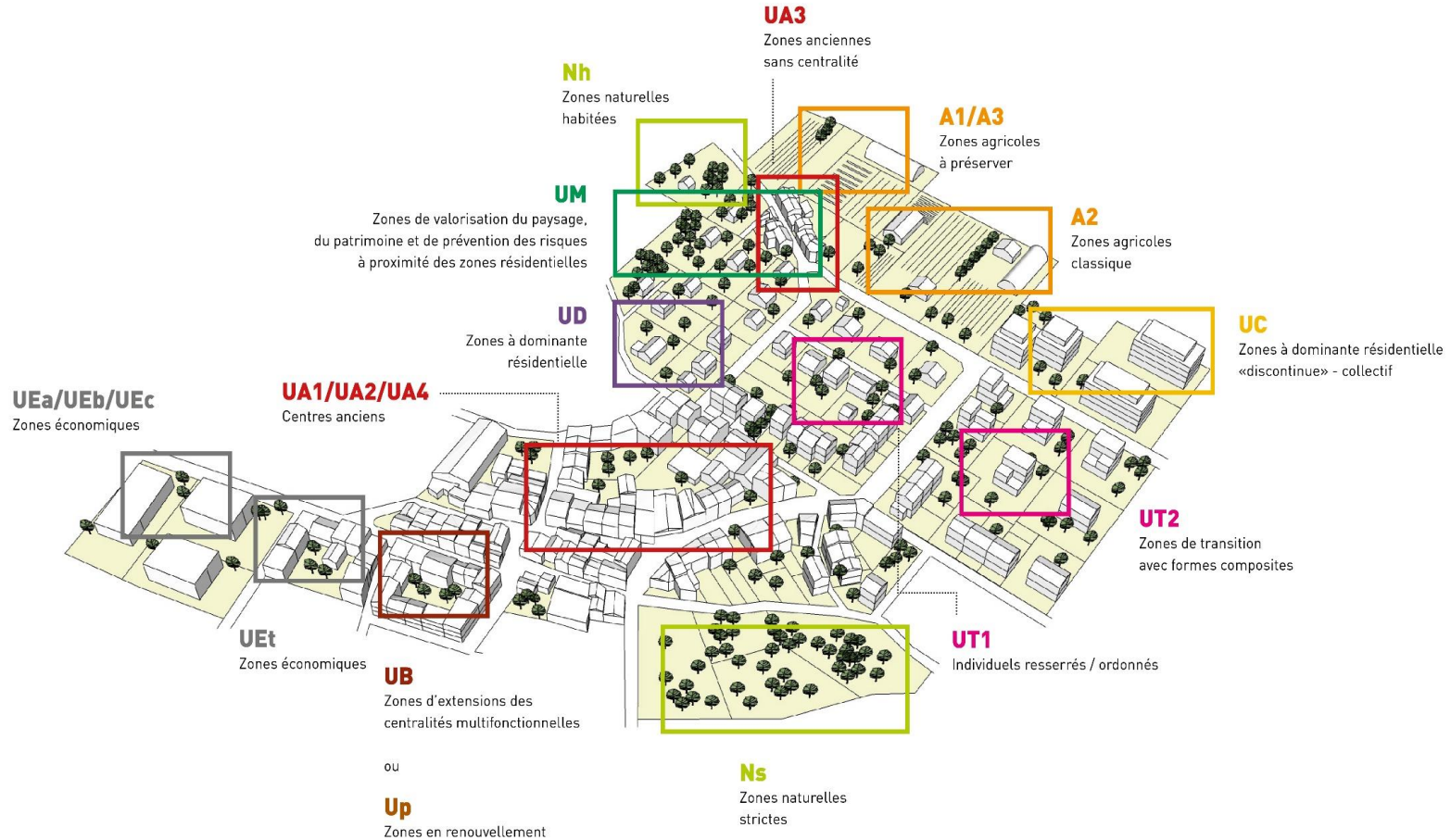
- **Risque incendie** : une traduction du risque réglementé par le PLUi (exception d'Auriol et Roquevaire soumis à PPRIf) – des aléas fournis par l'Etat – pas de marge d'adaptation pour la collectivité
- **Risque inondation par débordement** des cours d'eau : des PPR (Plan de Prévention des Risques) applicables sur certaines communes ;
- **Risque inondation par ruissellement** des eaux de pluie : un risque nouveau imposé par le Préfet, une sensibilité forte du territoire exacerbé par le changement climatique. Une étude portée par la Métropole intégrée au PLUi... et en cours d'affinement ;
- **Risque mouvements de terrain** : des PPR applicables (Argile, minier...) qui s'imposent à tous les permis de construire.



Synthèse des zones du PLUi



PRINCIPE DE DÉCOUPAGE DU ZONAGE



gende photo



LES ZONES UA

UA1 / UA2 / UA3 / UA4

Les zones UA couvrent des centres villes, des centres villageois, des noyaux villageois ainsi que des hameaux et des faubourgs.

❑ Objectifs :

- Conserver la qualité architecturale des centres anciens.
- Adapter les projets aux typologies spécifiques des centres anciens.
- Favoriser la réhabilitation des tissus anciens.
- Dynamiser en favorisant la mixité fonctionnelle (rez de chaussées animés)



❑ Forme urbaine recherchée :

Alignement par rapport à la voirie et définition de la hauteur par le principe de « séquence architecturale ». Permet une intégration des projets aux formes urbaines environnantes.



LES ZONES UB

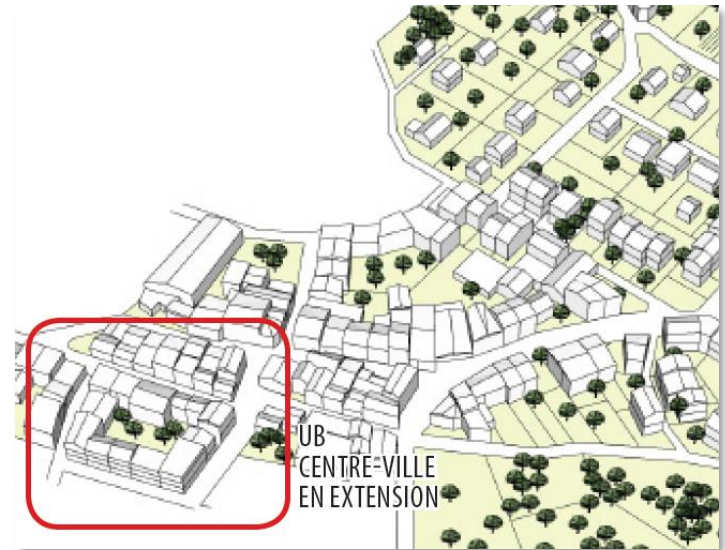
Les zones UB couvrent notamment les extensions des centres villes caractérisés par une implantation à l'alignement, qui regroupe des fonctions des centres urbains.

❑ Objectifs :

- Produire des formes d'habitat dense en harmonie avec les centres anciens.
- Favoriser et accompagner un renouvellement urbain.
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines.
- Encourager la part du végétal et permettre des respirations depuis la rue.

❑ **Forme urbaine recherchée** : principe d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques suivant la séquence architecturale et implantation sur les limites séparatives latérales

UB1 / UB2 / UB3 / UB4



LES ZONES UC

Les zones UC concernent des zones résidentielles de périphérie denses ou à densifier. 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.

❑ Objectifs :

- Développer des formes d'habitat discontinu haut dans un environnement paysager.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Diversifier les formes.
- Valoriser l'existant.

- ## ❑ Forme urbaine :
- implantation en recul, hauteur bâtie / emprise au sol limitée / préservation des espaces paysagers

UC1 / UC2 / UC3



LES ZONES UT

Zones de transition avec des formes compactes ou composites

Individuels resserrés, ordonnés / habitat intermédiaire ou de petits collectifs discontinus de faible hauteur

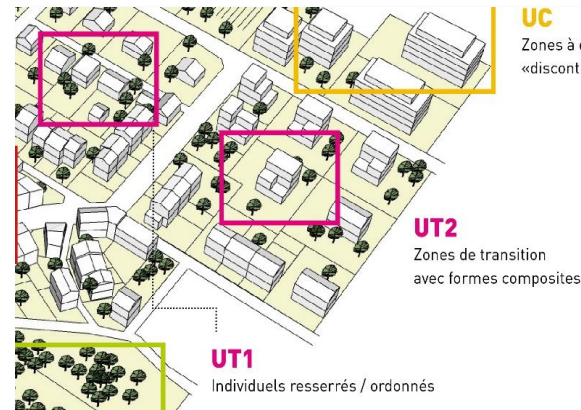
❑ Objectifs :

- Optimiser la consommation foncière.
- Conserver les qualités d'ambiance et d'insertion urbaine de l'habitat individuel.
- Favoriser des formes d'habitat intermédiaires entre habitat individuel et habitat collectif.
- Encourager la création des espaces extérieurs pour chaque logement.

❑ **Forme urbaine UT1** : habitat individuel compact, ordonnancement du bâti variable sur rue mais majoritairement en ordre continu

❑ **Forme urbaine UT2**: formes composites telles que l'habitat intermédiaire, maisons superposées, petits collectifs – hauteur un peu plus importante

UT1 / UT2



LES ZONES UD

UD1 / UD1A
UD2 / UD3

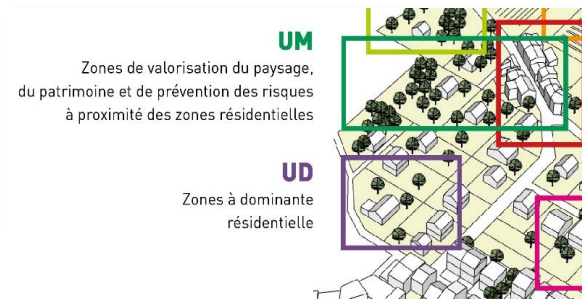
Les zones UD concernent les secteurs d'habitat pavillonnaire. Ces zones à dominante résidentielles recouvrent des formes d'habitat individuel implanté de manière discontinue sur leur terrain.

❑ Objectifs :

- Conserver la forme d'habitat individuel.
- Encourager la part du végétal.
- Développer la perméabilité des sols.

❑ Forme urbaine :

Toutes formes d'habitat individuel, emprise en sol et hauteur limitées



LES ZONES UM

Les zones UM sont des zones urbaines bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) et/ou du fait d'un déficit de réseaux d'équipements ou d'accessibilité.

❑ Objectif :

- Constructibilité limitée, autorisation des extensions de constructions existantes
- Limiter l'exposition au risques de nouvelles populations.
- Mieux prendre en compte la présence des réseaux et l'accessibilité.



LES ZONES UE

UEA /UEB UEC /UET

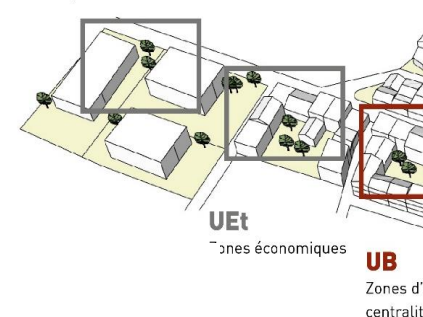
Zones d'activités économiques

□ Objectifs :

- Maintenir des sites dédiés à l'activité pour lutter contre la concurrence foncière habitat/économique et éloigner certaines activités des zones résidentielles
- Déclinaison de sous zones en fonction des activités ciblées (industries, logistiques, bureaux, commerces)
- Promouvoir la désimperméabilisation pour une meilleure gestion de risques et qualité paysagère

UEa/UEb/UEc

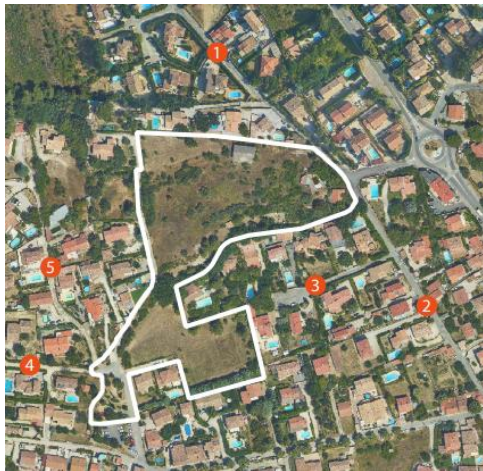
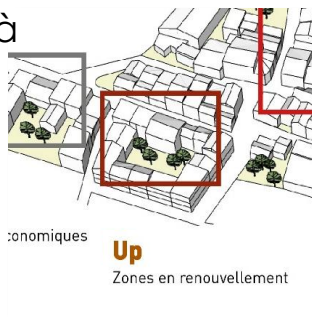
Zones économiques



LES ZONES UP

Zones en renouvellement

Cette zone correspond à des secteurs à enjeux sur lesquels des OAP sectorielles déterminent des orientations correspondant aux projets envisagés.



LES ZONES AU

1AUH / 1AUE / 1AUM / 1AUQ

2AUH / 2AUE / 2AUM

Zones à urbaniser à courts (1AU),
moyen ou long termes (2AU)



Orientations d'Aménagement et de Programmation



DES OAP EN COMPLÉMENT DU RÈGLEMENT

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

- **Ambition Centre Ancien (ACA)**
- **Qualité Aménagement des Formes Urbaines (QAFU)**
- **Cycle de l'eau**
- **Trame Verte et Bleue (TVB)**

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

- Environ 30 OAP des **secteurs d'échelles différentes** (dont 3 OAP intercommunales)
- **Vise des secteurs de projet**, en renouvellement ou extension urbaine, en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère (ex : typologies attendues, densités, aménagement paysager, etc.)

Legende photo

L'**OAP** exprime les principes et l'esprit que les projets doivent respecter à travers des prescriptions **opposables** au droit des sols dans un principe de **compatibilité**, ainsi que des recommandations, destinées à servir de guide ou de conseil.



OAP ACA – AMBITION CENTRE ANCIEN

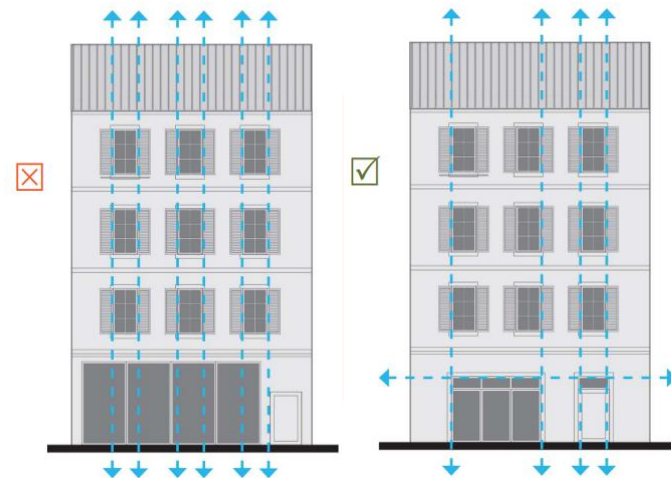
UA1 ET UA2

❑ Objectifs :

Préserver les centres anciens, leurs qualités propres en embrassant l'ensemble de l'héritage bâti et paysager ; permettre la redynamisation des centres urbains.

❑ Contient des **prescriptions** et **recommandations** pour :

- Les **formes urbaines** propres aux centres anciens:
 - o Volumétrie des constructions
 - o Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère
- Le **traitement des façades**
- Le **ravalement**
- Les **menuiseries**
- Les **couronnements** et **toitures**
- **Installations techniques**



❑ Contient un **principe de projet urbain** sur centres anciens remarquables :


→ **AUBAGNE, AURIOL, CADOLIVE, CUGES-LES-PINS, LASCOURS, PEYPIN, ROQUEVAIRE ET SAINT-ZACHARIE.**



OAP ACA – AMBITION CENTRE ANCIEN



UA1 ET UA2

Ex : Orientations sur le centre-ville de Saint Zacharie






 Périmètre d'application de l'OAP Ambition Centre ancien

BÂTI ET COMPOSITION URBAINE






Mise en valeur d'un élément bâti remarquable protégé par le PLU(i) (L.151.19)

-  Bâtiment, petite construction, ouvrage d'art, élément de façade remarquable faisant l'objet d'une fiche
-  Bâtiment, petite construction, ouvrage d'art, élément de façade remarquable ne faisant pas l'objet d'une fiche








Mise en valeur des qualités architecturales et urbaines

-  Immeuble présentant une architecture vernaculaire à valoriser
-  Principe d'alignement renforcé (cf Prescriptions complémentaires)
-  Périmètre d'une trame urbaine à préserver (mémoire du parcellaire)
-  Bâti de fond de parcelle à rendre plus qualitatif
-  Retrait à l'alignement obligatoire





ATTRACTIVITÉ

-  Usage commercial du rez-de-chaussée à préserver / à créer
-  Linéaire commercial à recréer / à créer
-  Équipement à créer
-  Aire de stationnement avec parking vélos à créer
-  Aire de stationnement paysagère avec parking vélos à créer






ESPACE PUBLIC ET MOBILITÉS

-  Espace ouvert à requalifier (recomposition, calepinage, végétalisation, mobilier urbain, mise en lumière...)
-  Espace à paysager (mise en valeur de l'existant, verdissement...)
-  Lisière végétale (masquage, structuration) à créer
-  Principe de liaison (traversée, passage) à créer / préserver
-  Passage voûté à préserver et à mettre en valeur (mise en lumière, accessibilité PMR...)
-  Rue en escalier ou montée à préserver et à mettre en valeur (encaladement, mise en lumière, accessibilité, préservation des ponceaux...)
-  Point d'accès au centre ancien à aménager (signalétique, repère, vert...)



PATRIMOINE DE L'EAU

-  Berges aménagées présentant un intérêt patrimonial à préserver et à mettre en valeur (quai, escaliers, mur de soutènement...)
-  Berges naturelles à préserver et à mettre en valeur
-  Fontaine ou lavoir protégé par le PLU(i) (L.151.19) à mettre en valeur faisant l'objet d'une fiche
-  Fontaine ou lavoir protégé par le PLU(i) (L.151.19) à mettre en valeur ne faisant pas l'objet d'une fiche













PATRIMOINE VÉGÉTAL

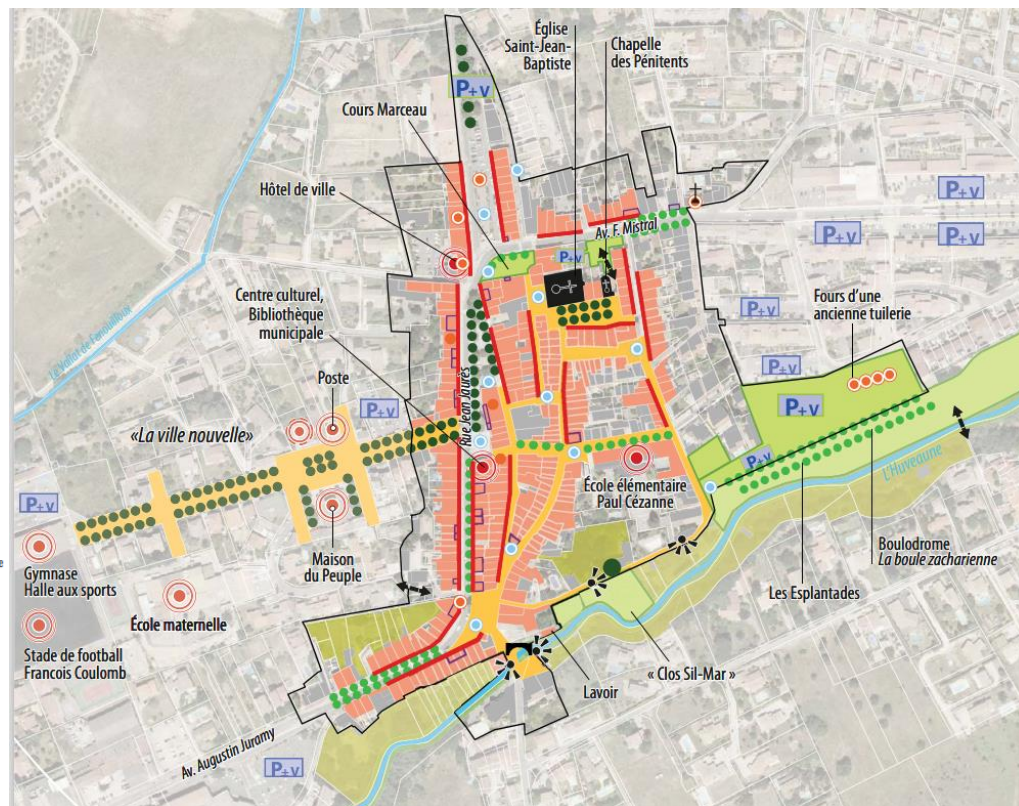
-  Arbre remarquable protégé (L.151.23)
-  Alignement d'arbres remarquable protégé (L.151.23)
-  Espace végétalisé ou ensemble paysager protégé (L.151.23)
-  Alignement d'arbres à créer / renouveler / compléter
-  Espace non bâti à préserver (cœur d'îlot, cour, jardin)

PAYSAGE

-  Belvédère à préserver et à mettre en valeur ou à créer (équipements, éclairage, verdissement...)
-  Vue ou échappée visuelle vers un point d'intérêt patrimonial à préserver et à mettre en valeur

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

-  Monument historique classé ou inscrit
-  Périmètre de protection de 500 m autour d'un monument historique
-  Éléments de fortifications : muraille/courtoine, porte, tour
-  Calvaire, oratoire
-  Ruines
-  Table d'orientation
-  Pont, passerelle
-  Cours d'eau
-  Équipement existant
-  Aire de stationnement existante
-  Emplacement réservé
-  Site de projet (opération immobilière, aire de stationnement...)



note

OAP QAFU – QUALITE D'AMENAGEMENT ET DES FORMES URBAINES

UB/ UC/ UD/ UT/ UM ET NH

❑ Objectifs :

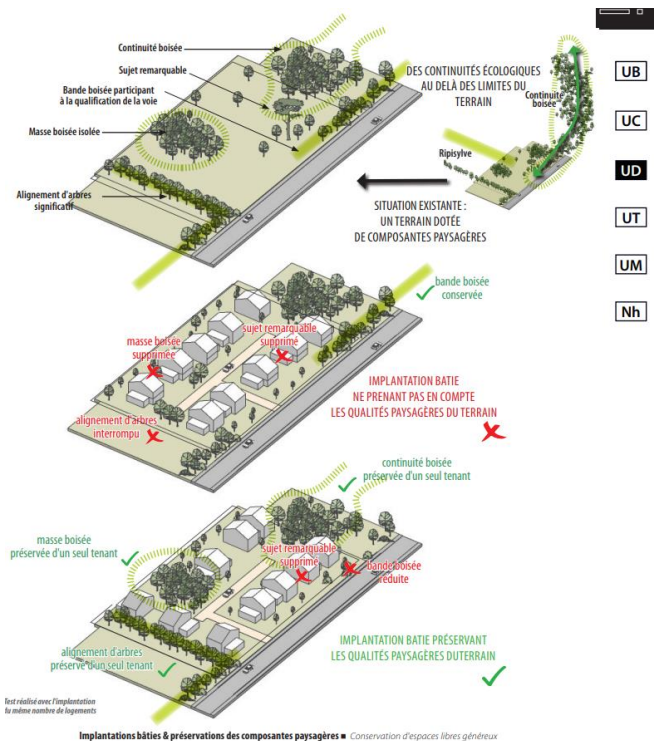
Favoriser l'harmonie architecturale. L'OAP vise une meilleure prise en compte du contexte urbain et des enjeux environnementaux

❑ Un format de document didactique et accessible :

- Des fiches dédiées par zones
- Des schémas illustrant les prescriptions et recommandations
- Des renvois et des références à l'article du règlement que l'OAP complète

❑ Contient des prescriptions et recommandations pour :

- La volumétrie et implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Les équipements et réseaux



OAP QAFU – QUALITE D'AMENAGEMENT ET DES FORMES URBAINES

UB/ UC/ UD/ UT/ UM ET NH

Exemple : Zones UB– volumétrie du dernier étage

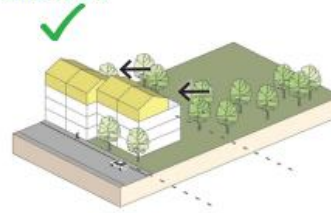
- En UB, lorsque l'opération comprend 3 niveaux et plus, réduire l'emprise du dernier niveau à moins de 75% de l'emprise d'un étage courant. La répartition peut se faire sur plusieurs constructions, à l'échelle du terrain*.

PRESCRIPTION

Réduction d'un volume



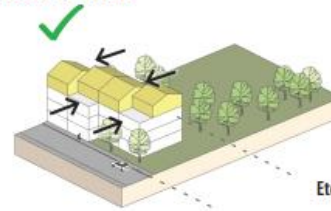
Retrait orienté



Retrait périphérique



Terrasses en redent



Etc...

Volume à sculpter en fonction du contexte, des orientations et de l'écriture architecturale

UB

UC

UD

UT

UM

Nh

Volumétrie du dernier niveau ■ Réduction de l'emprise du dernier niveau sur une opération en UB3

OAP CYCLE DE L'EAU

❑ Objectifs :

Intégrer la gestion de l'eau dans la logique de développement durable du territoire

Des principes d'aménagement déclinés

▶ Sur plusieurs types d'espace

- tissu urbain mixte
- zone économique
- zone agricole
- espace public

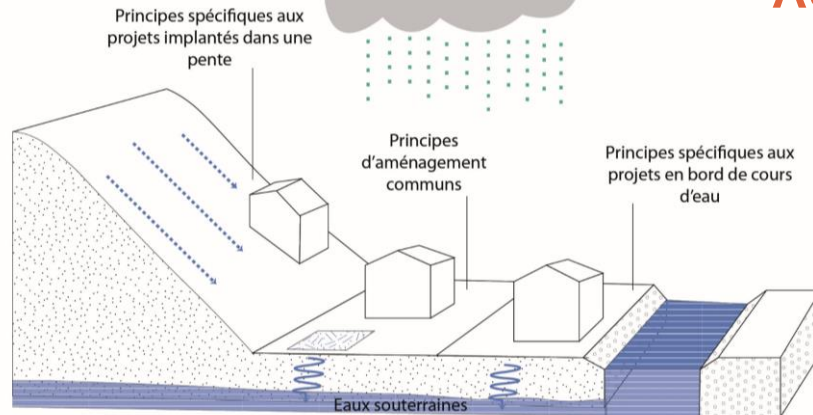
▶ A deux échelles de projets

- parcelle
- opération d'aménagement

▶ En tenant compte du contexte du projet

- implantation en bord de cours d'eau
- implantation dans la pente

UA/ UB/ UC/ UD/ UT/ UM/ UE/ UP/
AU/ A



Des prescriptions et recommandations pour :

- **L'eau ressource** (protection, valorisation)
- **L'écologie** et la **trame bleue** (continuité des milieux aquatiques)
- La **ville perméable** (gestion des inondations, des eaux pluviales)
- **L'eau patrimoine** (mise en scène de l'eau, aménagement des rives de l'Huveaune)

Légende photo

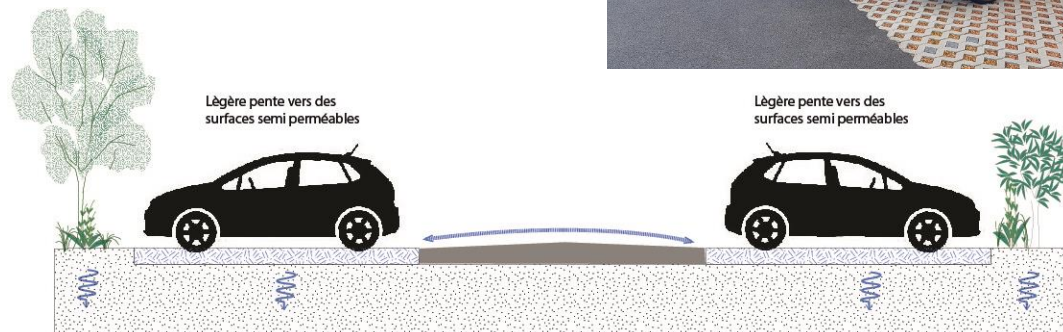


OAP CYCLE DE L'EAU

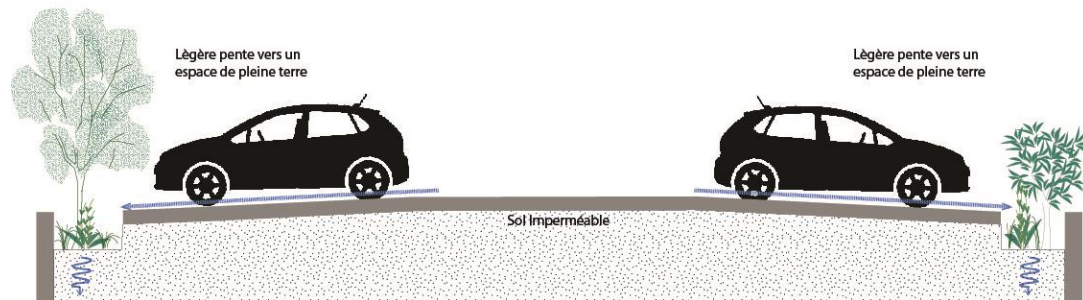
UA/ UB/ UC/ UD/ UT/ UM/ UE/ UP/ A

Exemple : Zones UEc Opération d'ensemble – Traitement des aires de stationnement en plein air :

- ✓ doivent infiltrer les « petites pluies »
- ✓ 2 modes de faire combinables :
 - revêtements poreux (végétalisé ou non)
 - écoulement gravitaire des eaux vers un dispositif infiltrant



GUIDER L'EAU DE PLUIE VERS DES SOLS SEMIS PERMEABLES



GUIDER L'EAU DE PLUIE VERS DES ESPACES DE PLEINE TERRE

OAP TVB – TRAME VERTE ET BLEUE

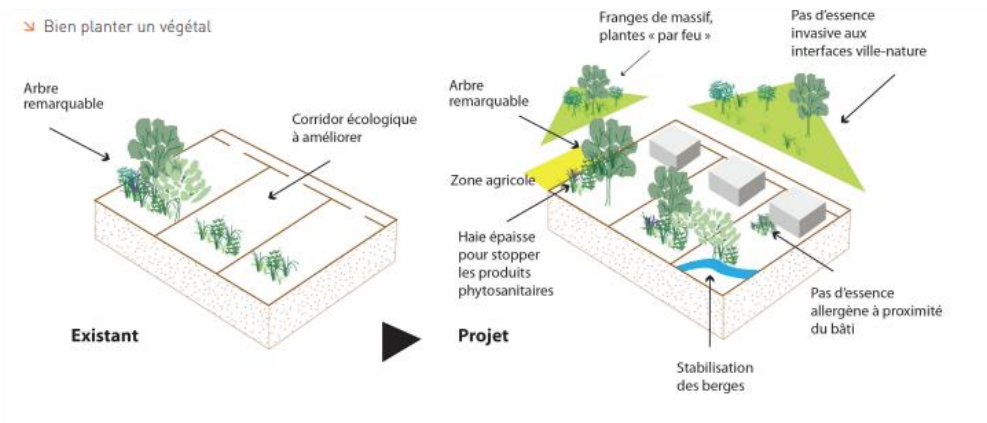
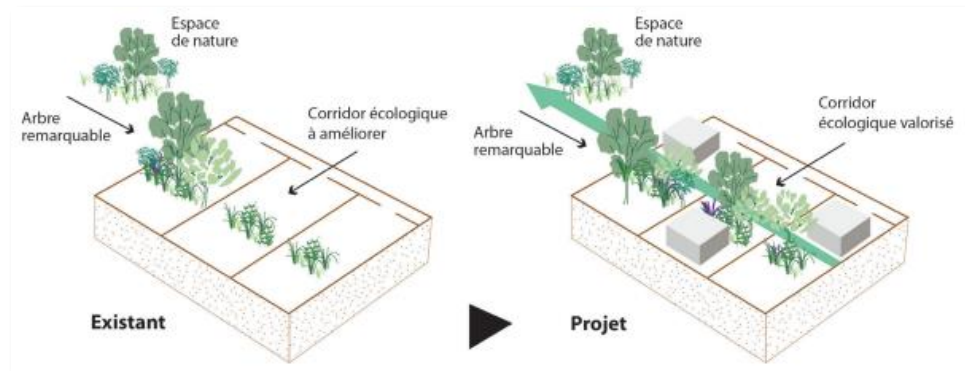
TOUTES LES ZONES

❑ Objectifs :

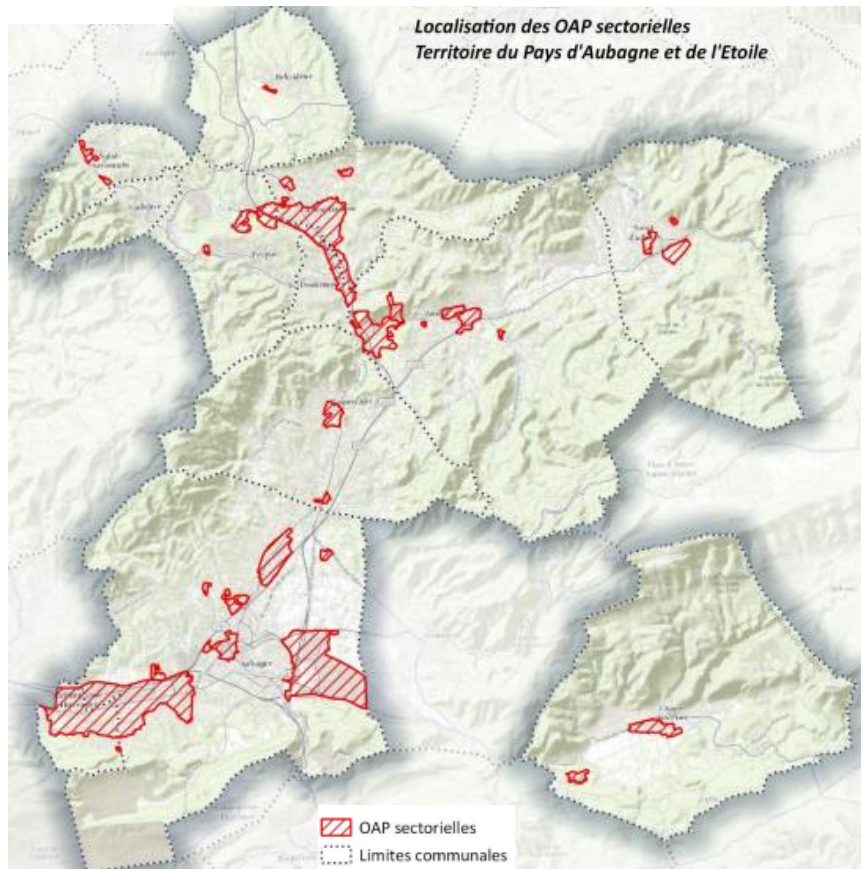
Améliorer le fonctionnement écologique du territoire en renforçant la prise en compte des continuités écologiques

Contient **des orientations** pour :

- **Reconnaitre la végétation existante et la préserver** (espèces, strates)
- **Renforcer les continuités écologiques**
 - ✓ Prendre en compte la végétation existante
 - ✓ Optimiser la végétation plantée
 - ✓ Optimiser la surface de pleine terre
 - ✓ Ne pas créer de rupture de continuité supplémentaire



LES OAP SECTORIELLES



OAP Intercommunales :

VAL'TRAM (La Bouilladisse - la Destrousse – Peypin, zoom des secteurs)

EX RN8 (Aubagne - La Penne-sur-Huveaune, zoom des secteurs)

PONT DE JOUX (Auriol - Roquevaire)

AUBAGNE Camp-Major, Centre-Ville - Gare, La Louve, Napollon, Pin-Vert, Saint-Pierre Zone économique Est + Zoom Camp Sarlier

AURIOL Chemin de la Sainte-Baume, Chemin du Clos, Saint-Claude, Sud centre-ville, Confluence - Entrée de ville

BELCODENE Entrée de ville

CUGES-LES-PINS Pôle de Vie Santé Provence, Sud centre-ville

LA BOUILLADISSE Ancienne usine Meger, Baume de Marron, Le Pigeonnier

LA PENNE-SUR-HUVEAUNE Cassar

PEYPIN Le Terme Nord, Vert-Clos

ROQUEVAIRE Centre-ville élargi, Pont-de-l'Etoile

SAINT-SAVOURNIN Entrée de ville Nord - Le Château, Puits Germain

SAINT-ZACHARIE Les Esplantades, Peygros, Secteur Nord de l'école













LES OAP SECTORIELLES

Ex : Centre-Ville élargi - Roquevaire








ÉLÉMENTS DU CONTEXTE

-  Limite de l'OAP
-  Équipement existant
-  Espace naturel











COMPOSITION URBAINE

-  Construction à caractère patrimonial à conserver/réhabiliter (voir si fiche patrimoine protégée au titre du L 151-19)
-  Espace public de rencontre à créer ou requalifier (parvis, place...)
-  Équipement à créer
-  Espace de retrait paysager à conserver / requalifier (≥6m)  à créer
-  Espace de loisir collectif ou public à conserver / réhabiliter
-  Principe de façade commerciale en RDC à créer / requalifier
-  Principe d'alignement continu de la façade à créer / requalifier
-  Principe d'alignement de la façade avec possibilité de discontinuité à créer / requalifier
-  Principe de vue/perspective à conserver / requalifier

COMPOSITION PAYSAGÈRE

-  Protection et mise en valeur ripisylves
-  Espace végétal à conserver
-  Alignement d'arbres ou haies à conserver/consolider
-  Alignement d'arbres ou haies à créer
-  Boisement à conserver / réhabiliter
-  Emplacement préférentiel des jardins et part d'espaces végétalisés (%) dont 2/3 en pleine terre
-  Lisière paysagère (dotation ajourée avec végétation à l'arrière)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉS

-  Stationnement à conserver / requalifier ou créer
-  Paysager  + parking vélo
-  Principe d'accès
-  Voie à requalifier / apaiser
-  Principe liaison douce / mode actif cycles et piétons à conforter
-  Principe liaison douce / mode actif (cycles et piétons) à créer
-  Principe de voie dédiée au vélo
-  Arrêt futur Val'tram
-  Projet de Val'tram

FORMES URBAINES ET VOCATIONS

-  Formes urbaines mixtes (petit collectif, intermédiaire)
-  Forme urbaine petit collectif
-  Forme urbaine maisons individuelles
-  Réhabilitation
-  Hauteur des façades (nombre d'étages)
-  Emprise bâtie au sol en %
-  Principe de mixité générationnelle



ende photo

