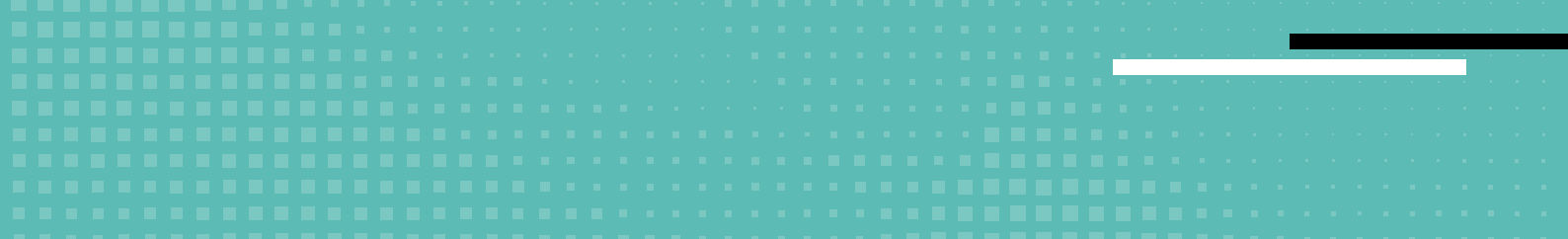


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

C. 1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



SOMMAIRE

Introduction	6
CHAPITRE 1 : LE PLUI DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE DANS LA MÉTROPOLE	8
CHAPITRE 2 : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE TERRITORIAL	10
1. Les composantes du territoire.....	14
CHAPITRE 3 : SOCLE GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL.....	16
CHAPITRE 4 : AGRICULTURE	18
2. Les dynamiques spatiales du territoire	20
CHAPITRE 5 : POPULATION – DÉMOGRAPHIE	22
CHAPITRE 6: HABITAT ET MIXITÉ SOCIALE.....	26
CHAPITRE 7 : ECONOMIE, EMPLOIS, COMMERCES	30
3. Le fonctionnement du territoire	34
CHAPITRE 8 : DÉPLACEMENTS	36
CHAPITRE 9 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	40
CHAPITRE 10 : FONCIER	46
4. Conclusion.....	48
CHAPITRE 11 : ORGANISATION URBAINE	50



INTRO

Ce document est une synthèse du diagnostic territorial, annexé au rapport de présentation et produit dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Il contient une sélection des indicateurs chiffrés, des analyses et des documents issus du diagnostic territorial, ainsi que les enjeux associés afin de permettre une lecture rapide de ce document.

Cette synthèse est établie conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; (...) ».

Il est découpé en plusieurs chapitres :

- ↳ Chapitre 1, la présentation du PLUi dans la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- ↳ Chapitre 2, le contexte règlementaire territorial ;
- ↳ Chapitre 3, le socle géographique et environnemental ;
- ↳ Chapitre 4, l'agriculture ;
- ↳ Chapitre 5, la population – démographie ;
- ↳ Chapitre 6, l'habitat et la mixité sociale ;
- ↳ Chapitre 7, l'économie, les emplois et les commerces ;
- ↳ Chapitre 8, les déplacements ;
- ↳ Chapitre 9, les équipements et réseaux ;
- ↳ Chapitre 10, le foncier ;
- ↳ Chapitre 11, l'organisation urbaine.







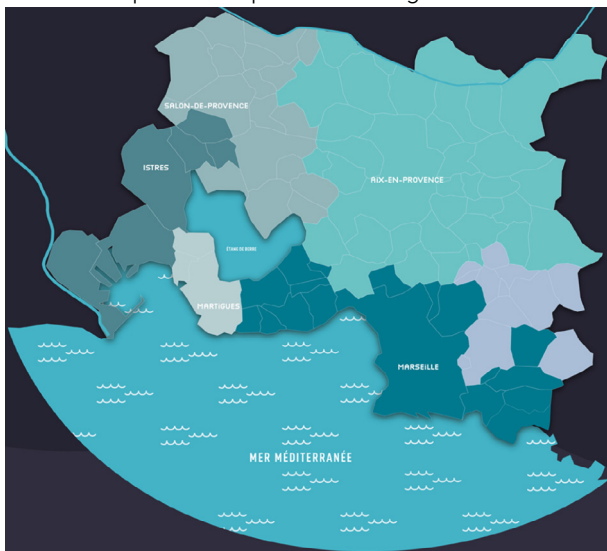
Introduction

Chapitre 1 : Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans la Métropole

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 a permis la création d'un statut spécifique de « métropole ». La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 vient clarifier les compétences des différents échelons territoriaux. La loi NOTRe s'attache particulièrement à la constitution de la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui sera créée le 1er janvier 2016.

Juridiquement, la métropole est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave. Il s'agit de la forme la plus intégrée d'intercommunalité, exerçant le plus grand nombre de compétences obligatoires, transférées par ses communes membres. Mais la métropole se distingue des intercommunalités classiques par le fait qu'elle peut également exercer des compétences ordinairement dévolues aux départements et régions, ainsi que des compétences en matière d'habitat que l'État peut lui déléguer.



➤ Territoire de la MAMP

Sources : Métropole Aix-Marseille-Provence, Métropole Aix-Marseille-Provence [en ligne], disponible sur : <https://www.ampmetropole.fr> [consulté le 14/12/2021].

Les compétences des métropoles

Les compétences des métropoles telles que définies par le code général des collectivités territoriales sont les suivantes :

1. Développement et aménagement économique, social et culturel ;
2. Aménagement de l'espace métropolitain ;
3. Politique locale de l'habitat ;
4. Politique de la ville ;
5. Gestion des services d'intérêt collectif ;
6. Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est née de la fusion de six anciens établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- ➔ La communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- ➔ La communauté d'agglomération de Salon-Etang-de-Berre-Durance ;
- ➔ La communauté d'agglomération du Pays d'Aix-en-Provence ;
- ➔ La communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- ➔ La communauté d'agglomération du Pays de Martigues ;
- ➔ Le syndicat d'agglomération nouvelle Ouest Provence.

Des conseils de territoires sont créés sur la base territoriale de ces six anciens EPCI. La métropole regroupe 92 communes, dont une du Vaucluse (Pertuis), une du Var (Saint-Zacharie) et 90 des Bouches-du-Rhône, sur un territoire de 3 148 km².

TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

➤ Capture d'image de la vidéo Youtube de présentation du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - vidéo regardé le 15/12/202

LE TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE AU SEIN DE LA MÉTROPOLÉ AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile reprend le périmètre de l'ancienne communauté d'agglomération du même nom. Il regroupe **12 communes** que couvre le présent PLUi :

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

Ces communes sont localisées dans le département des Bouches-du-Rhône, à l'exception de Saint-Zacharie, qui est située dans le département du Var.

Ce territoire accueille **109 446 habitants** en 2018.

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile possède une superficie de **244,6 km²** entouré par des massifs remarquables : la chaîne de l'Etoile au nord-ouest, le Massif de Garlaban à l'ouest, le massif et parc naturel régional de Sainte-Baume à l'est, la chaîne de Regagnas au nord-est, le parc national des Calanques au sud, le massif Saint-Cyr au sud-ouest.

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile possède une

identité forte principalement marquée par l'argile. Le territoire est, depuis l'Antiquité, un haut lieu des arts de la terre. Aubagne exportait la céramique dès le II^e siècle avant notre ère, la création de figurines en céramique appelées santons lui permet de s'assurer son rang de capitale des santons de Provence. C'est au XX^e siècle que la production et l'exportation de la céramique à l'échelle mondiale a permis à la vallée de l'Huveaune d'affirmer sa renommée.

L'agriculture est une activité essentielle au sein du territoire. Malgré ses surfaces agricoles peu significatives, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile met en avant la qualité de son terroir. Le développement de son agriculture s'appuie sur des sols de grande qualité agronomique, notamment les plaines agricoles structurantes telles que Beaudinard à Aubagne et le Poljé de Cuges-les-Pins. L'agriculture sur le territoire est essentiellement tournée vers le maraîchage et les circuits courts.



➤ Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Sources : Métropole Aix-Marseille-Provence, Métropole Aix-Marseille-Provence [en ligne], disponible sur : <https://www.ampmetropole.fr> [consulté le 20/01/2021].

Chapitre 2 : Contexte réglementaire territorial

Conformément au code de l'urbanisme et dans un souci d'anticipation et d'exemplarité, le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile doit être compatible ou rechercher une compatibilité avec :

Loi / Document	Principaux objectifs et conséquences du document	Délibération
SCoT - Pays d'Aubagne et de l'Etoile	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales ; - Faire vivre le territoire à taille humaine et entretenir la solidarité ; - Asseoir le développement économique sur les spécificités territoriales ; - Construire un territoire plus équilibré et plus économe. 	Approuvé le 18 décembre 2013
- Projet de SCoT Métropolitain	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le positionnement du territoire métropolitain et garantir son rayonnement ; - Structurer le développement et limiter la consommation d'espace ; - Privilégier la qualité et le cadre de vie, et préserver les spécificités et identités des territoires. 	Prescrit le 28 avril 2016
Plan de déplacements urbains (PDU) de la Métropole Aix-Marseille-Provence	A l'échelle du bassin de mobilité « Sud-Est » : <ul style="list-style-type: none"> - Offrir des solutions de mobilité alternatives à la voiture individuelle ; - Apaiser le cadre de vie pour favoriser la marche et le vélo ; - Mettre en place la ligne ferroviaire TER+ reliant Marseille-Aubagne-La Ciotat-Toulon, le Val'tram et cinq lignes du Réseau Express Métropolitain ; - Créer des aires de covoiturages. 	Approuvé le 19 décembre 2019

Loi / Document	Principaux objectifs et conséquences du document	Délégation
Programme local de l'Habitat (PLH) d'Aix-Marseille-Provence	<ul style="list-style-type: none"> - Renouer avec l'attractivité ; - Rééquilibrer l'offre de logements pour des parcours résidentiels de proximité ; - Faciliter l'accès au logement, débloquer les parcours résidentiels ; - Penser global, agir local. 	Prescrit le 30 juin 2016 (non approuvé)
Plan climat, air, énergie métropolitain (PCAEM)	<ul style="list-style-type: none"> - Une métropole neutre en carbone ; - Une métropole engagée dans la réduction de ses consommations énergétiques à hauteur de 50 % ; - Une métropole qui produit 100 % de l'énergie qu'elle consomme ; - Une métropole engagée dans la préservation de la santé de sa population par la réduction des émissions de polluants et des nuisances sonores ; - Une métropole qui s'adapte aux impacts du changement climatique. 	
Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région PACA	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional ; - Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau ; - Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants. 	Approuvé 15 octobre 2019
Charte du parc national Calanques	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la biodiversité méditerranéenne terrestre et marine ; - Préserver les paysages, la quiétude et la magie des lieux ; - Préserver et valoriser la richesse culturelle de la méditerranée provençale ; - Faire du cœur un espace de nature d'exception pour l'accueil, la découverte et la sensibilisation des publics. 	

Loi / Document	Principaux objectifs et conséquences du document	Délibération
<p>Charte du parc naturel régional de la Sainte-Baume</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maitriser l'urbanisation ; - Promouvoir un urbanisme durable et respectueux des paysages ; - Renforcer la qualité des paysages urbains et du cadre de vie ; - Requalifier les espaces banalisés ; - Préserver et valoriser le patrimoine bâti, archéologique et historique ; - Améliorer la découverte et l'image du territoire ; - Préserver et pérenniser les paysages agricoles ; - Gérer les paysages forestiers ; - Préserver et valoriser les paysages naturels ; - Maitriser l'exploitation des ressources naturelles. 	<p>Prescrit le 30 juin 2016 (non approuvé)</p>
<p>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée</p>	<ul style="list-style-type: none"> - S'adapter aux effets du changement climatique ; - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ; - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ; - Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ; - Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ; - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ; - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ; - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ; - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques. 	

Loi / Document	Principaux objectifs et conséquences du document	Délibération
Charte du parc naturel régional de la Sainte-Baume	- Une majorité du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile appartient à la masse d'eau de l'Huveaune, le reste à la masse d'eau de l'arc Provençal ou du littoral Marseille - Cassis	Prescrit le 30 juin 2016 (non approuvé)
S c h é m a d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'arc provençal	<ul style="list-style-type: none"> - Définition de règles nécessaires pour une meilleure gestion du risque inondation - Définition de règles nécessaires pour une amélioration de la qualité des eaux et des milieux ? <p>→ Seule la commune de Belcodène est couverte</p>	Approuvé le 13 mars 2014
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée	<ul style="list-style-type: none"> - Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques - Améliorer la résilience des territoires exposés ; - Organiser les acteurs et les compétences - Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation <p>→ Espace Marseille-Aubagne identifié comme territoire à risques importants d'inondation (TRI), englobant Aubagne, la Penne-sur-Huveaune et Roquevaire</p>	Approuvé le 07 décembre 2015
Note d'orientations stratégiques métropolitaines relatives au PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	<ul style="list-style-type: none"> - Faire de la stratégie de «développement équilibré» du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un levier au service du rayonnement de la Métropole Aix-Marseille Provence - Conforter la transition du Pays d'Aubagne et de l'Etoile vers un modèle de développement urbain plus durable et cohérent avec l'armature métropolitaine de transports en commun - Accélérer la transition énergétique et écologique du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, notamment par de nouvelles pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement 	Adoptée le 26 septembre 2019





Les composantes du territoire

Chapitre 3 : Socle géographique et environnemental

Situé au sud-est de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile recouvre un territoire entre massifs calcaires et cours d'eaux méditerranéens.

Plusieurs massifs collinaires emblématiques structurent le paysage du Pays d'Aubagne et de l'Étoile :

- Le massif du Garlaban, qui surplombe la plaine d'Aubagne ;
- La chaîne de l'Étoile au nord-ouest du territoire, qui culmine à 800 mètres (Tête du Grand Puech à Saint-Savournin) ;
- La montagne du Regagnas, située sur la partie nord de La Bouilladisse, Auriol et Saint-Zacharie et culmine à 815 mètres (elle sépare les vallées de l'Arc et de l'Huveaune) ;
- Le massif de la Sainte-Baume à l'est du territoire ;
- Le massif de Saint-Cyr est situé au sud du territoire ;
- Le massif de Font Blanche est situé au sud du poljé de Cuges-les-Pins et culmine à 480 mètres.

La vallée de l'Huveaune structure le cœur du Pays d'Aubagne et de l'Étoile : prenant sa source dans le massif de la Sainte-Baume, l'Huveaune s'écoule en direction de Marseille où elle se jette dans la mer Méditerranée. Au nord-ouest

du territoire, la rivière du Merlançon prend sa source près de Valdonne (Peypin) et se jette dans l'Huveaune au niveau de Pont de Joux (Auriol).

Les fonds de vallée concentrent les infrastructures de transports lourdes et l'urbanisation du territoire. Depuis les plaines alluviales, l'urbanisation s'est étalée des plaines alluviales vers les restanques en piémont.



➤ Chemin du Clos, Auriol



➤ Saint-Pierre, Aubagne

Chapitre 4 : Agriculture

Le nombre d'exploitations agricoles varient fortement d'une commune à une autre sur l'ensemble du territoire. Aubagne, Auriol, Cuges-les-Pins, Roquevaire et Saint-Zacharie concentrent les exploitations agricoles du territoire, ce qui peut s'expliquer par la qualité des terres agricoles conjuguée à une topographie appropriée, et à la présence de réseaux d'irrigation (sauf à Cuges-les-Pins), ou par la présence de nombreux maraîchages à Aubagne. L'activité agricole est en revanche marginale dans les communes de Belcodène, Cadolive, La Penne-sur-Huveaune et Saint-Savournin car ces territoires ne bénéficient pas de plaine alluviale ni d'accès à un réseau d'irrigation. Cela s'explique également par l'urbanisation du territoire au profit de l'agriculture, ainsi que par des terrains accidentés.

Les cultures permanentes sont majoritaires pour les exploitations de toutes les communes non soumises au secret statistique, à l'exception d'Aubagne où les cultures maraîchères sont très présentes, et de La Bouilladisse. Sur le territoire, les produits agricoles sont valorisés grâce à :

- L'association « CETA » qui permet de rendre visible la production locale et de favoriser son écoulement en circuit court. Il est estimé que plus de 40 % de la production est valorisée en circuits courts au sein du territoire ;
- L'organisation de filières (maraîchère, viticole, oléicole, bois, câpres), dont certaines bénéficient d'actions mises en place par le CETA et qui mutualisent les locaux de transformation, de points de vente, etc ;
- La mise en place de signes de qualité (label agriculture biologique, label local des jardins du pays d'Aubagne, possibilités de prétendre aux labels géographiques IGP/AOC/AOP).

A l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, l'agriculture est soumise à la pression urbaine,

phénomène fréquent dans l'ensemble des communes périurbaines situées à proximité de pôles majeurs et métropoles. Ainsi, les exploitations ayant leur siège sur le territoire utilisent 62 % de superficie de moins en 2010 qu'en 1988 (la Bouilladisse est la seule commune où les exploitants agricoles ont vu leur superficie agricole utilisée augmentée entre ces deux périodes). Au niveau du paysage, cela se traduit par un parcellaire agricole de petite taille et fortement morcelé, notamment du fait du mitage urbain sur l'ensemble du territoire. Cependant, la petite taille des espaces de culture est adaptée au développement du maraichage, notamment à Aubagne. La spéculation et la rétention foncière constituent le principal obstacle à l'installation des exploitants agricoles.

Face à la menace que constitue la pression urbaine sur les terres agricoles, deux outils de protection de ces terres ont été identifiés :

- La protection des terres agricoles à travers le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : sur la base de l'étude réalisée par la chambre d'agriculture, des espaces à sanctuariser ont été délimités, recouvrant au total 2 572 ha ;
- La mise en place de zones agricoles protégées (ZAP), servitudes d'utilité publique : une zone agricole protégée a été approuvée pour la commune de Cuges-les-Pins, d'une superficie d'environ 305 ha, et trois zones agricoles protégées sont également en projet à La Bouilladisse, Saint-Zacharie et Auriol.

Il nous appartient aujourd'hui de nous inscrire dans cette histoire afin d'imaginer un territoire qui épouse les exigences de notre temps, tout en conservant son attractivité et son cadre de vie reconnu. Evolution de l'urbanisation au détriment des terres agricoles à Cadolive entre 1971 et 2017



Evolution de l'urbanisation au détriment des terres agricoles à Cadolive entre 1971 et 2017

Sources : IGN BD ORTHO 2017 et IGN, photographie aérienne issue de la mission C3244-0411_1971_F3244_0052, cliché n°52, date de prise de vue 02/08/1971.

Actuellement, deux espaces agricoles sont irrigués dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile : la plaine agricole d'Aubagne (desservie par l'ASAMIA, association syndicale autorisée de modernisation des irrigations d'Aubagne) et celle d'Auriol-Saint-Zacharie (desservie par le Canal de Provence). Aujourd'hui, un projet d'extension du réseau d'irrigation du Canal de Provence est en cours, visant à desservir des secteurs supplémentaires à Auriol et La Bouilladisse. Un autre projet d'irrigation par réutilisation des eaux usées traitées à Cuges-les-Pins est en cours d'étude, afin de réutiliser les eaux usées issues des stations d'épuration. Les objectifs visent à préserver et développer l'agriculture du territoire, mais également à pallier aux conséquences du réchauffement climatique sur la ressource en eau douce (sécheresse,

pénurie d'eau). Face au changement climatique, le développement de cultures sèches est également recommandé.

ENJEUX :

- Le maintien voire l'augmentation du nombre d'exploitations agricoles ;
- La préservation des terres agricoles face à la pression foncière qu'elles subissent ;
- La lutte contre la spéculation et rétention foncière ;
- Le développement des terres irriguées ;
- L'adaptation au changement climatique par le développement de cultures sèches mieux adaptées aux conditions de sécheresses et canicules.



2



Les dynamiques spatiales du territoire

Chapitre 5 : Population - démographie

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile compte 106 852 habitants en 2017, ce qui représente 5,7 % de la population métropolitaine (1 878 061 habitants en 2017).

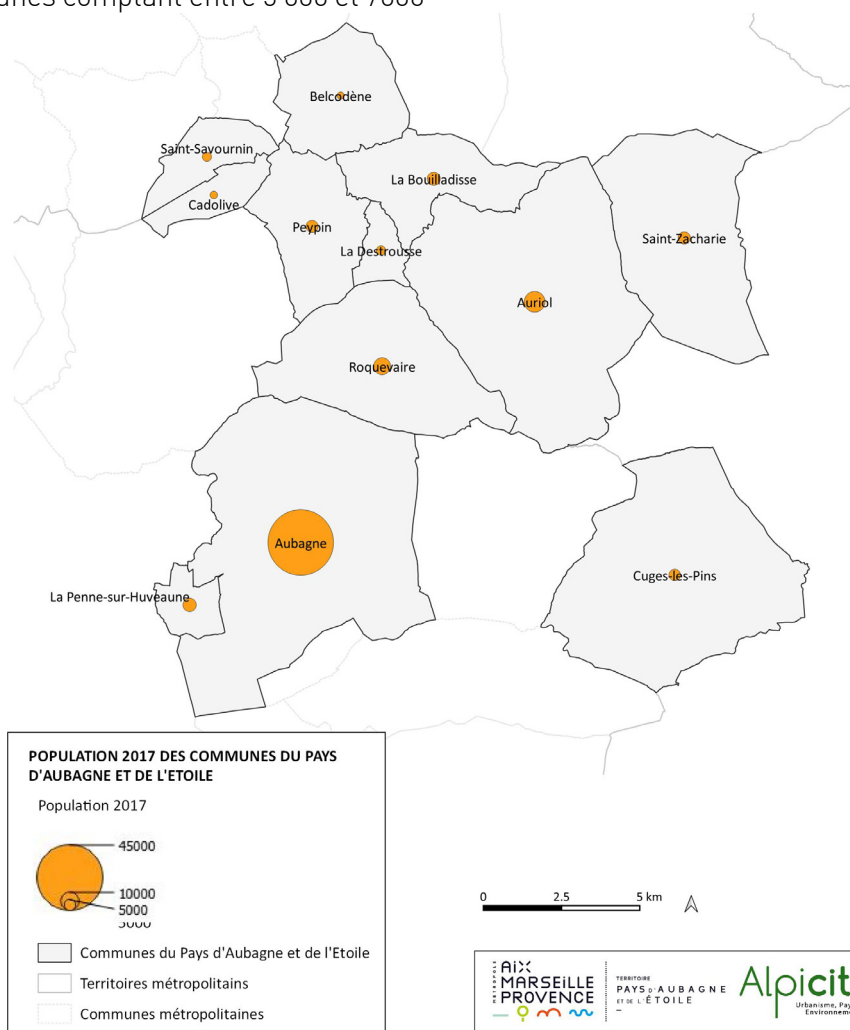
Les communes peuvent être hiérarchisées selon leur poids démographique de la manière suivante :

- Une commune de près de 50 000 habitants, qui concentre 43 % de la population : Aubagne ;
- Deux communes comptant autour de 10 000 habitants : Auriol et Roquevaire ;
- Cinq communes comptant entre 5 000 et 7 000

habitants : Saint-Zacharie, Peypin, La Penne-sur-Huveaune, La Bouilladisse et Cuges-les-Pins ;

- Deux communes comptant autour de 3 500 habitants : Saint-Savournin et La Destrousse ;
- Deux communes moins peuplées : Cadolive (2 161 habitants) et Belcodène (1 898 habitants).

Il nous appartient aujourd'hui de nous inscrire dans cette histoire afin d'imaginer un territoire qui épouse les exigences de notre temps, tout en conservant son attractivité et son cadre de vie reconnu.



Nombre d'habitants en 2017 par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
Sources : Insee, RP2017

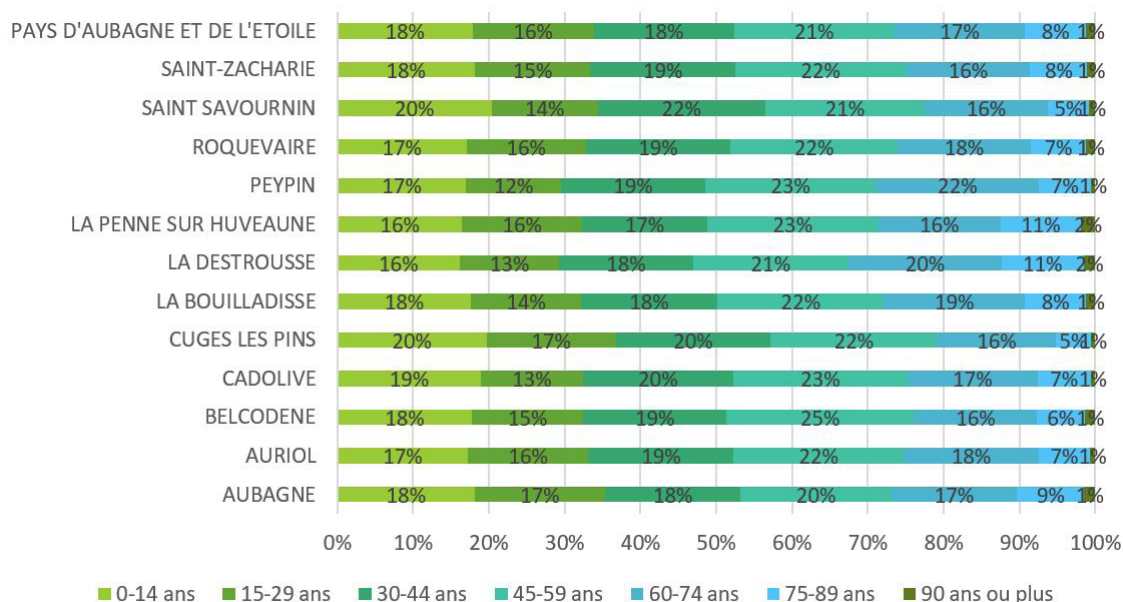


➤ Place du marché, Aubagne

Depuis 1968, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile connaît une croissance de la population continue. Plus précisément, pour de nombreuses communes, on observe une croissance soutenue entre 1968 et 1990, période de forte urbanisation. Un nouvel élan pour Aubagne et Auriol semble indiquer un regain de dynamisme pour les communes de taille moyenne (entre 10 000 et 50 000 habitants). La Destrousse et Saint-Zacharie se démarquent également entre 2012 et 2017 par leur importante croissance démographique. La structure par âge de la population du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est similaire à celle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de

la France, avec une population de 1-44 ans légèrement inférieure en proportion, et une part des 44 ans et plus légèrement supérieure. A l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, plusieurs profils de communes se dégagent, malgré une structure de la population encore relativement homogène :

- Saint-Savournin et Cuges-les-Pins affichent une population plus jeune que le reste du territoire, avec 20 % de 0-14 ans et 56 à 57 % de la population âgée de 0 à 44 ans ;
- La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin et La Bouilladisse affichent au contraire une population plus âgée.



Structure de la population par grandes tranches d'âge des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en 2017

Sources : Insee, RP2017 exploitations principales

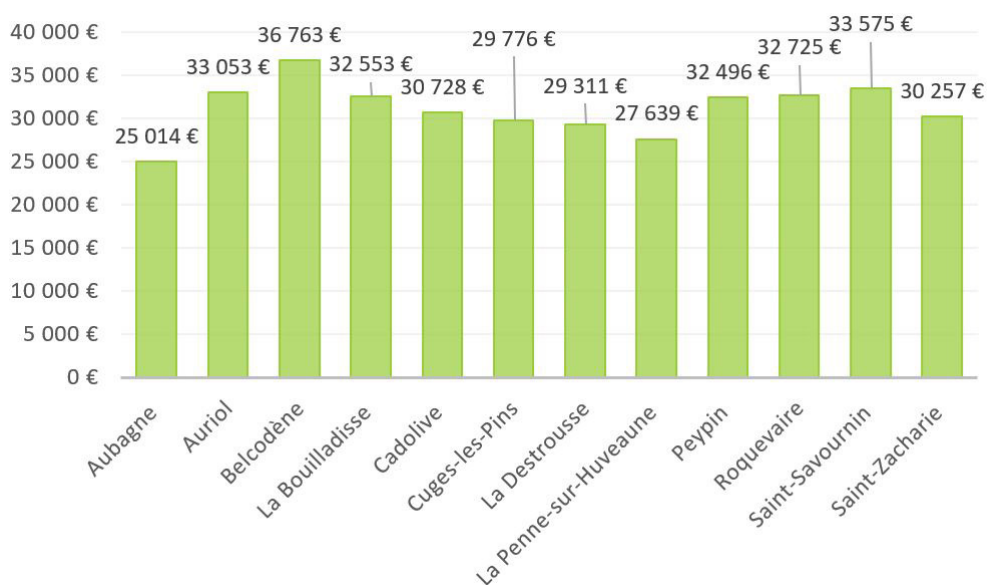
Entre 2012 et 2017, on observe à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile une hausse des 0-14 ans, mais également une baisse des 15-44 ans et une hausse des 44 ans et plus, ce qui traduit un vieillissement de la population.

La population du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est composée d'une part importante de couples avec enfants (30 % des ménages). En outre, le Pays d'Aubagne est le territoire de la Métropole avec une plus grande taille moyenne des ménages (2,36, contre 2,19 à l'échelle de la métropole). Plus précisément, les communes de Belcodène, Cuges-les-Pins et Saint-Savournin affichent une taille moyenne des ménages élevée (supérieure à 2,5 occupants par ménage). Aubagne est la commune qui possède une plus petite taille moyenne des ménages au sein du

Pays d'Aubagne et de l'Etoile (2,28 occupants par ménage), ce qui reste tout de même élevé.

Le revenu annuel moyen des habitants du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est nettement supérieur à celui du département. De fortes disparités sont cependant notables au sein du territoire : certaines communes disposent d'un cadre de vie attractif pour les populations aisées, tandis que d'autres accueillent une population plus mixte, avec un taux de logements sociaux plus élevé par rapport aux autres communes.

Il nous appartient aujourd'hui de nous inscrire dans cette histoire afin d'imaginer un territoire qui épouse les exigences de notre temps, tout en conservant son attractivité et son cadre de vie reconnu.



Revenu fiscal moyen de référence des foyers fiscaux en 2018

Source : IRCOM 2019, revenus 2018



➤ Quartier est du centre-ville de Saint-Zacharie

Au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est le territoire possédant, parmi la population active de 15 à 64 ans, le taux le plus important de personnes actives occupées (88%). A l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Saint-Savournin, Cadolive et Belcodène sont les communes ayant le taux le plus important de personnes actives occupées. La part des chômeurs est plus importante à Aubagne et à la Penne-sur-Huveaune. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est plus importante à Saint-Savournin (23,4%), Belcodène (22,7%), Cadolive (22,5%) et La Bouilladisse (31,6%). La part des ouvriers est plus importante à Aubagne (18,4%), Cuges-les-Pins (16,7%) et La Penne-sur-Huveaune (16,5%).

ENJEUX :

- Une croissance démographique à anticiper et à accompagner ;
- Une part importante de familles avec enfants pour lesquelles le territoire doit présenter des équipements adaptés ;
- Un vieillissement de la population à prendre en compte ;
- Une mixité sociale à Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, à développer à l'échelle du territoire.

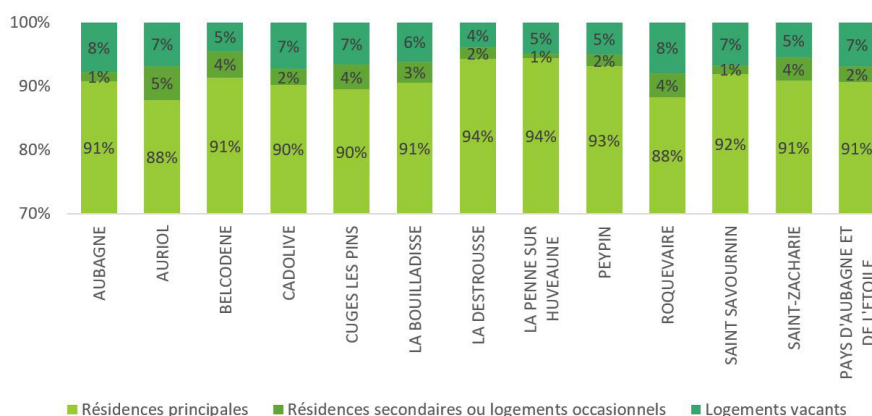
Chapitre 6 : Habitat et mixité sociale

1.1. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET STATUT D'OCCUPATION

Au sein de la Métropole, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile affiche le taux le plus important de résidences principales (91%), contre 2% de résidences secondaires et 7% de logements vacants.

La répartition des logements par catégorie est relativement homogène à l'échelle du territoire. On observe toutefois :

- Un taux de résidences principales très élevé à La Destrousse (94%), La Penne-sur-Huveaune (94%) et Peypin (93%);
- Une presque absence de résidences secondaires ou logements occasionnels à Aubagne (1%), La Penne-sur-Huveaune (1%) et Saint-Savournin (1%);
- Un taux de logements vacants plus important à Aubagne (8%) et Roquevaire (8%), deux des trois plus grandes villes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

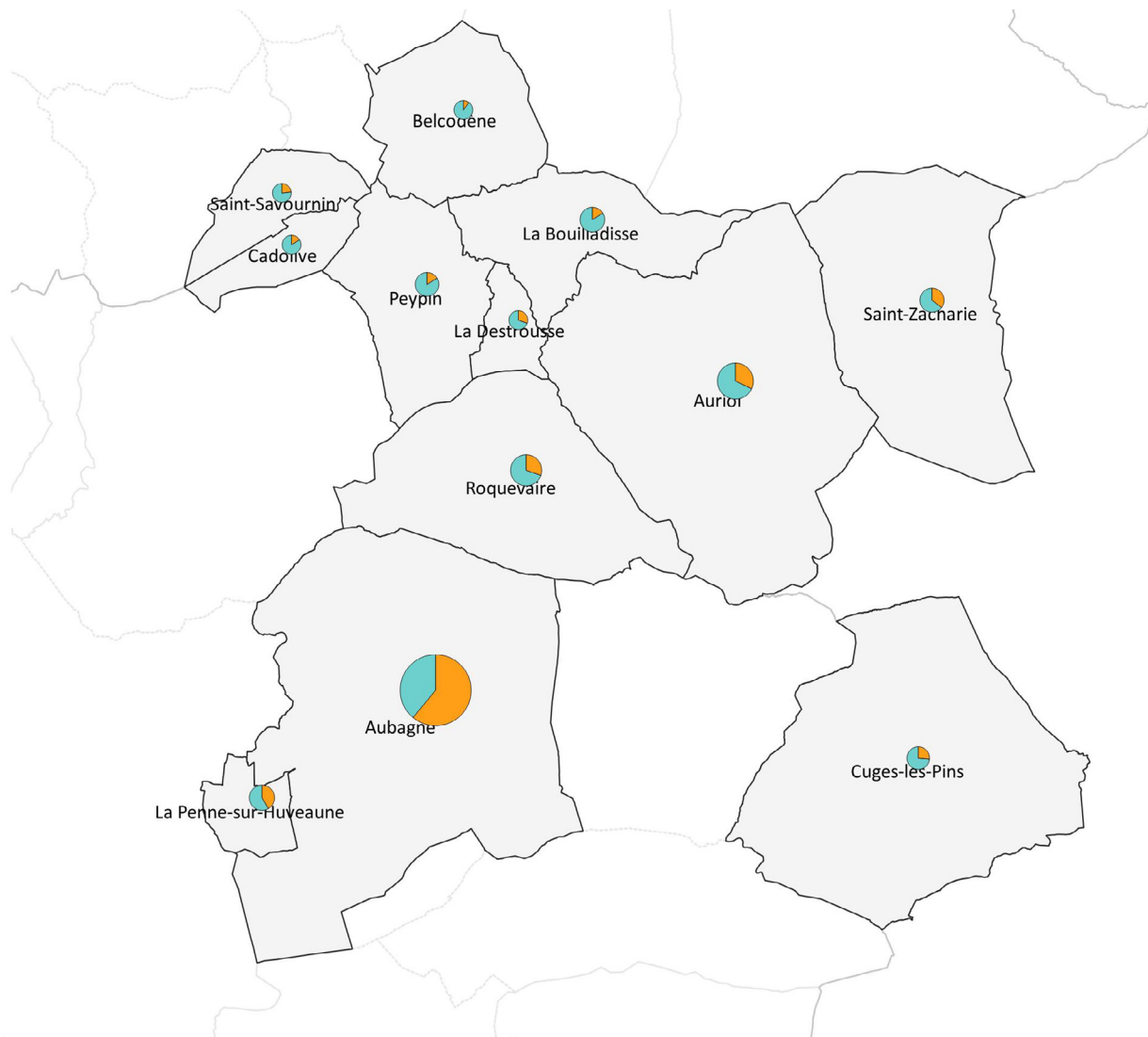


Catégorie de logements par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile en 2017

Sources : Insee, RP2017 exploitations principalesS

Aubagne (ville centre) et La Penne-sur-Huveaune (qui bénéficie de sa localisation entre Marseille et Aubagne) sont les communes qui comptent la part la plus importante de logements collectifs (respectivement 61 % et 41 % de leur parc de logements) et logements locatifs sociaux. Ces communes présentent un fort taux de locataires.

A l'opposé, les communes périurbaines de Cadolive, Belcodène, La Bouilladisse et Peypin, font partie de celles dont la part de logements individuels est la plus importante, avec une part supérieure à 80 %. La part de propriétaire est plus importante pour ces dernières communes. Aucun logement universitaire n'est présent sur le territoire, malgré les quelques formations supérieures proposées.



TYPE DE LOGEMENTS DES COMMUNES DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

- Part des maisons (%)
- Part des appartements (%)
- Communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
- Territoires métropolitains
- Communes métropolitaines







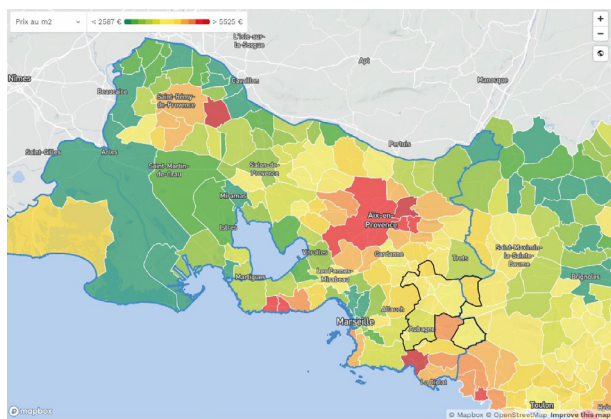
Répartition des logements individuels et collectifs par commune du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en 2017

Source : Insee, RP2017 exploitations principales

1.2. CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Les parts de résidences principales construites entre 1970 et 1990 sont majoritaires dans toutes les communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, à l'exception de Cuges-les-Pins, plus excentrée, dont le pic de construction de résidences principales est survenu durant la période successive, de 1991 à 2005. Pour la plupart des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la deuxième période de construction la plus fréquemment rencontrée pour les résidences principales est celle allant de 1990 à 2005 : le phénomène de périurbanisation se poursuit, mais ralentit. L'analyse de la construction de logements permet de mettre en évidence une construction plus dynamique sur les communes d'Aubagne (197 logements commencés en moyenne annuelle entre 2012 et 2016) et Auriol (77 logements) entre 2012 et 2016.

Concernant le prix de l'immobilier, celui-ci est plus élevé à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile qu'au niveau départemental, que ce soit pour un logement individuel ou pour un logement collectif. Le prix moyen au m² fluctue cependant en fonction de la localisation (à proximité des bassins d'emplois) et du cadre de vie, qui semblent influencer les prix à la hausse pour les logements individuels, ou en fonction de la rareté du bien, qui influence les prix pour les logements collectifs.



➤ Estimation des prix de l'immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur Source : Meilleurs agents, disponible en ligne sur : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/provence-alpes-cote-d-azur/> [consulté le 23/07/2021]

1.3. MIXITÉ SOCIALE

La loi impose 25% des résidences principales en logement locatif social pour les communes de plus de 3500 habitants. Sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, seules les communes de Belcodène, Cadolive et Saint-Savournin ne sont pas soumises à l'obligation de production de logements sociaux. Cependant, la commune de Saint-Savournin s'approche du seuil à partir duquel 25% de logements locatifs sociaux est demandé. Il convient donc d'anticiper cette obligation en augmentant la part des logements locatifs sociaux sur la commune.

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile est, avec le Pays Salonais, l'un des territoires possédant le moins de logements sociaux par habitant. Si Aubagne et la Penne-sur-Huveaune remplissent leurs obligations en matière de production de logements locatifs sociaux, Auriol, La Bouilladisse, Cuges-Les-Pins, Peypin et Roquevaire sont carencées (taux de logements sociaux inférieur à 10%).

Plusieurs quartiers d'Aubagne bénéficient d'une attention particulière au travers de la politique de la ville : le quartier du Charrel, quartier prioritaire, la Tourtelle et Centre-ville, qui ne sont pas des quartiers prioritaires mais pour lesquels une veille active est en œuvre, et les quartiers de Palissy/Ganteaume.

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile compte une aire d'accueil, celle du Vallon des Vaux située à Aubagne, aux abords de la route de la Ciotat. En outre, 8 communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sont inscrites comme des communes à potentiel de projet d'aire de passage (issu du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Bouches-du-Rhône 2021-2026) : Aubagne, Auriol, Cuges-Les-Pins, La Bouilladisse, La Penne sur Huveaune, Peypin, Roquevaire et Saint-Zacharie. Les projets de territoire sont les suivants :

- La création d'une aire d'accueil commune à Trets et Saint-Zacharie (15 emplacements et 30 places caravanes) ;
- La création d'une aire d'accueil commune à

à Aubagne, Auriol, Cuges-les-Pins, Gémenos, La Bouilladisse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin et Roquevaire (40 emplacements et 80 places caravane) ;

- La création d'un terrain locatif familial à Aubagne.

1.4. LA VACANCE

A l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, on observe un taux de logements vacants de 6,9 %, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale de 7,9 %. L'analyse du parc de logements par commune permet d'identifier les communes possédant une vacance plus élevée en 2017, selon l'Insee. Il s'agit des communes de Roquevaire (7,9%), d'Aubagne (7,7%), de Cadolive (7,3%), d'Auriol (6,8%) et de Saint-Savournin (6,7%). Au contraire, La Destrousse (3,9%) et Belcodène (4,5%) enregistrent de faibles taux de vacance.

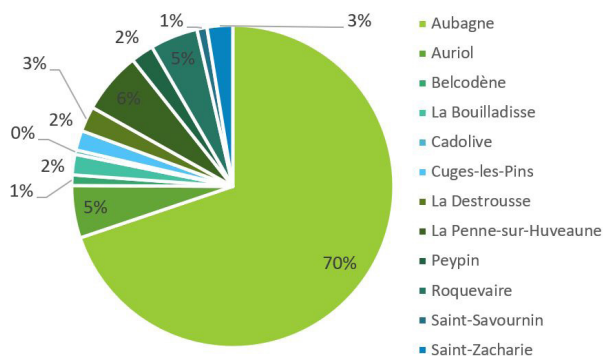
Cette vacance est en partie à mettre en corrélation avec la dégradation et l'insalubrité des logements. Au vu des signalements et de la connaissance de l'habitat dégradé sur le territoire, les centres anciens d'Aubagne et de Roquevaire semblent être les plus problématiques.

A noter qu'il n'y a pas d'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

ENJEUX :

- Rechercher une meilleure mixité des typologies d'habitat, notamment dans les communes périurbaines où l'habitat individuel domine ;
- Développer les logements locatifs sociaux, tout particulièrement dans les communes carencées ;
- Poursuivre la politique de la ville dans les quartiers prioritaires et de veille active à Aubagne ;
- Prendre en compte les obligations de création d'aires d'accueil ;
- Encourager la production de logements universitaires à Aubagne ;
- Apporter des solutions aux habitats dégradés.

Chapitre 7 : Économie, emplois et commerces



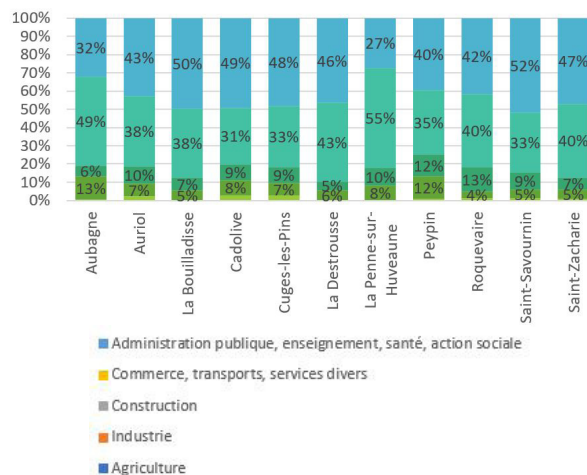
Nombre d'emplois par commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Source : Insee, RP2017.

Avec plus de 25 000 emplois en 2017, Aubagne concentre 70% des emplois du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. La Penne-sur-Huveaune et Auriol sont les 2e et 3e communes les plus dotées en emplois sur le territoire, avec respectivement 2 290 emplois à La Penne-sur-Huveaune et 1 944 emplois à Auriol.

Aubagne est la seule commune polarisante en matière d'emploi au sein du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, avec un indicateur de 146,6. En plus de ses nombreux équipements et services de commune centre, la ville d'Aubagne concentre les zones d'activités économiques les plus importantes du territoire. La Penne-sur-Huveaune présente un ratio équilibré avec 92,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. En revanche, malgré leur démographie importante à l'échelle du territoire, les communes d'Auriol et de Roquevaire restent majoritairement résidentielles, avec des indicateurs de concentration d'emploi de respectivement 37,4 et 47,1. Les communes où le ratio emplois/actifs ayant un emploi est le plus faible sont Cadolive et Saint-Savournin, qui sont dépourvues de zones d'activités économiques.

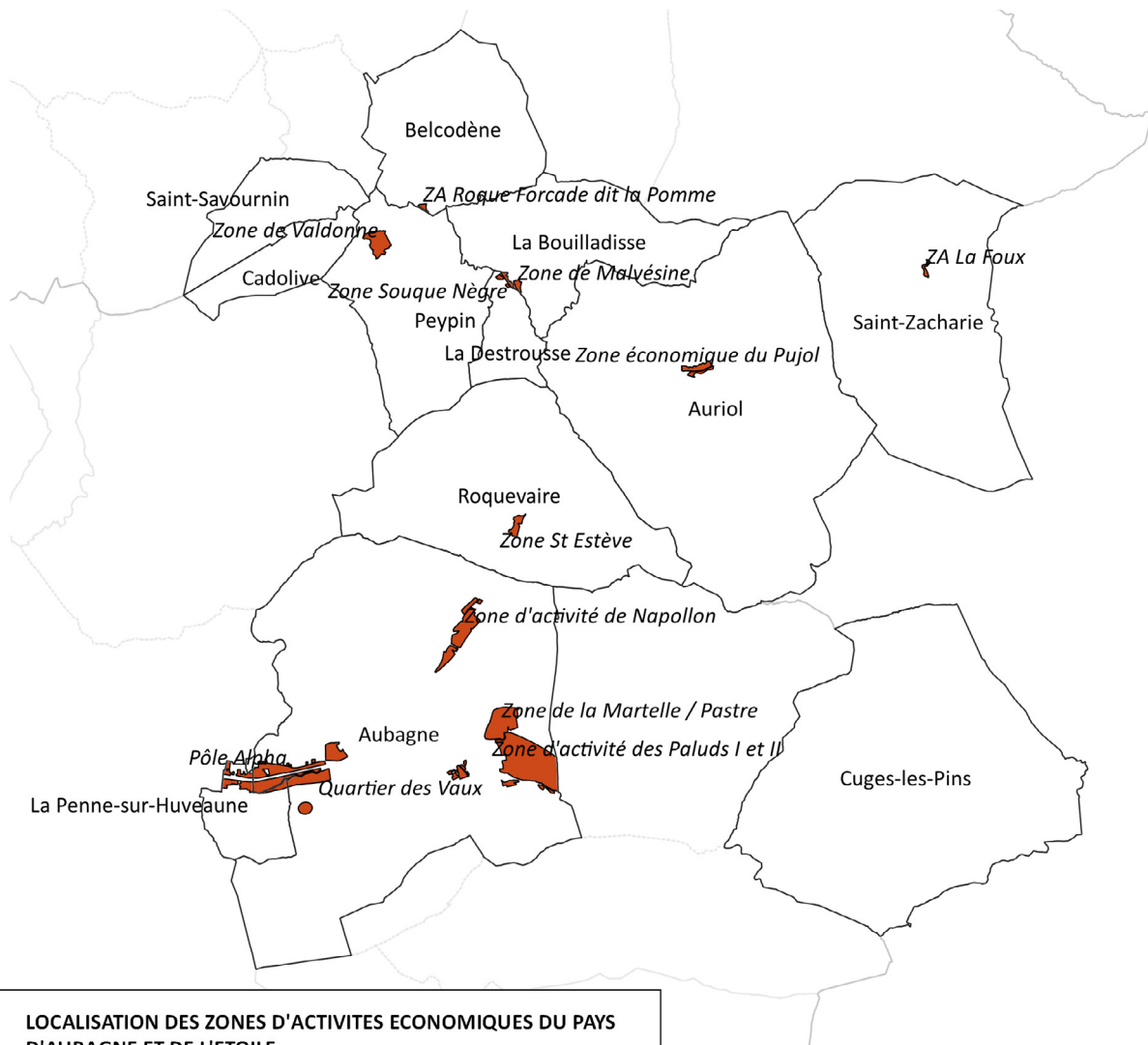
Les emplois de la catégorie « administration publique, enseignement, santé, action sociale » ainsi que de la catégorie « commerce, transports, services divers » représentent plus de 8 emplois sur 10 dans l'ensemble des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile à l'exception de Peypin, où ces catégories représentent tout de même 75% du total des emplois.







Répartition des emplois par secteur d'activités dans les communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

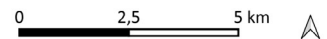
Source : Insee, RP2017.

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile accueille une diversité de zones économiques, génératrices de nombreux emplois. Il est composé de 12 zones d'activités économiques (ZAE) gérées par la Métropole Aix-Marseille-Provence. 5 d'entre elles sont localisées sur Aubagne et une est localisée à la fois à Aubagne et à La Penne-sur-Huveaune. A Aubagne et Gémenos, la zone des Paluds I et II est le principal générateur d'emplois (43 % de l'emploi des ZAE d'Aubagne) et d'occupation foncière, elle occupe une surface de 120 ha, ce qui représente 36% de la surface totale occupée par les ZAE du territoire.



LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE

-  Communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
-  Territoires métropolitains
-  Communes métropolitaines
-  Zones d'Activités Economiques



Répartition des Zones d'Activités Economiques du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Source : Données fournies par la Métropole Aix-Marseille-Provence

Concernant le commerce, on observe sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile un large éventail de commerces, qu'il s'agisse de commerce de gros ou de commerce de détail et, parmi les commerces de détail, des commerces spécialisés et des commerces de proximité. Si plusieurs zones d'activités excluent la présence de commerces dans leur périmètre, de nombreuses zones d'activités présentent une part non négligeable de commerces.

Ces zones d'activités concurrencent directement les centres anciens, qui rencontrent des difficultés qui leurs sont propres (manque de stationnement, offre commerciale insuffisamment diversifiée ou qui ne répondent pas aux attentes des consommateurs, locaux parfois vétustes, superficies des locaux faibles, etc.). Les centres anciens font ainsi face à une déprise et une perte de dynamisme et d'attractivité. C'est le cas d'Aubagne où les commerces du centre-ville ont été largement fragilisés par le développement de la ZAC de la Martelle. Les autres communes sont elles aussi concernées par ce phénomène de perte de dynamique de leur centre-ville, notamment les communes d'Auriol et Roquevaire. A Roquevaire, les commerces du centre sont partis vers une zone d'activités située en périphérie du village. Au contraire, l'absence de zones d'activités à Cuges-les-Pins a sans-doute favorisé le maintien des commerces de proximité dans le centre ancien. Or, ces centralités jouent un rôle dans le fonctionnement urbain puisqu'elles offrent des commerces et services de proximité complémentaires et très fréquents. Des initiatives ont ainsi été mises en place pour reconquérir les commerces et services de proximité dans les centres-villes.

En ce qui concerne les services, ceux-ci sont bien représentés sur le territoire, avec une concentration des services tertiaires supérieurs et des services activités supports dans les zones d'activités d'Aubagne (voire d'Auriol). Les services aux particuliers connaissent une répartition plus homogène sur le territoire dans le sens où ils ne sont pas prioritairement localisés dans les zones d'activités et où on les retrouve fréquemment dans les centres anciens et même disséminés sur le territoire. Aubagne est la commune comptant la part la plus importante de surfaces de bureaux.

Si les activités artisanales et industrielles sont bien représentées dans le Pays d'Aubagne et de l'Etoile, celles-ci sont concentrées dans les principales zones d'activités, particulièrement à Aubagne. En outre, certaines activités d'artisanat sont valorisées par des labels (« métier d'art », « maître artisan », entreprise du patrimoine vivant »). Le foncier industriel est particulièrement recherché et la rareté de foncier disponible constitue un obstacle à l'accueil ou au développement d'entreprises sur le territoire.

Les activités de logistique sont en revanche peu développées, s'expliquant par l'éloignement du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile au hub à l'ouest de Marseille. Il en est de même pour les activités de tourisme, du fait d'un manque d'attractivité du territoire. Cela se traduit notamment par une carence en terme d'hébergements touristiques. Pour pallier à cela, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile cherche à développer l'attractivité touristique en développant plusieurs filières (Marcel Pagnol, argile, Légion étrangère), ainsi que les activités de pleine nature. La structuration d'une filière visant à valoriser le patrimoine bâti constituerait également une opportunité pour le tourisme.

Par ailleurs, le territoire souhaite développer la pratique de nuitée d'affaire autour de l'accueil des séminaires. Une salle de conférence est d'ailleurs en réflexion pour le projet du réaménagement du secteur du Bras d'Or à Aubagne.

Enfin, deux spécificités sont à souligner dans l'économie locale :

- La présence d'une filière argile patrimoniale, qui regroupe des professionnels céramistes et santonniers, représente environ 170 emplois, répartis sur approximativement 70 ateliers sur l'ensemble du territoire. Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dispose d'un service spécifique sur la filière argile, permettant la promotion et la structuration de l'activité sur le territoire ;
- Une implantation d'acteurs importants de la filière des Medtechs, où 5 entreprises de la filière sont présentes sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, représentant 1 000 à 1 100 emplois, soit 3-4% de l'emploi salarié du territoire. Plusieurs autres entreprises de la filière MedTech sont également implantées dans les communes voisines de Gémenos et de La Ciotat, mais également à Marseille, Aix, Toulon, Salon-de-Provence, et sont donc à intégrer à la réflexion du développement de cette filière stratégique pour le territoire, des synergies pouvant être développées.

ENJEUX :

- Encourager la revitalisation des centres-villes, en évitant l'implantation des commerces et services en dehors des centres-villes et en permettant la mutation de ceux existants vers d'autres destinations ;
- Répondre aux demandes de foncier pour des locaux économiques (notamment, commerces de moyenne surface, bureaux, locaux pour les activités artisanales et industrielles) de manière à pérenniser la présence des entreprises du territoire et à permettre leur développement ;
- Développer le secteur du tourisme par les actions suivantes :
 - Encourager le développement des activités de pleine nature ;
 - Permettre le développement de l'hébergement diffus et une diversification en gamme de l'hébergement touristique ;
 - Développer le tourisme d'affaire autour de séminaires ;
 - Encourager le développement des filières patrimoniales (agriculture et argile) ;
 - Encourager une plus grande mixité fonctionnelle dans les communes résidentielles ;
 - Prendre en compte les infrastructures de déplacement dans l'implantation des projets de développement économique.





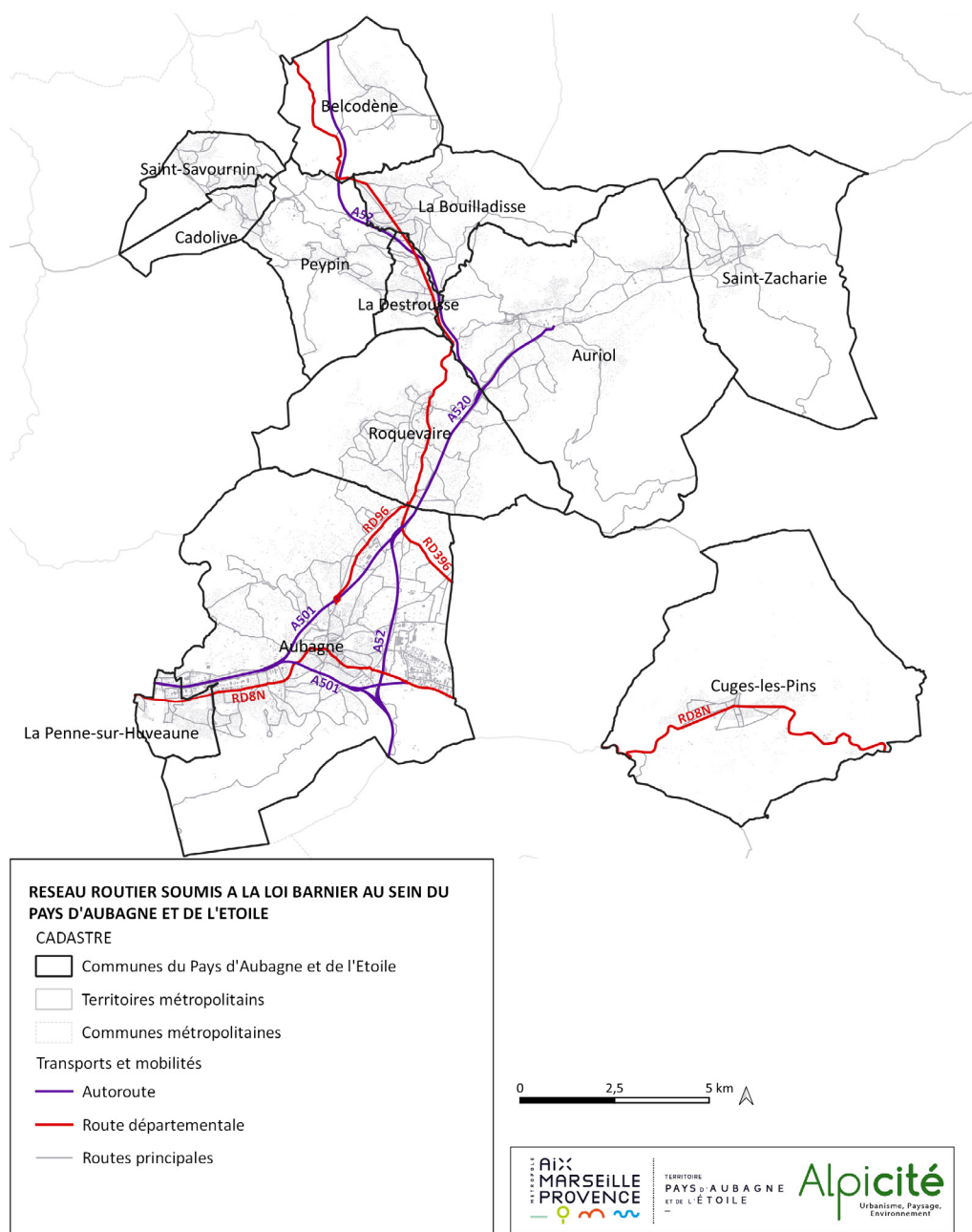
Le fonctionnement du territoire

Chapitre 8 : Déplacements

8.1. LES DÉPLACEMENTS

Plusieurs autoroutes et routes à grande circulation traversent le territoire, soumises à l'application de la loi Barnier (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et à l'amendement Dupont (article L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme). La loi

Barnier est une loi relative au renforcement de la protection de l'environnement et l'amendement Dupont est une mesure qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, afin d'éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité.



Hierarchie de la voirie soumise à la loi Barnier au sein du territoire d'Aubagne et de l'Etoile

Source : Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation

Face à l'accroissement démographique et à l'attrait économique, générant une hausse du trafic, une mise à 2x3 voies est projetée sur un tronçon de la A52 entre Pont de l'Etoile et l'échangeur de La Bouilladisse, de même un nouvel échangeur est envisagé à Belcodène. Concernant le réseau routier, deux voies de contournement sont à l'étude, à Saint-Zacharie et à Cuges-les-Pins.

Dans certains secteurs, urbanisés ou mités au gré des opportunités foncières, le réseau viaire est inadapté au trafic du fait d'une voirie trop étroite ne permettant pas de croisement ou de la présence de nombreuses impasses ne permettant pas de connexion. C'est très fréquemment le cas dans les quartiers pavillonnaires non planifiés. En plus de poser des problèmes de fluidité de circulation, ces caractéristiques peuvent compliquer l'accès, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité. Cela constitue également un frein à la densification dans de nombreux secteurs. Cependant, plusieurs projets visent à requalifier le réseau viaire (confortement et aménagement de liaisons, élargissements de voies, requalification des espaces publics).

8.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile bénéficie d'une proximité avec l'aéroport de Marseille Provence, malgré une absence de liaison directe en transports en commun, pouvant constituer un frein de mobilité.

En outre, le territoire bénéficie d'une desserte ferroviaire avec la présence de deux gares (Aubagne, La Penne-sur-Huveaune), localisées sur la ligne de train express régional (TER) reliant Marseille-Saint-Charles à Hyères. La fréquence des trains de lignes permet globalement d'envisager le train comme alternative à la voiture individuelle pour les habitants vivant à proximité de la gare ou pouvant efficacement s'y rendre, mais une fréquence plus importante permettrait probablement de renforcer les usages du train. Des améliorations du réseau ferroviaire sont envisagées à travers le projet de « ligne nouvelle PACA » :

- Phase 1 (d'ici 2030) : la mise à 4 voies du tronçon Marseille-Aubagne pour augmenter la fréquence et permettre des liaisons directes vers Vitrolles et Aix-en-Provence ;
- Phase 2 (entre 2030 et 2050) : une ligne nouvelle entre Aubagne et Toulon via Cuges-les-Pins.

Plus localement, le territoire du Pays d'Aubagne est desservi par :

- Une ligne de tramway, qui dessert actuellement seulement la commune d'Aubagne ;
- 6 lignes de car ;
- 20 lignes régulières et 10 circuits scolaires du réseau « Les lignes de l'agglomération », qui dessert au total 615 arrêts. « Les Lignes de l'agglomération » est la marque du réseau de transport en commun du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Le réseau des lignes de l'agglomération est gratuit et dessert les 12 communes du Pays d'Aubagne ainsi que la commune de Gémenos.

Trois projets structurants sont à souligner :

- L'extension de la ligne de tramway vers Marseille, qui permettrait la desserte de la Penne-sur-Huveaune ;
- Le projet de TCSP du Chronobus, projet de transport en commun en site propre (TCSP) entre Aubagne et Gémenos en passant par la ZAC de la Martelle et la ZI des Paluds ;
- Le projet de Val'tram, projet de liaison de tramway sur l'ancienne voie ferrée de Valdonne entre le pôle d'échanges et les gares d'Aubagne et de La Bouilladisse. Cette ligne reliera cinq communes : Aubagne, Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse ainsi que Roquevaire.

Les transports en commun restent cependant peu utilisés à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, à l'exception des communes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune, les déplacements s'effectuant majoritairement en voiture, camion ou fourgonnette. Le caractère peu dense du territoire (habitat pavillonnaire plus ou moins dense et habitat diffus), et le faible équipement

en cheminements doux du territoire ne facilite pas un report modal de la voiture individuelle vers d'autres modes de transport.



➤ Arrêt de tramway de la gare d'Aubagne

8.3. LES MODES DOUX

Concernant le réseau cyclable, celui-ci est peu développé (22 km au total sur l'ensemble des communes) et très fractionné. Plusieurs voies départementales sont toutefois équipées de surlargeurs cyclables, et il existe un site propre le long du tramway à Aubagne. Le Plan Vélo de la Métropole et du département ambitionne de développer le réseau cyclable avec, sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la création d'un itinéraire cyclable structurant entre Marseille et Gémenos et entre Aubagne et la Bouilladisse. Un itinéraire de véloroute voie verte ou de loisirs est prévu en complément entre Aubagne et La Ciotat.

Le réseau piéton est globalement peu développé sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. A l'exception de certains centres-villes et certaines voies structurantes bien équipés, les cheminements piétons sont rares et les continuités piétonnes ne sont souvent pas assurées. Si les lotissements les plus récents sont généralement équipés de trottoirs, de nombreux lotissements plus anciens et les secteurs d'habitat diffus ne sont, la plupart

du temps, pas aménagés pour les piétons. L'étroitesse des voies souvent constatée vient compliquer la mise en place d'aménagements piétons adaptés.

ENJEUX :

- Encourager la revitalisation des centres-villes, en évitant l'implantation des commerces et services en dehors des centres-villes et en permettant la mutation de ceux existants vers d'autres destinations ;
- Répondre aux demandes de foncier pour des locaux économiques (notamment, commerces de moyenne surface, bureaux, locaux pour les activités artisanales et industrielles) de manière à pérenniser la présence des entreprises du territoire et à permettre leur développement ;
- Développer le secteur du tourisme par les actions suivantes :
 - Encourager le développement des activités de pleine nature ;
 - Permettre le développement de l'hébergement diffus et une diversification en gamme de l'hébergement touristique ;
 - Développer le tourisme d'affaire autour de séminaires ;
 - Encourager le développement des filières patrimoniales (agriculture et argile) ;
 - Encourager une plus grande mixité fonctionnelle dans les communes résidentielles ;
 - Prendre en compte les infrastructures de déplacement dans l'implantation des projets de développement économique.



Chapitre 9 : Équipements et réseaux

9.1. ÉQUIPEMENTS

9.1.1. Petite enfance

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile possède une culture et une nature singulière. Au XX^e siècle, ses villages ont grandi tout à fois autour de l'exploitation de ses mines et de l'acheminement de son charbon grâce à l'ancienne voie de Valdonne qui fait aujourd'hui l'objet du projet Val'Tram, mais également le long de son fleuve capricieux, l'Huveaune, qui permit le développement de nombreuses activités industrielles. Entre Garlaban et Sainte-Baume, et jusque dans la plaine d'Aubagne, notre territoire a toujours su conjuguer développement économique et préservation de son patrimoine et de nature exceptionnelle.

Il nous appartient aujourd'hui de nous inscrire dans cette histoire afin d'imaginer un territoire qui épouse les exigences de notre temps, tout en conservant son attractivité et son cadre de vie reconnu.

9.1.2. Equipements scolaires et universitaires

Écoles maternelles et primaires

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile accueille de nombreuses écoles maternelles et primaires réparties sur l'ensemble du territoire.

En ce qui concerne les écoles maternelles, les capacités d'accueil résiduelles ne posent généralement pas de problème. C'est notamment le cas à Aubagne, Auriol, Belcodène, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse et Peypin. Les écoles maternelles de La Destrousse, Saint-Savournin et Saint-Zacharie sont par contre en limite de capacité d'accueil. Cependant, à La Destrousse, le projet d'ouverture de classes permettrait de résoudre ce problème. A Cuges-les-Pins, quand bien même la capacité résiduelle d'accueil est correcte, le boom observé dans les effectifs

sur les dernières années pose la question de la montée en charge des effectifs en maternelle et de sa capacité à les absorber.

En ce qui concerne les écoles primaires, les capacités d'accueil résiduelles des écoles élémentaires sont souvent basses, lorsque les écoles ne sont pas en limite de capacité : ces cas sont rencontrés sur les communes d'Aubagne, de Cuges-les-Pins, de La Bouilladisse, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. A Peypin, la présence de deux classes non utilisées à Joseph Martinat peut résoudre le problème de saturation actuel et permettre l'accueil potentiel de 4 élèves de plus par classe. Au contraire, les communes d'Auriol, de Belcodène et de La Penne-sur-Huveaune ont encore une capacité d'accueil résiduelle relativement importante (pour Belcodène, principalement du fait de la possibilité d'ouvrir une classe supplémentaire sans difficulté.

Collèges

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile compte 6 collèges, dont 4 localisés à Aubagne (Lou Garlaban, Nathalie Sarraute, Joseph Lakanal, Sainte-Marie), un à Roquevaire (Louis Aragon) et un à Auriol (Ubelka).

Lycées

Le territoire accueille deux lycées généraux et technologiques et un seul lycée professionnel, tous étant situés à Aubagne. La création d'un lycée professionnel est envisagée à La Bouilladisse.

Enseignement supérieur

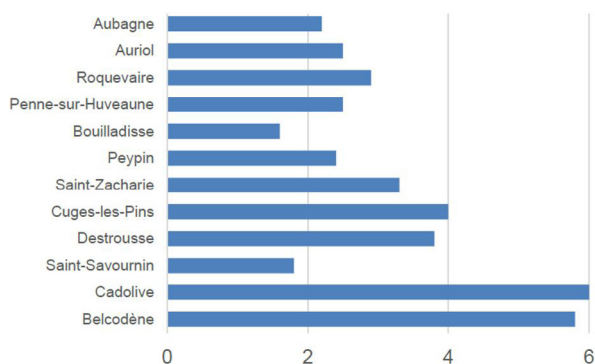
Plusieurs établissements publics et privés proposent une formation supérieure sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

- Le département des Sciences, Arts et Techniques de l'Image et du Son ;
- La Faculté des Sciences du Sport ;
- Les BTS du lycée Frédéric Joliot-Curie ;
- L'institut de formations paramédicales du centre hospitalier ;
- L'Ecole hôtelière de Provence ;
- L'Institut privé La Forbine.

L'ensemble des établissements est situé à Aubagne. L'offre de formation supérieure est encore limitée, avec des formations proposées qui ne concernent qu'une très faible partie du panel de formation existant. Celles-ci semblent cependant être adaptées à la démographie du territoire. La proximité de Marseille et d'Aix, véritables pôles étudiants, permet aux habitants des possibilités de formation plus complètes à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

9.1.3. Équipements sportifs

Il y a, à l'échelle du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 2,6 équipements sportifs pour 1 000 habitants (moyenne nationale pour les communes de plus de 100 000 habitants). Par rapport aux communes de poids démographique similaire, quelques communes présentent un taux d'équipements sportifs inférieurs : Aubagne, Auriol et Peypin.



➤ Nombre d'équipements sportifs pour 1000 habitants par commune

Source : étude sur les équipements sportifs du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, séminaire des techniciens, AGAM, 2019.

Quelques manques ont été identifiés au niveau des équipements de pratique courante (terrain de grands jeux, dojo, salle multisports, tennis, terrains de boules, plateaux multisports) dans certaines communes. Mais surtout, à ce jour, une seule piscine existe pour tout le territoire. Afin de pallier à cette carence, un projet est envisagé à La Bouilladisse.

9.1.4. Équipements culturels

Chaque commune possède a minima une bibliothèque ou une médiathèque mais il s'agit de l'unique équipement culturel recensé pour plusieurs communes. Certaines sont également dotées d'un centre culturel ou de cinéma, voire d'un théâtre, conservatoire de musique et de danse. Deux infrastructures, l'espace de la Confluence à Auriol et la Font de Mai à Aubagne permettent une programmation culturelle forte sur le territoire.

9.1.5. Équipements médicaux

Le territoire possède une offre variée d'équipements de santé publique et privée, avec :

- Le centre hospitalier général Edmond Garcin (Aubagne), qui présente aujourd'hui des locaux vétustes, avec des infrastructures obsolètes engendrant des difficultés de fonctionnement. Un projet de construction d'un nouvel hôpital est ainsi à l'étude ;
- Plusieurs antennes du Centre hospitalier Valvert (établissement public de santé spécialisé) localisées à Aubagne et à La Destrousse ;
- Plusieurs cliniques et établissements spécialisés, situés à Aubagne, Belcodène, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune et Roquevaire.

En outre, 15 maisons de retraite médicalisées (Ehpad), essentiellement privées, sont recensées sur le territoire et totalisent 1229 places. Cinq résidences services seniors, deux résidences autonomes et une structure de type habitat intergénérationnel viennent compléter l'offre d'hébergement pour les personnes âgées.

9.1.6. CIMETIÈRES

L'offre en cimetière est disparate selon les communes. La ville d'Auriol présente un déficit en concessions disponibles. Certains cimetières présentent des extensions possibles (Aubagne, La Penne sur Huveaune...) tandis que des communes comme Auriol devront cibler un nouvel emplacement pour la création d'un nouveau cimetière.

ENJEUX :

- Anticiper les nécessités d'ouverture de classes et/ou de création d'écoles, en adaptant l'offre en équipements de petite enfance et équipements scolaires aux perspectives d'évolution de la population ;
- Prendre en compte le projet de lycée professionnel à La Bouilladisse ;
- Prendre en compte les nécessités du territoire en matière de piscine ;
- Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire, en favorisant lorsque possible les mutualisations ;
- Permettre un maintien ou un développement de la diversité des équipements de santé ;
- Poursuivre le développement de structures adaptées pour les personnes vieillissantes, à la fois autonomes et en perte d'autonomie.
- Adapter les cimetières et leurs capacités en fonction des besoins.

9.2. RÉSEAUX

9.2.1. Eau potable

A l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la gestion de l'eau potable est assurée par :

- La SAUR pour Auriol ;
- La régie du bassin minier et du Garlaban (SIBAM) pour Roquevaire, Belcodène, Cadolive, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin et Saint-Savournin ;
- La société publique locale (SPL) l'Eau des Collines pour Aubagne, la Penne-sur-Huveaune, Cuges-les-Pins et Saint-Zacharie.

Aucune commune du Pays d'Aubagne et de l'Etoile n'est couverte par un zonage d'alimentation en eau potable. La réalisation de ce zonage sera lancée prochainement (2021-2022) à l'échelle du territoire.

L'eau distribuée provient de captages et forages, ou est importée de la Société du Canal de Provence ou du Canal de Marseille. De nouveaux ouvrages devraient être créés afin de renforcer la production et la sécurisation des communes. En outre, sur chaque commune, plusieurs châteaux d'eau et réservoirs permettent de stocker l'eau distribuée et de desservir le périmètre.

L'adduction en eau potable d'un secteur est «sécurisée» lorsqu'au moins deux ressources distinctes sont ou peuvent être utilisées. Les secteurs sont sécurisés, sauf ceux de Saint-Savournin, Cadolive, Belcodène, Roquevaire et Cuges-les-Pins. En outre, en 2019, les prélèvements réalisés dans le cadre du contrôle sanitaire bactériologique et physico-chimique ont été 100 % conformes.

Les rendements des réseaux de distribution sont satisfaisants avec :

- 75% pour Auriol ;
- 83% pour le SIBAM ;
- A l'échelle de la SPL l'Eaux des Collines : 83,2 % pour Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, de 78,9 % pour Cuges-les-Pins et de 87,2 % pour Saint-Zacharie.

ENJEUX :

- Préserver la ressource en eau (d'un point de vue qualitatif et quantitatif), en encourageant une gestion raisonnée de l'eau, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales (recharge des nappes) et en limitant les possibilités de pollution ;
- Sécuriser l'alimentation en eau potable de Saint-Savournin, Cadolive, Belcodène, Roquevaire et Cuges-les-Pins (en permettant sur ces communes l'utilisation d'au moins deux ressources distinctes) ;
- Poursuivre l'entretien des réseaux pour un maintien voire une amélioration du rendement du réseau.

9.2.2. Défense incendie

La Métropole Aix-Marseille-Provence a récupéré la compétence de service public de défense extérieure contre l'incendie en 2020. Cette compétence est déléguée au conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, qui a lancé un recensement des 2000 poteaux incendies présents sur le territoire et l'étude de leur conformité. Cette étude devrait être finalisée fin 2021.

ENJEUX :

- Améliorer la connaissance du réseau de défense incendie, en poursuivant les études engagées ;
- Interdire les possibilités de développement urbain en cas de capacité de défense incendie insuffisante ;
- Améliorer la couverture territoriale et la conformité des dispositifs de lutte contre l'incendie.

9.2.3. Assainissement des eaux usées

Un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation à l'échelle métropolitaine. Plusieurs schémas d'assainissement existent ou sont en cours de réalisation à l'échelle du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

- Le schéma directeur d'assainissement d'Aubagne - La Penne-sur-Huveaune ;
- Un schéma directeur existe également pour Auriol - Saint-Zacharie ;
- Un schéma directeur avait été réalisé pour les communes de l'étoile (Belcodène, La Bouilladisse, Cadolive, Peypin et Saint-Savournin) ;
- Le schéma directeur de Cuges-les-Pins devrait être réalisé à partir d'octobre 2021.

Aucun de ces documents ne comporte de zonage d'assainissement opposable.

La société publique locale l'Eau des Collines assure, pour le compte du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, la gestion de l'assainissement collectif et non collectif des 12 communes du territoire.

En assainissement collectif, les eaux usées d'Aubagne, de Belcodène, de Cadolive, de La Bouilladisse, de La Destrousse, de la Penne-sur-Huveaune, de Peypin, de Roquevaire et de Saint-Savournin sont acheminées vers la station d'épuration des eaux usées (STEP) de Marseille où elles sont traitées.

Seules les communes d'Auriol et de Cuges-les-Pins possèdent des STEP. La STEP d'Auriol traite les eaux usées d'Auriol et de Saint-Zacharie, tandis que celle de Cuges-les-Pins ne traite que les eaux usées de la commune. Plusieurs dysfonctionnements ont été observés (usures, sous dimensionnements) sur cette STEP. Ainsi, des améliorations sont en œuvre ou en projet pour la station d'Auriol-Saint-Zacharie, et une réhabilitation de la STEP de Cuges-les-Pins est envisagée. En outre, un projet de station d'épuration à La Bouilladisse est en cours, pour permettre l'abandon des assainissements non collectifs sur le hameau du Pigeonnier et la prise des effluents du hameau des Boyers. Le réseau associé à la STEP est en cours de déploiement.

Concernant le réseau d'assainissement, le taux de conformité du réseau de collecte du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est de 100 % en 2019. L'ensemble des communes est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Celui-ci ne dessert toutefois que les zones les plus denses, les quartiers d'habitat pavillonnaire peu denses ne sont généralement pas desservis.

Le nombre d'habitants desservis par des dispositifs d'assainissement autonome est estimé à 30 448 en 2019. Le taux de conformité des installations est de 99,8 %.

ENJEUX :

- Poursuivre les travaux visant à éliminer les dysfonctionnements rencontrés sur la STEP d'Auriol-Saint-Zacharie ;
- Redimensionner la STEP de Cuges-les-Pins, dont la charge nominale est fréquemment dépassée ;
- Poursuivre la création de la STEP de la Bouilladisse et le raccordement des hameaux du Pigeonnier et des Boyers ;
- Anticiper et accompagner la croissance démographique en confortant ou développant les infrastructures et réseau d'assainissement ;
- Favoriser les raccordements au réseau d'assainissement collectif ;
- Limiter voire interdire le développement urbain dans les secteurs non raccordés à un réseau d'assainissement collectif.

9.2.4. Assainissement des eaux pluviales

De façon générale, le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile présente une problématique ruissellement forte, due aux pluies méditerranéennes intenses. L'infiltration des eaux pluviales est une problématique importante sur le territoire, notamment due à la présence de sols argileux. Les eaux pluviales s'écoulent vers l'Huveaune, à l'exception de celles de Cuges-les-Pins et de Belcodène. Le risque inondation par remontée d'eau est également présent sur les communes de La Penne-Sur-Huveaune et de Roquevaire.

Plusieurs études, schémas directeurs et une consultation sont en cours ou seront prochainement lancés afin d'intégrer ces problématiques de gestion des eaux pluviales.

ENJEUX :

- Améliorer la connaissance des problématiques et du réseau de gestion des eaux pluviales en menant à bien les études en cours ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement du territoire ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales lorsque possible et les dispositifs végétalisés ;
- Maitriser les risques de pollution par infiltration ou par ruissellement.

9.3. Réseau numérique

Le déploiement de la fibre optique est en cours sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. En juillet 2021, celui-ci est particulièrement avancé à Aubagne, mais plusieurs communes n'y sont cependant pas raccordées (Roquevaire, La Bouilladisse, Belcodène et Cuges-les-Pins). En outre, le territoire bénéficie d'une très bonne couverture mobile 4G.

ENJEUX :

- Poursuivre le déploiement de la fibre optique sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, véritable paramètre d'attractivité pour les entreprises et les ménages ;
- Maintenir la très bonne couverture mobile dont bénéficie le territoire.



Chapitre 10 : Foncier

La méthodologie d'analyse et de calcul des capacités constructives et de la consommation d'espace est détaillée au sein du rapport de présentation (page 235-237 du diagnostic territorial).

1. LES CAPACITÉS CONSTRUCTIVES

Le tableau ci-après détaille, par commune, le nombre d'unités foncière 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.

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
Belcodène	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

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

forestiers qui ont été consommés soit un rythme moyen de 23,87 ha/an à l'échelle de l'ensemble du territoire.

10. LA CONSOMMATION D'ESPACE

La consommation d'espace est calculée 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 (voir détail en tomes F1 et D2).

Sur la période de référence 2011-2021, ce sont 238,74 ha d'espaces naturels, agricoles et





4

Conclusion

Chapitre 11 : Organisation urbaine

11.1. Historique et évolution des formes urbaines du territoire

Au XIXe siècle, les différentes communes faisant partie du Pays d'Aubagne et de l'Etoile constituaient soit des villages (Aubagne, Auriol), soit des hameaux, et notamment des hameaux-rue (La Penne-sur-Huveaune, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, la Destrousse, Belcodène...). Durant toute la première moitié du XXe siècle, l'urbanisation est restée compacte, concentrée aux centres-anciens, et l'étalement urbain a été limité.

Dans les années 1970, l'urbanisation a progressé, avec le développement des quartiers résidentiels, des infrastructures routières, ainsi que les premiers bâtiments à caractère économique.

12. Organisation urbaine du territoire aujourd'hui

Durant les dernières décennies, avec le phénomène de périurbanisation et du fait de la proximité de Marseille, l'étalement urbain a largement progressé, le plus souvent au détriment des espaces agricoles qui ont été consommés ou mités.

Toutes les communes n'ont toutefois pas connu le même développement urbain : la proximité de Marseille, la présence d'équipements et d'infrastructures structurantes ont conditionné l'urbanisation du territoire et la hiérarchie urbaine.

Deux sous-bassins de vie se dessinent dans l'organisation urbaine, quand bien même les interactions entre sous-bassins et territoires limitrophes (notamment Marseille) sont nombreuses :

- Le nord du Pays d'Aubagne et de l'Etoile regroupant les communes de La Bouilladisse,

La Destrousse, Saint-Savournin, Cadolive, Peypin, Belcodène, Auriol, Saint-Zacharie et Roquevaire, communes pour lesquelles les échanges avec le bassin de Gardanne sont plus importants (et dans une moindre mesure avec le Var et la vallée de l'Arc) ;

- Le sud du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, regroupant La Penne-sur-Huveaune, Aubagne, Cuges-les-Pins (et Gémenos qui ne fait pas partie du territoire), où de par la proximité avec Marseille et l'importance des zones d'activités, les échanges avec Marseille sont plus conséquents.



PLU



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