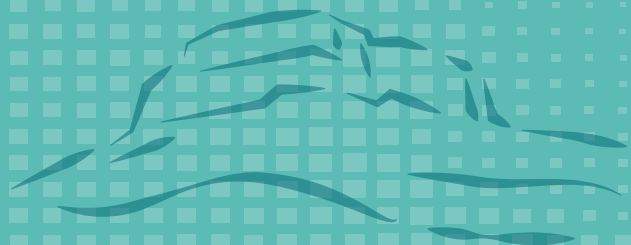


**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE**

G.3 MODIFICATION N°2 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



Information :

L'ensemble des extraits cartographiques présents dans ce document sont informatifs et ne sauraient être opposables.

En effet, il s'agit d'extraits ne faisant apparaître que les dispositions graphiques concernées et non l'ensemble des dispositions graphiques réglementaires du PLUi, afin de permettre une meilleure visibilité des modifications.

Les documents opposables sont les planches réglementaires.

Table des matières

1.	Introduction	4
2.	Rappel du champ d'application légal de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile	4
3.	Principe et méthode de la modification n°2	5
4.	Contenu de la modification	5
5.	Exposé des motifs des changements apportés	6
6.	Etude de densification – Complément au projet d'aménagement et de développement durable	7
7.	Modification des dispositions générales du règlement littéral	11
8.	Les deux secteurs cibles par l'ouverture à L'urbanisation	12
9.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUM des Gargues	13
9.1.	Justifications :	13
9.2.	Modification du tome M : Evolution des planches graphiques	16
9.3.	Modification du tome N3 planche graphique complémentaire	17
9.4.	Modification du tome K1 : Règlement écrit	18
9.5.	Modification du tome I	30
9.6.	Modification du règlement graphique – N1 – Planche « eau »	32
10.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du Terminus Val'Tram sur les communes de La Bouilladisse et Peypin	34
10.1.	Justification :	34
10.2.	Modification du tome M : Evolution des planches graphiques	36
10.3.	Modification du Tome N 3 :	37
	Planche complémentaire	37
10.4.	Modification du tome K1 : Règlement écrit	38
10.5.	Modification du tome I	41
10.6.	Modification du règlement graphique – N1 – Planche « eau »	43
10.7.	Modification du règlement graphique – N2 – Planche « Risque incendie »	44
11.	Modification de la légende du règlement graphique des planches « eau »	45
12.	Modification du tome D2 - CONSOMMATION D'ESPACE	47
13.	Modifications du tome I0 : Liste des OAP sectorielles	53
14.	Annexe : Justification de la réduction des bandes de recul liées à la loi Barnier	56
14.1.	Contexte réglementaire	56
14.2.	Justification de la réduction des bandes de recul liées à la loi Barnier – Les gargues	57
14.3.	Justification de la réduction des bandes de reculs liées à la loi Barnier – Terminus Val'tram zone économique	64

1. INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile a été approuvé le 29 juin 2023.

Dans la continuité de l'application du PADD il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser dans le cadre d'une procédure de modification.

Cette procédure de modification du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi, qui conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme qui stipule que : *« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

2. RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LEGAL DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

La modification est encadrée par le respect des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Que le projet de modification a pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser [...].

Ainsi la modification n°2 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC)
- Ne réduit pas une zone Agricole (A)
- Ne réduit pas une zone Naturelle ou forestière (N)
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- N'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

3. PRINCIPE ET METHODE DE LA MODIFICATION N°2

Les principes du PADD qui s'appliquent à la modification n°2 sont en compatibilité avec les documents cadres tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 18 décembre 2013.

Pour rappel, le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le SRADDET et le SCoT est une obligation. Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Il est à noter que le SCOT Métropolitain a été approuvé le 30/06/2025, une mise en compatibilité fera l'objet d'une procédure ultérieure.

Le rapport de présentation du PLUi avant modification et approuvé le 29 juin 2023 a démontré la compatibilité du PLUi avec le SCoT, via le tome B.1 Introduction générale.

Les principes de compatibilité ne sont donc pas remis en cause et ne font donc pas l'objet d'une actualisation, la démonstration existante et présentée dans le rapport de présentation précédent reste valide et valable suite à la mise en œuvre de la présente modification.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION

La procédure de modification n°2 (prescrite par le conseil de Métropole par délibération en date du 12 octobre 2023) a pour objet l'ouverture à l'urbanisation des secteurs suivants :

- Les Gargues - Aubagne
- Terminus Val' Tram – La Bouilladisse/Peypin

5. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, applicable au PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, en cas notamment, de modification du PLUi, le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

6. ETUDE DE DENSIFICATION – COMPLEMENT AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le contexte réglementaire

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise les conditions de l'étude de densification ainsi que son contour.

« **Le projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification** des zones déjà*

urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le PLUi dans sa version approuvée du 29 juin 2023 ne prenait pas en compte les nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme concernant ce sujet.

La modification n°2 du PLUi assure l'intégration de l'étude de densification au regard des objets et thématiques définis dans le contenu de cette procédure.

Pour rappel le contenu de la modification n°2

Le 24 novembre 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Cette modification concerne l'ouverture, partielle ou totale, de 2 secteurs classés en zone 2AU dans le PLUi approuvé le 29 juin 2023. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Gargues : Secteur de 29 hectares, il est situé à l'est de la commune, entre le centre-ville d'Aubagne, la zone commerciale de La Martelle, et la zone industrielle des Paluds. Le site forme aujourd'hui une vaste « dent

creuse » marquée par des paysages agricoles partiellement en friches. Le secteur est ciblé pour relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030, accompagné de l'installation d'entreprises du secteur médical et de la création d'un vaste parc naturel et agricole.

- Terminus Val'tram : La zone se situe aux abords du cours d'eau du Merlançon sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin. Il s'agit d'un secteur disposant d'une excellente desserte autoroutière et routière, et la zone sera bientôt immédiatement connectée au futur Val'tram, avec son terminus et le parking relais intégrant le périmètre de la zone 2AUE. Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile approuvé en juin 2023 qualifie ce site comme potentiel économique et l'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans cet objectif.

Les capacités au sein des zones d'activités économiques

Il a été constaté que le marché immobilier du secteur Est de la Métropole Aix-Marseille-Provence est en pénurie de locaux d'activités à la location et surtout à l'acquisition. Le foncier devenant de plus en plus rare et cher, ce secteur d'activités en pâti fortement.

Le besoin d'acquérir des locaux d'activités pour les entreprises des secteurs productifs et de l'artisanat reste très élevé et l'offre quasi-inexistante. La rareté des offres disponibles dans l'ancien et les contraintes réglementaires liées à la loi Climat et au Zéro Artificialisation Nette (réduction du rythme de consommation de l'espace par 2 d'ici 2030), vont réduire la production de nouvelles opérations économiques dans le futur.

La réduction de ce type d'offres génère des fonciers de plus en plus convoités et tirent les prix vers le haut, aggravant d'autant plus cette situation de pénurie. De

ce fait, les opérateurs sont incités à développer des programmes tertiaires pour des questions d'équilibre budgétaire.

Cette offre tertiaire (bureau) sur le périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile est déjà très étoffée et parfois même en surabondance dans le neuf comme dans l'ancien. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation à vocation économique du secteur Terminus Val'tram et de la zone des Gargues pour les activités économiques en accompagnement du projet d'hôpital, permettrait de répondre à la pénurie de locaux d'activités avec une destination ciblée.

Synthèse du besoin

Les 2 ouvertures à l'urbanisation prévues dans la modification n°2 du PLUi répondent à des objectifs différenciés :

- Les Gargues :

La commune et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour y relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030. Plus précisément, le projet d'aménagement des Gargues s'intègre dans l'agenda du développement économique de la Métropole, la santé étant l'une des 6 filières d'excellence de celle-ci. Dans le cadre du SEGUR de la Santé, des accords ont été signés entre le Premier Ministre, le Ministre de la Santé ainsi que tous les représentants du système de santé français. Le projet se développe sur environ 20 hectares.

Le choix s'est porté sur ce site car il conjugue proximité du centre-ville, bonne desserte par les infrastructures autoroutières et opportunité de développer un projet d'ensemble en synergie avec la structure hospitalière.

L'objectif affiché est de bâtir un projet de développement exemplaire répondant à des ambitions environnementales fortes et s'appuyant à la fois sur :

- L'installation de l'hôpital, équipement public d'intérêt général et d'activités centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique. Il accueillera toute une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle « mère enfant » autour de la maternité. Sont d'ores et déjà également programmés une grande variété d'éléments : Médecine, courts séjours gériatriques, chirurgie, soins critiques, maternité, pédiatrie, urgences pédiatriques et adultes, consultations externes, plateau technique, ... Des programmes complémentaires pourront être développés par la suite, tels qu'un centre de dialyse, un centre de santé, une crèche, un Centre d'Action Médico-Social Précoce, un Institut de Formation Paramédicale (soins infirmiers notamment), une maison des partenaires, ou encore de l'hébergement pour le personnel de santé.
- Le développement d'un parc d'activités accompagnant notamment le développement des filières de la santé et du bien-être. Ce projet présentera une programmation dans différents domaines liés : Medtech, e-santé, naturalité, nutraceutique, silver économie, ...
- Un pôle de vie pour accompagner les activités connexes à l'hôpital notamment en matière d'hébergement du personnel soignant, d'accueil des accompagnants de patients. Il contribuera à constituer un espace de services de proximité.
- La conception d'un parc naturel et agricole combinant plusieurs usages variés permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

En termes de programmation, différentes temporalités sont prévues sur le secteur des Gargues, qui fait partie intégrante de l'OAP d'intention « Zone économique Est » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile approuvé le 29 juin 2023.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, environ 11 hectares sont ciblés en zone 1AUMg ouverte à l'urbanisation afin d'implanter le pôle hospitalier, qui sera composé de 200 lits et places, emploiera plus de 1 000 personnes et accueillera de nombreux visiteurs.

Le parc d'activités disposera quant à lui d'une double temporalité. En effet, une partie de ces activités économiques connexes prendront bien place dans les 11 hectares de zone 2AU qui font l'objet de l'ouverture à l'urbanisation. Cependant, une seconde partie restera à prévoir, à plus long terme, dans les hectares restants de zone 2AUM qui resteront identifiées du PLUi.

Le parc naturel et agricole se développera principalement sur la partie Est du site. Le parc combine des usages variés, permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

En ce qui concerne les activités agraires, le projet s'inscrit dans la politique métropolitaine en matière de foncier agricole, qui a pour objectif de mobiliser les terres agricoles disponibles pour les remettre en culture. Le parc naturel et agricole pourrait, au regard des surfaces disponibles, permettre l'installation de 3 à 4 agriculteurs (ou groupements d'agriculteurs) engagés sur des productions alimentaires diversifiées, des pratiques culturelles durables et une commercialisation en circuits courts, en cohérence avec les objectifs métropolitains.

Au-delà de sa dimension agraire, ce projet de parc naturel et agricole intégrera une dimension « santé » afin de prendre en compte la proximité du futur hôpital d'Aubagne.

- Terminus Val'tram :

La dynamique économique du secteur est déjà existante avec la proximité de zones économiques locales comme Valdonne à Peypin et Souque-Nègre La Malvésine, sur les communes de La Bouilladisse et La Destrousse.

Le potentiel foncier à destination d'activités économiques se situe en partie sur l'ancien bassin minier, et notamment sur les communes de Gardanne, Fuveau, Meyreuil qui sont intégrées au Pacte de Transition Ecologique et Industrielle. Ce secteur comprenant des fonciers en reconversion, permettra le développement d'entreprises orientées vers la filière Environnement et Energie, à destination d'une économie et d'une industrie non polluante et décarbonée.

Les communes de Peypin et de La Bouilladisse sont constitutives de l'ancien bassin minier, et historiquement les plus anciennes, en lien avec l'exploitation minière et industrielle du 19e siècle. Elles présentent ainsi un potentiel de développement économique futur de par leur localisation et leur condition de desserte optimale, situé entre les pôles économiques de la Vallée de l'Arc (Gardanne – Rousset) et les zones économiques d'Aubagne – Gémenos.

La programmation s'articulera autour d'une zone d'activités à dominante « petite activité et artisanat ». Le diagnostic a démontré la prégnance de ce besoin à l'échelle locale. Le commerce y sera interdit.

Afin de répondre à la demande des entreprises, la forme urbaine sera adaptée pour proposer des produits immobiliers constitués essentiellement de locaux d'activités dont les bâtiments seront modulables (constitués de cellules de 150 à 200 m²). La configuration des cellules en atelier/stockage correspond aux attentes du marché. De plus, la possibilité de jumeler les surfaces entre elles permettra une certaine flexibilité en fonction des besoins exprimés. Cette typologie de programmation économique est innovante sur le territoire et permettra de s'adapter aux évolutions du monde économique.

7. MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT LITTERAL

La modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne ouvre à l'urbanisation des zones AU concernées par le risque ruissellement. Celles-ci doivent donc bénéficier d'une réglementation adaptée.

Pour rappel les zones AU ouvertes à l'urbanisation sont

- Les Gargues Aubagne
- Terminus Val'tram Zone économique la Bouilladisse-Peypin

Les Dispositions Générales du tome K1 (règlement) sont ainsi modifiées afin d'encadrer un nouveau dispositif d'étude nommé « résilience hydraulique ». Ce dispositif a vocation à démontrer que les projets portés au sein des deux zones AU ouvertes à l'urbanisation prévoient une bonne gestion du risque ruissellement.

Extrait du règlement des Dispositions Générales modifiées (p.44-45)

VI. Dispositions spécifiques aux OAP sectorielles :

- **Les Gargues Aubagne**
- **Terminus Val'tram Zone économique la Bouilladisse-Peypin**

Sur la planche « graphique eau », le risque inondation relatif à ces 2 secteurs de projets est matérialisé par un hachurage dans les zones 1AU et UV.

Dans le cadre de l'urbanisation de ces zones et sur l'ensemble des secteurs à urbaniser, une étude de *résilience hydraulique** relative au ruissellement doit être produite.

A cet effet, le porteur de projet doit saisir le service GEMAPI de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'obtenir les informations nécessaires pour élaborer cette étude.

- **Objet de l'étude** : Démontrer la bonne gestion des risques dans le projet à travers une stratégie d'aménagement, analyser les caractéristiques du projet, évaluer son impact sur le milieu récepteur et définir les mesures compensatoires pour le préserver.
Les résultats doivent prouver que le projet n'induit pas d'incidence majeure sur les écoulements en amont et en aval du site et ne se substituent en aucun cas aux autres études qui pourraient être nécessaires dans le cadre du projet.

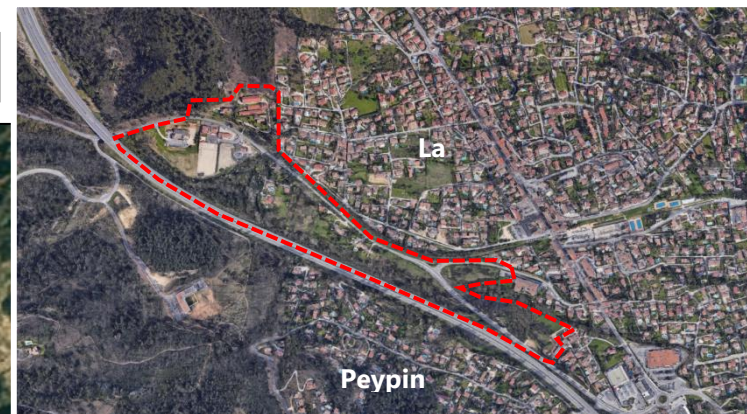
Dans un principe de compatibilité, l'aménagement de ces secteurs au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.
- **Concernant l'OAP sectorielle zone économique Terminus Val'tram, l'étude de résilience hydraulique* doit prendre en compte le risque ruissellement et débordement du fait de sa proximité avec le cours d'eau du Merlançon.**

8. LES DEUX SECTEURS CIBLES PAR L'OUVERTURE A L'URBANISATION

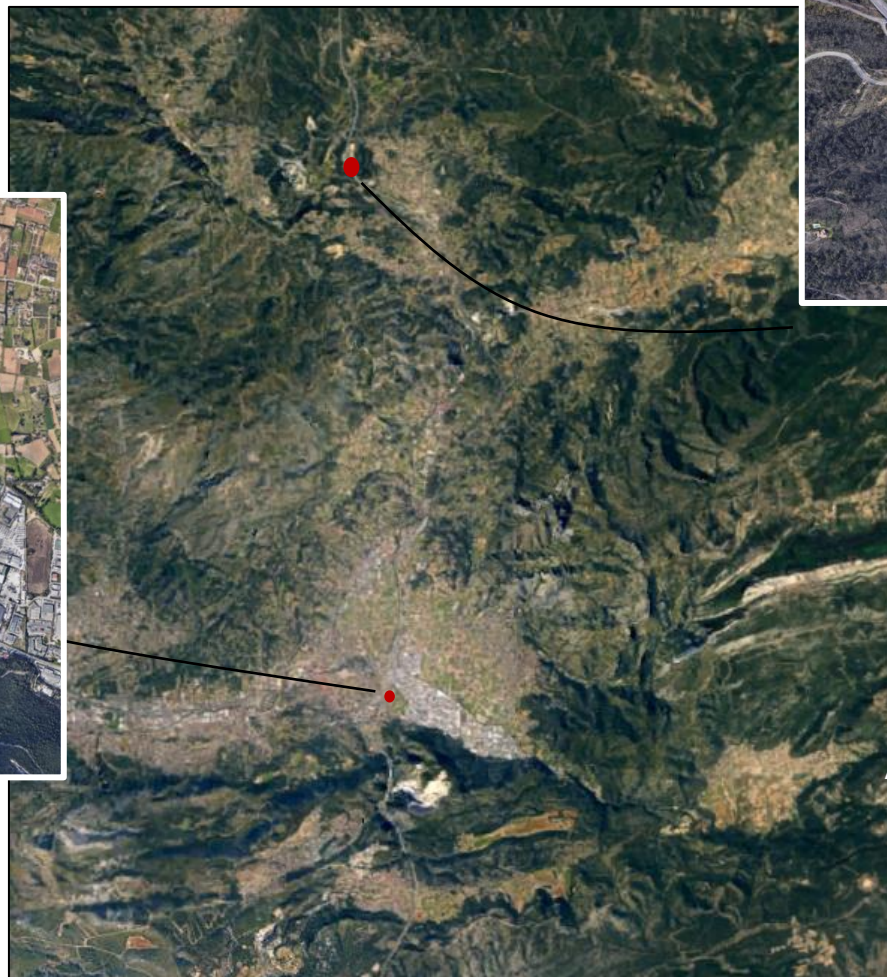
Espace géographique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile



Les Gargues



Terminus Val'Tram – Zone Économique



9. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUM DES GARGUES

9.1. JUSTIFICATIONS :

Le site des Gargues, qui est enserré entre la zone des Paluds, la zone commerciale de La Martelle et l'autoroute A52, constitue un potentiel de développement important. Le secteur est identifié comme un secteur "d'extension urbaine à vocation mixte" au sein du secteur de développement Sud Vallée de l'Huveaune. Son aménagement est conditionné, en particulier, à l'amélioration des conditions de circulation et de desserte.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, 11 hectares sont ciblés en zone 1AUMg ouverte à l'urbanisation afin d'implanter le nouvel hôpital d'Aubagne, intégré au sein d'un bassin de soin rayonnant à l'échelle métropolitaine et interdépartementale. Cet équipement majeur sera composé de 200 lits et places, emploiera plus de 1 000 personnes et accueillera de nombreux visiteurs.

La zone des Gargues se trouve à la limite :

- 1 Des zones d'activités d'Aubagne (Zone Industrielle les Paluds, Zone Commerciale la Martelle), représentant près de 10 000 emplois et attirant de nombreux déplacements (employés, visiteurs, clients, livraisons) ;
- 2 Des zones plus résidentielles situées du côté Ouest de l'autoroute A52.

Desservi par les autoroutes A52 et A50 (via l'A502 pour Marseille), le secteur est facilement accessible depuis Marseille, Aix-en-Provence et La Ciotat.

Desservi également par la D8N et la D43C, le secteur est accessible depuis les communes environnantes et notamment Cuges-les-Pins à l'Est et les communes situées au nord d'Aubagne (Roquevaire, Auriol et La Destrousse notamment).

Au sein de l'axe 1 du PADD qui vise à conforter l'attractivité du territoire, l'accent est porté sur le développement d'une filière d'excellence métropolitaine, à savoir la filière MedTech (Medical Technology). Cette filière est déjà présente sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à travers des leaders internationaux qui sont implantés

dans la zone industrielle des Paluds à Aubagne. L'objectif est donc de constituer un écosystème productif autour de ces entreprises et du pôle entrepreneurial des Paluds, en lien direct avec les pôles hospitaliers et universitaires de la Timone et de Luminy, et du futur pôle hospitalier des Gargues. Cette stratégie de développement est réaffirmée par l'agenda du développement économique de la Métropole, qui promeut le développement d'une pépinière MedTech sur Aubagne.

Programmation :

En termes de programmation, différentes temporalités sont prévues sur le secteur des Gargues, qui fait partie intégrante de l'OAP d'intention « Zone économique Est » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé le 29 juin 2023. L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Gargues s'accompagne de la création d'une OAP de composition intégrant l'ensemble du périmètre.

Cette double temporalité permettra une mise en œuvre des différentes composantes du projet urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet centré sur la Médecine Chirurgie Obstétrique accueillera toute une diversité de composantes hospitalières parmi lesquelles un important pôle « mère enfant » autour de la maternité. Sont d'ores et déjà programmés une grande variété d'éléments :

- Médecine ;
- Court Séjour Gériatrique ;
- Chirurgie ;
- Soins critiques ;
- Maternité ;
- Pédiatrie ;
- Urgences pédiatriques et Adultes ;
- Hôpitaux de jour (médecine / chirurgie) ;
- Consultations externes ;
- Plateau technique ;

Des programmes complémentaires pourront être développés par la suite, tels que :

- Institut de Formation Paramédicale (soins infirmiers notamment) ;
- Centre de dialyse ;
- Centre de santé ;
- Crèche
- Maison des partenaires ;
- Hébergement pour le personnel de santé...

Le projet de pôle hospitalier est en ce sens un programme d'exception en accompagnement duquel les autres composantes du projet des Gargues ont été imaginées.

Un parc d'activités est également envisagé, en résonance avec le projet d'hôpital. Ce projet sera dédié à la santé et au bien-être, développant une programmation dans différents domaines liés :

- 1 Medtech ;
- 2 E santé ;
- 3 Naturalité ;
- 4 Nutraceutique ;
- 5 Silver économie

Les activités économiques en accompagnement du projet d'hôpital sont une offre nouvelle par rapport aux zones d'activités de l'Est Métropolitain et notamment avec la proximité immédiate de la ZI des Paluds. En effet il ne s'agit pas de créer une extension de celle-ci mais un parc d'activités innovant tourné autour des filières de la santé et du bien-être afin de positionner Aubagne comme acteur majeur de ces typologies d'activités.

Ce parc d'activités dispose d'une double temporalité. En effet, une partie de ces activités économiques connexes prendront bien place dans les 11 hectares de zone 2AU qui font l'objet de l'ouverture à l'urbanisation. Cependant, une seconde partie restera à prévoir, à plus long terme, dans 7,5 hectares environ de zone 2AUM qui resteront identifiés au sein du PLUi. Pour cette seconde partie, la programmation

reste à affiner. Le PLUi fera l'objet d'une évolution ultérieure afin d'ouvrir à l'urbanisation le restant du site.

Un pôle de vie qui a vocation de constituer un espace de services de proximité au bénéfice des usagers et des professionnels du site y sera implanté.

Ce lieu concentre des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien du site. Il permet notamment la création d'un établissement hôtelier ou para-hôtelier, de services d'accompagnement (conciergerie, soins non médicaux, aide à la mobilité...), une crèche des établissements de restauration, d'un point de vente en circuit court ou de commerces répondants aux besoins quotidiens des usagers de la zone.

Le parc naturel et agricole se développera également sur une superficie d'environ 8,8 hectares, situés principalement sur la partie inondable du site. Le parc combine usages variés, permettant de valoriser la richesse paysagère du site mais aussi de développer des activités agraires ou encore de créer des espaces de loisirs ou sportifs.

En ce qui concerne les activités agraires, le projet s'inscrit dans la politique métropolitaine en matière de foncier agricole, qui a pour objectif de mobiliser les terres agricoles disponibles pour les remettre en culture. Cette ambition est issue du Projet Alimentaire Territorial (PAT) et du plan d'actions en faveur de la souveraineté alimentaire (annoncé en mai 2022), par lesquels la Métropole s'engage à consolider le potentiel de production existant du territoire, mais aussi à mobiliser de nouvelles terres productives en favorisant l'installation d'agriculteurs. Ces installations doivent permettre de contribuer à l'économie locale, par la création d'emplois non délocalisables et par des productions locales consommées en circuits courts.

Le parc naturel et agricole pourrait, au regard des surfaces disponibles, permettre l'installation d'agriculteurs engagés sur des productions alimentaires diversifiées, des pratiques culturelles durables et une commercialisation en circuits courts, en cohérence avec les objectifs métropolitains. Des bâtiments liés au fonctionnement des exploitations seront aussi prévus sur le secteur.

Ces projets d'installation devront par ailleurs s'inscrire dans le respect des qualités paysagères et écologiques des sites sur lesquels ils sont implantés. De plus, le projet de parc naturel et agricole se développe aujourd'hui par endroit sur des espaces "anthropisés" (espaces imperméabilisés et loueurs de véhicules au Nord) et/ou "dégradés" (divers dépôts d'ordures et de gravas laissant entrevoir une pollution en surface) dont la remise en état et/ou la renaturation sera profitable à l'ensemble de la future opération d'aménagement.

Au-delà de sa dimension agraire, ce projet de parc naturel et agricole intégrera une dimension « santé » afin de prendre en compte la proximité du futur hôpital d'Aubagne, qui se traduira en termes de programmation par :

- Des cultures adaptées et diversifiées de type maraîchage ou fruitiers pour la qualité des paysages qu'ils offriront aux usagers de l'hôpital et salariés du parc d'activités, ainsi que des cultures fourragères déjà présentes dans le secteur des Gargues ayant un véritable enjeu local de préservation ;
- Un point de vente directe aux actifs du secteur, notamment au personnel de santé ;
- Des cheminements balisés au travers des exploitations permettant la promenade des patients de l'hôpital et les temps de pause des salariés du futur parc d'activités ;
- Eventuellement des espaces pédagogiques en lien avec les exploitations de type vergers conservatoires, ateliers (cueillette, bouturage, greffes...), ou encore ferme proposant des activités en lien avec la zoothérapie (discipline à visée thérapeutique dans un parcours de soin consistant à mettre en relation les personnes malades ou fragilisées avec des animaux), etc... ;
- D'autres liens restent à imaginer avec les projets de soins hospitaliers et de développement économique autour des 'MedTech', de la 'Naturalité' ou encore de la 'Silver Economie'

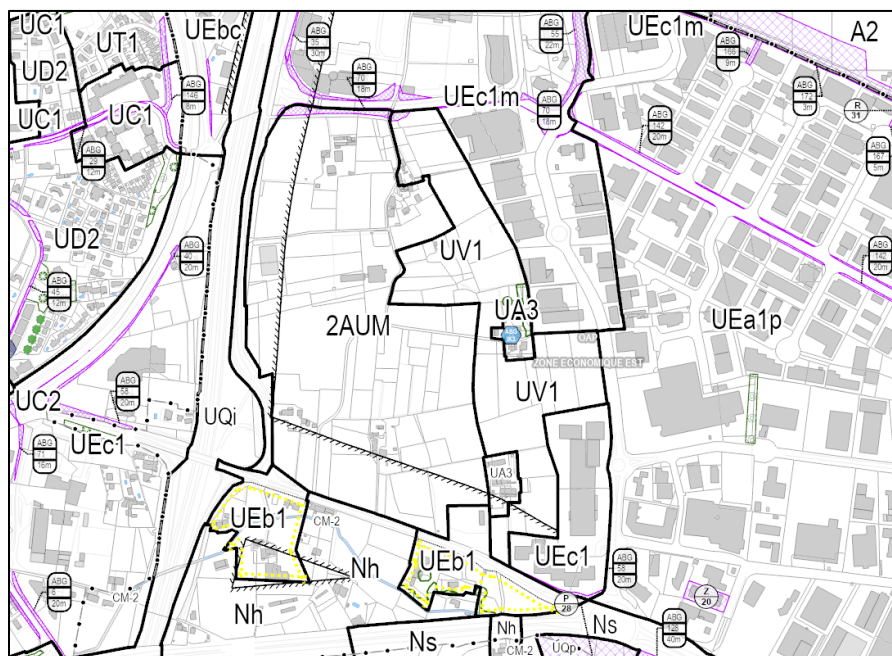
Ces premières hypothèses devront être confirmées dans le cadre d'une étude de programmation agricole à venir.

9.2. MODIFICATION DU TOME M : ÉVOLUTION DES PLANCHES GRAPHIQUES

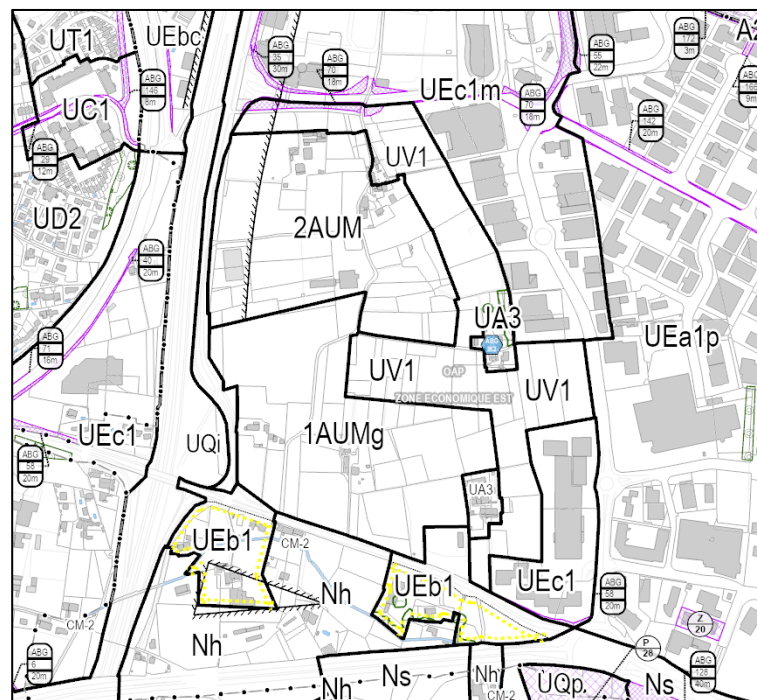
En lien avec l'ouverture de la zone AU « Les Gargues » le zonage est modifié.

La zone classée en 2AUM au PLUi bascule en partie en zone 1AUMg, zone à urbaniser à vocation mixtes du secteur des Gargues ainsi qu'en zone UV1, zone correspondant à des espaces végétalisés urbains.

Extrait zonage avant modification de la zone AU « Les Gargues »



Extrait zonage après modification de la zone AU « Les Gargues »

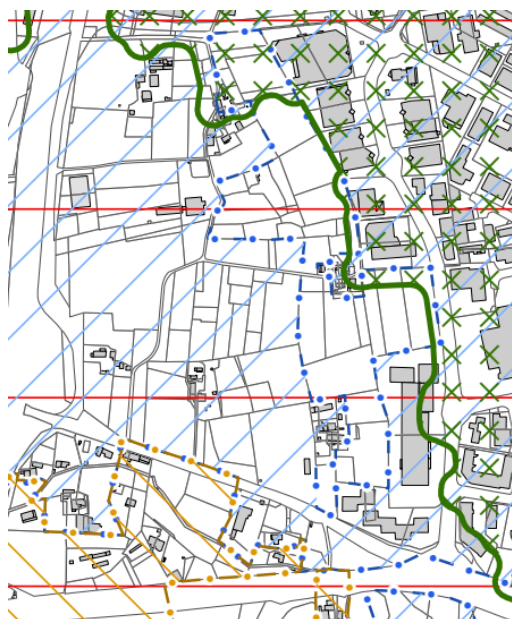


9.3. MODIFICATION DU TOME N3 PLANCHE GRAPHIQUE COMPLEMENTAIRE

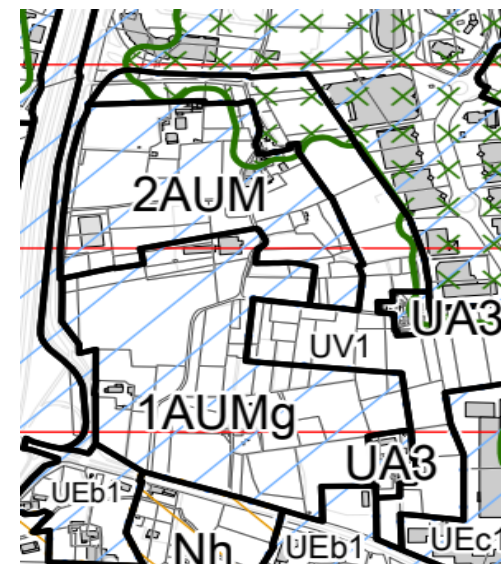
Les OAP thématiques du PLUi s'appliquent à certains zonages. Les modifications de zonage entraînent donc une modification du périmètre d'application de l'OAP thématique Cycle de l'eau.

La modification ou la création de zonage UV engendre donc une modification du périmètre d'application de l'OAP cycle de l'eau sur le secteur des Gargues.

Extrait planche graphique N3 avant modification



Extrait planche graphique N3 après modification



9.4. MODIFICATION DU TOME K1 : REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur des Gargues, il convient de modifier le zonage et de créer une nouvelle zone nommée 1AUMg qui vise à répondre réglementairement aux objectifs d'urbanisation de ce secteur.

De ce fait, des ajouts règlementaires relatifs à la zone 1AUMg ont été insérée dans le règlement écrit dédié aux zones AU, à savoir :

- Destinations autorisées :
 - Hébergement
 - Artisanat et commerce de détail (sous-conditions qu'elles s'implantent dans un pôle de vie localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone.)
 - Restauration (sous-conditions qu'elles s'implantent dans un pôle de vie localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone.)
 - Hôtel (sous-conditions qu'elles s'implantent dans un pôle de vie localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone.)
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Autres équipements recevant du public
 - Industrie

- Bureau (sous-condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Une hauteur de façade projetée inférieure ou égale à 18 mètres.
-
- Non réglementation de l'article 10 du PLUi (Qualité des espaces libres).

Il est à noter que le lexique du règlement est également complété avec l'ajout de deux définitions :

Etude de résilience hydraulique :

Etude qui permet d'analyser les caractéristiques du projet d'urbanisme, d'évaluer son impact sur le milieu récepteur et de définir les mesures compensatoires pour les préserver.

Pôle de vie :

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaires, hospitalier...

Extraits concernés de la version PLUi avant modification

Métropole AMP – PLUi du Pays d’Aubagne et de l’Étoile

RÈGLEMENT – AU

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n’a pour but que d’aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

1AU

Zones à urbaniser « ouvertes à l’urbanisation »

L 1AUH

... à vocation principale d’habitat.

L 1AUE

... à vocation principale d’activités économiques.

L 1AUM

... mixtes.

L 1AUQ

... à vocation d’équipements.

2AU

Zones à urbaniser « strictes »

L 2AUH

... à vocation principale d’habitat.

L 2AUE

... à vocation principale d’activités économiques.

L 2AUM

... mixtes.

(1) Les dispositions du règlement qui visent les zones 1AUH concernent aussi les zones 1AUPb, sauf mention contraire.

Rappels

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.

Dans l’ensemble des zones 1AU « ouvertes » et dans certaines zone 2AU « strictes », des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones AU.

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.

Les **Servitudes d’Utilité Publique (SUP)** s’imposent au PLUi.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023

page 337/458

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Modification n°2 approuvée le 06/10/2025

Page 19

Métropole AMP – PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Les zones 2AUH, 2AUE et 2AUM ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Aucune construction n'est autorisée hormis celle prévue dans l'article 2 suivant.

b) En 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

c) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :

- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUQ
Up	Destination	Exploitation agricole ou forestière			
UQ	Sous-destinations	Exploitation agricole*	interdites	interdites	interdites
		Exploitation forestière*	interdites	interdites	interdites
UV	Destination	Habitation			
UG	Sous-destinations	Logement*	autorisées	interdites	autorisées
		Hébergement*	interdites	interdites	interdites

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUQ	
UPa	Destination	Commerce et activité de service				
AU	Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*	autorisées	autorisées	interdites	
		Restauration*	interdites			
		Commerce de gros*	interdites			
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	autorisées	autorisées		
		Hôtel*	interdites			
Nste-cal		Autres hébergements touristiques*	interdites	interdites	interdites	

PLUI approuvé par DCM le 29/06/2023

page 338/458

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile					
RÈGLEMENT – AU					
DG		Cinéma*	Autorisées		
UA	Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*			
UB	Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisées	autorisées
UC		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisées	autorisées
UD		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	interdites	interdites	interdites
UT		Salles d'art et de spectacles*	interdites	interdites	interdites
UM		Équipements sportifs*	interdites	interdites	interdites
UE		Autres équipements recevant du public*	interdites	interdites	interdites
Up					
UQ					
UV					
UG					
UPa					
AU					
A					
N					
NSte-cal					
Lex					
PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023					
page 339/458					

Métropole AMP – PLUi du territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile					
RÈGLEMENT – AU					
DG					
UA					
UB					
UC					
UD					
UT					
UM					
UE					
Up					
UQ					
UV					
UG					
UPa					
AU					
A					
N					
NSte-cal					
Lex					

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUQ
UB	Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
UC					
UD					
UT					
UM					
UE					
Up					
UQ					
UV					
UG					
UPa					
AU					
A					
N					
NSte-cal					
Lex					

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1AUH	1AUE	1AUM	1AUQ
Sous-destinations	Industrie*	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1n)	interdits
	Entrepôt*	interdits		interdits	
	Bureau*		admissibles sous condition (cf. article 1k)		
	Centre de congrès et d'exposition*	autorisées	autorisées		
Autres activités, usages et affectations des sols					
Habitat léger de loisirs et mobile-home		interdites		autorisées	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol				interdites	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admissibles sous condition (cf. article 1h)	admissibles sous condition (cf. article 1j)	admissibles sous condition (cf. article 1m)	
Affouillements et exhaussements du sol		admissibles sous condition (cf. articles 1e)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admissibles sous condition (cf. article 1i)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1o)	interdits
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		interdites			

d) En outre, en 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1b.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

e) les affouillements et exhaussements du sol sont admis :

- En 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.
- En 1AUH également, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface.

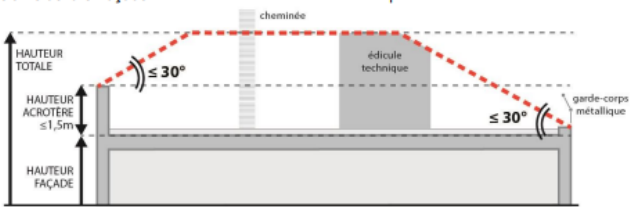
Article 2 – Évolution des constructions existantes

Dans les zones 1AU « ouvertes »

- a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, les travaux sur une construction existante* (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
- autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)* ;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
 - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)*.

Dans les zones 2AU « strictes »

- b) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, les changements de destination sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Excepté en 2AUE, et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol des extensions* et des constructions annexes* soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (extensions* et constructions annexes* incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².
- d) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des autres destinations et sous-destinations à condition :
 - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;

UB	Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 : - les <i>clôtures</i> ; - les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...
UC	
UD	Article 4 – Emprise au sol des constructions
UT	Non réglementée
UM	Article 5 – Hauteur des constructions
UE	a) En 1AUH, 1AUM, 1AUE et 1AUQ, lorsque ni la <i>hauteur totale</i> * ni la <i>hauteur de façade</i> * ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur est non réglementée.
Up	b) Pour les constructions faisant l'objet d'une <i>extension</i> * en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la <i>hauteur de façade</i> * des constructions projetée est inférieure ou égale à : - pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 6,5 mètres ; - pour les constructions des autres sous-destinations, la hauteur de façade* de la construction légale* existante.
UQ	c) Pour les constructions faisant l'objet d'une <i>extension</i> * en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la <i>hauteur totale</i> * des constructions projetée est égale à la <i>hauteur de façade</i> * constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la <i>hauteur de façade</i> * maximale définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.
UV	d) En 1AUH, 1AUM, 1AUE, 1AUQ et 2AUH, 2AUM, 2AUE peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des <i>installations techniques</i> * ou encore des <i>locaux techniques</i> *.
UG	Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompiers, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5 ^e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :
UPa	
AU	
A	
N	
NSte-cal	

DG	Métropole AMP – PLUi du territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile RÈGLEMENT – AU
UA	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
UB	Article 9 – Qualité des constructions
UC	OAP Cycle de l'eau Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.
UD	a) Sont applicables : - en 1AUH, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ; - en 1AUE, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ; - en 1AUM, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ; - en 1AUQ, les dispositions de l'article 9 de la zone UQP.
UE	Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.
Up	Article 10 – Qualité des espaces libres
UQ	OAP Cycle de l'eau Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.
UV	a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants. Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
UG	1AUH, 1AUM et 1AUQ
UPa	b) Les <i>espaces de pleine terre</i> * sont plantés d' <i>arbres de haute tige</i> * à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
AU	c) Les <i>dalles de couverture</i> des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
A	d) Les <i>espaces situés entre les constructions et les emprises publiques</i> * ou <i>voies</i> * sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.
N	
NSte-cal	
Lex	

Métropole AMP – PLUi du territoire Pays d’Aubagne et de l’Étoile

RÈGLEMENT – AU

1AUE

e) En 1AUE, les espaces de pleine terre* sont plantés d’arbres de haute tige* à raison d’au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l’article 11.

f) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

Article 11 – Stationnement

QAP Cycle de l’eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l’article 11 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l’OAP « cycle de l’eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le terrain* ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d’utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D’APPLICATION :

- Pour considérer qu’un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu’il est nécessaire d’arrondir le quotient, il doit l’être à l’entier le plus proche c’est-à-dire à l’entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l’entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s’effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

 - Une place commandée ou superposée n’est pas comptabilisée comme une place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1 place et non pour 2 places.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

PLUi arrêté en séance du CM en date du 05/05/2022

page 348/454

Métropole AMP – PLUi du Pays d’Aubagne et de l’Étoile

RÈGLEMENT – AU

Voitures dans la ZBD

Minimum : 1 place.
Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

Voitures en dehors des ZBD

Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

Deux-roues motorisés

Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.

- Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

Vélos

Non réglementé.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

b) En 1AUH, 1AUE et 1AUM, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l’article 11a), il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l’obtention d’une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l’opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu’une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d’une concession à long terme ou d’un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

Gestion du stationnement

c) Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d’extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l’article 11a) sont aménagées à l’extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n’empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

d) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d’arbres de haute tige* à raison d’au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les espaces végétalisés* à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d’au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d’une largeur supérieure à 1,5 mètres (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l’ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nste-cal

Lex

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023

page 355/458

Extraits concernés de la version PLUi après modification

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nsis

Lex

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

1AU

1AUH

1AUE

1AUM

1AUMg

1AUQ

Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »

... à vocation principale d'habitat.

... à vocation principale d'activités économiques.

... mixtes.

... mixtes concernant le secteur des Gargues

... à vocation d'équipements.

2AU

2AUH

2AUE

2AUM

Zones à urbaniser « strictes »

dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi

... à vocation principale d'habitat.

... à vocation principale d'activités économiques.

... mixtes.

(*) Les dispositions du règlement qui visent les zones 1AUH concernent aussi les zones 1AUMg, sauf mention contraire.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones 1AU « ouvertes » et dans certaines zone 2AU « strictes », des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, que le règlement des zones AU.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 **approuvée** le 18/09/2025

page 337/458

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

Nsis

Lex

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Les zones 2AUH, 2AUE et 2AUM ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Aucune construction n'est autorisée hormis celle prévue dans l'article 2 suivant.

b) En 1AUH, 1AUE, 1AUM, **1AUMg** et 1AUQ, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) **terrain(s)*** concerné(s).

c) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :

- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ
Destination	Exploitation agricole ou forestière					
Sous-destinations	Exploitation agricole*	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites
	Exploitation forestière*				interdites	
Destination	Habitation					
Sous-destinations	Logement*	autorisées	interdites	autorisées	interdites	interdites
	Hébergement*				autorisées	

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 **approuvée** le 18/09/2025

page 338/458

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Modification n°2 approuvée le 06/10/2025

Page 24

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile						
RÈGLEMENT – AU						
		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ
Destination	Commerce et activité de service					
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail*				admissibles Sous conditions (cf art c)	
	Restauration*	autorisées				
	Commerce de gros*	interdites	autorisées		interdites	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	autorisées		Autorisées	autorisées	interdites
	Hôtel*				Admis sous condition (cf art 1c)	
	Autres hébergements touristiques*	interdites			interdites	
	Cinéma*	Autorisées	interdites		interdites	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*					
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		autorisées		autorisées	autorisées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	autorisées		autorisées		
	Salles d'art et de spectacles*		interdites		interdites	interdites
	Équipements sportifs*				interdites	
	Autres équipements recevant du public*				autorisées	autorisées
Lex						

Métropole AMP – PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPA

AU

A

N

N

Lex

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ
Desti- nation	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées
	Industrie*	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	autorisées
	Entrepôt*	interdits	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	autorisées
	Bureau*	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition*	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1f)	autorisées	autorisées
Autres activités, usages et affectations des sols	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Habitations légères de loisirs et mobil-home	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Affouillements et exhausse- ments du sol	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées
Aires de gardiennage et d'hiv- ernage de caravanes, cam- ping-cars, bateaux...	Sous- desti- nations	admissibles sous condition (cf. article 1g)	autorisées	admissibles sous condition (cf. article 1h)	autorisées	autorisées

d) En outre, en 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ, sont autorisées les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1b.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

e) les affouillements et exhaussements du sol sont admis :

- En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

PLUI approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 annexe le 18/09/2025

page 340/458

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile RÈGLEMENT – AU		Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile RÈGLEMENT – AU	
- En 1AUH également, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface. - En 2AUH, 2AUE et 2AUM, à condition qu'ils soient nécessaires : - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions. En outre, en 1AUH f) Sont admises les constructions des sous-destinations « Industrie* » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 300 m² et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel. g) Sont admis les dépôts et stockage en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition : - Qu'ils soient implantés sur un terrain déjà bâti ou devant accueillir une activité autorisée dans la zone - Et qu'ils soient directement liés et nécessaire à ladite activité autorisée précédemment. h) Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...) et qu'elles se situent dans une Polarité Commerciale de Secteur* repérée sur le document graphique. En outre, en 1AUE i) En 1AUE, sont admis les dépôts et stockage en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone. j) Sont admises les constructions de la sous-destination « Bureau* » à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone. En outre, en 1AUM k) En 1AUM, sont admis les dépôts et stockage en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone. l) Sont admises les constructions des sous-destinations « Industrie* » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 300 m² et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel. m) En 1AUM, sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).	DG UA UB UC UD UT UM UE Up UQ UV UG UP AU A N N sig Lex	DG UA UB UC UD UT UM UE Up UQ UV UG UP AU A N N sig Lex	n) En 1AUMg, sont admises les constructions de la sous-destination « Bureau* » à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone. o) En 1AUMg, sont admises les constructions de la destination « Commerce et activité de service* » (à l'exception des sous-destinations « Commerce de gros », « Autres hébergements touristiques » et « Cinéma* ») à condition : - Qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ; - Et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone. Article 2 – Évolution des constructions existantes Dans les zones 1AU « ouvertes » a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUG, les travaux sur une construction existante* (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont : autorisées lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)* ; interdites lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi : - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ; - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ; admises sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas : - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ; - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination... - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)*. b) En 1AUE, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition : - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ; - et que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023 Modification n°2 annulée le 18/09/2025	page 341/458	PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023 Modification n°2 annulée le 18/09/2025	page 342/458

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile RÈGLEMENT – AU - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soient inférieures ou égales à 200m² ; - et que la surface de plancher, au sens du présent PLUi, de l'ensemble des constructions annexes*, soit inférieures ou égales à 50m² - et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement. Dans les zones 2AU « strictes » c) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, les changements de destination sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone. d) Excepté en 2AUE, et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition : - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ; - et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol des extensions* et des constructions annexes* soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (extensions* et constructions annexes* incluses) soient inférieures ou égales à 200 m². e) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des autres destinations et sous-destinations à condition : - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ; - et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol des extensions* soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (extensions* et constructions annexes* incluses) soient inférieures ou égales à 200 m². - et que la hauteur de façade*, après extensions*, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur de façade* de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que ces extensions* ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ; - et que les constructions légales* existantes, à la date d'approbation du PLUi, concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation. Article 3 – Mixité fonctionnelle Non réglementé PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023 Modification n°2 approuvée le 18/09/2025 page 343/458	Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile RÈGLEMENT – AU VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 : - les clôtures* ; - les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques... Article 4 – Emprise au sol des constructions Non réglementé hormis : a) En 1AUE, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions annexes*, hors piscine, de la sous-destination « Logement* » est inférieure ou égale à 50 m². b) En 1AUE, sont également admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition : - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; - et que l'emprise au sol des extensions* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante* à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol* totale (constructions existantes* et extensions* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m². Article 5 – Hauteur des constructions a) En 1AUH, 1AUM, 1AUE et 1AUQ, lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur est non réglementée. b) En outre, et nonobstant l'article 5a) en 1AUE, dans le cadre d'une extension de logement existant, la hauteur de façade* projetée est inférieure ou égale à 6,5 mètres (hors constructions annexes) et la hauteur totale* projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres. (Hors constructions annexes*). En ce qui concerne les constructions annexes* des logements, la hauteur de façade* projetée est inférieure ou égale à 3,5 mètres et la hauteur totale* projetée est inférieure ou égale à 5 mètres. c) En 1AUMg : Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est : - Inférieure ou égale à 18 mètres. d) Pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à : - pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 6,5 mètres ; PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023 Modification n°2 approuvée le 18/09/2025 page 344/458
---	---

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

- pour les constructions des autres sous-destinations, la hauteur de façade* de la construction légale* existante.

e) Pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur totale* des constructions projetée est égale à la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la hauteur de façade* maximale définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

f) En 1AUH, 1AUM, 1AUMg, 1AUE, 1AUQ et 2AUH, 2AUM, 2AUE peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompiers, garderie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5^e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'acrotère* dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètres.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

~~UPa~~

AU

A

N

~~Nsg~~
~~Gal~~

Lex

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 ~~approuvée~~ le 18/09/2025

page 345/458

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

~~UPa~~

AU

A

N

~~Nsg~~
~~Gal~~

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) Sont applicables :

- en 1AUH, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- en 1AUE, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- en 1AUM et 1AUMg les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- en 1AUQ, les dispositions de l'article 9 de la zone UQP.

Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de ~~surélévation~~, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

1AUH, 1AUM et 1AUQ

b) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de hauteur* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

c) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

d) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 ~~approuvée~~ le 18/09/2025

page 348/458

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Modification n°2 approuvée le 06/10/2025

Page 28

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

1AUMg

e) Non réglementé

1AUE

f) En 1AUE, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

g) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

h) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg, 1AUQ, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le terrain* ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisés n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) En 1AUH, 1AUE et 1AUM, et 1AUMg lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a), il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

d) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les espaces végétalisés* à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d'une largeur supérieure à 1,5 mètres (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

PLUi approuvé par DCM le 29/06/2023
Modification n°2 approuvée le 06/10/2025

page 355/458

9.5. MODIFICATION DU TOME I

Création de l'OAP zoom de composition urbaine « - Les Gargues » (Aubagne) au sein de l'OAP d'intention « Aubagne -Zone économique Est »

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est accompagné par une OAP spécifique qui encadre un projet défini sur ce périmètre d'OAP d'une surface de 29 hectares.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation de 'composition urbaine' prévoit l'installation du futur hôpital des Gargues. Celui-ci s'intégrera au sein d'un parc d'activité dédié au bien-être et à la santé avec un pôle de vie, un parc naturel et agricole complètera également ce secteur de projet.

L'objectif est ainsi de porter un projet d'envergure métropolitaine exemplaire répondant à des ambitions environnementales et paysagères fortes à travers trois axes :

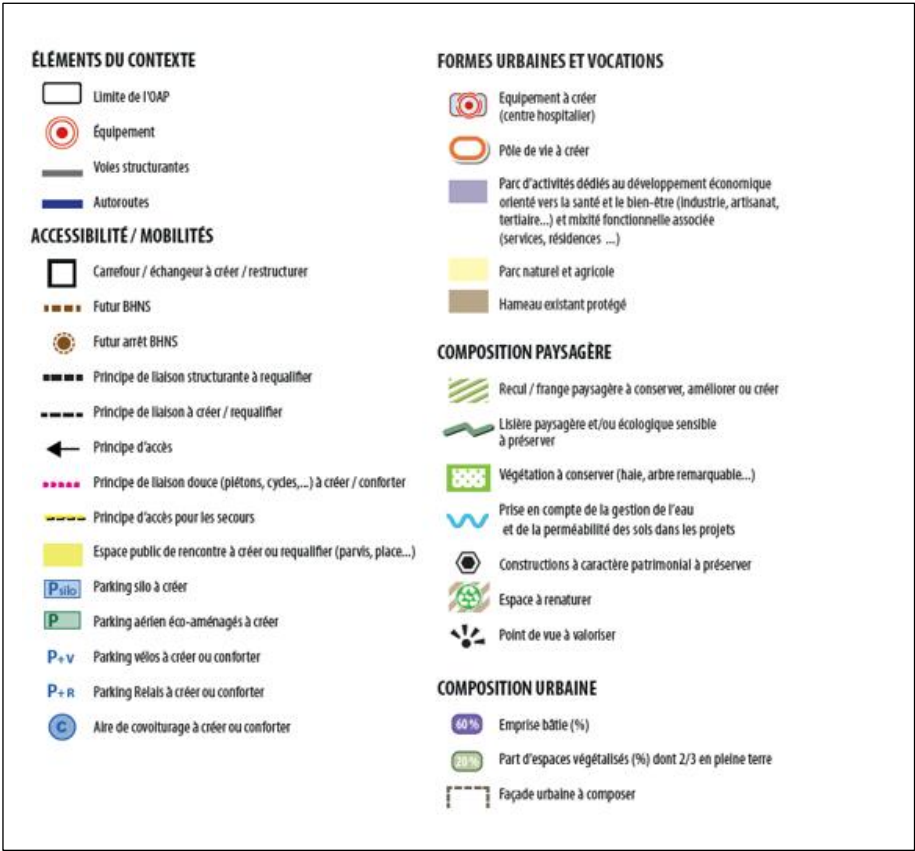
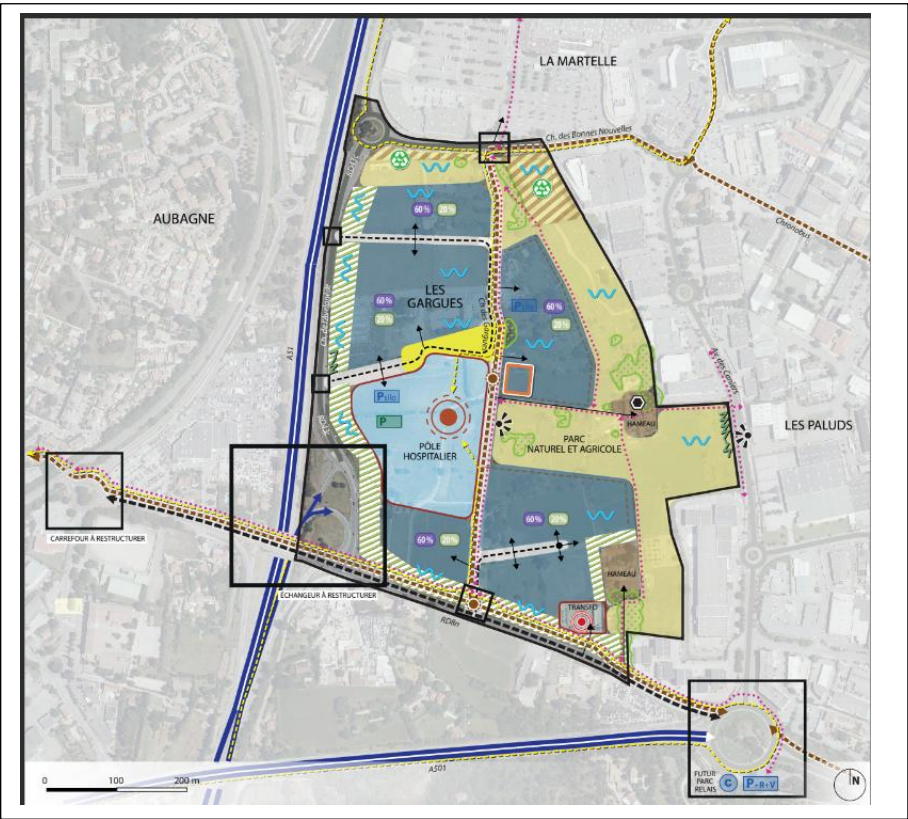
- Le projet métropolitain de pôle hospitalier.
- Le projet de parc naturel et agricole
- Le projet de parc d'activités dédié à la santé et au bien-être.

L'OAP intègre autour de ces axes des objectifs de mixité foncière afin de favoriser la synergie entre les différentes activités et le renouvellement urbain, un soin particulier est apporté au patrimoine naturel et paysager. Enfin, la composition d'ensemble valorise l'accessibilité, des aménagements de qualité et une architecture exigeante mais sobre.

Extrait du schéma de l'OAP d'intention « Aubagne-Zone économique Est »



Extrait du schéma de l'OAP de composition urbaine « Les Gargues »

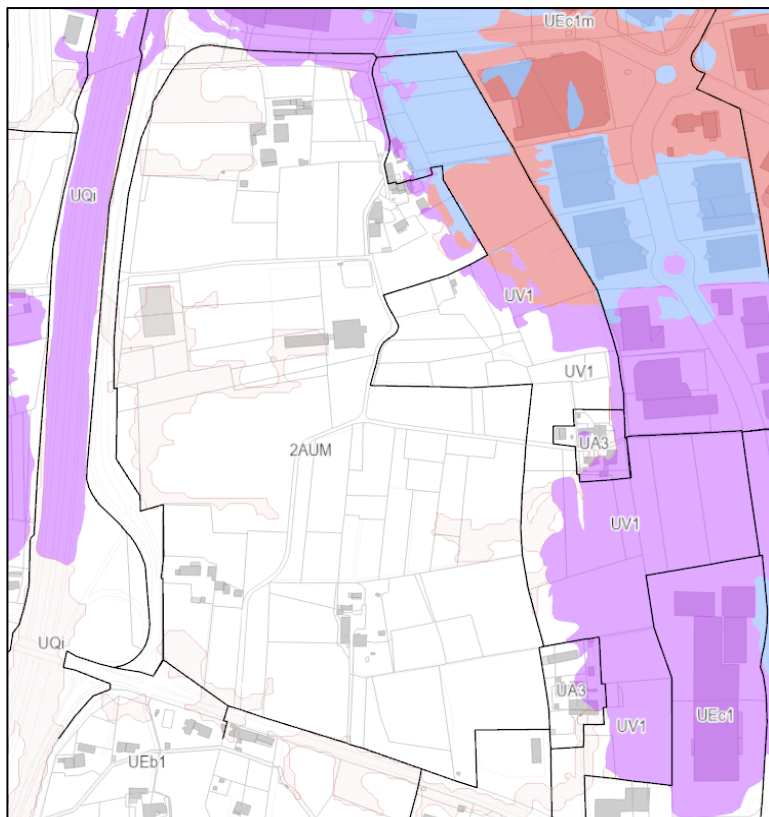


9.6. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – N1 – PLANCHE « EAU »

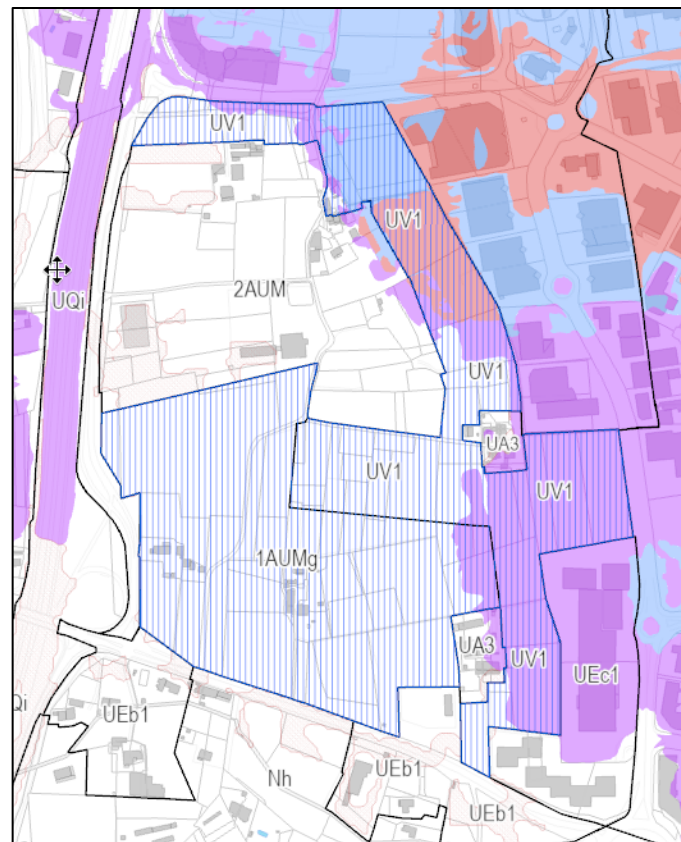
La modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne intégrera le risque ruissellement des eaux de pluie. Ce risque, qui concerne l'ensemble du territoire, fera l'objet d'une réglementation littérale et graphique spécifique.

En attendant, comme la modification n°2 ouvre à l'urbanisation des zones AU concernées par le risque ruissellement, celles-ci doivent bénéficier d'une réglementation graphique adaptées.

Ainsi ce nouveau figuré renvoi à la partie « Prévention du risque » de l'OAP qui contient des indications et recommandations spécifiques.



Extrait planche graphique « eau » avant modification



Extrait planche graphique « eau » après modification

10 L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUE DU TERMINUS VAL'TRAM SUR LES COMMUNES DE LA BOUILLADISSE ET PEYPIN

10.1. JUSTIFICATION :

La zone 2AUE économique dite terminus Val'Tram, se situe aux abords du cours d'eau du Merlançon sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin.

Il s'agit d'un secteur disposant d'une excellente desserte autoroutière et routière :

- Proximité immédiate de l'échangeur au Sud de Pas de Trets permettant un accès à l'A52 ;
- Proximité au Nord de l'échangeur de Belcodène permettant un accès également à l'A52 ;
- Desserte de la zone via la D8.

Au-delà de l'accès routier, la zone sera immédiatement connectée au futur Val'tram, avec son terminus et le parking relais intégrant le périmètre de la zone 2AUE.

Ce grand projet de transport performant viendra structurer l'ensemble du secteur en insufflant une dynamique d'attractivité et de valorisation du site.

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile approuvé en juin 2023 qualifie ce site comme potentiel économique pour le grand secteur appelé Etoile-Merlançon. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie cet aménagement comme stratégique en termes de valorisation de l'offre économique. L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans cet objectif.

La dynamique économique du secteur est déjà existante avec la proximité de zones économiques locales comme Valdonne à Peypin et Souque-Nègre La Malvésine, sur les communes de La Bouilladisse et La Destrousse.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein de son Axe 1 « Conforter l'attractivité du territoire » définit des orientations pour le

développement économique, notamment, dans le secteur Etoile-Merlançon, incluant la zone de projet du Terminus Val'tram, identifiée au PADD. Elle est définie comme stratégique pour l'équilibre du territoire.

En effet, la création de la zone économique permet d'offrir une nouvelle capacité d'emploi sur site et de limiter les déplacements pendulaires vers les zones d'emploi. Le secteur dit « Etoile-Merlançon » comprend près de 20 000 habitants dont la majorité des actifs travaillent à l'extérieur du territoire. La présence de l'emploi sur des communes à dominante résidentielle s'inscrit dans la mixité fonctionnelle, les objectifs de développement durables et de limitation des déplacements.

De plus, la saturation des zones économiques de l'Est métropolitain (notamment Vallée de l'Huveaune à Marseille et Aubagne) permettra d'offrir aux entrepreneurs une perspective foncière et immobilière en adéquation avec leurs besoins actuels.

La mise en œuvre du Val'tram par la Métropole Aix-Marseille-Provence constitue une opportunité de développement pour le secteur des communes du Nord du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile en offrant une connexion rapide en transport collectif.

Ainsi, les communes de La Bouilladisse et de Peypin verront leur attractivité et accessibilité renforcées au sein du réseau de déplacement métropolitain.

Cette ambition est détaillée dans l'axe 3 du document « Privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs » du PADD du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui fixe l'ossature du développement autour des transports collectifs.

Aujourd'hui, les travaux en cours du Val'tram et la mise en service prévue pour 2026 permettent d'ouvrir à l'urbanisation et de préparer l'aménagement du site.

La zone UV1 permettra quant à elle, de préserver à la fois les zones humides, la ripisylve, la trame bleue en lien avec le Merlançon ainsi qu'une zone d'expansion pour les crues du cours d'eau. Ce zonage UV1 offre des possibilités en termes de gestion de ces espaces et constitue également un potentiel d'aménagement des modes doux.

Cette présence non artificialisée et à dominante végétale permet de limiter l'imperméabilisation et conserver des aspects paysagers et qualitatifs de la zone.

Le maintien d'une partie de la zone 2AUE à l'ouest du site est lié à sa mauvaise

accessibilité et sa déconnexion du reste de l'aménagement aux abords de la RD8.

Bilan surfacique

Au PLUi approuvé, la zone 2AUE était de 16.85 hectares dans son emprise maximale.

Les enjeux environnementaux ont démontré la présence de zones humides potentielles aux abords du cours d'eau du Merlançon. De plus, les enjeux croisés de risque naturel de débordement du cours d'eau et de ruissellement des eaux de pluie convergent afin de protéger la ripisylve et les secteurs d'expansion des crues.

Ainsi, 5.51 ha de zone 2AUE sont reclassés en zone UV1 de protection et de gestion des ripisylves du cours d'eau.

Au Sud-Ouest de la zone, 2.78 ha sont conservés en zone 2AUE, au regard de leur accessibilité locale fortement contraintes par une voirie étroite de 3 m.

Le secteur constitué d'anciens bâtiments de ferme d'élevage porcin est enclavé par le passage, notamment, de l'ancienne Voie de Valdonne et la conduite des boues rouges issue des activités industrielles de Gardanne.

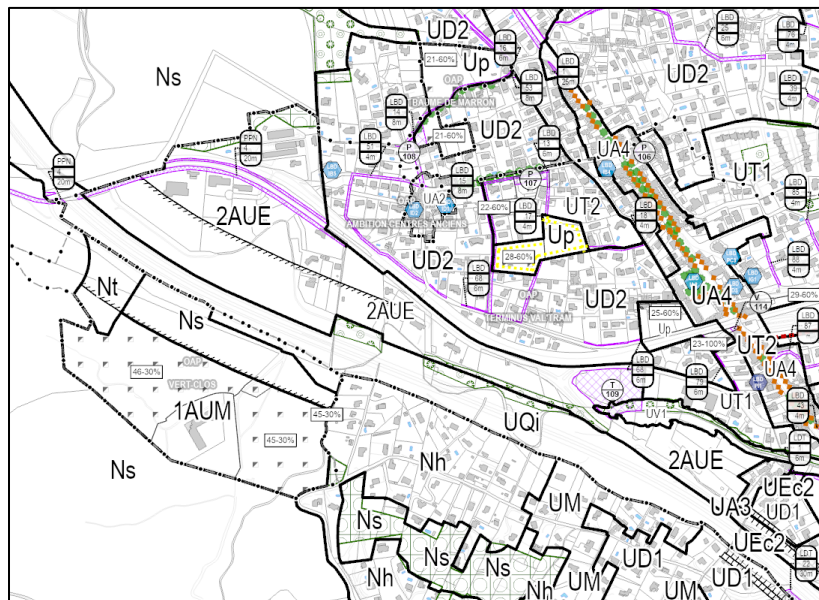
En tout, 8.56 ha sont basculés en zone ouverte à l'urbanisation 1AUE. Ces secteurs sont à proximité immédiate de l'ensemble des réseaux et présentent toutes les conditions d'un aménagement tel que détaillé dans l'OAP.

10.2. MODIFICATION DU TOME M : ÉVOLUTION DES PLANCHES GRAPHIQUES

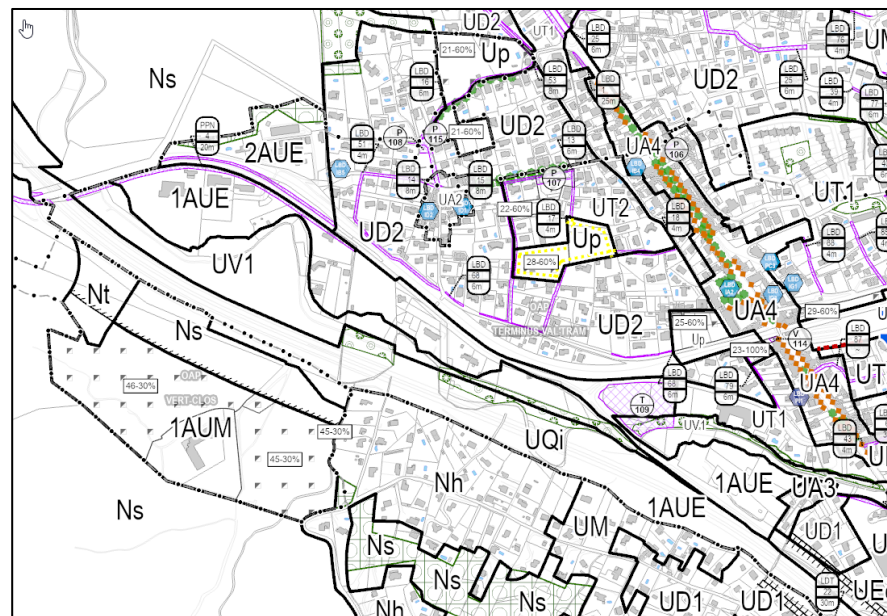
Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de l'OAP Terminus Val'Tram, (Communes de la Bouilladisse et de Peypin,) une partie du zonage change et évolue comme suit :

- En zone UV1 pour 5.51 ha pour la partie bordant le cours d'eau du Merlançon afin de préserver la végétation existante et de protéger la ripisylve.
- En zone 1AUE pour 8.56 ha;
- Maintien en zone 2AUE d'une partie de 2.78 ha
- Réduction de la bande de recul liée à la loi Barnier (cf p 64)

Extrait zonage avant modification de la zone AU « Val'Tram »



Extrait zonage après modification de la zone AU « Val'Tram »



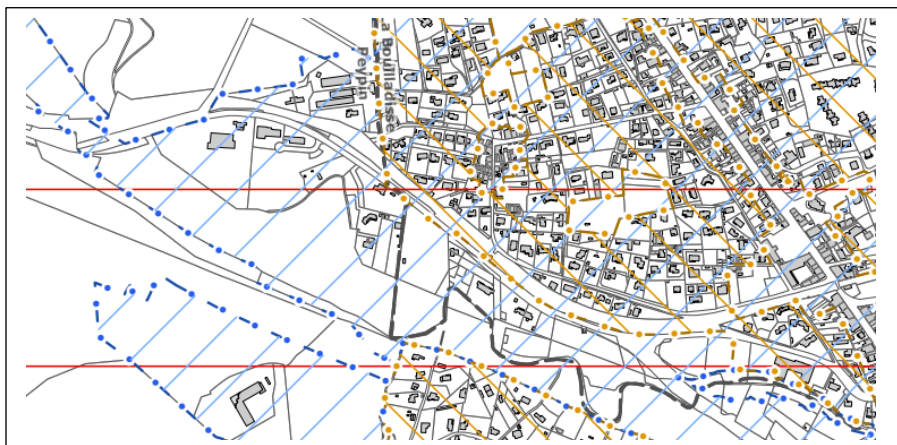
10.3 MODIFICATION DU TOME N 3 :

PLANCHE COMPLEMENTAIRE

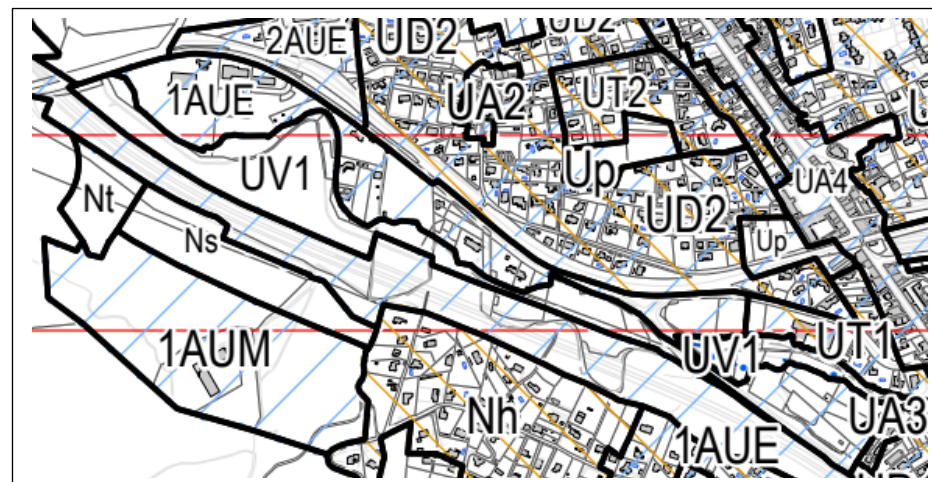
Les OAP thématiques du PLUi s'appliquent à certains zonages. Les modifications de zonage entraînent donc une modification du périmètre d'application de l'OAP thématique Cycle de l'eau.

La modification ou la création de zonage UV engendre donc une modification du périmètre d'application de l'OAP cycle de l'eau sur le secteur « zone économique Terminus Val'Tram.

Extrait de la planche N3 avant modification



Extrait de la planche N3 modifiée



10.4 MODIFICATION DU TOME K1 : REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUE de l'OAP Terminus Val'Tram, (Communes de la Bouilladisse et de Peypin,) le zonage bascule en partie en zone 1AUE ainsi qu'en zone UV1 pour la partie bordant le cours d'eau du Merlançon afin de préserver la végétation existante et de protéger la ripisylve.

Le secteur 1 AUE a pour vocation principale l'activité économique, toutefois, il convient de modifier le règlement de la zone 1AUE du PLUi, afin d'octroyer la possibilité d'une extension limitée pour les habitations existantes.

Extraits concernés de la version PLUi avant modification

UA	Article 2 – Évolution des constructions existantes
UB	Dans les zones 1AU « ouvertes »
UC	a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM et 1AUQ, les travaux sur une construction existante* (<i>extension*</i> , changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
UD	▪ autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) <i>terrain(s)*</i> ; ▪ interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi : ○ les <i>extensions*</i> ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ; ○ les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ; ▪ admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas : ○ il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ; ○ et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du <i>terrain*</i> et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une <i>extension*</i>, un changement de destination... ○ et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) <i>terrain(s)*</i>.
UT	
UM	
UE	
Up	
UQ	
UV	Dans les zones 2AU « strictes »
UG	b) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, les changements de destination sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
UPa	c) Excepté en 2AUE , et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition : ▪ que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ; ▪ et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol des <i>extensions*</i> et des <i>constructions annexes*</i> soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ; ▪ et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (<i>extensions*</i> et <i>constructions annexes*</i> incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².
AU	
A	
N	d) En 2AUH, 2AUE et 2AUM, et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des autres destinations et sous-destinations à condition : ▪ que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
NSte-cal	
Lex	

PLUi arrêté en séance du CM en date du 05/05/2022

page 341/454

Extraits concernés de la version PLUi après modification

UT	Article 2 – Évolution des constructions existantes
UM	Dans les zones 1AU « ouvertes »
UE	a) En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ, les travaux sur une construction existante* (<i>extension*</i> , changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
Up	▪ autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) <i>terrain(s)*</i> ; ▪ interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi : ○ les <i>extensions*</i> ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ; ○ les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ; ▪ admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas : ○ il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ; ○ et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du <i>terrain*</i> et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une <i>extension*</i>, un changement de destination... ○ et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) <i>terrain(s)*</i>.
UQ	
UV	
UG	
UPa	
AU	
A	b) En 1AUE, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition : ▪ qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ; ▪ et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ; ▪ et que la surface de plancher totale des <i>extensions*</i> et des <i>constructions annexes*</i> soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
N	
NSte-cal	
Lex	▪ et que la surface de plancher totale (<i>extensions*</i> et <i>constructions annexes*</i> incluses) soient inférieures ou égales à 200m² ; ▪ et que la surface de plancher, au sens du présent PLUi, de l'ensemble des constructions annexes*, soit inférieures ou égales à 50m² ▪ et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Extraits concernés de la version PLUi avant modification

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures* ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 5 – Hauteur des constructions

a) En 1AUH, 1AUM, 1AUE et 1AUQ, lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur est non réglementée.

b) Pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :

- pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 6,5 mètres ;
- pour les constructions des autres sous-destinations, la hauteur de façade* de la construction légale* existante.

c) Pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur totale* des constructions projetée est égale à la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la hauteur de façade* maximale définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

d) En 1AUH, 1AUM, 1AUE, 1AUQ et 2AUH, 2AUM, 2AUE peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompiers, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5^e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

Le schéma illustre les hauteurs réglementées d'une construction. On distingue la hauteur de façade (max 1,5m), la hauteur acrotere (max 3m) et la hauteur totale. La hauteur de façade est limitée à 6,5m pour les constructions de la sous-destination « Logement* » et à la hauteur de façade existante pour les autres. Les toitures sont limitées à 30°.

Extraits concernés de la version PLUi après modification

Métropole AMP – PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
RÈGLEMENT – AU

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures* ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée hormis :

a) En 1AUE, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions annexes*, hors piscine, de la sous-destination « Logement* » est inférieure ou égale à 50 m².

b) En 1AUE, sont également admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que l'emprise au sol des extensions* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante* à la date d'approbation du PLUi ;
- et que l'emprise au sol* totale (constructions existantes* et extensions* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) En 1AUH, 1AUM, 1AUE et 1AUQ, lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur est non réglementée.

b) En 1AUE, dans le cadre d'une extension de logement existant, la hauteur de façade* projetée est inférieure ou égale à 6,5 mètres (hors constructions annexes) et la hauteur totale* projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres. (Hors constructions annexes*).

En ce qui concerne les constructions annexes* des logements, la hauteur de façade* projetée est inférieure ou égale à 3,5 mètres et la hauteur totale* projetée est inférieure ou égale à 5 mètres.

c) En 1AUMg :
Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est :

- Inférieure ou égale à 18 mètres.

d) Pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en 2AUH, 2AUE ou 2AUM, si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :

- pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 6,5 mètres ;

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Modification n°2 approuvée le 06/10/2025

Page 40

10.5 MODIFICATION DU TOME I

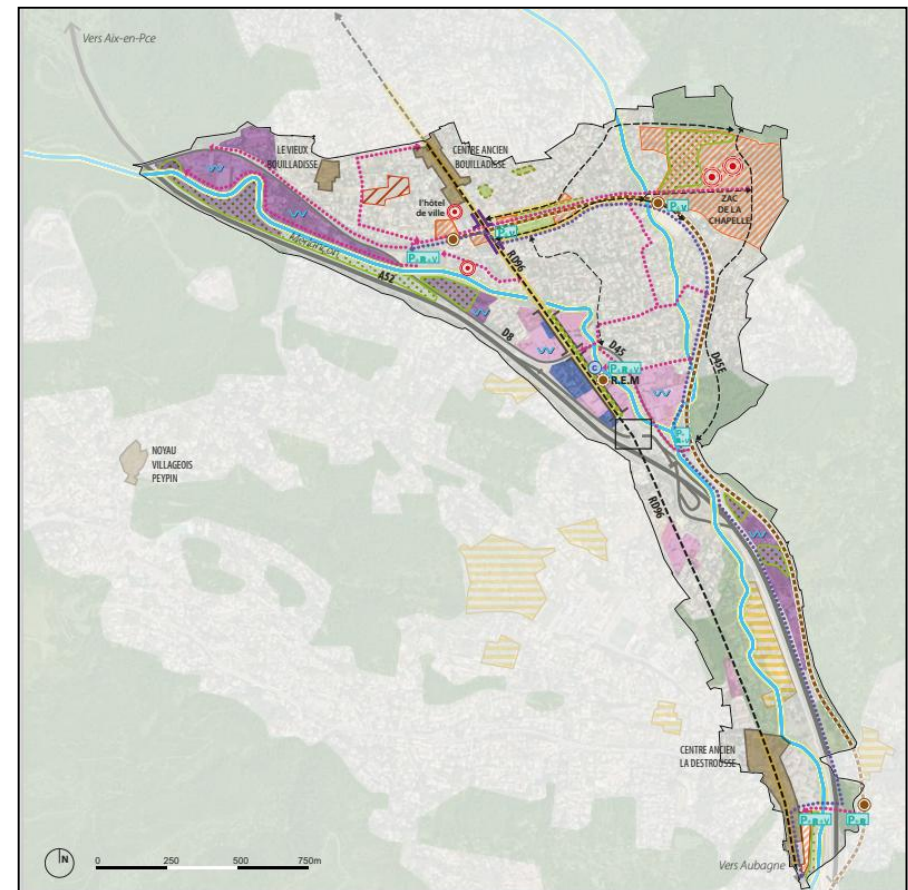
**Création de l'OAP zoom de composition urbaine « Zone économique
Terminus Val'Tram » au sein de l'OAP Intercommunale d'Intention
« Terminus Val'Tram »**

L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée d'un zoom supplémentaire (le n°4) : OAP de composition « Zone économique terminus Val'tram ».

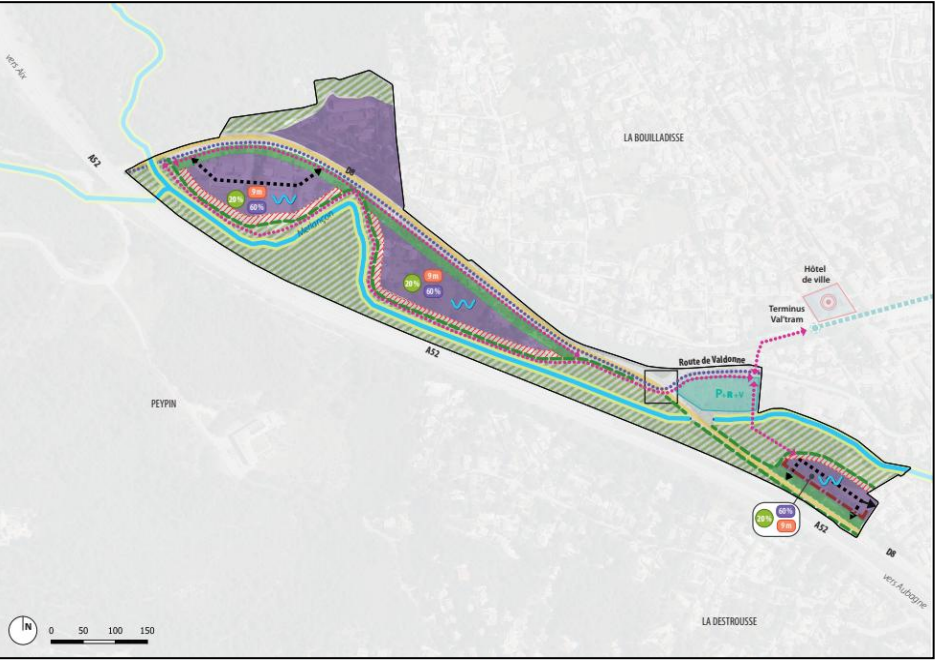
Cette OAP a pour principal objectif la création d'espaces d'activités économiques de proximité (petites activités productives, réparation, activités artisanales, sous-traitants de projets industriels), dans un secteur où ce type d'offre est rare.

Cet enjeu, identifié par le PADD / SCOT, permettra de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, proche des accès autoroutiers et du terminus du futur Val'tram, auquel il sera relié par des aménagements d'espace public et de voirie. L'ambition de qualité urbaine et paysagère de l'OAP permettra par ailleurs et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'insertion des opérations dans leur contexte, notamment environnemental et de gestion des eaux pluviales.

Plan et composition de l'OAP Intercommunale d'intention « Terminus Val'tram »



Extrait du zoom de composition « Zone économique Terminus Val’Tram »



ÉLÉMENTS DU CONTEXTE	COMPOSITION PAYSAGÈRE	ACCESSIBILITÉ/MOBILITÉS	FORMES URBAINES ET VOCATIONS
Limite de l'OAP Cours d'eau Équipement existant / à réhabiliter	Protection et mise en valeur ripisylves Espace végétal à conserver Part d'espaces verts en pleine terre (%) Prise en compte de la gestion de l'eau et de la perméabilité des sols dans les projets	Stationnement paysager à créer / réhabiliter P + v Fonction stationnement vélo P + R Fonction Parking Relais Principe d'accès Flux, carrefour à organiser Principe de raccordement (desserte) à créer Voie à réqualifier/apaiser Principe liaison douce / mode actif à créer Voie cyclable à créer Marge de recul par rapport aux voies bruyantes Arrêt TCSP / Val'tram futur Réseaux TCSP / Val'tram futurs	Forme urbaine à vocation économique (petite production, artisanat) Hauteur des façades maximale (m) Emprise bâtie maximale (%)
COMPOSITION URBAINE			
Espace de retrait paysager à créer Zone tampon prise en compte du risque feu Principe de façade commerciale en RDC à créer / requalifier Principe de vue/perspective à conserver / requalifier Principe d'implantation de la façade avec possibilité d'interruptions (percées visuelles)			

10.6 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – N1 – PLANCHE « EAU »

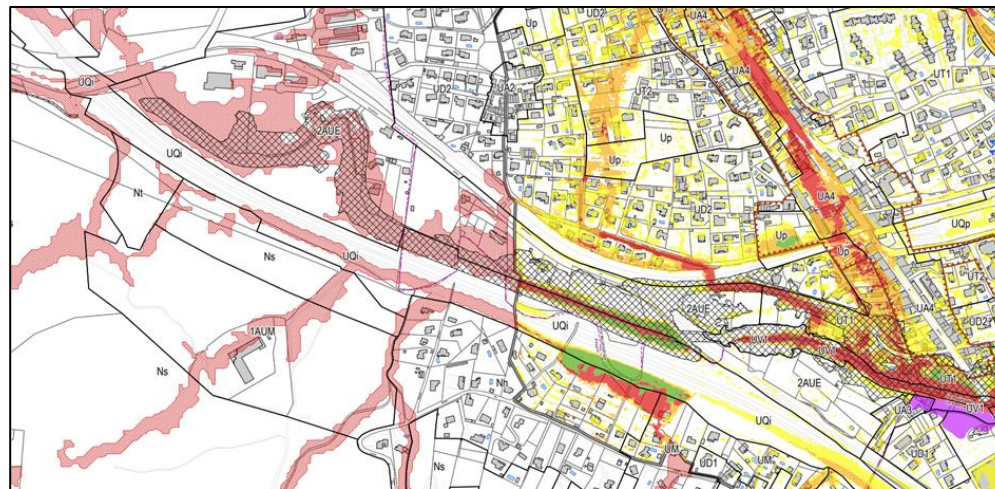
La modification n°1 du PLUi du Pays d'Aubagne intégrera le risque ruissellement des eaux de pluie. Ce risque, qui concerne l'ensemble du territoire, fera l'objet d'une réglementation littérale et graphique spécifique.

En attendant, du fait que la modification n°2 ouvre à l'urbanisation des zones AU concernées par le risque ruissellement, celles-ci doivent bénéficier d'une réglementation graphique adaptée.

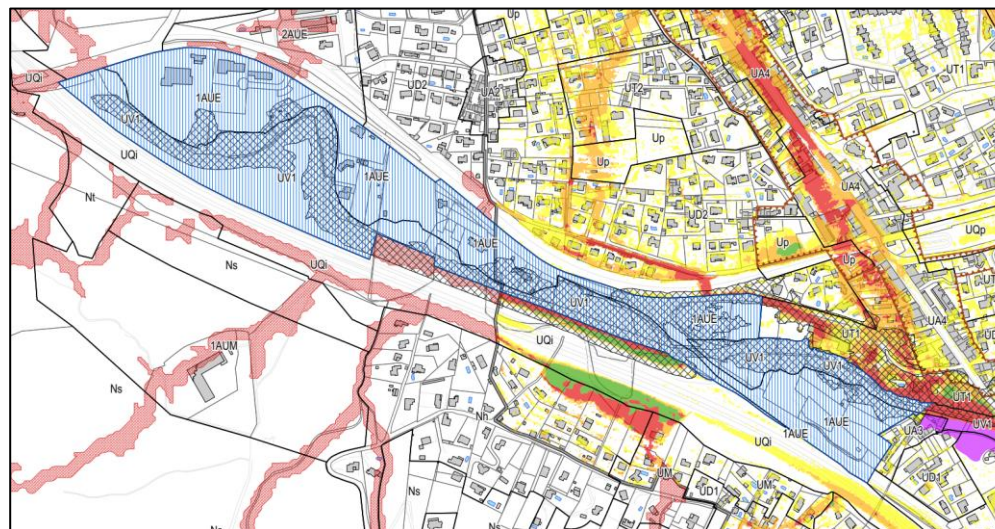
Ainsi ce nouveau figuré renvoi à la partie « Prévention du risque » de l'OAP qui contient des indications et recommandations spécifiques.

Ce contenu réglementaire vient en complément des porters à connaissance et documents réglementaires conçu et mis à disposition par l'État.

Extrait planche « eau » avant modification



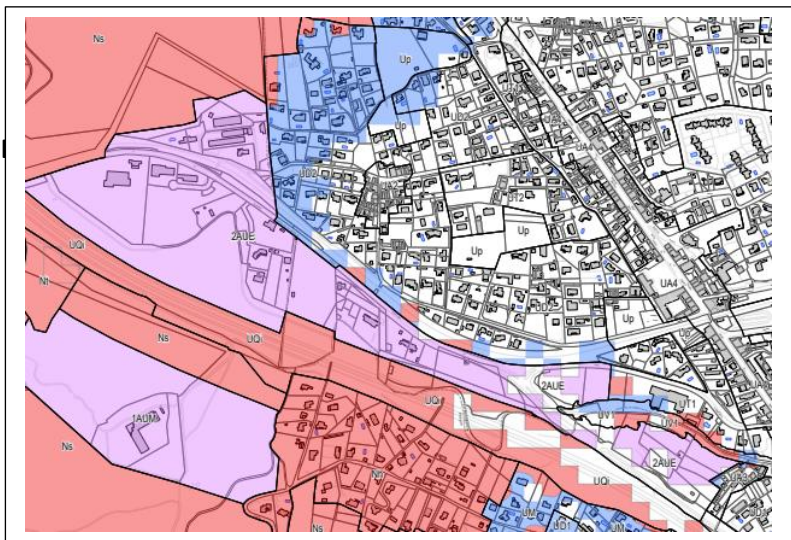
Extrait planche « eau » après modification



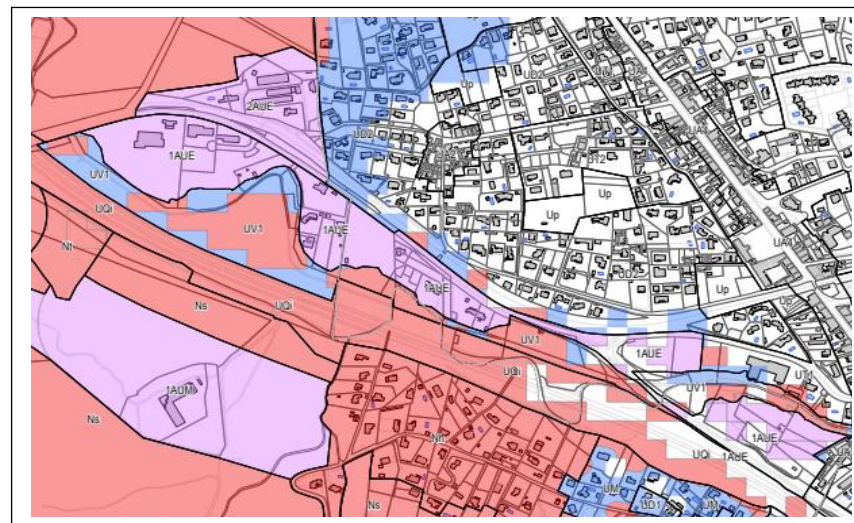
10.7 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – N2 – PLANCHE « RISQUE INCENDIE »

Au sein de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, seules les zones AU sont classées en zonage violet qui renvoie à une étude complémentaire au sein de l'OAP.
Les zonages UV1 nouvellement créés sont reclassés en zone rouge inconstructible ou en zone bleu constructible sous conditions au regard des aléas du PAC de l'Etat.

Extrait de la planche « Risque incendie » avant modification



Extrait de la planche « Risque incendie » après modification



11 . MODIFICATION DE LA LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE DES PLANCHES « EAU »

Afin d'intégrer la nouvelle étude ruissellement aux OAP la légende des planches eau évolue dans les documents suivants :

- N1 Planche Eau : sur l'ensemble des planches
- Règlement écrit : Légende des planches de zonage

Légende avant modification



Urbanisme

URBANISME

 Limite de zone

Risque inondation réglementé par un Plan de Prévention du Risque

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)

Pour les communes d'Aubagne, d'Auriol, de La Destrousse, de Roquevaire et de La Penne-sur-Huveaune

 Violet

 Bleu clair

 Bleu foncé

 Rouge

Risque inondation réglementé par le PLUi

EMPRISE MAXIMALE DU RISQUE

 Zone à emprise maximale de ruissellement en centre urbain

 Zone à emprise maximale de ruissellement - Zone inconstructible

COMPLÈMENTS DE CONNAISSANCE DU RISQUE

Pour les communes de La Bouilladisse, Peypin et Saint-Zacharie

 Aléa faible - Prescriptions simples

 Aléa modéré - Prescriptions renforcées

 Aléa fort - Zone inconstructible

Pour les communes de La Bouilladisse, Peypin et Saint-Zacharie

 Porter à Connaissance - PAC Huveaune

MODÉLISATION DU RISQUE

 Secteur modélisé

 Périmètre de centre urbain

 Aléa faible - Prescriptions simples

 Aléa modéré - Prescriptions renforcées

 Aléa fort (vitesse < 0.5 m/s) - Zone inconstructible

 Aléa fort - Zone inconstructible

ALÉA RUISSÈLEMENT

 Aléa inondation - voir OAP sectorielle

Prescriptions complémentaires

ZONE DE SAUVEGARDE DES MASSES D'EAU SOUTERRAINES

 ZS de priorité 1 (P1)

 ZS de priorité 2 (P2)

 ZS de priorité 3 (P3)

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

 Périmètre de protection immédiate - source ARS

 Périmètre de protection rapprochée - source ARS

 Périmètre de protection rapprochée - source : avis hydrogéologique relatif à la conformité des périmètres de protection du forage N°1 de Pignat - Cuges les Vins

 Périmètre de protection rapprochée - source : avis hydrogéologique relatif à la délimitation des périmètres de protection du forage N°2 de Pignat - Cuges les Vins

Fond de Plan

 Parcelaire

 Bâti dur

 Piscine ou Plan d'eau

 Bâti léger

 Élément de repère

 Cimetière

12. MODIFICATION DU TOME D2 - CONSOMMATION D'ESPACE

Suite à l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU, le Tome D2 évolue afin de mettre à jour les chiffres de la consommation d'espace.

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

Evolution du cadre juridique de la modération de consommation d'espace applicable au PLUi

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

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

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

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation :

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

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

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

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

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

- Elle fixe un objectif chiffré de réduction de la consommation des espaces NAF (Naturels, agricoles et forestiers) à l'échelle nationale à l'horizon 2030 ;
- Elle introduit la notion de réduction du rythme d'artificialisation des sols, à partir de 2031 et à l'horizon 2050 ;

- Elle met en place des dispositifs de concertation afin que les collectivités fixent et territorialisent leurs propres objectifs afin d'atteindre cet objectif national :

Cette réflexion collective s'organise à différentes échelles et dans un calendrier prescrit (régional, intercommunal par l'intermédiaire des SCoT, puis PLU ou PLUi).

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

Au niveau régional :

Le travail de détermination et de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace est engagé par la région dans le SRADDET SUD PACA, en lien avec la conférence régionale des SCOT. Le SRADDET doit intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience.

A l'échelle de la Métropole :

Le SCOT métropolitain approuvé le 30/06/2025 décline à son échelle les objectifs chiffrés et territorialisés du SRADDET. Il s'imposera aux PLU et PLUi de son territoire.

A l'échelle des PLU et PLUi :

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

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

Objectifs de la modification n°2 du PLUi

La modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU actuellement fermées sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Aubagne - Les Gargues : La commune et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour y relocaliser l'hôpital d'Aubagne à l'horizon 2030. Plus précisément, le projet d'aménagement des Gargues s'intègre

dans l'agenda du développement économique de la Métropole, la santé étant l'une des 6 filières d'excellence de celle-ci.

Sur un total de 19 hectares de zone 2AUM aujourd'hui existante au PLUi opposable, 11,48 hectares vont faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation et vont basculer en zone 1AUMg. Cela concerne le secteur situé au sud-ouest des Gargues, qui accueillera le pôle hospitalier ainsi que certaines activités économiques connexes ;

- La Bouilladisse - Peypin - Terminus Val'tram : La zone 2AUE économique dite terminus Val'Tram se situe aux abords du cours d'eau du Merlançon sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin. Ce secteur constitue dans l'armature économique métropolitaine, une zone de proximité à destination de petites activités productives et d'entreprises artisanales. Ce développement intéresse des activités en sous-traitances et des projets industriels portés dans le cadre du Pacte de transition écologique et industriel. En tout, 8,56 ha sont basculés en zone ouverte à l'urbanisation 1AUE. Ces secteurs sont à proximité immédiate de l'ensemble des réseaux et présentent toutes les conditions d'un aménagement tel que détaillé dans l'OAP.

Rappel de la méthodologie de mesure de la consommation d'espace au sein du PLUi

Il est important de noter que la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces dans le PLUi est strictement similaire à la méthodologie employée pour la version d'approbation du PLUi datée du 29 juin 2023. Les chiffres ont simplement été réactualisés afin de prendre en compte les différences surfaciques issues des ouvertures à l'urbanisation des deux secteurs évoqués précédemment.

Cette méthodologie est à retrouver dans le tome D2 – Explications du PADD.

La consommation d'espace actualisée suite à l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs des Gargues, et Terminus Val'tram, se décline comme suit :

Echelle communale

COMMUNE	VERSION APPROUVEE SURFACE CONSOMME E (ha)	MODIFICATION 2 SURFACE CONSOMMEE (ha)
Aubagne	39,44	39,29
Auriol	5,17	5,17
Belcodène	9,43	9,43
Cadolive	2,80	2,80
Cuges-les-Pins	14,42	14,42
La Bouilladisse	15,15	14,48
La Destrousse	0,93	0,93
La Penne-sur-Huveaune	2,52	2,52
Peypin	20,13	19,44
Roquevaire	6,46	6,46
Saint-Savournin	3,40	3,40
Saint-Zacharie	10,01	10,01
Total général	129,86	128,4

L'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs dans le cadre de la modification n°2 du PLUi engendre un différentiel de consommation égal à 1,46 hectare en moins.

Détails de la consommation par secteurs ouverts à l'urbanisation dans la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile :

	PLUI APPROUVE	MODIFICATION N°2
LES GARGUES		
1AU		8,11
2AU	13,18	4,55
TOTAL	13,18	12,66
VALTRAM		
1AU		0,10
2AU	1,59	0,10
TOTAL	1,59	0,20

Mise à jour du tableau de la consommation foncière des zones AU suite l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de projet.

Tableau avant modification

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

	1AUH	Beaussier	11 218
PEYPIN	1AUH	Le Terme Nord	25 228
	1AUM	Vert Clos Ouest	51 015
	1AUM	Vert Clos Est	79 725
	2AUE	Zone économique Terminus Val'Tram	170 001
SAINT-SAVOURNIN	1AUH	L'Adrech et Perrusson	14 707
	2AUM	Le Château	30 225
SAINT-ZACHARIE	1AUH	Les Écoles	32 284
	2AUH	Les Esplantades	48 344
	1AUM	Peygros	10 713
TOTAL DES SURFACES			1 656 235

Tableau après modification

COMMUNE	ZONE	NOM	SURFACE (en m ²)
AUBAGNE	2AUM	Camp Major	88 946
	2AUH	La Louve	34 637
	2AUH	Le Charrel	43 929
	1AUMg	Les Gargues	114900
	2AUM	Les Gargues	74900
	2AUM	Saint-Pierre lès Aubagne	31 106
	2AUE	Napollon	57 551
	1AUH	Pin Vert	15 4910
AURIOL	1AUH	Sud centre-ville	8 482
	1AUM	Perrier	18 728
	2AUE	Pont de Joux	45 301
BELCODENE	2AUH	Entrée de ville	17 944
CUGES-LES-PINS	2AUM	Pôle Vie Santé Provence	114 008
	1AUQ	Sud centre-ville	56 456
LA BOUILLADISSE	1AUM	Ancienne usine Meger	68 379
	2AUH	Le Pigeonnier	18 141
	2AUE	Pas de Trets	38 399
	2AUM	La Chapelle	143 279
LA PENNE SUR HUVEAUNE	2AUM	Ancienne carrière Cassar	11 150
	1AUH	Beaussier	11 218
PEYPIN	1AUH	Le Terme Nord	25 228
	1AUM	Vert Clos Ouest	51 015

	1AUM	Vert Clos Est	79 725
	2AUE	Zone économique Terminus Val'Tram	27 800
	1AUE	Zone économique Terminus Val'Tram	85 600
SAINT-SAVOURNIN	1AUH	L'Adrech et Perrusson	14 707
	2AUM	Le Château	30 225
SAINT-ZACHARIE	1AUH	Les Écoles	32 284
	2AUH	Les Esplantades	48 344
	1AUM	Peygros	10 713
TOTAL DES SURFACES			1 558 000

13 MODIFICATIONS DU TOME 10 : LISTE DES OAP SECTORIELLES

- Ajout du zoom de composition « Les Gargues » à la liste des OAP.
- Ajout du zoom de composition « Zone Économique – Terminus Val'Tram » à la liste des OAP.

Orientations d'aménagement et de programmation	
LISTE DES OAP SECTORIELLES	
I.1	OAP INTERCOMMUNALE VAL'TRAM (La Bouilladisse - La Destrousse - Peypin)
I.1A	Zoom OAP Centre-Ville La Bouilladisse
I.1B	Zoom OAP Souque-Nègre/La Malvesine
I.1C	Zoom OAP Cœur de ville La Destrousse
I.2	OAP INTERCOMMUNALE EX RN8 (Aubagne - La Penne-sur-Huveaune)
I.2A	Zoom OAP Centre-Ville La Penne-sur-Huveaune
I.2B	Zoom OAP Beaussier
I.2C	Zoom OAP Le Charrel/La Tourtelle
I.3	OAP INTERCOMMUNALE PONT DE JOUX (Auriol - Roquevaire)
I.4	AUBAGNE
	Camp-Major
	Centre-Ville - Gare
	La Louve
	Napolton
	Pin-Vert
	Saint-Pierre
	Zone économique Est + Zoom Camp Sartier
I.5	AURIOL
	Chemin de la Sainte-Baume
	Chemin du Clos
	Saint-Claude
	Sud centre-ville
	Confluence - Entrée de ville
I.6	BELCODENE
	Entrée de ville

Orientations d'aménagement et de programmation	
Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction. Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes : ➤ Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ; ➤ Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualités urbaine, paysagère et architecturale. Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée... Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes. Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.	

Orientations d'aménagement et de programmation		
LISTE DES OAP SECTORIELLES		
1.1	OAP INTERCOMMUNALE D'INTENTION «Terminus Val'Tram»	(La Bouilladisse - La Destrousse - Peypin)
1.1A	OAP DE COMPOSITION	Zoom Centre-Ville - La Bouilladisse
1.1B	OAP DE COMPOSITION	Zoom Souque-Nègre/La Malvesine
1.1C	OAP DE COMPOSITION	Zoom Coeur de ville - La Destrousse
1.1D	OAP DE COMPOSITION	Zoom économique - La Bouilladisse-Peypin
1.2	OAP INTERCOMMUNALE D'INTENTION «EX RD8n»	(Aubagne - La Penne-sur-Huveaune)
1.2A	OAP DE COMPOSITION	Zoom Centre-Ville - La Penne-sur-Huveaune
1.2B	OAP DE COMPOSITION	Zoom Beaussier - La Penne-sur-Huveaune
1.2C	OAP DE COMPOSITION	Zoom Le Charrel/La Tourtelle - Aubagne
1.3	OAP INTERCOMMUNALE DE COMPOSITION «PONT DE JOUX»	(Auriol - Roquevaire)
1.4	AUBAGNE - OAP DE COMPOSITION	Camp-Major
		Centre-Ville - Gare
		La Louve
		Napollon
		Pin-Vert
		Saint-Pierre-Les-Aubagne
	OAP D'INTENTION «Zone économique Est»	
	OAP DE COMPOSITION	Zoom Camp de Sarlier
		Zoom les Gargues
1.5	AURIOL - OAP DE COMPOSITION	Chemin de la Sainte-Baume
		Chemin du Clos
		Saint-Claude
		Sud centre-ville
4	PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Modification n°2 approuvée le 18 septembre 2025	

Version PLUi après modification

Orientations d'aménagement et de programmation	
Les OAP sectorielles ont été définies sur des secteurs de renouvellement ou de développement stratégiques pour la réalisation des objectifs du Territoire. Elles sont déclinées sur différentes échelles de projet, d'un secteur particulier de quelques hectares jusqu'à l'échelle de plusieurs quartiers. A chaque échelle, les OAP définissent les orientations ou prescriptions à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement ou de construction.	
Les OAP sectorielles sont déclinées suivant deux formes :	
➤ Les OAP d'intention qui comprennent des principes d'évolution urbaine qui définissent des objectifs généraux assurant le respect d'un parti d'aménagement équilibré et durable ;	
➤ Les OAP de composition qui comprennent des principes de composition urbaine pouvant intégrer des prescriptions très précises aussi bien en termes de programmation et de fonctionnement urbain que de qualités urbaine, paysagère et architecturale.	
Dans ce cadre, des prescriptions d'implantation ou de volumétrie précisent le règlement : coefficient d'emprise bâtie, coefficient d'espaces verts ou de pleine terre, implantation des constructions, description des formes urbaines, hauteurs des constructions, traitement du rez-de-chaussée...	
Certaines OAP peuvent recouvrir simultanément ces 2 formes.	
Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique de complément au règlement du PLUi. Les projets d'urbanisme ou de construction doivent être compatibles avec l'ensemble des dispositions mentionnées dans les OAP sectorielles.	
Dans le cadre de la modification n°2, certaines OAP ont été modifiées pour répondre à l'évolution des besoins du Territoire. Les OAP concernées sont identifiées par un ■	
3	PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023 Projet de modification n°2

Version PLUi après modification

14 ANNEXE : JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DES BANDES DE REcul LIÉES A LA LOI BARNIER

14.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme vise à obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

Les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont rédigés comme suit :

« L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19. »

« L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :^{1°} Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;^{2°} Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;^{3°} Aux bâtiments d'exploitation agricole ;^{4°} Aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Un recul de 100m s'applique donc le long de l'autoroute A52 or le projet d'aménagement de l'OAP Les Gargues prévoit des constructions dans ce recul.

Afin de modifier ou supprimer l'inconstructibilité dans la bande de recul, l'article L-111-8 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Ainsi pour lever l'inconstructibilité frappant les espaces non urbanisés le long de l'A52 situé à l'ouest des Gargues les orientations d'aménagements sont définies en prenant en compte les éléments suivants :

- Les nuisances (bruit, pollutions...) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie...) ;
- La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie...) ;
- La qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne...) ;
- La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte...).

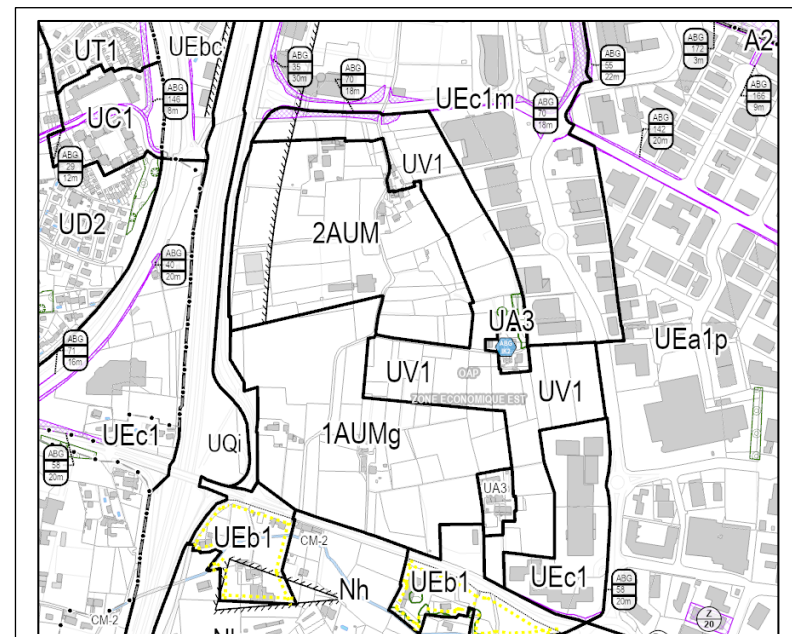
14.2. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DES BANDES DE REcul LIEES A LA LOI BARNIER – LES GARGUES

La demande de la levée du recul liée à la loi Barnier ne concerne que le périmètre ouvert à l'urbanisation par la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne. Le secteur est longé par l'A52 à l'ouest.

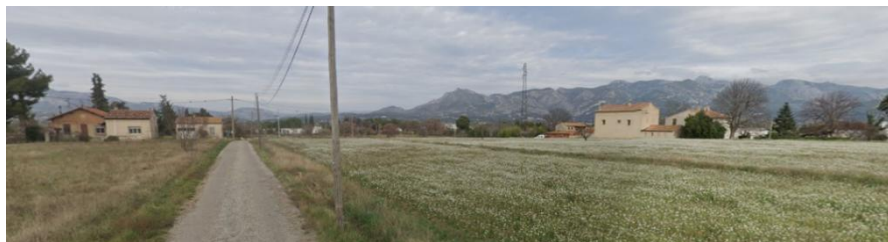
Analyse du site



Extrait cartographie du zonage après modification



Le site, de 29 hectares, est situé entre la zone industrielle des Paluds et les quartiers Est d'Aubagne. Celui-ci forme aujourd'hui une vaste 'dent creuse' marquée par des paysages agricoles partiellement en friches mais qui comportent divers éléments du patrimoine architectural (hameaux) urbains (chemins de campagne) ou paysagers (haies, bosquets d'arbres, vues sur le grand paysage...).



Vue depuis le chemin des Gargues

Le tronçon d'autoroute concernant l'OAP fait partie de la face Est du triangle autoroutier d'Aubagne délimité par la jonction avec l'A501 en allant vers Aix-en-Provence et l'A50 en se dirigeant vers La Ciotat. Précision importante, la chaussée autoroutière passe en contrebas du site.



Vue depuis l'autoroute du nord de la zone



Vue depuis l'autoroute du sud de la zone

Enjeux d'aménagement

L'aménagement proposé du site tient compte de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif affiché est de bâtir un projet de développement exemplaire répondant à des ambitions environnementales fortes et s'appuyant à la fois sur :

- L'installation de l'hôpital, équipement public d'intérêt général et d'activités orientés vers la santé et le bien-être accompagné de son pôle de vie
- L'aménagement d'un parc agricole et naturel valorisant le patrimoine et la richesse paysagère du site et modérant la consommation d'espace ;
- Le développement d'un projet de parc d'activités dédié au bien-être et à la santé créateur d'emplois, s'inscrivant à la fois dans les intentions de l'Agenda du Développement Economique porté par la Métropole, dans une déclinaison des objectifs nationaux exprimés dans le plan « France 2030 » (mieux produire, mieux vivre et mieux comprendre le monde) et dans les filières d'excellences identifiées dans l'OIR « Thérapies innovantes » portée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur.

Justification de l'abaissement des marges de recul

Prise en compte des nuisances

Considérant que l'autoroute A52, la RD43c et la RD8n sont sources de nuisances une ceinture verte sera préservée et aménagée autour de l'opération, le long de ces voies. Elle se composera d'une façade paysagère en bordure de ces axes structurants et sera aménagée sur les fonciers économiques, ceux de l'hôpital ainsi que sur les espaces rendus publics pour l'aménagement d'une voie de bus en site propre et d'itinéraires pour les modes actifs (piétons / vélos).

Dans sa composition cette ceinture sera plantée d'arbres et de bosquets pour permettre la mise à distance et la bonne intégration des futures constructions implantées à l'arrière. Ces plantations permettront aussi d'assurer un niveau de protection satisfaisant contre la pollution sonore et atmosphérique induite par les voies. Les points bas du site localisés à l'intérieur de cette ceinture verte seront aménagés avec des dispositifs de gestion pluviale paysagers de type noues d'infiltration pour participer à la limitation des risques d'inondation.

Concernant la composition urbaine du futur projet :

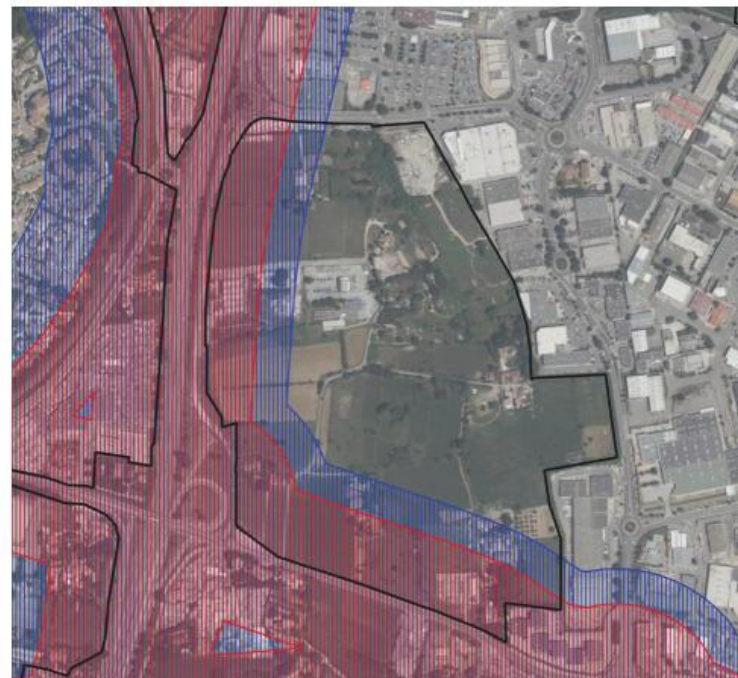
- Permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration du paysage environnant ;
- Envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air.
- Favoriser la plantation de végétaux pour protéger des nuisances telles que les poussières fines ou les suies, aux alentours des routes.

Concernant les bâtiments :

- Planter les aérations et les prises d'air sur les parties les plus élevées des bâtiments et sur la façade la moins exposée aux bruits et aux pollutions ;

- Orienter les espaces de vie intérieurs et extérieurs vers les zones les moins polluées ;
- Limiter l'usage de matériaux verriers en façade des bâtiments situés en rive de voie à fort trafic automobile, afin de réduire les vibrations.

Extrait carte nuisances



 Périmètre OAP

Zones impactées par la pollution de l'air et les nuisances sonores

 Zone fortement impactée

 Zone impactée

Prise en compte des risques

Par ailleurs, la programmation de l'OAP « Les Gargues » prend en compte les risques naturels à travers des dispositifs règlementaires et des propositions d'aménagements paysagers. Ces risques sont :

- Le risque inondation – débordement (PPRI)
- Le risque inondation - ruissellement
- Le Plan de Prévention des Risques / Argiles
- L'exposition au risque Transport de Marchandise Dangereuse

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement du site commercial des Gargues se caractérise par les éléments directeurs suivants :

- Organisation du bâti autour du site du pôle hospitalier.
- Insertion de l'ensemble des aménagements dans des sites paysagers et naturels.

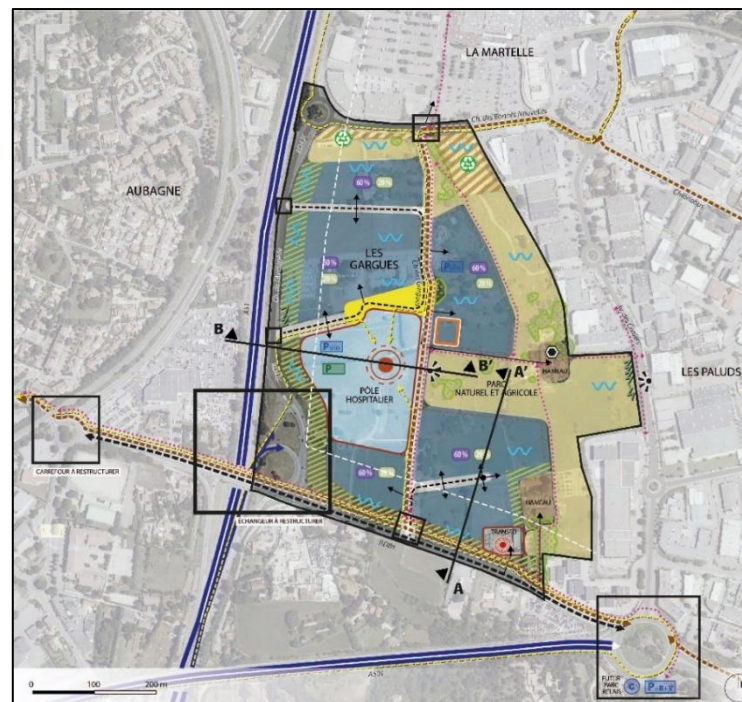
Une ambition de qualité sera portée dans le projet d'aménagement d'ensemble, que ce soit par le traitement architectural soigné imposé aux futurs opérateurs (qualité des matériaux employés, formes bâties simples, sobriété de traitement et de couleurs des façades) ou par l'exigence d'aménagements d'espaces extérieurs résilients et intégrés imposée aux futurs aménageurs et opérateurs (limitation de l'imperméabilisation, plantations ...). Un objectif de labélisation Parc + de l'ARPE-ARB (Agence régionale pour l'environnement - Agence régionale de la biodiversité) sera recherché. Le projet devra dans ce cadre répondre à différentes ambitions : intégration architecturale et paysagère, accessibilité tous modes, gestion économe

des ressources, services aux entreprises et aux usagers, gouvernance, stratégie économique et ancrage territorial,

L'OAP prévoit un plan d'aménagement du site en retrait de l'autoroute. Ces retraits, prévus comme espaces de « coupure », doivent être paysagers. L'hôpital bénéficie d'un retrait supplémentaire du fait de la présence du parking nécessaire à son fonctionnement.

Ainsi l'implantation des constructions a été étudiée de manière à mettre à distance des nuisances le cœur du projet de l'OAP des Gargues à savoir le pôle hospitalier.

Les espaces d'habitation sont quant à eux situés complètement à l'opposé de l'autoroute.



Le projet des Gargues a fait l'objet d'une proposition d'insertion paysagère
Telle que présentée ci-dessous :



Les coupes ci-dessus illustrent la mise en place d'un retrait végétalisé conséquent composé d'arbres de hautes tiges et de végétaux de plus petites tailles entre les voies et le bâti prévu par le projet des Gargues.

L'OAP intègre ainsi dans son schéma les enjeux de nuisance et de perspectives visuelles vis-à-vis de l'autoroute et de la RD8n en imposant des marges non constructibles paysagées et arborées.

En accord avec le schéma de l'OAP ces coupes précisent le type d'occupation du sol envisagée dans la marge de recul. A l'est, côté autoroute et au niveau du pôle hospitalier, du parking. Au sud, face à la RD8n, de l'activité. Ces bâtis feront « écran ».





l'urbanisme et des paysages, comme le permet l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.

Accessibilité

L'accessibilité aux services d'urgences sera garantie pour l'hôpital, que ce soit par le nord ou par le Sud du site.

Le linéaire de la RD8n entre les carrefours giratoires de La Bourbonne à l'Est et du débouché du passage sous voie la ferrée vers le centre-ville à l'Ouest sera entièrement restructuré.

La mise en service du BHNS d'Aubagne permettra aux véhicules de secours d'emprunter les voies réservées aux transports en commun pour éviter les principales zones de congestion.

Concernant les espaces économiques du parc d'activités, le principe retenu pour la desserte routière du parc d'activités est de limiter les accès à la seule desserte des espaces économiques.

La desserte des hameaux continuera de s'opérer par les petites voies existantes maintenues en l'état. Ces dernières seront signalisées en 'zone de partage' (20 km / h) pour sécuriser le passage d'itinéraires de promenade reliant le parc agricole et naturel depuis la RD8n ou l'hôpital.

Globalement la desserte par les transports collectifs sera fortement renforcée, en lien avec le projet et les besoins de l'hôpital et des espaces d'activités économiques créés. De plus, aucun accès direct ne sera possible depuis l'autoroute A52.

Conclusion

Au regard des différentes mesures paysagères et architecturales mises en place, l'abaissement de la marge de recul est compatible avec la prise en compte des nuisances (sonores et visuelles), de la sécurité (risques technologiques, naturels, sécurité routière), de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de

14.3. JUSTIFICATION DE LA REDUCTION DES BANDES DE RECULS LIEES A LA LOI BARNIER – TERMINUS VAL'TRAM ZONE ECONOMIQUE

Le secteur « zone économique Terminus Val'Tram », concerné par la modification n°2 du PLUi du Pays d'Aubagne et qui vise l'ouverture à l'urbanisation du site, est longé par l'A52 à l'ouest.

Analyse du site

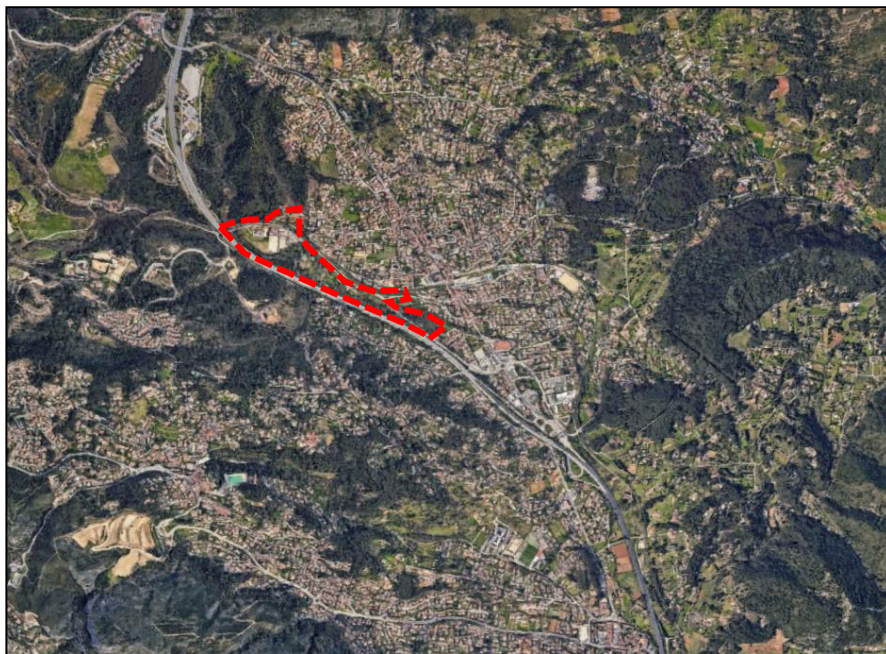


Photo aérienne du site



Ce secteur est situé sur les communes de La Bouilladisse et de Peypin, plus précisément à l'Ouest du centre de La Bouilladisse, entre la RD8 au nord et l'autoroute A52 au sud. Couvrant une superficie de presque 17 hectares ce périmètre s'inscrit dans la continuité du tissu urbain du centre-ville de la Bouilladisse. Au sein d'une topographie de replats et cuvettes marquée par les infrastructures et le réseau hydrographique, le relief de du secteur concerné par ce focus est relativement doux, en contrebas du talus autoroutier, au pied duquel sinue le ruisseau du Merlançon. La ripisylve de ce cours d'eau, qui longe l'ensemble du secteur, en constitue un élément paysager structurant remarquable.

En termes d'occupation spatiale et de typologie urbaine, ce secteur présente une mixité juxtaposant des sites d'activités artisanales et commerciales, de l'habitat individuel et des espaces boisés. Cette OAP a pour principal objectif la création d'espaces d'activités économiques de proximité (petites activités productives, réparation, activités artisanales, sous-traitants de projets industriels), dans un secteur où ce type d'offre est rare. Cet enjeu, identifié par le PADD / SCOT (à

confirmer), permettra de renforcer l'attractivité de ce secteur bénéficiant d'une situation stratégique, proche des accès autoroutiers et du terminus du futur Val'tram, auquel il sera relié par des aménagements d'espace public et de voirie. L'ambition de qualité urbaine et paysagère de l'OAP permettra par ailleurs et de réaliser des aménagements exemplaires en matière d'insertion des opérations dans leur contexte, notamment environnemental et de gestion des eaux pluviales.



L'autoroute surplombe en partie le site



**Le site est isolé de l'autoroute par un épais rideau d'arbres.
Vue depuis la D8**

Enjeux d'aménagement

La composition programmatique de l'OAP est la suivante :

- La création d'espaces d'activités économiques orientés vers les petites activités productives, réparation, activités artisanales, sous-traitants de projets industriels, sans développement de commerces.
- La mise en valeur du Merlançon et de sa ripisylve, avec l'aménagement d'une promenade piétonne le long des berges. h La réalisation d'un parking-relais de 140 places à proximité du terminus du Valtram.
- La requalification de la RD8, avec l'aménagement de cheminements piétons et cycles.

Ce secteur desservi par la RD8n est identifié pour développer une offre de locaux d'activités économique «de proximité », pour de l'artisanat ou de la petite production, sur un territoire où ce type d'offre est relativement rare. Du fait de la rareté du foncier économique dédié à ce type d'activités, la réalisation de ces projets se fera sous forme d'opérations d'ensembles, avec l'ambition de développer des opérations fonctionnelles qui optimisent leur consommation foncière, tout en maîtrisant leur coût de sortie et leur insertion dans leur contexte.

Justification de l'abaissement des marges de recul

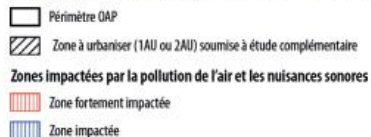
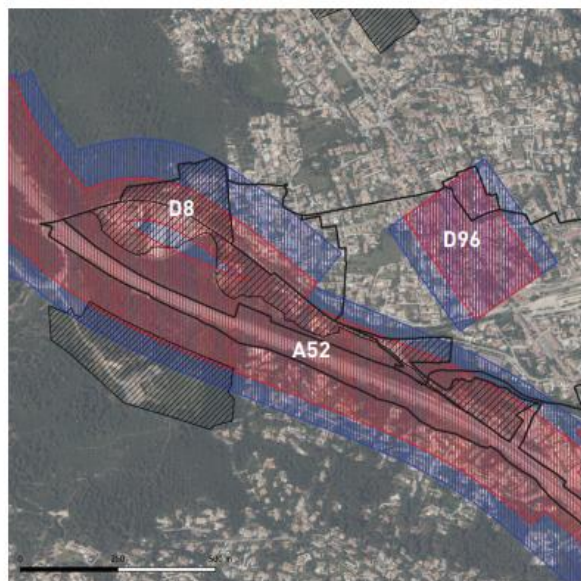
Prise en compte des nuisances autoroutières

La pollution de l'air et les nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement (RD96 et autoroute A52), ont un impact sur la santé des populations riveraines et peuvent avoir un impact sur les programmations et/ou l'attractivité. Aussi, des mesures de protection seront à prendre en compte dans le cadre des

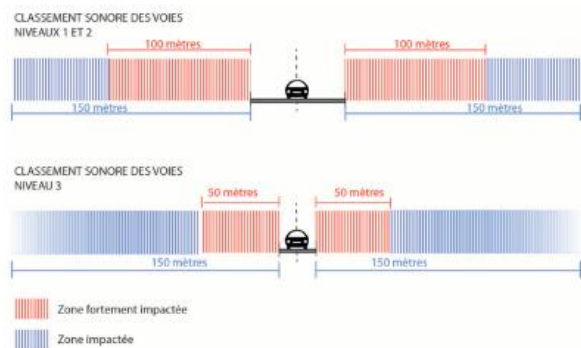
futurs projets situés le long des axes classés en N1, N2 et N3 (classement sonore des voies défini par l'arrêté préfectoral en vigueur).

La composition urbaine du futur projet doit permettre l'édification de murs anti-bruit dans le respect et la bonne intégration dans le paysage environnant et envisager une composition urbaine permettant une meilleure dispersion de la pollution de l'air.

L'aménagement du site se fera en retrait de l'autoroute tout en bénéficiant d'une coupure paysagère entre celle-ci et les futurs locaux économiques.



➤ Schéma Classement sonore des voies



Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Situé aux abords de voies à grande circulation, le secteur est concerné par une marge de recul réglementaire à ces voies. Le projet de développement urbain porté par l'OAP zone économique terminus Val'tram propose un aménagement d'ensemble qui justifie de règles d'implantation différentes. Par sa composition et sa programmation, il prend en compte les risques et nuisances, la sécurité et la qualité architecturale, de l'urbanisme et paysagère du site :

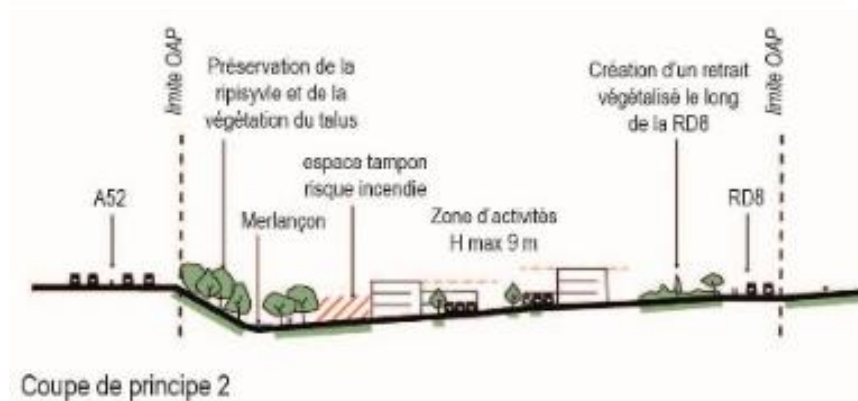
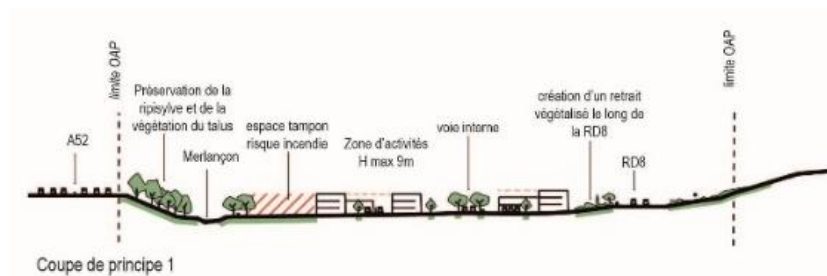
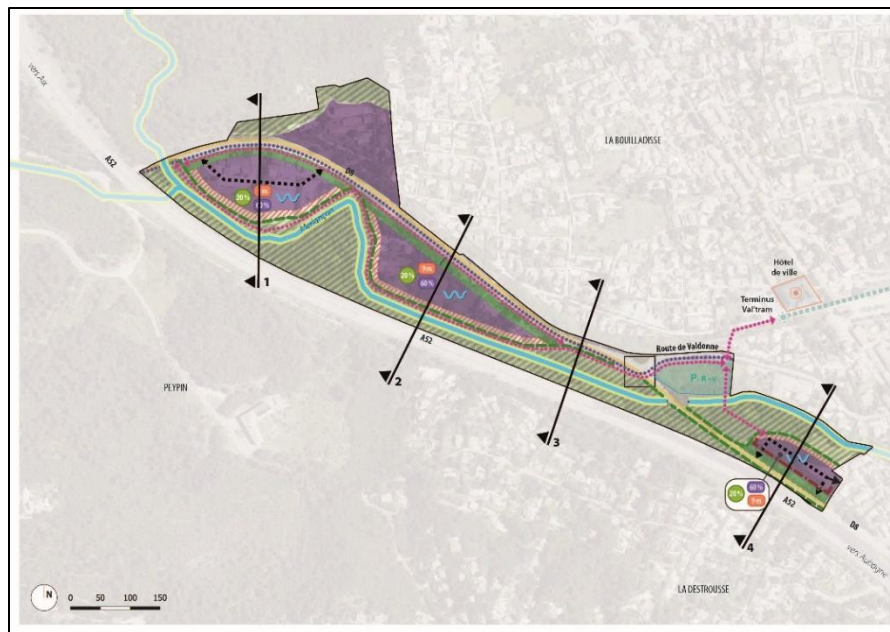
- La programmation ne comprend ni nouveaux logements ni établissements sensibles, les bâtiments sont implantés en retrait de l'A52, mis à distance de celle-ci par le Merlançon et l'épaisseur de sa ripisylve.
- Des aménagements paysagers le long de la RD8, du Merlançon et au sein des opérations participeront à leur insertion paysagère et urbaine.

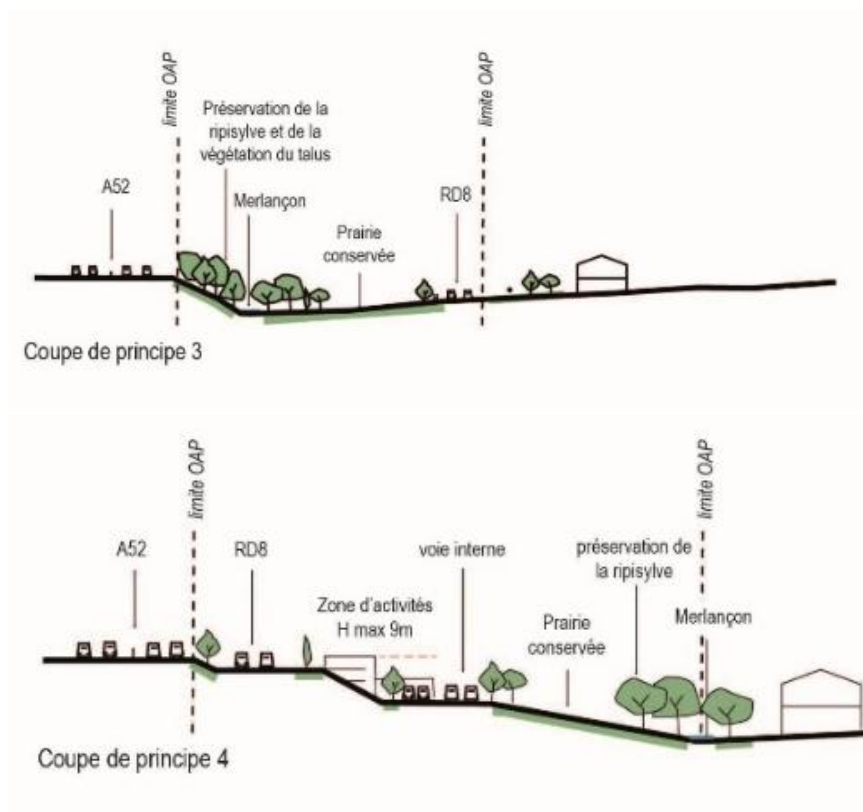
Au final les opérations projetées dans le cadre de l'OAP répondront à des exigences de qualité architecturale, notamment en termes de cohérence d'ensemble, de qualité des façades, de traitement des entrées, de signalétique, d'éclairage, de clôtures...

L'OAP zone économique Terminus Val 'Tram s'inscrit dans un respect des éléments naturels existants sur le site ce qui favorisera l'insertion des bâtiments futurs dans leur environnement.

Dans un premier temps, le profil topographique du site se distingue par un surplomb des voies de l'autoroute. Dès lors, l'impact visuel et les nuisances sur le projet seront relativement réduit.

Par ailleurs le site d'implantation de la future zone d'activité se trouve bien séparé de l'A52 par un rideau d'arbres qui compose la ripisylve du Merlançon ainsi que par un espace tampon inconstructible concerné par le risque incendie.





Accessibilité

Le projet de développement urbain porté par l'OAP zone économique terminus Val'tram intègre une offre de mobilités nouvelles, liée au projet Val'tram, qui reliera La Bouilladisse à Aubagne.

Les points d'accès aux espaces d'activités économiques seront réalisés uniquement depuis la RD8 et devront être limités à travers un objectif de mutualisation de leur usage.

Conclusion

Au regard des différentes mesures paysagères et architecturales mises en place, l'abaissement de la marge de recul est compatible avec la prise en compte des nuisances (sonores et visuelles), de la sécurité (risques technologiques, naturels, sécurité routière), de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, comme le permet l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme.



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