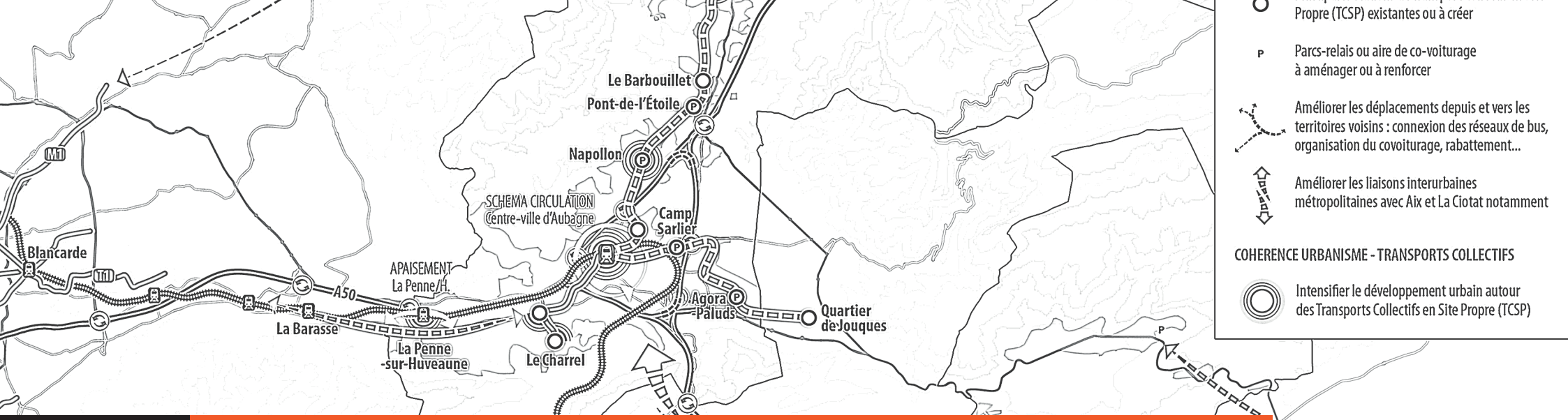


PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

3. H. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile à l'horizon 2040 : pour un aménagement repensé, attractif et durable

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023

Métropole Aix Marseille Provence





SOMMAIRE

Préambule.....7

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.....15

1- OBJECTIFS CHIFFRÉS.....17

2- HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE.....20

3-ÉCONOMIE.....23

4-AGRICULTURE.....28

5-TOURISME.....30

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE.....35

1- TRAMES VERTE ET BLEUE : CONFORTER LE TERRITOIRE COMME «POUMON VERT» DE LA METROPOLE.....36

1.1.LA FORÊT : PROTECTION ET VALORISATION.....36

1.2.LA TRAME BLEUE COMME RICHESSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE.....38

1.3.AGRICULTURE : UNE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES PAR DES OUTILS ADAPTÉS.....40

2- VERS UNE GESTION RENOUVELÉE DU CYCLE DE L'EAU.....47

2.1.SECURISER LES RESSOURCES EN EAU : UNE DÉPENDANCE À L'EAU ACCRUE....47

2.2.GÉRER LES EAUX USÉES – UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONDITIONNÉ AU RÉSEAU COLLECTIF.....48

2.3.FAIRE DE L'EAU UN SUPPORT DE PROJET – L'EAU ET L'AMÉNAGEMENT.....49

3- TRANSITION ENERGÉTIQUE.....55

4- LES RISQUES MAJEURS.....60

5-PATRIMOINE.....62

6-L'ARGILE.....68

AXE 3 : PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LES CENTRES ET PRÈS DES TRANSPORTS COLLECTIFS 73

1- UN TERRITOIRE ORGANISÉ AUTOUR DE L'ARTICULATION URBANISME - TRANSPORT..... 74

2- LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE ET SON RÔLE DE PIVOT DU TERRITOIRE.....81

3- LES CENTRES-VILLES ET VILLAGEOIS DU TERRITOIRE ET LE RETOUR À LA PROXIMITÉ.....85

4- LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES RÉSEAUX.....89

LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX.....95

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT.....103

1-SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT SUD VALLÉE DE L'HUVEAUNE.....104

2-SECTEURÉTOILE-MERLANÇON.....112

PLC 0

PRÉAMBULE

Le PLUi est le document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Il est également un outil réglementaire qui fixe les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols.

Contenu de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme qui définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

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

PÉRIMÈTRE ET CADRE JURIDIQUE DU PLUI

Le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six établissements publics de coopération intercommunales : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopole Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Par ailleurs et à compter du 1er janvier 2018, elle est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de l'ensemble de ses Territoires, en application des articles l'article L. 5217-2, et L. 5218-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales. Par les lois dites « Grenelle II » du 12 juillet 2010 et « ALUR » du 24 mars 2014, le législateur a posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale. Dès lors, le Plan Local d'Urbanisme doit couvrir en principe l'intégralité du territoire intercommunal.

Par exception à cette obligation de couverture intégrale du territoire intercommunal, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore en vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'urbanisme plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) dans le cadre de ses conseils de territoire. Chaque PLUi de la métropole couvre donc le périmètre d'un conseil de territoire. Aussi, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a décidé de prescrire l'élaboration de son PLUi, respectivement par délibérations du Conseil de Territoire et du Conseil de la Métropole en dates des 26 et 28 février 2019.

Ce PLUi couvre l'ensemble du périmètre du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, soit douze communes membres : Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, la Bouilladisse, la Destrousse, la Penne sur Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin et Saint-Zacharie. A noter que les six conseils de territoire ont disparu au 1er juillet 2022, les périmètres des six PLUi métropolitains n'ont pas évolué.

MÉTHODE D'ÉLABORATION

En termes de gouvernance et de pilotage du PLUi, a défini, conformément aux dispositions de l'article L.134-13 du Code de l'urbanisme, des modalités de collaboration entre le conseil de territoire et les douze communes. Aussi, l'élaboration du document se fait par une forte association et adhésion des douze maires et de l'ensemble des élus locaux. La conférence intercommunale dédiée à l'élaboration du PLUi, son groupe de travail (associant les techniciens des communes), se sont réunis en plusieurs temps afin d'établir ensemble le projet de PADD, avant de le partager avec les différents acteurs institutionnels et la population au travers de plusieurs moyens de concertation. Les conseils municipaux sont également sollicités à différentes étapes de la procédure.

Enfin, il se construit en référence à l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire ainsi que dans la Métropole.



↗ vue d'ensemble du village - Saint-Savournin

LE PROJET D'UN TERRITOIRE INSCRIT DANS UN CONTEXTE MÉTROPOLITAIN

Véritable clé de voûte du dossier de PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire. Il expose un projet politique adapté répondant aux besoins et enjeux qui ont été établis pour le territoire à l'horizon 2040. Préalablement à la prescription du PLUi, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile avait par ailleurs engagé dès 2018 une réflexion globale et partagée afin de préfigurer au futur document d'urbanisme intercommunal. Elle s'est traduite par l'adoption d'un « projet de territoire » qui définissait d'ores et déjà de grandes orientations stratégiques, sur lesquelles le PADD s'est basé et structuré.
Dès le début des travaux, les élus ont souhaité concerter la population en veillant, d'une part, à prendre en compte les caractéristiques de chacune des douze communes et d'autre part en s'inscrivant dans la nouvelle dimension métropolitaine. Il s'agit donc d'un document pivot qui doit permettre l'articulation du territoire avec ses communes et la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Ainsi, l'élaboration de ce projet s'est appuyée tout au long de la démarche sur les documents d'urbanisme et les différents notes et schémas d'organisation territoriale applicables.

D'une manière générale, le PADD s'est construit en intégrant les différentes démarches et stratégies métropolitaines et supra-métropolitaines. Trois types de sources ont été identifiés comme s'imposant, directement ou indirectement, au PLUi :

- les documents stratégiques métropolitains approuvés à ce jour ;
- les démarches métropolitaines en cours ;
- les documents supra-métropolitains approuvés et en cours.

Les cinq SCOT existants sur le périmètre métropolitain sont toujours exécutoires. Ils restent des références pour les PLUi en cours, sauf si des démarches métropolitaines définissent d'autres orientations. Le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et, en l'occurrence, le Projet de territoire adopté constituent donc aussi un appui au PLUi du territoire.

La première source se constitue des documents qui ont été délibérés par le Conseil de Métropole :

- L'Agenda « Mobilité métropolitaine » adopté en décembre 2016 ;
- L'Agenda du « Développement économique » adopté en mars 2017 ;
- La « stratégie GEMAPI » en octobre 2017 ;
- Le « Projet métropolitain » (Acte 1) adopté en juin 2018 ;
- Le « Livre bleu » adopté en juin 2018 ;
- L'Agenda « Environnemental Métropole/ Département » adopté en décembre 2018 ;
- Le Dispositif de « Production de l'Offre Foncière et Immobilière d'Entreprise » adopté en décembre 2018 ;
- Le « Livre blanc de l'Energie » adopté en mars 2019.

Deuxième source identifiée : plusieurs démarches sectorielles en cours d'élaboration viendront compléter ce dispositif :

Certaines auront une portée juridique et réglementaire vis-à-vis du futur SCOT et des futurs PLUi. Les autres constituent des démarches stratégiques non codifiées.
Il s'agit :

- Du Plan de Déplacements Urbains (PDU) - approuvé en 2021 ;
- Du Programme Local de l'Habitat (PLH) - en cours ;
- Du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) - approuvé en décembre 2019 ;
- Du Plan paysage - en cours;
- Du Projet Alimentaire Territorial (PAT) - approuvé en 2020 ;
- Du Schéma de desserte forestière - approuvé en 2019 ;

- Du Schéma de Production de l'Offre Foncière et Immobilière d'Entreprise (SPOFIE) et Schéma immobilier tertiaire - en cours ;
- Du Schéma Directeur de l'Urbanisme Commercial (SDUC) - en cours ;
- De la Stratégie de gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) - Programme d'action : 2019 et 1ers engagements à partir de 2021 et jusqu'en 2024, et feuille de Route Métropolitaine «Rendre les Villes perméables », faire de l'eau une ressource pour l'aménagement ;
- Du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) - Date d'approbation : 2023 ;
- Du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) - Date d'approbation prévue : 2022 ;
- Du Schéma Directeur d'Assainissement Sanitaire (SDAS) - Date d'approbation prévue : 2022.

Enfin, la troisième source est liée aux documents supra-métropolitains, produits par l'Etat ou la Région :

Ils s'imposent par voie juridique au futur SCOT (rapport de prise en compte ou de compatibilité selon les cas) qui jouera ainsi le rôle de document intégrateur entre ces documents supra et les futurs PLUi (mais aussi le PDU, le PLH et le PCAET). Le SCOT métropolitain va donc particulièrement s'attacher à transcrire leurs dispositions. Dans l'attente, les PLUi doivent anticiper ces dispositions.
Parmi les documents supra-métropolitains avec lesquels le SCOT devra être compatible, trois d'entre eux sont de portée générale et encouragent déjà les collectivités à entrer dans le cycle vertueux de la « durabilité ».

Il s'agit :

- De la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône approuvée en 2007. Celle-ci est relayée par le « Porter à Connaissance» transmis par l'Etat en août 2018 à la Métropole dans le cadre de l'élaboration du SCOT métropolitain. Ce document, appelé « Dire de l'Etat », précise les attentes de l'Etat vis-à-vis du contenu du futur SCOT, et des dynamiques qu'il doit contribuer à appuyer ou à créer.
- Du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé en 2015 pour la période 2016-2021.
- Du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) de la Région Sud. Il inclut désormais le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), le Programme Régional des Infrastructures de Transports (PRIT), le Schéma Régional de l'Intermodalités (SRI) et le Plan Régional pour la Prévention des Déchets (PRPD). L'étape de l'arrêt du projet est prévue par la Région le 19/10/2018. Le SRADDET sera approuvé mi-2019. Il s'agit donc d'un document encore susceptible d'évoluer.

Le PADD prend donc en compte l'ensemble de ces orientations définies au sein d'une



↗ Les Défensions et Garlaban - Aubagne

stratégie de développement applicable pour la période 2020 – 2040.

Un PADD qui se construit en trois grands axes

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

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

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

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

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

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



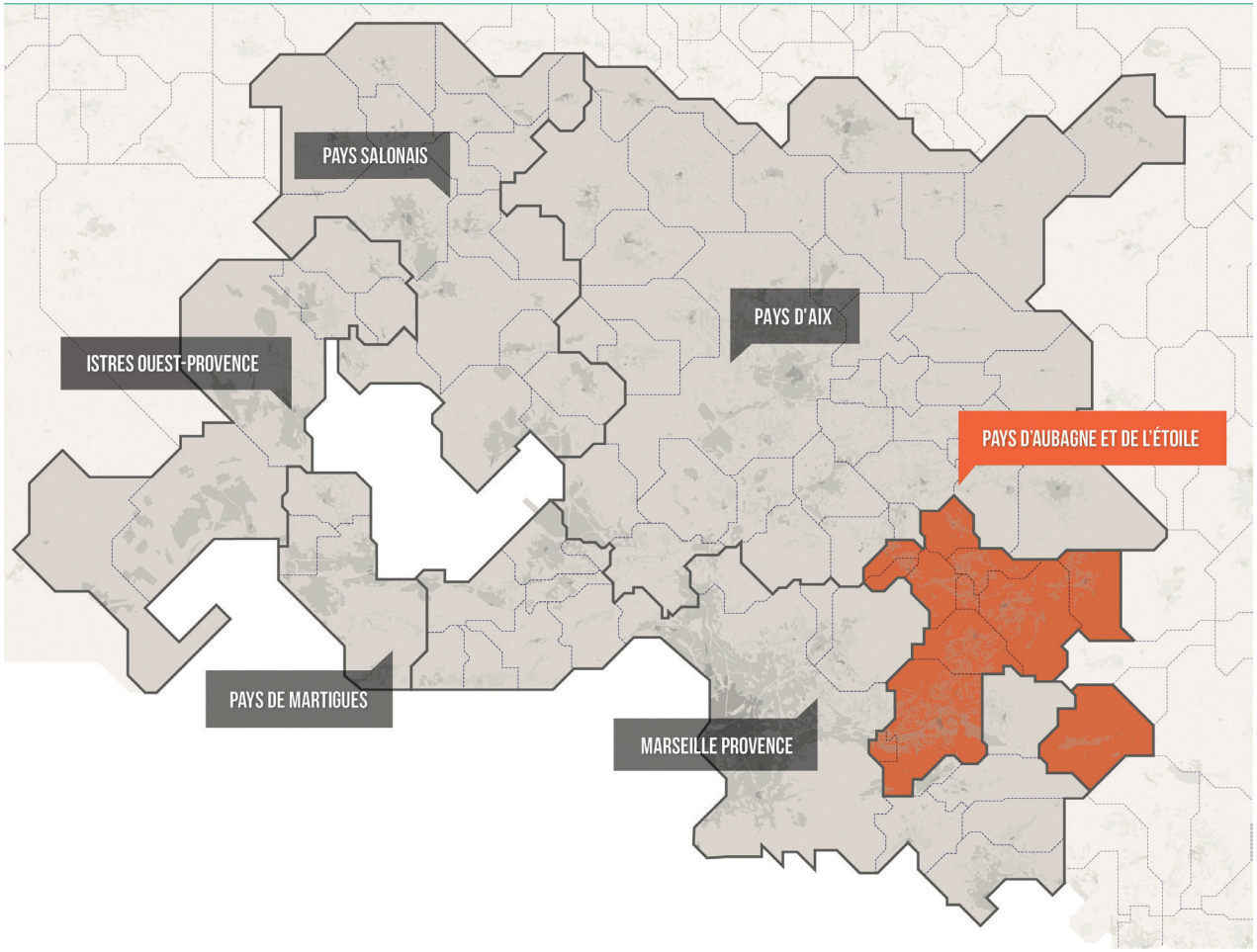
↗ Tramway - Aubagne

LA PORTÉE RÈGLEMENTAIRE DU PADD

Après avoir été débattues dans les instances délibératives, ces orientations feront l'objet d'un processus de traduction réglementaire dans les pièces du PLUi, tels que le règlement écrit et graphique, ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de manière concertée et partagée avec l'ensemble des acteurs dès 2020 et ce jusqu'à l'arrêt du projet.

Avant cela, elles constitueront de réels outils à l'instruction pour les communes, de manière complémentaire aux documents d'urbanisme communaux encore en vigueur. A cet effet, par l'application combinée des dispositions issues des articles L. 153-11 et L. 442-1 du Code de l'urbanisme, les communes peuvent décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD.

LE PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE DANS LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

- Composé de douze communes :
  - → Aubagne
  - → Auriol
  - → Belcodène
  - → La Bouilladisse
  - → Cadolive
  - → Cuges-les-Pins
  - → La Destrousse
  - → La Penne-sur-Huveaune
  - → Peypin
  - → Roquevaire
  - → Saint-Savournin
  - → Saint-Zacharie
- 105.000 habitants en 2015 (INSEE)
- Superficie du territoire : 246 km²

CHIFFRES CLÉS

DÉMOGRAPHIE

+0,35%
taux annuel moyen visé pour
la croissance démographique

+9 000
nouveaux habitants
projeté sur 2040

42% en 2015
de la population sont
des familles avec enfants

75% part des
objectifs démographiques
que porteront les deux grands
secteurs de développement
« Étoile-Merlançon » et « Sud
Vallée de l'Huveaune »

AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT

Une agriculture à dominante
maraîchère et intégrée au
sein d'un large bassin de
consommation où

40%
des fruits et légumes
sont vendus en circuit court

65% du territoire
en espaces naturels
de haute qualité,
support de la biodiversité

TOURISME

330 000
touristes en 2017

105 millions d'euros
de consommations
touristiques en 2017

HABITAT

57% de maisons
individuelles en 2015
forment le parc de logements

+470 logements
par an à produire

ÉCONOMIE

9 300
entreprises

208 000 m²
de bureaux sur le territoire

36 510 emplois
en 2015 dont ¾ localisés à
Aubagne / La Penne-sur-
Huveaune

5 000 à **7 000**
nombre d'emplois
à créer d'ici 2040

50 hectares
potentiels sur Aubagne

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023

PLC 2.0



1

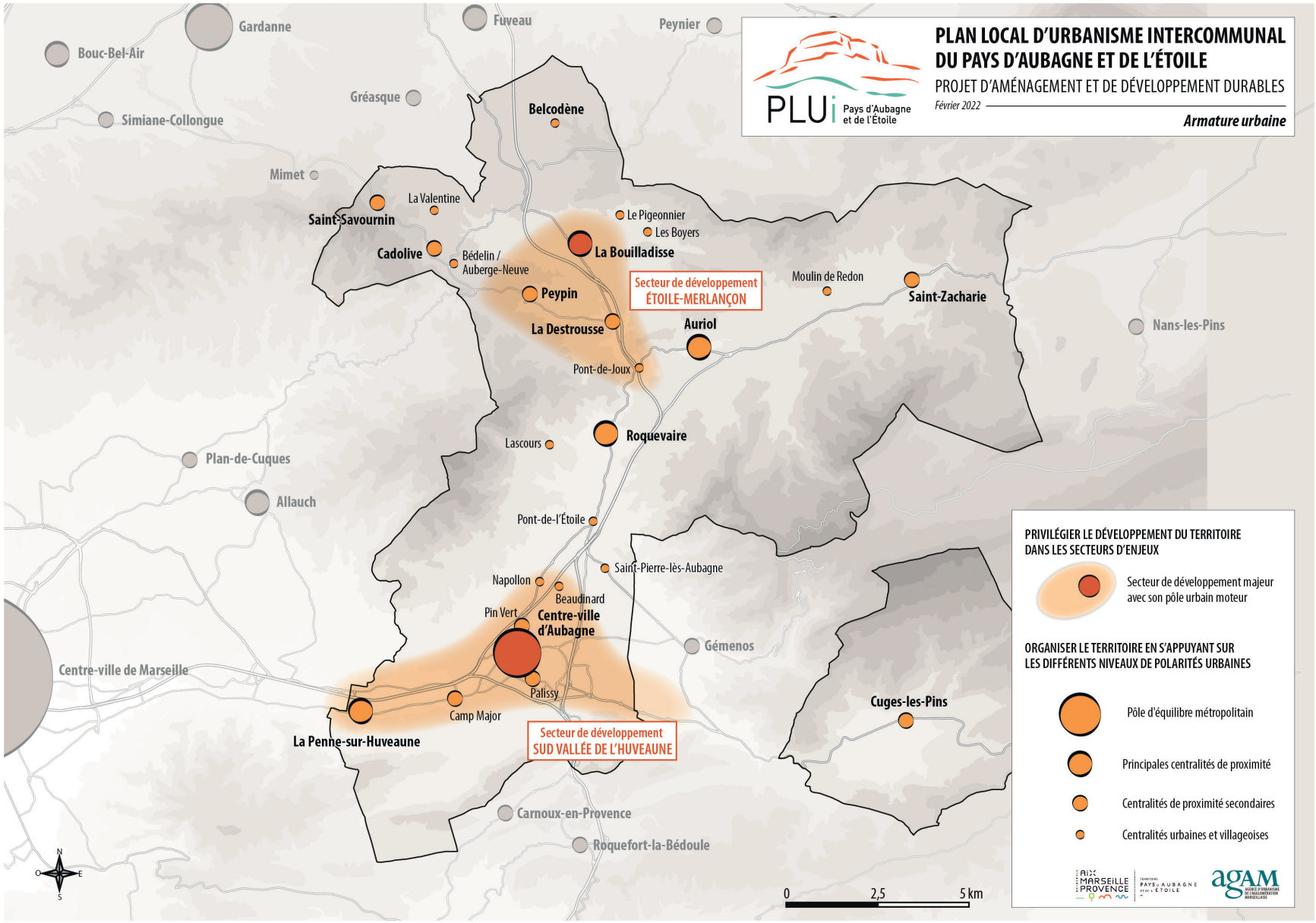
AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'inscrit pleinement dans la stratégie globale d'attractivité de la Métropole Aix-Marseille-Provence. De par sa position géographique au sein de l'est métropolitain, à l'interface entre Marseille, le Pays d'Aix et le Var, le territoire a toujours su disposer d'une réelle attractivité résidentielle et économique. Cette dynamique est réaffirmée par ce PLUi, pour engager le territoire vers une croissance continue et durable à l'horizon 2040.

Son attractivité se traduit également par une qualité « d'habiter » en Pays d'Aubagne et de l'Étoile ainsi que par sa fréquentation touristique et de loisirs, par les habitants de la métropole et au-delà. Cette reconnaissance d'un terroir et d'une agriculture de proximité contribue à la grande diversité de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La stratégie d'attractivité du Territoire s'inscrit enfin par l'organisation de l'armature urbaine du développement. En effet, le recentrage du développement du territoire s'envisage par le PLUi au travers de deux grands secteurs de développement, corroborant son potentiel attractif :

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


PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Février 2022
Armature urbaine
Gardanne
Fuveau
Peynier
Bouc-Bel-Air
Gréasque
Belcodène
Simiane-Collongue
Mimet
La Valentine
Saint-Savournin
Le Pigeonnier
Les Boyers
La Bouilladisse
Cadolive
Bédelin / Auberge-Neuve
Secteur de développement ÉTOILE-MERLANÇON
Moulin de Redon
Saint-Zacharie
Peypin
La Destrousse
Auriol
Nans-les-Pins
Pont-de-Joux
Roquevaire
Lascours
Plan-de-Cuques
Allauch
Pont-de-l'Étoile
Saint-Pierre-lès-Aubagne
Napollon
Beaudinard
Pin Vert
Centre-ville d'Aubagne
Gémenos
Centre-ville de Marseille
Palissy
Camp Major
Cuges-les-Pins
La Penne-sur-Huveaune
Secteur de développement SUD VALLÉE DE L'HUVEAUNE
Carnoux-en-Provence
Roquefort-la-Bédoule
N
O
E
S
0
2,5
5 km
PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS LES SECTEURS D'ENJEUX
Secteur de développement majeur avec son pôle urbain moteur
ORGANISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE POLARITÉS URBAINES
Pôle d'équilibre métropolitain
Principales centralités de proximité
Centralités de proximité secondaires
Centralités urbaines et villageoises

1. OBJECTIFS CHIFFRÉS

De par sa qualité de vie, le territoire dispose déjà d'une attractivité résidentielle qu'il est important de préserver. Elle se traduit notamment par les objectifs de croissance démographique et de construction, à l'horizon 2040, qui sont définis.
Ainsi, le PLUi permet d'ambitionner une croissance démographique de +0,35% par an à l'horizon 2040, et de prévoir une augmentation adaptée et cohérente du nombre de constructions de logements. Cette dynamique positionne le Pays d'Aubagne et de l'Étoile comme un espace d'équilibre entre préservation et attractivité tout en étant interconnecté avec les territoires voisins de Marseille-Provence, du Pays d'Aix et du Var.

Il s'agit de définir un équilibre entre des secteurs propices au développement et d'autres nécessitant une préservation ou une limitation de leur urbanisation.

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

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

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

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

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

- Le positionnement de la commune au sein d'un « secteur de développement » ;
- La desserte existante ou future à l'horizon 2040 par un transport collectif en site propre (TER, tramway, Val'tram, lebus+ (Chronobus) ;
- La part de l'enveloppe urbaine de la commune inconstructible du fait de la présence des risques et des protections environnementales ;
- Les capacités foncières résiduelles théoriques de la commune (qui font l'objet d'une analyse au sein du rapport de présentation) ;
- Le contexte urbain et environnemental de chaque commune ;
- L'importance du développement récent de certaines communes ;
- L'offre et la qualité des équipements publics pour la population : écoles, voiries, réseau d'assainissement...
- La géographie du territoire : le paysage, le relief...



↗ ZAC des Vigneaux – Cuges-les-Pins

Au regard de ces critères, les objectifs de production par commune sont ventilés comme suit :

COMMUNE	Taux d'évolution annuelle moyen de la population*	Population INSEE 2020	Évolution population 2015-2040	Objectif de production annuelle de logements	Part de la production de la commune dans le territoire
La Bouilladisse	+ 0,8 %	6 398	1 350	44	(9%)
Aubagne	+ 0,4 %	47 640	4 740	233	(49%)
La Penne-sur-Huveaune	+ 0,3 %	6 574	500	30	(6%)
Peypin		5 681	430	24	(5%)
Roquevaire	+ 0,2 %	8 691	450	27	(6%)
Auriol		12 834	600	39	(8%)
Saint-Zacharie		6 058	280	19	(4%)
Cuges		5 494	240	18	(4%)
Saint-Savournin		3 540	150	12	(3%)
Belcodène		1 954	90	8	(2%)
Cadolive		2 223	110	7	(1%)
La Destrousse	+0,1 %	3 848	60	12	(3%)
TOTAL Pays d'Aubagne et de l'Étoile	+ 0,3 %	110 875	+ 9 000	473	(100%)

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

OBJECTIFS CHIFFRÉS

→ Porter une dynamique démographique de +0,35% de croissance par an, la construction d'environ 470 logements par an, ainsi que sur les vingt prochaines années, l'accueil de 9 000 nouveaux habitants pour l'ensemble du territoire, ;

→ Développer cette attractivité sur deux grands secteurs de développement :

- Sud Vallée de l'Huveaune ;
- Étoile - Merlançon.

Porteurs de 75% des objectifs démographiques et de production de logements du territoire, tout en prenant en compte les capacités réelles des communes, notamment en matière de foncier, d'équipements (écoles, adduction d'eau potable, assainissement, voirie…) et de mobilité ; et en permettant à Aubagne de tenir son rôle de ville centre et de 5e ville des Bouches-du-Rhône.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE L'ÉTALEMENT URBAIN

S'INSCRIRE DANS LE CADRE RÈGLEMENTAIRE ET METTRE EN ŒUVRE UNE DÉMARCHE DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE À MOYEN TERME, AMORCER LA RÉDUCTION DU RYTHME D'ARTIFICIALISATION À LONG TERME EN :

- Encadrant strictement l'extension de l'enveloppe urbaine existante sur les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Tendant à réduire de moitié, à l'horizon 2030, la consommation de ces espaces par rapport à celle constatée sur les dix dernières années, soit environ 120ha ;
- Amorçant une réduction du rythme d'artificialisation dès 2031 et vers la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

2. HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'OFFRE EN LOGEMENTS ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Conscient que le territoire ne réponde pas encore suffisamment aux besoins de toutes les populations, il convient de poursuivre la diversification de l'offre engagée ces dernières années et destinée à favoriser les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages.

Il convient notamment de permettre aux jeunes ménages de rester vivre sur le territoire ou de venir s'y installer et de répondre aux difficultés d'accès au logement pour ces profils. Une partie des objectifs de production de logements répondra ainsi à la décohabitation des jeunes vivant sur le territoire, en priorité sur les communes dites périurbaines dont le parc immobilier est majoritairement constitué de maisons individuelles.



↗ Opération immobilière - Roquevaire

Il est primordial de diversifier la typologie et la forme urbaine, notamment pour offrir des logements accessibles aux jeunes et aux primo-accédants.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a un profil sociodémographique caractérisé par un vieillissement de la population, caractéristique que l'on retrouve au niveau métropolitain. Ce vieillissement de la population crée un besoin de logements adaptés pour les seniors, en résidences spécialisées mais également un besoin de logements de petites tailles, bien connectés aux centralités urbaines et aux transports collectifs. En cela, le PLUi permet de recentrer le développement près des transports collectifs avec des typologies de logements adaptés et des formes urbaines plus diversifiées que le parc actuel.

Au-delà du PLUi, la réussite de cette ambition passera également par la mise en place d'outils, notamment des périmètres opérationnels publics (Zone d'aménagement concertée...) et des acquisitions – animations foncières indispensables à la mise en œuvre de la stratégie.

Le territoire dispose d'un parc de logements vacants relativement faible mais concentré dans les centres anciens. Il est important de cibler la remise sur le marché de ces logements, tout en l'accompagnant d'une politique ambitieuse de renforcement de la qualité de vie des centres-villes et villages.

§ Axe 3 -3 - Les centres-villes et villageois du territoire et le retour à la proximité.



↗ Centre ancien - Aubagne

Le logement étudiant est aussi un enjeu pour le PLUi. Le développement des filières universitaires, comme le cinéma ou encore le sport, génère une forte demande de logements étudiants en centre-ville d'Aubagne. Le développement de résidences étudiantes et de logements adaptés doit permettre d'y répondre.

Le PLUi apporte également une réponse aux publics spécifiques, tels que les gens du voyage. En effet, le territoire connaît un besoin en accueil d'aire des gens du voyage, des sites potentiels devront être programmés en accord avec les besoins du territoire et les difficultés rencontrées.

UN PARC SOCIAL ADAPTÉ

Le parc locatif social reste relativement faible (14,2 % des résidences principales) malgré les efforts entrepris ces dernières années pour le développer. Parmi les huit communes du territoire soumises à l'article 55 de la loi SRU, seule Aubagne dépasse le seuil minimal des 25 %. Avec La Penne-sur-Huveaune, ce sont les deux seules communes qui affichent un taux de logements sociaux supérieur à 20 %. Les communes qui n'atteignent pas l'objectif devront continuer leurs efforts de construction de logements sociaux, en diversifiant les gammes de financement. Ainsi, ce plan encourage la mixité sociale au travers des futures opérations.

La mise en œuvre des contrats de mixité sociale permet l'atteinte des objectifs. L'implantation du parc social se fera au regard de la desserte en transports collectifs afin de faciliter l'accès à l'emploi et aux services de la vie quotidienne de toutes les populations et éviter la dispersion des logements des plus précaires vers des secteurs déconnectés.



↗ Pin Vert - Aubagne

LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le territoire comprend un quartier identifié politique de la ville, Le Charrel à Aubagne, qui a fait l'objet de réhabilitations importantes ces dernières années et d'une connexion à l'espace urbain par l'arrivée du tramway. Quartier situé dans un écrin paysager, les actions d'intégration seront pérennisées et encouragées, de même pour les quartiers de veille de politique de la ville à Aubagne.



↗ Le Charrel, vue d'ensemble - Aubagne



↗ Le Charrel, espaces publics - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

L'OFFRE EN LOGEMENTS ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Produire 470 logements par an pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de toutes les populations ;
- Développer une politique foncière volontariste et plus offensive et opter pour des procédures opérationnelles (ZAC, PUP…) adéquates.

UN PARC SOCIAL ADAPTÉ

- Adapter la taille et la typologie des logements afin de favoriser les parcours résidentiels de tous ;
- Encourager les bâtiments intergénérationnels ;
- Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc de logements existants au vieillissement de la population et aux diverses situations de handicap ;
- Favoriser le développement du parc locatif privé ;
- Poursuivre les efforts de développement du parc locatif social, en réaffirmant la volonté de retrouver une certaine maîtrise dans les attributions des logements et en encourageant le conventionnement dans le parc de logements existant ;
- Favoriser l'accession sociale à la propriété ;
- Lutter contre la vacance des logements en encourageant leur remise sur le marché ;
- Accompagner le développement de l'offre universitaire à Aubagne par le développement d'une offre de logements et d'hébergements étudiants et favoriser l'émergence de solutions alternatives (cohabitation intergénérationnelle par exemple) ;
- Aménager une ou des aire(s) d'accueil des gens du voyage sur le territoire, au regard des contraintes foncières présentes et de la réalité des flux des gens du voyage.

LA POLITIQUE DE LA VILLE

- Poursuivre l'intégration du quartier identifié politique de la ville du Charrel à Aubagne ;
- Encourager l'intégration sociale autour d'actions ciblées : création de jardins partagés, créations d'espaces publics de qualité (…) ;
- Assurer des actions et un suivi des quartiers de veille de politique de la ville, afin de prendre en compte les difficultés socio-économiques marquées de La Tourtelle, Palissy et du centre-ville à Aubagne.

3. ÉCONOMIE

LE TISSU ÉCONOMIQUE

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui, en 2015, représentait avec 36 000 emplois, près de 5 % des emplois du territoire métropolitain, contribuera à l'effort ambitionné par la Métropole Aix-Marseille-Provence. En visant la création de 200 à 300 emplois par an (soit près de 2 à 3 % des objectifs métropolitains), le Pays d'Aubagne et de l'Étoile pourrait compter une augmentation d'environ 5 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2040.

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

Historiquement, le territoire était tourné vers le secteur industriel et productif, secteurs en difficulté au plan métropolitain. Mais il doit maintenir ses activités et développer les capacités foncières pour les entreprises productives.

En l'absence d'une filière motrice, cette diversité économique peut constituer une faiblesse. C'est pourquoi le Pays d'Aubagne et de l'Étoile soutient le développement d'une filière d'excellence métropolitaine et de la MedTech (Medical Technology) en particulier. Cette filière est déjà présente sur le territoire à travers des leaders internationaux tels que SARTORIUS STEDIM et SOLUSCOPE qui sont implantés dans la zone industrielle des Paluds à Aubagne. L'objectif est donc de constituer un écosystème productif autour de ces entreprises et du pôle entrepreneurial des Paluds, en lien direct avec les pôles hospitaliers et universitaires de la Timone et de Luminy. Cette stratégie de développement est réaffirmée par l'agenda du développement économique de la Métropole, qui promeut le développement d'une pépinière MedTech sur Aubagne.

Par ailleurs, le rayonnement du territoire et de son tissu économique passe par le confortement d'Aubagne comme pôle majeur de tourisme d'affaires dans la métropole. Le centre de Congrès Agora d'Aubagne connaîtra son rôle et sa place renforcés notamment avec la mise en service du lebus+ (Chronobus) qui le reliera aux pôles d'échanges métropolitains de Camp de Sarlier et de la gare d'Aubagne.

L'évolution des zones d'activités existantes est une condition primordiale à la réussite de la croissance économique du territoire, de même que la réservation de foncier nécessaire à l'accueil d'entreprises. Aubagne est propice à l'identification de foncier pour l'économie. Le projet fixe un objectif d'environ 50 hectares de potentiel foncier sur la commune à destination des secteurs économiques secondaires et tertiaires, notamment sur les secteurs à forts enjeux de Camp de Sarlier, Napollon...

Le secteur Étoile - Merlançon répond de façon complémentaire aux ambitions de l'économie et de l'emploi, avec un objectif foncier d'environ 27 hectares stratégiquement situés entre accès autoroutier et arrêt du Val'tram.



↗ Sartorius, Z.I. Les Paluds - Aubagne

L'IMMOBILIER DE BUREAU

Aubagne a l'ambition d'accueillir une offre en immobilier tertiaire. Cette ambition est confortée par la stratégie métropolitaine qui

mise sur les villes moyennes pour équilibrer l'offre tertiaire au-delà des pôles de Marseille et Aix-en-Provence. La ville d'Aubagne, par son pôle multimodal en cœur de ville, présente des atouts indéniables que le PLUi se doit de mettre en valeur.

§ Axe 3 – 2- Le centre-ville d'Aubagne et son rôle de pivot du territoire

La volonté est de produire différemment, avec une offre variée, tournée vers le back-office et le co-working, qui répond à la demande des entreprises de demain. Cette ambition s'appuie sur une forte exigence en termes de qualité urbaine des futures opérations tertiaires, notamment avec une localisation préférentielle en zone de « bonne desserte » et dans l'optique de l'émergence d'un véritable quartier de gare à Aubagne. De plus, il existe aujourd'hui une forte demande d'immobilier de bureau sur l'est métropolitain. Aubagne doit assurer ainsi son rôle et sa position évidente de centralité économique.

Le nord du territoire (secteur Étoile - Merlançon) assurera une production d'immobilier tertiaire dans la recherche d'un équilibre territorial. Il doit répondre aux besoins propres de ce bassin de vie. Ce secteur offre un potentiel tourné vers l'économie présentielle et une réponse aux besoins des métiers de l'artisanat.

LES OFFRES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION

Pour accompagner et favoriser le développement économique de son territoire, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile entend accentuer et diversifier également son offre d'enseignement et de formation.
Une des ambitions consiste à faire d'Aubagne la troisième ville universitaire de la métropole. Elle accueille déjà deux filières d'Aix-Marseille Université dans les domaines du cinéma (département Sciences Arts et Techniques de l'Image et du Son) et du sport (VTT et équitation notamment, en lien avec la qualité des espaces naturels du territoire).

L'enseignement professionnel doit aussi être renforcé sur le territoire, en lien avec le tissu économique local, notamment à La Bouilladisse qui pourra accueillir un lycée labellisé « lycée des métiers », dont la filière professionnelle sera orientée vers la thématique du développement durable.

L'APPAREIL COMMERCIAL

De par sa position géographique stratégique aux portes de Marseille et à la croisée d'autoroutes, le Pays d'Aubagne et l'Étoile a historiquement connu une armature commerciale fortement développée sur la grande périphérie. La ZAC de La Martelle a permis de répondre à un besoin en commerces de périphérie. Le territoire comprend 13% des emplois dans le domaine du commerce de l'ensemble de la métropole. Malgré la création de surfaces commerciales, ce secteur d'activité ne crée plus d'emplois et peut avoir un effet destructeur, notamment par la déstabilisation de l'appareil commercial des centres. Ce modèle économique a connu son apogée dans les dernières décennies. Il se dirige aujourd'hui vers de profondes mutations économiques induites par les besoins de proximité exprimés par la population. Le PLUi se doit de relever le défi d'une mutation du commerce, encourageant un renouveau des comportements d'achat des populations vers les centres des villes et villages. La zone commerciale de La Martelle est confortée, et sa requalification vers une évolution du modèle économique est permise et encouragée.



↗ Auchan, La Martelle - Aubagne

Le PLUi prend le parti d'interdire toute nouvelle zone commerciale de périphérie et de pôle commercial nouveau déconnecté des centres urbains. Il s'agit par ailleurs de travailler sur la densification et l'organisation des zones commerciales existantes. De même,

la dispersion commerciale dans le tissu urbain diffus (hors centres des villes et des villages) est stoppée afin de recentrer le commerce dans des secteurs stratégiques.

Le PLUi définit une nouvelle stratégie de développement commercial axée sur les cœurs de ville, au travers d'un projet global de dynamisation par le développement résidentiel, la qualité des espaces publics, l'événementiel. Le nouveau modèle de l'armature commerciale permet un modèle plus durable, limitant les déplacements automobiles, favorisant l'utilisation des transports collectifs, proposant une mixité fonctionnelle plus importante et un lien social pour les cœurs de ville.



↗ Zone commerciale de périphérie, Le Pujol - Auriol

§ Axe 3 – 2- Le centre-ville d'Aubagne et son rôle de pivot du territoire / 3- Les centres-villes et villageois du territoire et le retour à la proximité

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - ÉCONOMIE

LE TISSU ÉCONOMIQUE

→ Créer 5 000 emplois supplémentaires d'ici 2040, soit 2 à 3 % des emplois à créer à l'échelle métropolitaine ;

→ Renforcer le poids économique et la création d'emploi du territoire, partie prenante de l'attractivité économique métropolitaine, dont la filière MedTech, filière d'excellence et motrice de la stratégie économique métropolitaine et en complémentarité avec les technopôles de Luminy et de la Timone à Marseille ;

→ Prioriser le développement de l'emploi sur les communes d'Aubagne et La Penne-sur-Huveaune, qui, par rapport au reste du territoire, offre les meilleures conditions en matière de foncier et d'accessibilité ;

→ Soutenir les filières patrimoniales telles que l'agriculture et l'argile ;

→ Répondre aux besoins d'emplois de proximité dans les communes périurbaines en développant des espaces d'activités structurés pour l'artisanat, les services de proximité et pour rapprocher emploi et lieu de vie.

TERRITORIALISATION

→ Appuyer l'ambition économique sur Aubagne, pivot économique du territoire au travers d'un potentiel d'environ 50 hectares de nouveau foncier économique mobilisable et un potentiel de 9 000 m² de surface de plancher par an en immobilier de bureau ;

→ Conforter le positionnement d'Aubagne dans la métropole comme pôle majeur en matière de tourisme d'affaires en valorisant un équipement dédié à l'organisation de congrès et séminaires et en renforçant l'offre hôtelière ;

→ Développer une offre d'immobilier tertiaire de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working dans le centre-ville d'Aubagne ;

→ Densifier les zones existantes, notamment celles de Napollon et des Paluds en favorisant des actions d'opérations-tiroirs pour réorganiser et optimiser le foncier ;

→ Requalifier les zones d'activités des Paluds, du Pôle Alpha et de Pont-de-Joux ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - ÉCONOMIE

TERRITORIALISATION SUITE

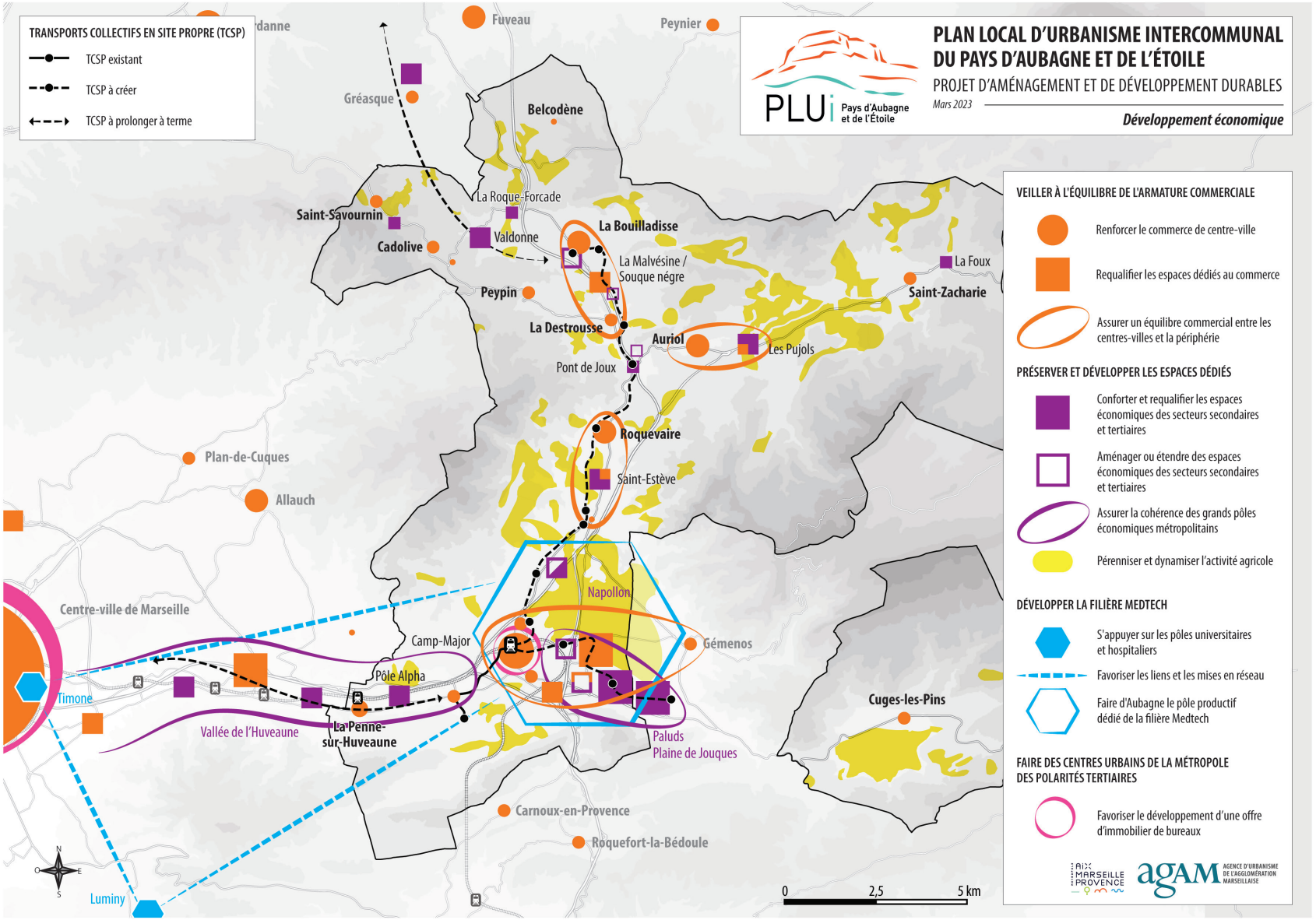
- Poursuivre la démarche « Les Nouveaux Paluds » pour faire des Paluds une zone industrielle exemplaire à l'échelle régionale ;
- Créer de nouvelles zones d'activités principalement à Aubagne : Camp de Sarlier, Camp Major, Les Lignières… et à l'interface entre La Bouilladisse, La Destrousse et Peypin ;
- Développer un pôle d'équilibre économique au sein du secteur Étoile - Merlançon, en lien avec le développement résidentiel et l'arrivée du Val'tram, afin de répondre aux besoins économiques locaux (bureaux de proximité, artisanat…) au travers de la mobilisation d'un potentiel d'environ 27 hectares de nouveau foncier économique et un potentiel de 1 000 m² de surface de plancher par an en immobilier de bureau ;
- Organiser les déplacements des actifs en améliorant la desserte en transports collectifs des zones d'activités, en encourageant l'élaboration de Plans de déplacements inter-entreprises (PDIE) (…).

LES OFFRES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION

- Favoriser le développement de l'offre de formations et l'accueil d'étudiants pour faire d'Aubagne la troisième ville universitaire de la métropole ;
- Permettre l'implantation d'un lycée des métiers à La Bouilladisse autour des métiers du développement durable.

L'APPAREIL COMMERCIAL

- Remettre le commerce aux cœurs des centres-villes et villages, en créant une dynamique positive d'attractivité des centres et en limitant le commerce des zones périphériques ;
- Stopper l'implantation de commerces dans le secteur diffus, hors centre des villes et villages et des polarités commerciales ;
- Freiner le développement du commerce dans les zones d'activités existantes (Les Paluds, Pôle Alpha…) ;
- Interdire l'implantation de nouveaux commerces dans les zones économiques à créer afin de limiter la concurrence commerciale avec les centres, en particulier à Aubagne ;
- Permettre l'évolution des zones commerciales au regard des enjeux de mutation des comportements d'achat et d'évolutions du besoin des enseignes existantes ;
- Dédier les zones économiques aux activités productives et artisanales ; et interdire le commerce dans ces zones sauf dans les pôles commerciaux de proximité de Souque Nègre (La Destrousse), La Malvésine (La Bouilladisse), Le Pujol (Auriol) et Saint-Estève (Roquevaire) ;
- Requalifier la zone commerciale de Souque Nègre (La Destrousse)/ La Malvésine (La Bouilladisse) en l'incluant dans un périmètre de réflexion des nouveaux secteurs économiques voisins.


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2023
Développement économique
PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
TRANSPORTS COLLECTIFS EN SITE PROPRE (TCSP)
TCSP existant
TCSP à créer
TCSP à prolonger à terme
Fuveau
Peynier
Gréasque
Belcodène
La Roque-Forcade
Saint-Savournin
Cadolive
Valdonne
La Bouilladisse
La Malvésine / Souque négre
Peypin
La Destrousse
Auriol
Les Pujols
Pont de Joux
La Foux
Saint-Zacharie
Roquevaire
Saint-Estève
Plan-de-Cuques
Allauch
Napollon
Centre-ville de Marseille
Camp-Major
Pôle Alpha
Gémenos
Timone
Vallée de l'Huveaune
La Penne-sur-Huveaune
Paluds
Plaine de Jouques
Cuges-les-Pins
Carnoux-en-Provence
Roquefort-la-Bédoule
Luminy
0
2,5
5 km
VEILLER À L'ÉQUILIBRE DE L'ARMATURE COMMERCIALE
Renforcer le commerce de centre-ville
Requalifier les espaces dédiés au commerce
Assurer un équilibre commercial entre les centres-villes et la périphérie
PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ESPACES DÉDIÉS
Conforter et requalifier les espaces économiques des secteurs secondaires et tertiaires
Aménager ou étendre des espaces économiques des secteurs secondaires et tertiaires
Assurer la cohérence des grands pôles économiques métropolitains
Pérenniser et dynamiser l'activité agricole
DÉVELOPPER LA FILIÈRE MEDTECH
S'appuyer sur les pôles universitaires et hospitaliers
Favoriser les liens et les mises en réseau
Faire d'Aubagne le pôle productif dédié de la filière Medtech
FAIRE DES CENTRES URBAINS DE LA MÉTROPOLE DES POLARITÉS TERTIAIRES
Favoriser le développement d'une offre d'immobilier de bureaux
AIX MARSEILLE PROVENCE
agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

4. AGRICULTURE

UNE ACTIVITÉ ESSENTIELLE POUR LE TERRITOIRE ET SES HABITANTS

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ne regroupe que 7 % des terres agricoles de la métropole mais reste un territoire dynamique et reconnu en matière d'agriculture de grande qualité, notamment par la qualité du terroir et la présence de trois Appellations d'Origine Protégées (AOP) et de six Indications Géographiques Protégées (IGP).

Le développement de l'agriculture s'appuie sur des sols de grande qualité agronomique notamment sur trois plaines agricoles structurantes : Beaudinard à Aubagne, Auriol-Saint-Zacharie et le Poljé de Cuges-les-Pins.



↗ Espaces agricoles - Auriol

En outre, l'agriculture du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, parce qu'elle est en grande partie tournée vers le maraîchage et les circuits courts, est économiquement viable et a un rôle important à jouer pour répondre aux enjeux dans le cadre du Plan Alimentaire Territorial (PAT) d'Aix-Marseille-Provence.

UNE AGRICULTURE SOUCIEUSE DE LA SANTÉ DES CONSOMMATEURS

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est engagé depuis de nombreuses années dans la promotion d'une agriculture responsable, respectueuse de l'environnement et de la santé des consommateurs, notamment avec la marque les «jardins du Pays d'Aubagne». L'objectif consiste donc à conforter et renforcer ce positionnement en encourageant une agriculture raisonnée et en conversion biologique

UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

La proximité doit aussi être au cœur du projet agricole du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Elle se traduit déjà par l'importance des circuits courts : Ils représentent plus de 40 % des fruits et légumes produits sur le territoire. Les consommateurs sont de plus en plus nombreux à rechercher des liens directs avec les producteurs, pour s'inscrire dans une démarche alimentaire plus responsable et plus éthique. La situation géographique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, dans un grand bassin de population et aux portes de Marseille, constitue donc une opportunité pour les exploitants d'en faire un véritable territoire nourricier pour le bassin marseillais.



↗ Distribution en circuits-courts - Aubagne

UNE AGRICULTURE QUI S'ADAPTE AUX CHANGEMENTS

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

Face au changement climatique, il convient d'encourager l'évolution des pratiques et le choix de cultures plus adaptées, notamment en fonction des accès à la ressource en eau. Cette dernière devra notamment faire l'objet d'une attention particulière afin d'aider au maintien de l'agriculture dans les secteurs aujourd'hui non irrigués, notamment avec la mise en place de cultures et de techniques de production adaptées.

§ Axe 2 – 2- Vers une gestion de l'eau renouvelée

Par ailleurs, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ambitionne d'aider les exploitants agricoles à varier leurs sources de revenus. Des possibilités de diversification économique doivent être offertes, dont le tourisme vert et mesuré (ferme auberge, gîte à la ferme...).

§ Axe 2 – 2.1.3 - Agriculture

UNE AGRICULTURE INDISPENSABLE AU DÉVELOPPEMENT ET AU RAYONNEMENT DE LA MÉTROPOLE

Durant ces dernières décennies, l'urbanisation a consommé une partie des terres agricoles. Ces terres ne doivent plus être considérées comme des réserves à l'urbanisation. Désormais, face aux enjeux alimentaires mis en exergue par le PAT (Projet alimentaire territorial) et aux exigences des consommateurs (limiter les importations, veiller à la qualité des produits...), les espaces agricoles constituent des sites stratégiques pour l'attractivité résidentielle de la métropole.

L'agriculture du territoire participe à la stratégie d'animation et la vitalité des centres-villes et villages au travers des marchés forains, mais également par la valorisation de ce terroir via la gastronomie et les dérivés économiques qui en sont issus.



↗ Espaces agricoles - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES AGRICULTURE

- → Soutenir la filière agricole en facilitant l'accueil des agriculteurs au sein d'un territoire nourricier, situé aux portes d'un important bassin de consommation de la métropole ;
- → Conforter la marque des « jardins du Pays d'Aubagne » et renforcer les circuits courts ;
- → Encourager la part du bio dans la production agricole ;
- → Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissellement) et à la lutte contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) ;
- → Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités, notamment par le développement du tourisme durable (agro-tourisme, gîtes ruraux, fermes auberges…).

5. TOURISME

UNE ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE FONDÉE SUR SES PATRIMOINES NATURELS ET CULTURELS

L'attractivité et l'activité touristique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile reposent essentiellement sur le patrimoine local et l'identité du territoire. L'ambition est de poursuivre cette stratégie en veillant à la complémentarité métropolitaine. Les espaces naturels, notamment les collines, constituent « l'équipement touristique » majeur du territoire car ils offrent, sur de vastes étendues, la possibilité d'exercer une large gamme d'activités de plein air comme la randonnée avec de nombreux sentiers de Grande Randonnée (GR), le VTT, escalade, le trail...



↗ Table d'orientation - Les Boyers, La Bouilladisse

Cependant, ces fréquentations touristiques ne devront pas accentuer les pressions sur un milieu naturel fragile. La gestion des flux et des accès au massif devra être organisée, avec du stationnement suffisant, de la signalétique, des cheminements doux dans la mesure du possible à destination des transports collectifs (depuis les stations de Val'tram ou de la gare



↗ Massif du Garlaban - Aubagne

de La Penne-sur-Huveaune).
Des labels nationaux reconnus tels que le Parc national des Calanques ou le Parc naturel régional de la Sainte-Baume sont des outils de valorisation et de diffusion de notre patrimoine naturel. Les portes d'entrée de ces parcs, qui sont des milieux de grande qualité, subissent de nombreuses pressions (tel que les Encaneaux à Auriol ou Les Candolles à La Penne-sur-Huveaune). Ce tourisme vert devra aussi valoriser d'autres sites naturels du territoire, notamment autour de l'Huveaune et ses affluents ou du patrimoine agricole.

Par ailleurs, le potentiel touristique repose sur une identité et une notoriété fortes à l'échelle métropolitaine et nationale:

- Marcel Pagnol : figure emblématique de la représentation culturelle du territoire, son œuvre littéraire et cinématographique illustre parfaitement l'image de la Provence, et plus particulièrement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Les références y sont nombreuses dans les massifs qui composent notre milieu naturel ainsi qu'au cœur de la ville d'Aubagne ;

- L'argile : véritable ADN et spécificité territoriale au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, cet art de la terre porte par le Territoire met en avant la céramique et les santons de Provence. Outre un programme évènementiel déjà riche, de nombreuses actions sont prévues pour conforter sa valorisation comme la création de la route de l'Argile d'Aubagne à Saint-Zacharie ;

§ Axe 2 - 2- Vers une gestion de l'eau renouvelée

- Le terroir : l'organisation de la mise en scène des produits locaux, les circuits courts et l'activité agricole en général sont des atouts pour la qualité des marchés locaux et alimentent un potentiel gastronomique, événementiel et de restauration à développer ;

- La Légion étrangère : Aubagne est liée profondément à la Légion étrangère. Un musée, des festivités traduisent l'attachement du Territoire à l'histoire de la Légion. Les liens existants doivent être renforcés.

Le patrimoine urbain, historique et culturel de la ville d'Aubagne devra être le point d'accroche de l'attrait touristique du territoire. La mise en valeur de son centre-ville et de ses équipements culturels pourrait jouer un rôle de porte d'entrée pour l'attractivité touristique du territoire et permettrait une diffusion sur l'ensemble des douze communes.



↗ OK Corral - Cuges-les-Pins

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

Enfin, il s'agit enfin de valoriser les centres des villes et villages du territoire et leurs édifices patrimoniaux, en créant une réelle dynamique de mise en réseau des lieux supports de l'activité touristique. La qualité de l'image touristique du Pays d' Aubagne et de l'Étoile ne pourra s'imposer que par la réussite d'une ambition partagée à douze communes.
§ Axe 3 - 3 - Les centres-villes et villageois du territoire et le retour à la proximité

L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

L'offre d'hébergements touristiques est peu développée et repose sur quelques hôtels, deux campings (dont la capacité de développement est limitée par le risque de feux de forêt) et des gîtes et chambres d'hôtes, en l'absence d'établissements de haut standing.

L'objectif consiste donc à renforcer cette offre d'hébergement et à la diversifier en gamme, tout en veillant à assurer une cohérence de cette offre avec le positionnement du territoire sur un tourisme responsable qui valorise le patrimoine culturel et naturel.
Il s'agit aussi de tirer profit du positionnement géographique du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, idéalement situé entre les grands pôles touristiques et événementiels que sont Marseille, Aix-en-Provence, Cassis ou encore Le Castellet.

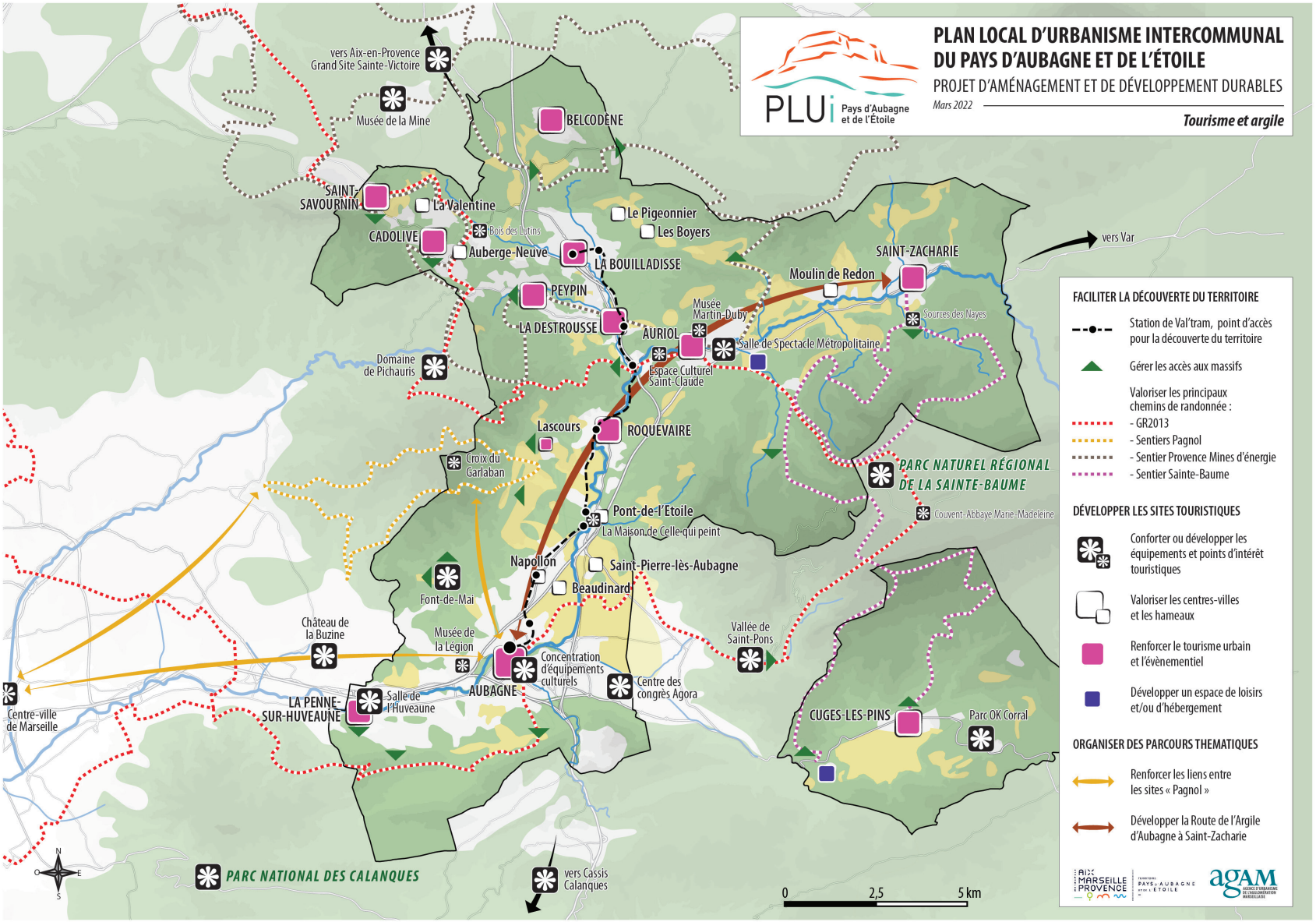
Située au sein des cœurs de villes et villages, l'offre d'hébergement peut aussi se développer dans les espaces ruraux et y développer des projets d'agroloisirs et d'hébergement chez les agriculteurs. Ils constituent un vecteur d'attractivité et de diversification de l'économie agricole.



↗ Hôtel Linko - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - TOURISME

- Valoriser le potentiel touristique par le soutien aux activités de plein air et sportives en lien avec les espaces naturels ;
- Remettre l'identité et l'histoire du Territoire au cœur de l'attractivité en s'appuyant sur le patrimoine matériel (cœur de villages, fontaines, places publiques…) et immatériel (traditions provençales, gastronomiques…) ;
- Créer un musée Marcel-Pagnol et du santon et de la céramique dans le centre-ville d'Aubagne ;
- Conforter le domaine de la Font-de-Mai comme un équipement touristique majeur du territoire ;
- Renforcer l'offre d'équipements dédiés à l'évènementiel (Font de Mai à Aubagne, domaine des Candolles à La Penne-sur-Huveaune, salle de spectacle de la Confluence à Auriol…) ;
- Valoriser les chemins de randonnée qui parcourent le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et qui s'étendent au-delà : le circuit Marcel-Pagnol, le GR2013, le GR « Sentier Provence Mines d'énergie », le GR9 du Jura à la Méditerranée, la route de l'argile (…) ;
- Organiser des parcours de découverte du territoire (villages, musées, sites naturels,…) à partir :
  - des gares d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune ;
  - et des stations de Transports collectifs en site propre (TCSP).
- Favoriser l'accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels ;
- Aménager des aires de stationnement pour les cars de tourisme, notamment en milieu urbain ;
- Encourager le développement de l'offre en hébergement touristique, notamment en agro-tourisme :
  - favoriser l'implantation de nouveaux hôtels, tout en étant complémentaire avec l'offre existante à la fois en situation géographique et en standing ;
- favoriser la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti pour permettre le développement d'offres touristiques complémentaires (dont l'agrotourisme).


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2022
Tourisme et argile
PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
vers Aix-en-Provence Grand Site Sainte-Victoire
Musée de la Mine
BELCODÈNE
SAINT-SAVOURNIN
La Valentine
Le Pigeonnier
Les Boyers
CADOLIVE
Bois des Lutins
Auberge-Neuve
LA BOUILLADISSE
SAINT-ZACHARIE
vers Var
Moulin de Redon
PEYPIN
Musée Martin-Duby
Sources des Nayes
LA DESTROUSSE
AURIOL
Salle de Spectacle Métropolitaine
Domaine de Pichauris
Espace Culturel Saint-Claude
Lascours
ROQUEVAIRE
Croix du Garlaban
PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA SAINTE-BAUME
Couvent-Abbaye Marie-Madeleine
Pont-de-l'Étoile
La Maison de Celle-qui peint
Napollon
Saint-Pierre-lès-Aubagne
Beaudinard
Font-de-Mai
Château de la Buzine
Musée de la Légion
Vallée de Saint-Pons
Concentration d'équipements culturels
Centre des congrès Agora
AUBAGNE
Salle de l'Huveaune
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE
Centre-ville de Marseille
CUGES-LES-PINS
Parc OK Corral
PARC NATIONAL DES CALANQUES
vers Cassis Calanques
0
2,5
5 km
FACILITER LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE
Station de Val'tram, point d'accès pour la découverte du territoire
Gérer les accès aux massifs
Valoriser les principaux chemins de randonnée :
- GR2013
- Sentiers Pagnol
- Sentier Provence Mines d'énergie
- Sentier Sainte-Baume
DÉVELOPPER LES SITES TOURISTIQUES
Conforter ou développer les équipements et points d'intérêt touristiques
Valoriser les centres-villes et les hameaux
Renforcer le tourisme urbain et l'évènementiel
Développer un espace de loisirs et/ou d'hébergement
ORGANISER DES PARCOURS THEMATIQUES
Renforcer les liens entre les sites « Pagnol »
Développer la Route de l'Argile d'Aubagne à Saint-Zacharie


2

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

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

Son patrimoine bâti et sa culture de l'argile se sont façonnés et intégrés à cet environnement contraint mais riche, et ils sont autant de facteurs qui contribuent à caractériser un cadre de vie précieux, unique au sein de la Métropole en concourant à son attractivité résidentielle comme touristique. C'est cet héritage qui doit être préservé et valorisé dans sa diversité.

Le capital nature-paysage indéniable et sa fonctionnalité écologique doivent être avant tout préservés : les massifs naturels et leur rôle, la gestion et la place de l'eau sont des enjeux environnementaux. Ces actions sont également indispensables à la défense de la qualité du cadre de vie et à la valorisation des milieux. Elles favorisent la capacité d'attractivité et d'accueil de nouveaux habitants et touristes de manière raisonnée et adaptée.

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

1. TRAMES VERTE ET BLEUE : CONFORTER LE TERRITOIRE COMME « POUMON VERT » DE LA MÉTROPOLE

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

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

1. LA FORÊT : PROTECTION ET VALORISATION

Les sites emblématiques du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, tels que le Garlaban et la Sainte-Baume, sont des marqueurs de l'identité paysagère et historique. Délimités par les lignes de crêtes des massifs de Saint-Cyr et de Font Blanche au sud, de l'Étoile et du Garlaban à l'ouest, du Regagnas au nord et de la Sainte-Baume à l'est, ces reliefs exceptionnels structurent le grand paysage et l'armature urbaine.

PROTÉGER LES MASSIFS NATURELS DE L'URBANISATION

Les villes et villages se sont, pour la plupart, développés en fond de vallée (Cuges-les-Pins), au bord de l'Huveaune et de ses affluents (Aubagne, La Penne-sur-Huveaune, Roquevaire, Auriol, Saint-Zacharie, La Destrousse et La Bouilladisse). Dans le nord-ouest du territoire, plusieurs villages sont implantés sur les contreforts boisés des massifs de l'Étoile et du Regagnas (Peypin, Cadolive, Saint-Savournin et Belcodène). L'implantation de ces villes et villages a épousé ces contraintes naturelles, et qualifie aujourd'hui un territoire dont les différents espaces (naturels, agricoles et urbains) sont fortement imbriqués. Cette spécificité contribue à la qualité du cadre de vie des habitants. Elle constitue également un enjeu environnemental et écologique majeur.

Cette proximité immédiate des milieux et la complémentarité de leurs fonctions, nécessitent que leurs vocations premières et leurs rôles soient réaffirmés au travers notamment d'une délimitation claire. Les espaces d'interface sont par ailleurs des secteurs appelant un encadrement plus strict.

Afin de préserver les fonctions de la forêt pour notre environnement et notre cadre de vie, ces espaces doivent être protégés. Les différents rôles qu'elle joue devront être confortés :

- Lutte contre le changement climatique au travers de son effet atténuant le réchauffement climatique ;

§ Axe 2 – 3 - Transition énergétique

- Réservoir de biodiversité ;
- Composante majeure du grand paysage ;
- Support d'attractivité touristique.

Ces espaces doivent avant tout être préservés de l'urbanisation : leur délimitation avec le tissu urbain et la limitation stricte de l'extension des enveloppes urbaines sur ces espaces y contribueront fondamentalement. Situées entre la ville et la nature, les franges urbaines sont des espaces d'interfaces plus ou moins urbanisés ou des secteurs agricoles situés en limite des massifs. Ces espaces de franges sont soumis à une forte pression foncière. Ils ont connu par le passé une urbanisation marquée et non organisée. Aujourd'hui, ils exercent des contraintes sur le milieu naturel (rupture des corridors écologiques, assainissement individuel, difficultés d'accès

aux massifs en cas d'incendie...) et doivent désormais être maîtrisés en limitant les nouvelles constructions.

PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES QUI S'INSCRIVENT DANS UNE TRAME VERTE RÉGIONALE

Ces collines ne sont pas isolées. Elles s'inscrivent dans un réseau écologique qui les lie notamment au Parc National des Calanques et au Parc naturel régional de la Sainte-Baume. Le fonctionnement de ce réseau doit être pérennisé par la protection ou la restauration des continuités écologiques.

Au travers de la délimitation franche entre les espaces naturels et urbains, et d'un maintien des coupures à l'urbanisation existantes, le fonctionnement des continuités écologiques sera assuré. Elles doivent notamment être préservées de toute urbanisation nouvelle entre :

- Auriol village et Moulin de Redon ;
- Moulin de Redon et Saint-Zacharie ;
- Napollon et Pont-de-l'Étoile ;
- Peypin-village et Bédelin.

LA GESTION DES MASSIFS COMME VECTEUR DE PRÉSERVATION DURABLE

La gestion des massifs forestiers de manière raisonnée répond aux mêmes objectifs de préservation. Elle contribue également à leur valorisation. La présence de ces massifs génère un risque incendie important sur le territoire. La gestion de ces espaces est une condition déterminante de sa maîtrise.



↗ Le Régagnas et la Sainte-Baume

Ainsi, les actions de gestion des massifs assurent la préservation de ce patrimoine naturel. Elles devront être favorisées et encouragées, dans la mesure où elles contribuent également à limiter les facteurs générateurs du risque feu de forêt.

§ Axe 2 - 4 - Les risques majeurs.

À cette fin, le territoire devra s'appuyer sur les nombreuses démarches engagées par les différents acteurs intervenant dans la gestion de la forêt, notamment parcs nationaux et régionaux existants.

DÉVELOPPEMENT DU SYLVOPASTORALISME

Le pâturage en milieu naturel permet l'enlèvement d'herbe et le ralentissement de la pousse des broussailles ; cette action limite les risques de départs de feux et la propagation des incendies. Parallèlement, la combinaison sur un même espace des activités sylvicoles et pastorales favorise l'ouverture du milieu végétal et la biodiversité, tout en contribuant à l'entretien des coupures de combustibles. Le développement du pastoralisme déjà pratiqué et valorisé est un axe fort du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En autorisant l'implantation de bergeries dans l'espace naturel, on favorise son développement et sa pérennisation.

DÉVELOPPEMENT DE L'AGROFORESTERIE

Le domaine de la Font de Mai à Aubagne, au pied du massif du Garlaban, est un site pilote métropolitain pour le développement de modèles agro-écologiques innovants, à partir de pratiques agroforestières en agriculture biologique.

En écho au modèle promu par le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile d'une agriculture responsable et durable, ce type de projet permet d'augmenter, d'améliorer et de diversifier les productions tout en consolidant les exploitations locales.

§ Axe 1 – 4 - Agriculture.

De manière complémentaire, ces pratiques agroforestières contribuent à la mise en place d'une politique de protection et de valorisation des espaces forestiers.

La combinaison de ces enjeux au travers de la pratique de l'agroforesterie encourage sa généralisation et doit pouvoir être déclinée d'une manière adaptée et cohérente sur tout le territoire.

RECONQUÊTE DES FRICHES AGRICOLES DANS UN INTÉRÊT DE DÉFENSE DE LA FORÊT CONTRE L'INCENDIE (DFCI)

Les massifs forestiers peuvent être composés par ailleurs de friches agricoles qui, sans stratégie de gestion, représentent des facteurs d'aggravation du risque incendie. La reconquête de ces espaces et le développement de nouvelles activités agricoles permettront de limiter le risque incendie en jouant un rôle de coupe-feu.

LA DIMENSION ET LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA FORÊT

La complémentarité des fonctions du milieu forestier se traduit aussi par la dimension économique de la forêt.

Les réserves en bois du territoire métropolitain étaient jusqu'alors sous-exploitées. La raréfaction des ressources, la hausse des prix de l'énergie, les besoins de bois (construction ou pour la pâte à papier) créent de nouvelles perspectives.

C'est pourquoi le Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'inscrit dans la continuité de la démarche métropolitaine, qui plaide en faveur d'un développement de la sylviculture. Cette activité économique participe à la protection de la forêt, notamment par la diminution de la masse combustible facilement inflammable.

L'exploitation du gisement et de la ressource en bois des forêts représente une opportunité majeure de développer une filière économique forestière sur le territoire, que le PLUi s'engage à soutenir, notamment par le développement du bois d'œuvre et du bois de construction.

La forêt constitue par ailleurs un élément d'attractivité touristique dont elle peut notamment être le support.

§ Axe 1 – 5 - Tourisme.

Ce potentiel doit être valorisé de manière adaptée et mesurée. À cette fin, des aménagements seront prévus pour organiser le stationnement aux principales entrées de massifs. Une signalétique adéquate et cohérente sera développée à l'échelle du territoire, voire de la métropole.

2. LA TRAME BLEUE COMME RICHESSE PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

UNE TRAME BLEUE COMME LIEN DE SOLIDARITÉ TERRITORIALE

Le territoire est également composé d'une trame bleue riche et diversifiée constituée de nombreux cours d'eau qui le structurent. Le fleuve Huveaune et ses affluents (le Merlançon, la Maïre...) ont permis le développement des activités agricoles et industrielles. Véritable colonne vertébrale du territoire, ces cours d'eau constituent un élément fondateur et structurant du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Parce qu'elle prend sa source dans le Var, parcours le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, avant de se jeter dans la mer à Marseille, l'Huveaune constitue, en tant que lien entre les différents territoires, un symbole métropolitain. Ce fleuve et ses affluents incarnent une réelle solidarité territoriale. Les enjeux de gestion du risque et de qualité des milieux aquatiques doivent être pris en compte à une plus grande échelle que celle du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

DES MILIEUX AQUATIQUES À RECONQUÉRIR

Les cours d'eau contribuent au maintien d'une biodiversité riche, leurs ripisylves en font partie intégrante. Ils subissent toutefois des pressions multiples, et des sources de pollution sont potentiellement nombreuses.
La qualité de ces cours d'eaux et de leurs milieux conditionnent directement celle des eaux littorales (enjeux écologiques et touristiques).
Aussi, le Territoire du Pays d'Aubagne est doté de nombreux outils et démarches destinés à la reconquête de ces milieux : Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Rhône-Méditerrannée traduit des orientations fondamentales et fixe des objectifs de qualité et de quantité ; un contrat de rivière à l'échelle du bassin versant de l'Huveaune (2015-2020) intègre les enjeux de qualité des eaux et des milieux naturels aquatiques. Par ailleurs, la biodiversité de ces milieux est menacée par de nombreuses ruptures de continuité (seuils et barrages) qui modifient l'écoulement des eaux, leurs cheminements et débouchés naturels.



↗ L'Huveaune - La Penne-sur-Huveaune

Le PLUi s'inscrit pleinement dans les démarches lancées et promet de répondre à un objectif de préservation de cette trame hydrographique, en luttant contre les pollutions des milieux, en favorisant le maintien de la biodiversité par la protection des ripisylves et la restauration des continuités aquatiques.

UNE RICHESSE PAYSAGÈRE À LA FONCTION SOCIALE ET RÉCRÉATIVE

L'Huveaune et ses affluents contribuent à une richesse paysagère de nos milieux naturels. Certaines sections de l'Huveaune prennent par ailleurs un caractère très urbain et peuvent être valorisées dans une dimension patrimoniale du projet urbain. Les édifices hydrauliques et les berges peuvent être intégrés dans la composition urbaine et architecturale de certains projets, ou mieux révélées par le rappel de leur présence sur les espaces publics. La valorisation du patrimoine urbain et historique de certains centres-villes doit aussi intégrer le cours d'eau dans ses aménagements et mises en valeur paysagères.

§ Axe 2 – 2- Vers une gestion renouvelée du cycle de l'eau / 5 – Le patrimoine.

Cette dernière passe aussi par la conservation à l'état naturel de certaines sections.

La fonction sociale et récréative du cours d'eau doit également être investiguée : les berges peuvent être supports de voies douces selon le contexte urbain et topographique traversé, la maîtrise foncière, et l'opportunité. L'objectif consiste à aménager un cheminement piéton le long de l'Huveaune de façon à permettre, à terme, de découvrir ce cours d'eau (de sa source à son embouchure). Cela permettra aussi de favoriser la desserte des différents lieux de vie, pôles d'emplois et espaces récréatifs qui le jalonnent.

§ Axe 2 – 2 – Vers une gestion renouvelée du cycle de l'eau.



↗ L'Huveaune - Auriol

3. AGRICULTURE : UNE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES PAR DES OUTILS ADAPTÉS

DES ESPACES AGRICOLES SOUS PRESSION : LES ENJEUX MAJEURS DE VALORISATION ET DE PRÉSERVATION

Le potentiel d'attractivité et le rôle fondamental de l'agriculture dans l'équilibre du territoire sont indéniables. Les espaces agricoles subissent cependant de fortes pressions qui les fragilisent. Ces espaces, déjà impactés par un processus de mitage, sont confrontés à un défi particulier lorsqu'ils se trouvent à proximité d'espaces urbains, ou lorsqu'ils contiennent des poches bâties.

La rétention foncière et les volontés d'urbanisation sont prégnantes sur ces secteurs depuis de nombreuses décennies. Si le soutien et la dynamisation de l'activité agricole périurbaine sont clairement affirmés, elle est totalement conditionnée à la préservation de ces espaces.

Par ailleurs, même s'il convient d'encourager l'évolution des pratiques et le choix de cultures plus adaptées au changement climatique, la question de l'alimentation en eau reste fondamentale. Beaucoup d'espaces sont encore non irrigués, le développement des solutions d'apport en eau sont des facteurs clés à la condition de réussite de leur mise en valeur. De plus, des politiques foncières d'animation et de portage volontariste sont nécessaires, notamment pour remembrer des secteurs où le parcellaire est morcelé et de petite taille.

DES ESPACES AGRICOLES AUX FONCTIONNALITÉS MULTIPLES À PRÉSERVER

Si la forte imbrication des zones de développement urbain et de ces espaces est un des facteurs de la pression foncière exercée, elle est également révélatrice du rôle d'interface que jouent ces espaces, notamment face aux risques naturels tels que le feu de forêt ou l'inondation. Ces espaces constituent également des supports aux fonctions récréatives ainsi que des portes d'entrée sur les massifs.

L'agriculture de plaine, caractéristique du territoire, contribue directement à la qualité paysagère en préservant de grands espaces ouverts. Elle rythme le grand paysage et constitue des échappées visuelles.

§ Axe 2 – 5 – Le patrimoine.

Ces milieux « mettent en scène » certains espaces urbains tels que les entrées de ville et villages. L'activité agricole entretient et structure les paysages traditionnels (restanques, alignement des cultures, patrimoine bâti agricole) qui confortent la nécessité de les protéger et valoriser.



↗ Zone agricole - Roquevaire

Garants de l'interface ville-nature, ces espaces souvent qualifiés de franges urbaines, contribuent à la trame verte et bleue. En effet, ces terres agricoles sont supports de nombreuses espèces en raison de l'ouverture de leurs milieux, des structures linéaires ou ponctuelles (comme les haies, bosquets, arbres isolés, canaux d'irrigation gravitaire...) qui devront être protégés. Ils permettent une perméabilité écologique entre les massifs qui doit être préservée, afin de contribuer aux continuités écologiques ainsi que pour empêcher la dégradation des paysages.

Cette perméabilité entre le tissu urbain et ces espaces doit être garantie, d'une part, pour contribuer aux continuités écologiques et, d'autre part, pour redonner une qualité paysagère et d'usage à ces espaces d'interfaces. Il s'agira de préserver leurs

qualités naturelles et leurs vocations agricoles. De plus, l'agriculture contribue à la protection contre les risques et notamment contre les feux de forêt, par l'entretien de ces paysages ouverts et leur rôle de coupe-feu, ainsi que contre l'inondation en facilitant l'absorption d'eau et en offrant des espaces de rétention d'eau (champs d'expansion des crues). L'ensemble de ces fonctionnalités implique nécessairement une préservation forte de ces espaces, et l'encadrement stricte de leur constructibilité.

UNE VOCATION AGRICOLE RÉAFFIRMÉE, ENCOURAGÉE ET PÉRENNISÉE

Afin d'assurer le maintien d'une activité agricole de qualité et de proximité sur le territoire, et de perpétuer la préservation et la valorisation des espaces naturels, les espaces agricoles doivent être fortement protégés. Il s'agit de les pérenniser pour leurs valeurs économiques, écologiques et paysagères. Ces terres nourricières doivent être reconnues ainsi que le caractère irremplaçable de ce foncier agricole : la vocation agricole de ces espaces est réaffirmée et assurée à très long terme.

D'une part, cette protection constitue d'une part l'assurance pour les agriculteurs de développer leurs activités au sein de ces espaces en préservant le potentiel de production agricole, tout en répondant à des objectifs de réduction de la consommation de ces espaces. Et d'autre part, elle contribue à l'enrayement de la spéculation foncière lié à d'hypothétiques changements de destination de ces terres agricoles.

La protection des sols agricoles ne doit pas seulement être envisagée sous l'angle des documents d'urbanisme. En effet, de manière complémentaire, le déploiement d'une stratégie foncière forte et d'outils tels que les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) doit également y contribuer.

L'exploitation et la remise en culture des terres agricoles en friches sont favorisées. Une politique d'animation et de soutien à l'activité économique contribuera ainsi à la reconquête de terres agricoles, en plaine comme sur les piémonts où une valorisation des restanques sera recherchée. Enfin, la création ou l'extension des réseaux d'irrigation collectifs favorisera le développement des cultures ; à ce titre, le caractère irrigable d'un terrain devient un indice clef de sa nécessaire protection face à l'urbanisation.

DES LIMITES PLUS FRANCHES ENTRE LA VILLE ET LES ESPACES AGRICOLES

Le caractère périurbain de l'agriculture du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et la forte pression foncière subie nécessitent une pérennisation de ces espaces. La protection renforcée des espaces agricoles du territoire doit se traduire par leur délimitation avec l'enveloppe urbaine et des règles de constructibilité adaptées, en cohérence avec l'ensemble des objectifs annoncés. Aussi, l'ensemble des espaces définis comme agricoles devra intégrer le zonage correspondant.

Toutefois, dans certains secteurs particulièrement marqués par l'imbrication de terrains agricoles et urbains, un manque de cohérence et de lisibilité est constaté. Cette absence de vocation claire peut faire naître des conflits d'usages. Notamment parce que ces terrains sont souvent délaissés, parfois abandonnés. Leur délimitation floue implique une dévalorisation, et créée, entre autres, des dysfonctionnements pour l'exploitation.

Ces espaces d'interface peuvent participer à la restructuration des entrées des villages et hameaux, par exemple en permettant notamment l'implantation d'équipements nécessaires. Il convient de les délimiter plus clairement en rendant une vocation cohérente à ces secteurs, notamment en poursuivant un objectif de qualité urbaine et paysagère, et d'un meilleur fonctionnement urbain.

Ainsi, un ajustement ponctuel de la limite entre la ville et la nature sera retravaillé et éventuellement redéfini au cas par cas, dans

ces deux secteurs d'interfaces :

- Aubagne (plaine de Beaudinard – Saint-Pierre-lès-Aubagne – Napollon) ;
- Cuges-les-Pins – abords de l'école Simone-Veil.

Dans ces secteurs interrogés, le projet ne pourra aboutir qu'à condition de répondre à un ensemble de critères qui permettront d'appréhender son opportunité et son impact, de respecter les objectifs de protection globale des espaces agricoles irrigués et/ou à forte qualité agronomique des sols et de veiller à ne pas être incompatible avec les risques existants. Cette analyse sera le résultat d'un travail collaboratif avec les représentants de la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône.

Exemples de critères pouvant aider à la décision :

- Présence / ou potentielle extension des réseaux d'irrigation ;
- Existence d'un risque naturel rendant l'inconstructibilité de la parcelle ;
- Qualité agronomique avérée des sols ;
- Qualité agricole des sols ;
- La fonctionnalité pour l'exploitation agricole (accessibilité, dimension et morcellement des parcelles...) ;
- La participation à la gestion des risques et au maintien des continuités écologiques;
- La dynamique des exploitations environnantes : biologique ou en conversion...

UNE CONSTRUCTIBILITÉ ENCADRÉE ET ADÉQUATE

Sur les dernières décennies, les espaces agricoles ont été mités par un développement pavillonnaire sous forme d'habitat diffus. Cette dynamique de fragmentation des espaces doit être arrêtée car elle représente un frein au bon développement d'une activité agricole. Le mitage de ces terres nuit, d'une manière générale, à leur vocation agricole pérenne, et fait peser un risque de changement irréversible de l'usage du sol au profit de l'urbanisation.

La constructibilité au sein des zones agricoles est limitée et fortement encadrée. Elle est dans certains secteurs très limitée au regard du fort potentiel agronomique d'un sol, en cohérence avec les besoins de l'exploitation envisagée et de reconquête de secteurs anciennement exploités (restanques, bancaou...). Ainsi le PLUi déterminera des secteurs à constructibilité très limitée, et d'autres autorisant les bâtiments d'exploitation. Dans les secteurs à constructibilité limitée, seules les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole seront permises (habitations comprises). Aussi, la destination autorisée des constructions sera notamment définie en lien avec la nécessité établie par l'exploitation agricole et sa viabilité avérée.

Toutefois, la vulnérabilité économique des exploitations constatée sur le territoire doit être réduite. Afin de dynamiser la filière agricole et permettre aux agriculteurs de diversifier leurs activités, le développement de projets agrotouristiques sera encouragé (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...). Moteur d'une promotion des terroirs et du patrimoine agricole territorial et favorisera l'émergence d'un tourisme vert valorisant et respectueux de ce patrimoine local.

§ Axe 1 – 4 – L'agriculture

S'il ne s'agit pas de permettre de nouvelles constructions, certaines pourront faire l'objet d'extension ou d'un changement de destination pour des activités d'agro-tourisme.
Les règles de constructibilité au sein des espaces agricoles devront de la même manière répondre aux enjeux de conflits d'usage des sols. Ainsi, l'implantation des panneaux solaires au sol dans les espaces agricoles sera interdite.

§ Axe 2 – 3- Transition énergétique

Elles ne devront également pas fragiliser voire dénuer la fonctionnalité de ces espaces au regard de la gestion des risques (champs d'expansion des crues, ou risque incendie).

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - TRAMES VERTE ET BLEUE

TRAMES VERTE ET BLEUE

→ Protéger et mettre en valeur le capital nature du Territoire, véritable atout et caractéristique des douze communes.

LA FORÊT

→ Préserver les massifs naturels emblématiques (Garlaban, Étoile, Saint-Cyr, Regagnas, Sainte-Baume) en limitant les extensions urbaines ;

→ Conserver voire restaurer les grands corridors écologiques de biodiversité ;

→ Maintenir les coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités et corridors écologiques ;

→ Maîtriser l'urbanisation dans les franges ville-nature au regard des risques et contraintes qui s'exercent dans ces secteurs ;

→ Gérer les massifs et les forêts de façon raisonnée dans un objectif de valorisation et de préservation :

→ S'appuyer sur les structures de parcs national et régional existantes (Calanques et Sainte-Baume) pour une bonne gestion des massifs ;

→ Favoriser une bonne accessibilité aux portes d'entrée des massifs et gérer le stationnement afin de limiter la pression sur les milieux naturels ;

→ Valoriser le sylvopastoralisme, en permettant l'implantation de quelques bergeries dans des espaces naturels, tels qu'à la Font de Mai à Aubagne et à Roquevaire ;

→ Favoriser l'agroforesterie par la culture dans les milieux naturels afin de lutter contre les incendies en s'appuyant sur l'exemple du secteur pilote de la Font de Mai ;

→ Reconquérir les friches agricoles du milieu forestier dans un intérêt de défense contre l'incendie, notamment en lien avec l'enjeu patrimonial et paysager de réhabilitation des restanques ;

→ Favoriser l'implantation d'exploitations forestières pour la filière bois, dans des objectifs de production de chauffage et de bois de construction ;

→ Aménager des aires de stationnement paysagères aux principales entrées de massifs et développer une signalétique adéquate et cohérente à l'échelle du territoire, voire de la métropole, en lien avec le développement des activités de loisirs et sportives en entrée des massifs ;

LES COURS D'EAU

→ Préserver et valoriser l'Huveaune et ses affluents comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :

→ Poursuivre la mise en œuvre du Contrat de Rivière Huveaune signé en 2015 ;

→ Restaurer les continuités des cours d'eau (Huveaune, Marseille) ;

→ Préserver l'intimité et le caractère naturel de certaines berges pour

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - TRAMES VERTE ET BLEUE

favoriser le maintien de la biodiversité, notamment en protégeant leurs ripisylves ;

→ Lutter contre les pollutions des cours d'eau et des milieux en général ;

→ Porter une attention particulière à la protection des berges situées à proximité des frayères afin de favoriser la préservation de la faune aquatique ;

→ Préserver et favoriser la découverte de la trame bleue exceptionnelle du territoire (Huveaune, Merlançon...) ;

→ Valoriser les cours d'eau par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux.

LES ESPACES AGRICOLES

→ Limiter la consommation des espaces agricoles en les protégeant ;

→ Pérenniser le potentiel des terres agricoles ;

→ Encourager les activités agricoles qui contribuent à la gestion des risques naturels (culture en restanques pour lutter contre les feux de forêt et le ruissellement) et à la lutte contre le changement climatique (favoriser les cultures sèches historiques) ;

→ Préserver les champs d'expansion des crues tels que :

→ Les plaines agricoles : Aubagne, Roquevaire, Auriol... ;

→ Les espaces verts urbains : parc et complexe sportif Mésonès à Aubagne, parc de la Confluence à Auriol ;

→ Poursuivre le développement des Zones agricoles protégées (ZAP) – Servitudes qui s'imposent aux documents d'urbanisme et qui, par conséquent, pérennisent à long terme la vocation agricole des terres - sur les secteurs d'enjeux ;

→ Ajuster ponctuellement les limites entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces agricoles pour assurer une qualité paysagère et un meilleur fonctionnement urbain en prenant en compte :

→ Le potentiel d'exploitation des terrains (éviter les situations d'enclaves par exemple) ;

→ L'irrigation des terrains ;

→ La pertinence de développer l'urbanisation.

→ Moduler les niveaux de protection des espaces agricoles en fonction de la configuration des lieux et de la qualité des espaces :

→ Limiter fortement toute construction dans les secteurs présentant les plus forts enjeux en matière de préservation du foncier agricoles et/ou les plus fortes sensibilités écologiques et paysagères ;

→ Autoriser des constructions dans les autres secteurs en veillant toutefois à limiter le morcellement et le mitage des espaces agricoles ;

→ Permettre la reconquête des espaces agricoles en franges ou au sein des massifs ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES TRAMES VERTE ET BLEUE

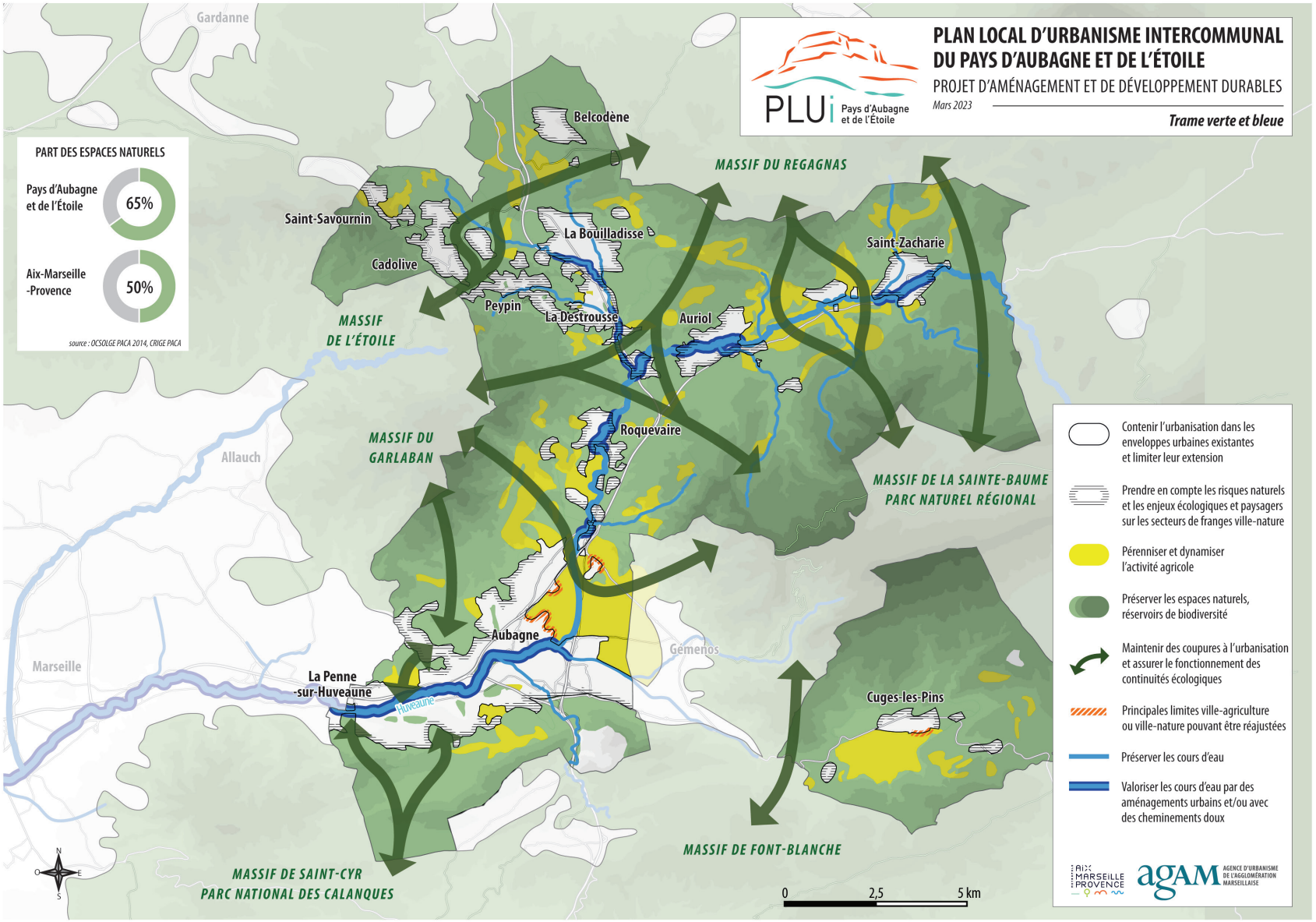
- Permettre aux exploitations agricoles de diversifier leurs activités notamment dans le domaine du tourisme durable (agro-tourisme, gîtes ruraux, fermes auberges…) en permettant le changement de destination de certains bâtiments existants :

- Autoriser le changement de destination pour les projets agro-touristiques : au cas par cas, bâtiments à identifier selon le contexte des sites et des exploitations ;

- Interdire l'implantation des panneaux solaires au sol dans les espaces agricoles ;

- Protéger les embuts, notamment à Cuges-les-Pins (failles d'effondrement qui évacuent les eaux pluviales du Poljé) ;

- Veiller à protéger les structures linéaires ou ponctuelles (ex. haies, bosquets, arbres isolés…) et les canaux d'irrigation gravitaire, et réglementer les clôtures et les limites de parcelles.


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2023
Trame verte et bleue
PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PART DES ESPACES NATURELS
Pays d'Aubagne et de l'Étoile
65%
Aix-Marseille -Provence
50%
source : OCSOLGE PACA 2014, CRIGE PACA
Gardanne
Belcodène
Saint-Savournin
Cadolive
La Bouilladisse
Peypin
La Destrousse
Auriol
Saint-Zacharie
Roquevaire
Allauch
Marseille
Aubagne
La Penne -sur-Huveaune
Huveaune
Gémenos
Cuges-les-Pins
MASSIF DU REGAGNAS
MASSIF DE L'ÉTOILE
MASSIF DU GARLABAN
MASSIF DE LA SAINTE-BAUME PARC NATUREL RÉGIONAL
MASSIF DE FONT-BLANCHE
MASSIF DE SAINT-CYR PARC NATIONAL DES CALANQUES
N
O
E
S
0
2,5
5 km
Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes et limiter leur extension
Prendre en compte les risques naturels et les enjeux écologiques et paysagers sur les secteurs de franges ville-nature
Pérenniser et dynamiser l'activité agricole
Préserver les espaces naturels, réservoirs de biodiversité
Maintenir des coupures à l'urbanisation et assurer le fonctionnement des continuités écologiques
Principales limites ville-agriculture ou ville-nature pouvant être réajustées
Préserver les cours d'eau
Valoriser les cours d'eau par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux
AIX MARSEILLE PROVENCE
agAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

2. VERS UNE GESTION RENOUVELÉE DU CYCLE DE L'EAU

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

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

Longtemps vécue comme une contrainte, la gestion de l'eau au sens large du terme devient dans le PLUi un véritable support et outil de l'aménagement. Le sujet et les enjeux sont vastes et nécessitent que son approche soit modifiée pour ne plus l'appréhender seulement en termes de nuisances, de contraintes ou de risques.



↗ Berges de l'Huveaune - Aubagne

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

1. SÉCURISER LES RESSOURCES EN EAU : UNE DÉPENDANCE À L'EAU ACCRUE

Les pressions exercées par l'urbanisation, la croissance démographique, la pollution, le changement climatique pèsent sur les ressources en eau et sont de plus en plus fortes. De l'alimentation en eau potable des foyers à l'irrigation des terrains agricoles, la dépendance à l'eau est amplifiée par son effet de raréfaction. Aussi, la préservation de la ressource en eau sur un plan quantitatif comme qualitatif et son utilisation durable sont des enjeux environnementaux et sociaux majeurs. Ils requièrent sur cette question de l'eau d'avoir une approche transversale de la question de l'eau : prévention des pollutions, protection des zones de sauvegarde et de captage de la ressource, utilisation raisonnée de cette dernière.

LES ZONES DE SAUVEGARDE ET LA DIVERSIFICATION DES RESSOURCES

La préservation de la ressource en eau doit répondre à deux objectifs distincts :

- Assurer la qualité des eaux qui conditionne son utilisation et présente un enjeu fondamental de santé publique et de biodiversité, notamment par l'instauration de zones de sauvegarde et de périmètres de protection. Ces outils sont destinés à restreindre l'urbanisation de ces secteurs stratégiques et à promouvoir des usages non impactants. Ils permettront à terme de favoriser la recharge des aquifères tout en évitant les risques de dégradation de la qualité des eaux par l'intrusion de pollutions. L'infiltration des eaux et la recharge des ressources nécessitent de veiller à une éventuelle pollution. À titre d'exemple, une gestion optimisée des eaux pluviales, de la même manière que l'adéquation des unités de traitement des eaux usées (facteurs de pollution des milieux lors des phénomènes d'inondation ou de fort ruissellement), devront intégrer et répondre à ces enjeux.

- Par ailleurs cette ressource en eau devra être optimisée et diversifiée. Il faut donc promouvoir une gestion raisonnée et économe, mais il faut aussi développer la recherche de sa diversification (captages et autres sources) afin de compléter les réseaux d'alimentation existants. Cette démarche concerne particulièrement Cuges-les-Pins et Roquevaire, qui connaissent déjà de réels problèmes d'alimentation en eau. Les études en cours confirment que la nappe souterraine du massif de la Sainte-Baume recèle une richesse de ressource en eau par sa nappe souterraine qu'il convient de préserver et de valoriser. De la même façon, des études et des périmètres de protection des forages pourront être mis en place dans les communes de l'Etoile, notamment pour l'utilisation et la recherche des eaux dans les anciennes galeries de mine.

Par conséquent, afin de répondre à ces deux objectifs, il conviendra de limiter les projections de développement urbain, notamment dans les secteurs rencontrant des problématiques d'accès et/ou d'acheminement de la ressource en eau.

CONFORTER OU DÉVELOPPER L'IRRIGATION DES ESPACES AGRICOLES

Au regard de leur rôle paysager, nourricier et économique, les espaces agricoles du territoire ne peuvent être valorisés qu'à condition qu'ils soient irrigués. Si la plaine de Beaudinard à Aubagne bénéficie d'une irrigation généralisée et optimisée, de nombreux autres espaces agricoles du territoire souffrent à ce jour d'une carence présentielle et fonctionnelle d'un réseau d'irrigation.

Si les outils de dynamisation de la filière agricole, de protections des espaces, d'animations et de gestions foncières sont des critères d'une réussite de cette valorisation, ils ne peuvent être que complémentaires à l'enjeu d'acheminement et d'alimentation en eau de ces terres. En effet, l'irrigation des espaces devra donc être confortée ou développée sur l'ensemble du territoire, et particulièrement dans des secteurs fragilisés, tels que le Poljé de Cuges-les-Pins, ou dans certaines communes de l'Étoile (Saint-Savournin ou La Bouilladisse). Leur caractère irrigué et irrigable devient par conséquent un critère de protection et de pérennisation de ces espaces.

2. GÉRER LES EAUX USÉES – UN DÉVELOPPEMENT URBAIN CONDITIONNÉ AU RÉSEAU COLLECTIF

Le cycle de l'eau dans son étape ultime aboutit à un état « d'eau usée » produite par le fonctionnement urbain. Le système d'assainissement est utilisé pour collecter cette eau et pour son traitement avant de retourner dans l'environnement. L'assainissement représente ainsi dans le processus de gestion de l'eau, un enjeu majeur autant pour la santé publique que pour le développement durable. Il est directement lié aux préoccupations relatives

à la pollution des milieux et de la ressource. En effet, la corrélation entre les installations d'assainissement et les modes de gestion des eaux pluviales est établie ; leur gestion par un réseau unique, vecteur de vulnérabilité au risque inondation, est un facteur de pollution des milieux naturels et aquatiques.



↗ Station d'épuration - Pont-de-Joux

Le fort développement démographique qu'a connu le territoire a nécessité un déploiement conséquent de ces réseaux. Aujourd'hui encore, au regard des objectifs d'attractivité du territoire (accueil de population, construction de logements, développement des activités économiques productives, filière agricole...), d'importants investissements doivent être réalisés pour conforter ou développer ces infrastructures et réseaux d'assainissement. Ainsi, la priorité sera donnée aux deux secteurs de développement présentant un fort potentiel d'évolution. En effet, d'une manière générale, il s'agit d'une condition sine qua none d'urbanisation des zones d'extension urbaine.

Par conséquent, le développement urbain des secteurs qui ne sont pas équipés devra être maîtrisé, limité, ou interdit. Par ailleurs, parce que les dispositifs d'assainissement individuel représentent un danger pour les contaminations des écosystèmes et la santé humaine, ils devront être fortement limités.

3. FAIRE DE L'EAU UN SUPPORT DE PROJET – L'EAU ET L'AMÉNAGEMENT

La gestion de l'eau doit être complètement intégrée à l'aménagement du territoire. En outre, un projet d'aménagement doit, sur son périmètre, intégrer systématiquement la gestion des eaux pluviales en offrant des solutions techniques, économiques et environnementales pérennes.

L'aménagement de l'espace urbain doit être considéré comme un levier et un support pour gérer les eaux pluviales et anticiper les situations de crise. C'est autant d'opportunités pour valoriser le cours d'eau, favoriser sa mixité des usages, anticiper et gérer le risque inondation, contribuer à l'infiltration des eaux et à la préservation de la ressource...

Les politiques de gestion de l'eau et d'aménagement devront s'articuler en intégrant le cycle de l'eau dès la conception des projets et dans toutes ses dimensions : toiture d'un bâtiment, perméabilité des sols, bassin de retenue paysager...

VALORISER LES COURS D'EAU ET FAVORISER LA MIXITÉ DE LEURS USAGES

La dimension patrimoniale des itinéraires de l'eau (cours d'eau, pluvial, canaux d'irrigation...) doit être prise en compte. Elle découle de l'histoire locale de l'aménagement rural et urbain. Elle est aussi le témoin d'une histoire et d'un héritage des paysages traditionnels du terroir local et culturel. Ce patrimoine doit s'inscrire dans son contexte contemporain : ces chemins de l'eau constituent un support effectif ou potentiel d'un patrimoine non seulement culturel, naturel et paysager, mais aussi fonctionnel qu'il convient de préserver, développer et valoriser afin de les inscrire dans le territoire d'aujourd'hui.

L'eau doit être rendue visible dans la ville ; sa mise en scène participe non seulement à la valorisation patrimoniale des centres-villes et villages comme dans les centres d'Aubagne, de Roquevaire ou d'Auriol, mais contribue également à redonner sa place à la nature en ville (ripisylves, boisements significatifs, places provençales arborées...) .

§ Axe 2 – 3 - Transition énergétique

La récente réalisation du parc de la confluence

à Auriol (Huveaune et la Vède), tout comme le projet innovant du futur parc d'activités de Camp de Sarlier à Aubagne (Fauge et Maïre), sont des modèles d'intégration et de valorisation des cours d'eaux dans les futures opérations d'aménagement. Leur renaturation, ainsi que la valorisation de leurs ripisylves, pourront permettre une diversification des usages : espaces naturels de qualité dans les milieux urbains, supports de loisirs (parcs urbains) ou de mobilité et de déplacements doux. Ces aménagements contribueront à connecter des secteurs périphériques aux espaces centraux, voire aux équipements publics. Ils permettent donc de développer une fonction récréative et fonctionnelle, tout en limitant la vulnérabilité de ces périmètres à l'inondation.

RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AU RISQUE INONDATION

De par son réseau hydrographique important, ses reliefs, l'implantation des villes et villages en fond de vallée, l'impact au changement climatique et un dysfonctionnement de la manière de construire la ville, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est confronté à un risque d'inondation accru. Des moyens doivent être mis en œuvre pour, d'une part, mieux connaître ce risque et, d'autre part en améliorer sa gestion. Une gestion moderne et renouvelée de l'eau doit être mise en œuvre en appui de plusieurs outils d'aménagement.

UNE GESTION MODERNE DE L'EAU PLUVIALE PAR LA COMBINAISON DE PLUSIEURS MODES D'ACTIONS

Le territoire a subi une forte imperméabilisation des sols ces dernières décennies. Aussi, le développement de surfaces imperméables ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales et accélère leur ruissellement. On constate que les techniques traditionnelles de gestion des eaux pluviales utilisées jusqu'à présent (réseaux unitaires) montrent leurs limites et nécessitent d'impulser de nouveaux modes



↗ L'Huveaune - Roquevaire

de gestion. La gestion des eaux pluviales se trouve au cœur d'autres sujets liés à l'eau : nature en ville, préservation de la ressource, prévention des inondations, préservation de la biodiversité...

Dans cette optique, le territoire tend à réduire considérablement le rejet des eaux pluviales dans le système d'assainissement en multipliant les dispositifs et les lieux de stockage. Toutes les opportunités urbaines peuvent être saisies afin de ralentir, déconnecter, diffuser, infiltrer, stocker et recycler l'eau. Des techniques alternatives contribuant à la biodiversité seront envisagées (noues, bassins végétalisés de rétention) ; les ouvrages conçus à ciel ouvert et dans un souci d'intégration paysagère deviendront des espaces multifonctionnels appropriés par les habitants et participant à l'amélioration de leur cadre de vie. À terme, ces dispositifs doivent permettre de rallonger le chemin de l'eau et de ralentir les flux du ruissellement pour tous types d'épisodes pluvieux. L'aménagement et les projets urbains mettront en place ces pratiques nouvelles d'intégration du ruissellement et d'infiltration permettant la recharge des nappes et respectant ainsi les objectifs de préservation et valorisation de l'eau comme ressource.

Les acteurs du territoire doivent renforcer leur connaissance du risque inondation par ruissellement des eaux de pluie notamment par la réalisation d'une étude hydro géomorphologique sur les douze communes. La connaissance des axes d'écoulement des eaux définira les secteurs où il conviendra de

limiter fortement les possibilités, de modifier la configuration des vallats par des constructions ou des aménagements, en respectant les équilibres hydrauliques du bassin versant. Il s'agira enfin, dans ces zones à risques, d'accroître la transparence hydraulique des constructions et des clôtures.

RENDRE LA VILLE PERMÉABLE

Lutter contre l'imperméabilisation nouvelle ou existante vise à réduire les volumes d'eau de pluie collectés dans les réseaux d'assainissement et d'améliorer la situation des systèmes de traitement des eaux usées par temps de pluie. Rendre la ville perméable répond au souhait de mieux maîtriser les phénomènes de ruissellement et au risque inhérent d'inondation qui s'en suit, ainsi que préserver la ressource en eau et réduire les pollutions des milieux aquatiques.

En effet, en favorisant leur infiltration, les eaux de pluie contribuent à la recharge des nappes phréatiques, qui peuvent ainsi plus facilement jouer leur rôle de régulation des eaux, notamment en période d'étiage. Cet enjeu est d'autant plus crucial pour s'adapter à la menace de la raréfaction de la ressource en eau.

Le modèle d'urbanisation doit systématiquement limiter l'imperméabilisation des sols en renforçant et prescrivant des mesures dans les projets d'aménagement permettant le ralentissement et l'infiltration des eaux (revêtements perméables, coefficients d'espaces de pleines terres...). Dans l'existant la désimperméabilisation sera favorisée, notamment dans des secteurs à enjeux particuliers, zones d'activités et d'habitations, les parkings, les voieries, les espaces communs publics ou privés très fortement minéralisés et imperméabilisés. À l'instar de la réflexion menée sur la zone industrielle des Paluds à Aubagne, il conviendra de décliner des réflexions sur les secteurs à enjeux.

§ Axe 2 – 3 - Transition énergétique

Ainsi, les futurs projets doivent accorder plus de place aux espaces de nature, en développant le potentiel de végétalisation et les espaces verts. La gestion des eaux pluviales basée sur des techniques alternatives végétalisées (noues, bassins) est un moyen d'atteindre ces objectifs.



↗ Cascade du Martinet - Saint-Zacharie

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES VERS UNE GESTION RENOUVELÉE DU CYCLE DE L'EAU

LA RESSOURCE EN EAU

→ Sécuriser les alimentations en eau potable :

→ Encourager une gestion raisonnée et économe de la ressource en eau ;

→ Préserver de l'urbanisation et des pollutions les secteurs situés à proximité des captages.

→ Favoriser la diversification en ressources, notamment par la rechercher des captages et des sources, pour compléter les réseaux d'alimentation existants, en priorité à Cuges-les-Pins et à Roquevaire ;

→ Préserver et valoriser la nappe d'eau souterraine du massif de la Sainte-Baume ;

→ Conditionner le développement urbain aux capacités de production et d'alimentation en eau potable des secteurs résidentiels ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - VERS UNE GESTION RENOUVELÉE DU CYCLE DE L'EAU

- Conforter ou développer l'irrigation des espaces agricoles du territoire ;
- Définir des zones à enjeu «eau potable» en délimitant des aires d'alimentation de captages en eau potable ;
- Porter une vigilance particulière au système d'assainissement et à la gestion des eaux pluviales dans les projets de développement urbain ;
- Limiter l'implantation d'activités potentiellement polluantes dans les secteurs les plus sensibles des aires d'alimentation de captage ;
- Favoriser l'alimentation des nappes d'eau souterraines par infiltration des eaux.

LES EAUX USÉES

- Conditionner le développement urbain et l'ouverture à l'urbanisation à l'extension du réseau d'assainissement collectif ;
- Veiller à l'adéquation entre la production de logements et la capacité d'assainissement existante ou avec les extensions programmées du réseau collectif ;
- Conforter ou développer les unités de traitement des eaux usées ;
- Favoriser les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif ;
- Maîtriser l'urbanisation des secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

EAU ET AMÉNAGEMENT

- Intégrer la gestion du cycle global de l'eau dans les projets d'aménagement ;
- Faire de la gestion des eaux pluviales un levier de valorisation des projets d'aménagement ;
- Mettre en valeur les cours d'eau dans les futures opérations d'aménagement ;
- Aménager les berges et des espaces verts autour des cours d'eau, en favorisant une mixité des usages ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols en renforçant les exigences en matière de surfaces en pleine terre dans les nouvelles opérations urbaines.

GESTION DU PLUVIAL

- Réduire considérablement le rejet des eaux pluviales dans le système d'assainissement ;
- Maîtriser les risques de pollution par ruissellement des eaux afin de préserver la qualité des milieux.

RISQUE INONDATION

- Prévenir et limiter les risques dus au ruissellement pluvial ou aux débordements des systèmes d'assainissement ;
- Avoir une gestion préventive du risque en s'appuyant sur le fonctionnement naturel

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES VERS UNE GESTION RENOUVELÉE DU CYCLE DE L'EAU

des milieux et favoriser le ralentissement des écoulements ;

→ Faire du Pays d'Aubagne un territoire exemplaire sur les questions de désimperméabilisation :

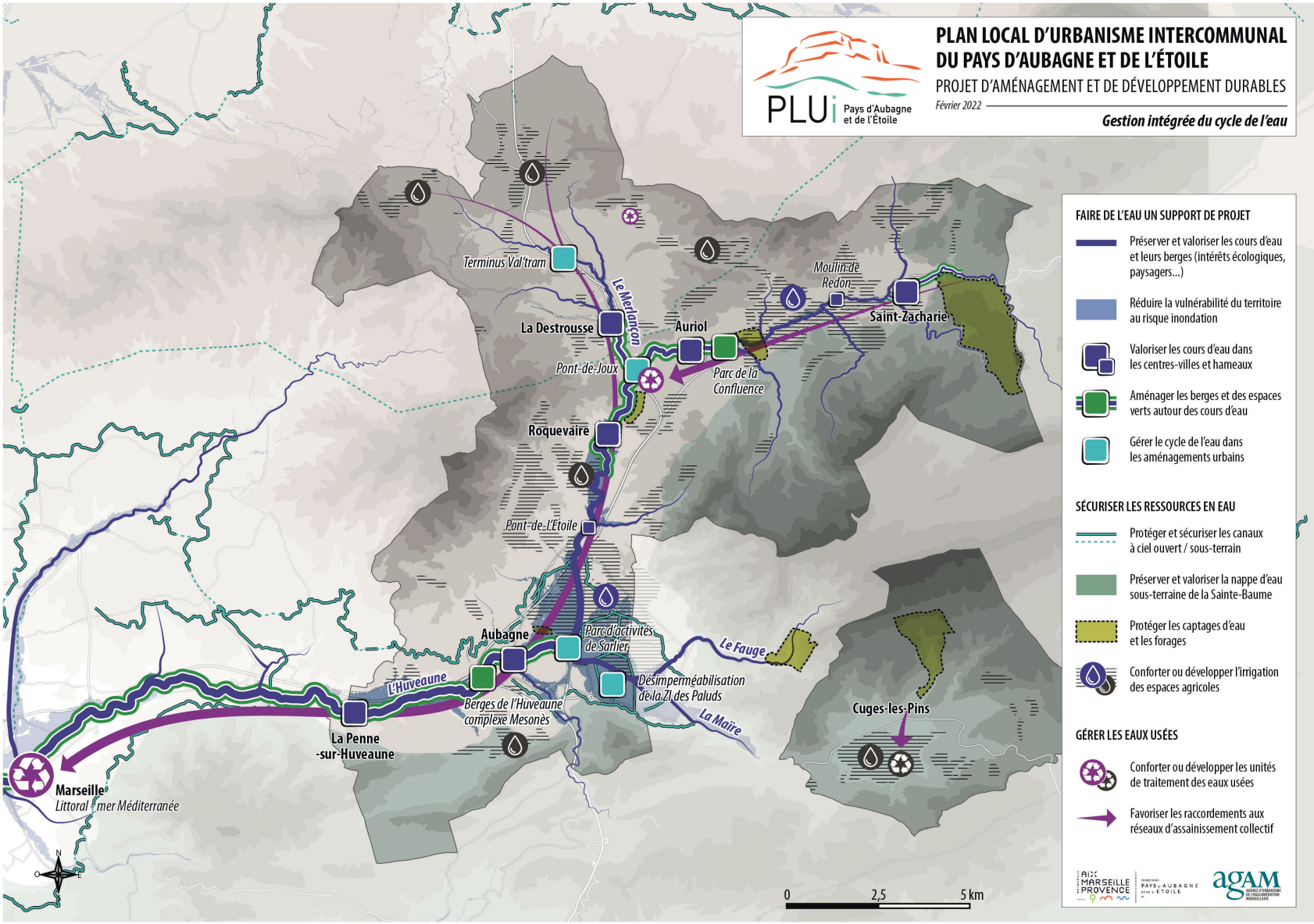
→ Poursuivre la démarche de désimperméabilisation de la zone d'activités d'Aubagne ;

→ Étendre la réflexion à d'autres secteurs du territoire.

→ Accroître la transparence hydraulique des constructions et des clôtures, notamment dans les zones à risque ;

→ Réduire les obstacles à l'écoulement et leurs impacts sur la faune aquatique ;

→ Limiter fortement les possibilités de modifier la configuration des vallats (par des constructions ou aménagements) afin de ne pas perturber les équilibres hydrauliques du bassin versant.


PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Février 2022
Gestion intégrée du cycle de l'eau
Terminus Val'tram
Le Merlançon
La Destrousse
Auriol
Moulin de Redon
Saint-Zacharie
Pont-de-Joux
Parc de la Confluence
Roquevaire
Pont-de-L'Étoile
Aubagne
Parc d'activités de Sarlier
Le Fauge
L'Huveaune
Désimperméabilisation de la ZI des Paluds
Berges de l'Huveaune complexe Mesonès
La Maire
La Penne -sur-Huveaune
Cuges-les-Pins
Marseille
Littoral et mer Méditerranée
N
O
E
S
0
2,5
5 km
FAIRE DE L'EAU UN SUPPORT DE PROJET
Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs berges (intérêts écologiques, paysagers...)
Réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation
Valoriser les cours d'eau dans les centres-villes et hameaux
Aménager les berges et des espaces verts autour des cours d'eau
Gérer le cycle de l'eau dans les aménagements urbains
SÉCURISER LES RESSOURCES EN EAU
Protéger et sécuriser les canaux à ciel ouvert / sous-terrain
Préserver et valoriser la nappe d'eau sous-terraine de la Sainte-Baume
Protéger les captages d'eau et les forages
Conforter ou développer l'irrigation des espaces agricoles
GÉRER LES EAUX USÉES
Conforter ou développer les unités de traitement des eaux usées
Favoriser les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif
AIX MARSEILLE PROVENCE
PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
agAM

3. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

La stratégie nouvelle d'aménagement contribue pleinement aux objectifs nationaux d'engager les territoires vers une transition énergétique active et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Le PLUi, en définissant deux secteurs de projets « Sud Vallée de l'Huveaune » et « Étoile - Merlançon », applique une politique volontariste de développement en adéquation avec le réseau en transport collectif structurant, tout en visant à réduire la part modale des véhicules individuels. Il s'agit donc de modifier profondément les modes de déplacements. L'encouragement des déplacements en modes actifs, avec la mise en œuvre d'aménagement pour les vélos, sont aussi des leviers de changement vers la transition énergétique. Un aménagement urbain repensé permet de réduire la demande énergétique et constitue un levier de transition énergétique.

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



↗ Pôle d'échanges multimodal - Aubagne

Le PLUi propose aussi des actions destinées à préserver la santé humaine et la biodiversité en agissant par exemple sur la pollution lumineuse. L'intensité lumineuse de l'éclairage public et sa durée seront adaptées au regard de la sensibilité de certains espaces. Cela permettra une diminution de la consommation électrique publique et les impacts sur l'homme, la faune et la flore. Le projet contribue par ailleurs au développement du numérique en favorisant la création d'infrastructures de haut débit répondant à l'évolution des modes de travail et en contribuant à la réduction des déplacements pendulaires domicile-travail.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La transition énergétique se traduit également par des actions sur le développement d'énergies renouvelables. La production de l'énergie photovoltaïque est un sujet très sensible au regard des sensibilités paysagères et de l'impact sur l'environnement qu'elle implique. L'implantation de ces installations doit prendre en compte les risques de conflits d'usage des sols et les enjeux de préservation des espaces naturels. Elles devront être interdites en zones naturelles, au sol en zones agricoles, ainsi que dans les secteurs patrimoniaux, mais seront encouragées sur les bâtiments agricoles. Dans certains secteurs spécifiques (anciennes carrières, terrils, terres polluées...) le développement des fermes photovoltaïques sera encouragé sous réserve d'une bonne intégration paysagère et au sein de secteurs délimités.

En revanche, les secteurs urbains sont potentiellement propices à l'installation de ces dispositifs, en particulier les espaces d'activités économiques. À titre d'illustration, le potentiel des toitures des bâtiments en zones d'activités économiques des Paluds et La Martelle à Aubagne représente environ 48 hectares, qui méritent des investigations techniques plus poussées.

L'URBANISME BIOCLIMATIQUE

Le PLUi propose l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer les villes et villages de manière durable. L'urbanisme bioclimatique permet d'adapter la construction à son environnement et d'anticiper les effets de l'urbanisme sur la qualité de vie et la santé des populations. Cette notion sera déclinée au sein des projets urbains en phase règlementaire, au travers de règles d'urbanisation et de construction caractéristiques au milieu méditerranéen et aux spécificités locales.

Plusieurs principes seront affichés et déclinés par le PLUi :

- Une orientation des bâtiments pour favoriser l'ensoleillement ;
- Des logements traversants, permettant l'aération des logements et éviter le recours systématique à la climatisation ;
- Une mitoyenneté des constructions pour économiser les énergies liées au chauffage des bâtiments ;
- Des jardins orientés préférentiellement au sud ;
- Des toitures végétalisées ;
- Des cœurs d'îlots en ville non bâtis et arborés destinés à lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, et qui permettent de refroidir les centres urbains ;
- Des façades et toitures claires pour lutter contre la concentration de chaleur en période d'été. Les tuiles noires seront notamment interdites ;
- La valorisation de la nature en ville (plantation, alignement d'arbres, protections ripisylves des cours d'eau...), vecteur de phénomène de fraîcheur et de sentiment de respiration en milieu urbain ;
- La désimperméabilisation des sols dans les secteurs fortement artificialisés.

Dans une optique d'encourager la recherche de solutions de construction innovantes, un bonus de constructibilité sera également instauré au sein des zones urbaines pour les constructions prenant en compte les performances énergétiques renforcées. Les labellisations environnementales et écologiques seront encouragées dans les futures opérations résidentielles ou économiques.

Le territoire s'inscrit dans une démarche ambitieuse de désimperméabilisation des sols. Il s'agit de travailler à la fois sur l'existant et sur les futurs projets en limitant les imperméabilisations nouvelles et en favorisant l'infiltration des eaux. Cette démarche s'inscrit dans un objectif de gestion du cycle de l'eau, afin de réduire les vulnérabilités liées aux risques et aussi d'anticipation au changement climatique afin de rendre de la nature à la ville et lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Le PLUi conforte la problématique de la ville perméable comme une nouvelle politique d'aménagement qui sera déclinée sur le territoire.

Le secteur des Paluds concentre les efforts et l'ingénierie existante sur ce sujet afin de développer un projet ambitieux et pilote. En effet, la zone d'activités des Paluds est massivement minéralisée avec des problèmes de gestion de l'eau importants. Les enjeux de la désimperméabilisation du site concourent à plusieurs orientations de synthèse pour le projet des « Nouveaux Paluds » :

- Réduire la place du stationnement automobile, notamment par l'amélioration de la desserte en transports en commun via la mise en service du lebus+ (Chronobus) ;
- Organiser une trame de mobilités douces autour des chemins de l'eau existants et valoriser les réseaux à ciel ouvert du parcours de l'eau;
- Offrir des espaces publics plantés et améliorer d'un point de vue paysager la trame d'espaces publics ;
- Désimperméabiliser les parcelles via des revêtements de sols adaptés, la végétalisation des toitures des bâtiments économiques...
- Favoriser la dépollution des grandes emprises et éviter les rejets dans les embuts pour préserver la ressource en eau...

Cette nouvelle approche doit être modélisée afin d'être déclinée sur d'autres secteurs du territoire qui cumulent de forts enjeux (abords du terminus Val'tram ou de l'A52 à La Bouilladisse).

§ Axe 2 – 2 – Vers une gestion renouvelée du cycle de l'eau / Secteur de développement Étoile - Merlançon.

Le choix d'une forme urbaine adaptée répond également à des exigences environnementales fortes. L'économie d'un foncier devenu rare et cher, et le logement d'un plus grand nombre d'habitants, constitue, sur des secteurs contraints, un défi pour le PLUi. Ces difficultés ne doivent pas obérer la recherche en qualité des constructions et la qualité de vie de ses habitants.

Le développement du « tout pavillonnaire » dans de nombreuses communes sur les dernières décennies doit être aujourd'hui encadré, évoluer en étant plus vertueux. Certains secteurs de franges urbaines doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, notamment en raison de leur forte valeur paysagère, écologique et environnementale, ainsi que leur vulnérabilité aux risques ou de défaut de réseaux.

En revanche, dans le tissu constitué, les typologies de bâtiments alternatifs à la maison individuelle (collectifs, collectifs de transition, maisons en bande ou duplex accolé) seront privilégiées avec de fortes règles qualitatives d'implantation. En respect du principe d'articulation urbanisme-transport, un effort supplémentaire devra être fait pour proposer des formes urbaines économes en foncier, notamment dans les opérations d'ensemble et les secteurs d'extension urbaine.

LA NATURE EN VILLE

En intégrant de manière plus prégnante la question de la nature, notre modèle d'aménagement doit être modifié afin notamment de limiter les échauffements saisonniers et d'atténuer l'effet du réchauffement climatique. En effet, la végétation, les cours d'eaux permettent de :

- Réguler la température ressentie en milieu urbain et lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
- Favoriser la biodiversité locale avec des secteurs de nature ;
- Contribuer à la qualité de vie par l'aspect paysager ;
- Contribuer à un urbanisme favorable à la santé, en limitant les nuisances visuelles et sonores et en apportant une amélioration à la qualité de l'air.

Le PLUi conforte et prend en compte les espaces de respiration urbains, à la fois en protégeant les masses végétales ou boisées publiques (parcs urbains) ou en déclinant des protections adéquates sur les jardins privés significatifs. Ainsi, cette mise en réseau des parcs et boisements préservés compose une trame générale de nature. L'existence significative d'une trame bleue a permis de conserver des séquences végétales riches en milieu périurbain et aux abords des centres-villes.



↗ Parc J-C Alexis - La Penne-sur-Huveaune

En dehors des centres, l'urbanisation sous forme pavillonnaire a permis de conserver une trame végétale forte et conséquente dans l'espace urbain qu'il faut préserver. Le traitement des clôtures, la préservation de larges espaces de pleine terre sont un moyen de limiter l'imperméabilisation de ces secteurs et de conserver leur aspect végétalisé.

La politique d'aménagement qui consiste à reconstruire la ville sur la ville est tout à fait conciliable avec la volonté de renforcer la présence de la nature dans ces milieux urbains fortement minéralisés. Le développement des

zones végétalisées (espaces verts, les parcs et jardins, fontaines, les alignements d'arbres) en milieu urbain est le support d'une biodiversité spontanée (oiseaux, insectes...). Elles jouent un rôle dans les continuités écologiques pour plusieurs espèces.

Il s'agit enfin de protéger la présence d'espaces privés végétalisés à fortes qualités environnementales et/ou paysagères. À la fois dans les milieux d'interface entre la ville et les milieux naturels, où ils jouent un rôle de corridors écologiques, et au sein des espaces urbains où ils permettent de maintenir une ambiance végétale et de la fraîcheur.



↗ Parc Jean Moulin - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

→ Faire du fonctionnement du territoire un enjeu de transition énergétique : développer les transports collectifs, favoriser les mobilités douces, préserver les espaces naturels ;

→ Réduire l'intensité lumineuse et/ou la durée de l'éclairage public, dans des optiques de prise en compte de la santé humaine et d'impact sur la faune et la flore.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

→ Favoriser la production d'énergies renouvelables, en priorité sur les zones d'activités et en excluant les exploitations solaires au sol dans les espaces naturels, agricoles et dans les secteurs patrimoniaux protégés ;

→ Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement et sur les toits (entrepôts, commerces, immeubles d'habitations…) ;

→ Permettre l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur les immeubles et maisons d'habitation, tout en veillant à la préservation du nécessaire équilibre entre l'intégration de ces dispositifs et la conservation de nos environnements qualitatifs ;

→ Interdire les fermes solaires implantées au sol sur les espaces agricoles ou les espaces naturels ainsi que les parcs éoliens.

L'URBANISME BIOCLIMATIQUE

→ Réduire les consommations énergétiques et lutter contre le changement climatique ;

→ Réduire les îlots de chaleur urbains et rafraîchir le territoire en maintenant des espaces verts, en végétalisant les espaces publics…

→ Lutter contre la précarité énergétique en favorisant les performances énergétiques renforcées des bâtiments neufs ou en réhabilitation ;

→ Améliorer globalement la qualité des logements neufs en mettant en œuvre un urbanisme bioclimatique ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- Renforcer l'attractivité résidentielle des logements collectifs en améliorant la qualité des nouvelles opérations : logements à double-orientation, espaces verts et de pleine terre généreux…
- Encourager les approches bioclimatiques notamment en favorisant le développement de logements à double-orientation pour limiter le recours aux systèmes de chauffage et de climatisation ;
- Favoriser la perméabilité des sols et les aménagements paysagers au sein des espaces privés et publics ;
- Encadrer de façon qualitative les nouvelles opérations en prenant mieux en compte la configuration des lieux (topographie, formes urbaines voisines…) ;
- Adapter la forme urbaine aux contextes (insertions paysagères, conservation du patrimoine, contexte bioclimatique…) ;
- Attribuer un bonus de constructibilité aux constructions qui font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive ;
- Encourager à la labellisation des nouvelles constructions Haute Qualité Environnementale (HQE), Haute Performance Énergétique (HPE), Bâtiments Basse Consommation (BBC)…
- Développer de nouvelles formes urbaines, plus compactes et qualitatives afin de limiter la consommation foncière ;
- Stopper le tout pavillonnaire dans certaines communes et offrir un mode d'habiter mêlant compacité et attrait de la maison individuelle (maisons duplex en bande, logements superposés…) ;
- Prendre en compte l'environnement urbain et paysager de certains secteurs afin de limiter la densification au regard de la desserte, qualité de vie, intérêt paysager, éloignement des centralités et lieux de vie… particulièrement dans les secteurs d'interface ville – nature.

LA NATURE EN VILLE

- Donner une large place au végétal et à la nature en ville dans les projets urbains et les secteurs d'intensification ;
- Protéger les boisements les plus significatifs en milieu urbain (parcs et jardins publics ou privés, ripisylves des cours d'eau…) de façon à maintenir une nature en ville de qualité ;
- Préserver les ambiances végétales de certains secteurs pavillonnaires ou collectifs (grandes résidences).

4. LES RISQUES MAJEURS

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

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

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

Ainsi, l'aménagement économe de l'espace, le développement de l'agriculture périurbaine, la préservation et la restauration des continuités écologiques, ou encore l'ouverture d'espaces d'aménités sociales sont autant d'objectifs qui se conjuguent avec la gestion et la réduction de cette vulnérabilité. Cette dernière s'effectue en outre, dans un cadre partenarial et partagé avec les services de l'État, par la mise en œuvre d'outils réglementaires, comme les Plans de Prévention des Risques (PPR), naturels prévisibles ou technologiques.
Néanmoins, la connaissance est à affiner sur des phénomènes non couverts par les PPR existants.

Le territoire encourage l'élaboration de nouveaux PPR dont l'aléa est connu et souhaite définir des réponses adaptées pour limiter l'apport de nouvelles populations dans les espaces fragilisés. Selon la qualification et le niveau de connaissance des phénomènes, des réponses différenciées sont à apporter. Sur la base d'une méthodologie partagée, les travaux sont engagés pour :

- Améliorer la connaissance du phénomène (aléa) : nouvelle connaissance ou actualisation de données trop anciennes ;
- Identifier, en croisant les aléas et les enjeux, les différentes zones de risques ;
- Définir une réglementation commune à l'ensemble du territoire.

DIMINUTION DE L'EXPOSITION AU RISQUE TECHNOLOGIQUE

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

UN TERRITOIRE VULNÉRABLE AU FEU DE FORÊT

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est vulnérable au feu de forêt de par sa composition d'espaces naturels prégnants. Ce risque est aggravé par l'étalement urbain et le changement climatique. De nombreux documents viennent encadrer et optimiser les moyens de gestion du risque incendie : deux PPR feu de forêt approuvés à Auriol (2013) et Roquevaire (2017), ainsi que des documents d'aménagement forestier et de gestion du risque ; six PIDAF (Étoile, Garlaban, ouest Sainte-Baume, sud Régagnas, Calanques) et deux plans de massif (sud Regagnas, ouest Sainte-Baume) et Garlaban en cours d'élaboration.

Au-delà de l'intégration de ces éléments par le PLUi, des mesures de réduction du risque feu de forêt sont déclinées sur le territoire au travers de différentes thématiques, notamment en réaffirmant le rôle des espaces agricoles comme mesure de réduction du risque, l'enjeu de la remise en culture des restanques,

d'agroforesterie, de sylvopastoralisme et sylviculture.

Dans le cadre des projets de développement des espaces urbains, les modalités de mise en œuvre seront conditionnées à la prise en compte de ce risque, en veillant à limiter les facteurs d'aggravation du phénomène.

RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le territoire est couvert par de nombreux risques liés à la nature des sols et sous-sols. Trois phénomènes connus ont donné lieu à l'élaboration de dix-huit PPR naturels communaux (dont un en cours).

De nombreux PPR naturels approuvés :

- huit PPR gonflement-retrait des argiles : alternance sécheresse/pluie des sols argileux, accentuée avec le changement climatique ;
- sept PPR affaissement / effondrement cavités souterraines ainsi qu'un prescrit ;
- un PPR éboulements ;
- un PPR glissement de terrain ;
- un PPR minier en cours d'élaboration (La Bouilladisse, Peypin, Saint-Savournin, Cadolive).

La connaissance reste encore à approfondir pour les phénomènes d'affaissements localisés liés à l'extraction de matériaux (gypse, lignite) et d'effondrements de cavités sous-terraines naturelles (karstification).

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - LES RISQUES MAJEURS

→ Prendre en compte les risques naturels dans les futurs aménagements pour limiter l'apport de populations dans les zones les plus exposées, notamment paysagers sur les secteurs de franges ville-nature ;

→ Pérenniser l'engagement avec les services de l'État, et sur la base d'une méthodologie partagée, des travaux visant à :

→ améliorer la connaissance du risque et, plus précisément, identifier les zones d'aléas ;

→ repérer, en croisant les aléas et les enjeux, les différentes zones de risques (rouges, bleues...) ;

→ définir une réglementation commune et adaptée à chaque risque.

→ Poursuivre les pratiques qui tendent à réduire le risque feux de forêt : remise en culture de restanques, défrichement, développement du sylvopastoralisme et de la sylviculture... ;

→ Préserver les champs d'expansion des crues tels que les plaines agricoles (Aubagne-Gémenos, Roquevaire, Auriol...), les parcs urbains ou les parties non bâties des complexes sportifs (Mésonès à Aubagne, parc de la confluence à Auriol) ... ;

→ Proscrire l'implantation d'Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique (ICPE de type « A S », équivalent à la nomenclature « Seveso seuil haut »).

5. LE PATRIMOINE

La notion du patrimoine est transversale, elle est susceptible de s'intégrer et de nourrir l'ensemble des enjeux du territoire dans la mesure où il s'agit d'un véritable outil au service du projet urbain. Les douze centres-villes et villages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile présentent un patrimoine important.

Ils témoignent de l'histoire riche du territoire et le PLUi ambitionne de valoriser la diversité et les caractéristiques propres à chaque commune. Le patrimoine englobe les notions d'architecture, d'urbanisme et de paysage mais un accent sera toutefois porté sur une thématique qui contribue à l'identité et la singularité du territoire : l'argile.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES

Le patrimoine doit être appréhendé dans différentes dimensions et à différentes échelles. C'est la raison pour laquelle il est possible de percevoir le patrimoine dans son ensemble de la même manière que l'on peut identifier un élément bâti remarquable très localisé et ponctuel.

LES CENTRES ANCIENS ET LES HAMEAUX REMARQUABLES

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est composé d'une richesse historique au travers de douze centres anciens auxquels s'ajoutent onze hameaux qui complètent la configuration territoriale. Ils constituent le cœur de notre territoire qu'il convient de protéger et de valoriser.



↗ Centre-ville - Roquevaire

Les centres et hameaux ont été classés en plusieurs catégories, en fonction de critères qui se fondent sur les conditions historiques, politiques, culturelles, architecturales ou paysagères, ainsi que sur les formes et morphologies urbaines.

Cette typologie de patrimoine regroupe des niveaux de protection différenciés :

- Les centres et hameaux à forte valeur patrimoniale :

Riches en bâtiments remarquables, ils présentent des valeurs fortes en termes d'architecture, de morphologie, d'histoire et de paysage. Au sein de ces centres et hameaux, l'architecture, l'homogénéité du tissu et les vues (panoramas, échappées de vue, vues plongeantes) doivent être tout particulièrement mises en valeur. Les centres anciens d'Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges, Peypin, Roquevaire et Saint-Zacharie et le hameau de Lascours présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales qui doivent être préservées et valorisées avec des exigences qualitatives fortes. Celles-ci seront détaillées en phase règlementaire, notamment en terme de :

- gestion des toitures,
- gamme de couleurs et de matériaux du bâti,
- composition et percement des façades...

- Les centres et hameaux patrimoniaux :

Ils ont avant tout une valeur et une forme urbaine historique à préserver (alignement, velum). Ici, l'accent sera mis sur la préservation de cette forme urbaine. Les centres anciens de Belcodène, La Destrousse et La Penne-sur-Huveaune et les sept hameaux d'Auberge Neuve (Peypin), Le

Vieux Bouilladisse, Les Boyers, Le Pigeonnier (La Bouilladisse), La Valentine (Saint-Savournin), Moulin-de-Redon (Auriol) et Saint-Pierre-lès-Aubagne ont des caractéristiques patrimoniales qui doivent être préservées et valorisées. Une exigence élevée est effectivement prescrite et la forme urbaine du centre ancien ou hameau doit préserver :

- le parcellaire,
- l'alignement,
- la volumétrie générale,
- le respect des hauteurs,
- les protections de jardins...

• Les autres centres et hameaux :

Ils ne présentent pas de forme urbaine historique ou de morphologie spécifique et ne bénéficient pas de dispositions spécifiques, les exigences architecturales seront moins importantes. A noter que pour la commune de La Bouilladisse, son historique de ville nouvelle liée à l'extraction minière, l'objectif de renouvellement urbain et les qualités patrimoniales moindres permettent d'envisager les possibilités d'une architecture plus contemporaine.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL OU CONSERVER LES TÉMOIGNAGES DE L'HISTOIRE LOCALE. (ELÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES)

Facteur d'attractivité pour l'ensemble du territoire, les éléments patrimoniaux sont également porteurs de sens pour les habitants, qui les identifient comme des repères identitaires. Valoriser et préserver ce patrimoine, porteur de qualité urbaine, tout en permettant le renouvellement urbain constitue donc un enjeu clé.

La notion d'élément bâti remarquable qualifie un élément patrimonial qui revêt une valeur particulière par son ancienneté, son esthétique, son caractère identitaire ou par ses usages associés. Ils constituent des trésors du patrimoine local qui méritent d'être partagés avec la population. Ils présentent une haute valeur architecturale et sont des marqueurs de l'histoire locale (patrimoine mémoriel). Il convient d'assurer leur protection et leur mise en valeur.



↗ Fontaine moussue - Cuges-les-Pins

Les édifices protégés au sens du PLUi ne le sont pas par des protections « supra » de type monuments historiques.

Rappel synthétique des objectifs de la protection patrimoniale	Formes et morphologies urbaines	Qualités architecturale et paysagère
Centres et hameaux à forte valeur patrimoniale	Préservation des formes et des morphologies urbaines : • Implantation à l'alignement et en continuité d'une limite à l'autre, •Hauteur maximale des constructions fixées par rapport aux immeubles voisins…	Exigences renforcées en matière d'aspect extérieur des constructions : • Composition des façades et des toitures, • Intégration des éléments techniques, • Gamme de couleurs.
Centres et hameaux patrimoniaux		Exigences moins importantes en matière d'aspect extérieur des constructions car qualité architecturale moins importante.
Autres centres anciens et hameaux	Pas de dispositions spécifiques car pas de morphologie spécifique	

On peut identifier :

- Des édifices à l'architecture traditionnelle : maison rurale, bâtiment agricole, château ;
- Des bâtiments classiques et de villégiature : maison de notable, hôtel particulier, villa...
- Des constructions modernes et contemporaines : les grands ensembles (immeuble) bâtiments industriels...
- Le patrimoine vernaculaire, témoin de notre passé, qui ne sont plus en usage mais qu'il est important de protéger : lavoir, fontaine, oratoire, moulin...
- L'argile, thématique identitaire forte du territoire, qui dispose d'un important patrimoine bâti. Les éléments forts comme les fours, cheminées, ateliers... seront identifiés au PLUi en tant que support de projet potentiel.

LE PATRIMOINE URBAIN OU PRÉSERVER LA COHÉRENCE URBAINE (ENSEMBLES BÂTIS REMARQUABLES)

La démarche patrimoniale doit également permettre d'identifier les bâtiments qui participent à la cohérence et à l'homogénéité de certains secteurs et quartiers. La notion d'ensemble bâti remarquable identifie une convergence d'éléments patrimoniaux qui, par leur unité et leur cohérence, revêtent un intérêt élevé. Ils sont les marqueurs de la spécificité historique du territoire.

On distingue :

- Des ensembles d'habitations, témoins de l'histoire agricole ou industrielle de notre territoire. Nous pouvons citer par exemple les «lotissements ouvriers» (Collet Blanc à Saint-Savournin, ou «courée-jardin» avenue Jean-Moulin à Saint-Zacharie qui présente un ensemble de maisons ouvrières en bande)
- Des ensembles urbains d'envergure pavillonnaire ou d'habitat collectif : quartier, cité-jardin... (ensemble art décoratif place de la Victoire, boulevard des Martyrs de la Résistance et boulevard de la Libération à Saint-Zacharie)

UN TERRITOIRE RESPECTUEUX DU PATRIMOINE PAYSAGER

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile se situe entre mer et collines, à l'interface entre Marseille, Aix-en-Provence et Cassis - La Ciotat. Les collines de Pagnol, les paysages de Cézanne et la Méditerranée constituent un patrimoine paysager caractéristique et reconnu.

Adossé au Parc national des Calanques, il offre un cadre de vie exceptionnel composé de grands massifs emblématiques (Étoile, Garlaban, Sainte-Baume...), de villes et villages provençaux et d'espaces agricoles remarquables. Cette situation géographique et cette topographie exceptionnelle en font un lieu stratégique à fort potentiel touristique et patrimonial qu'il convient de valoriser. Ce grand paysage est pris en compte par le PLUi : il doit être préservé d'une évolution urbaine agressive, de la banalisation des formes urbaines et des pollutions visuelles subies ces dernières décennies.

DES PAYSAGES STANDARDISÉS

Comme dans toute la métropole Aix-Marseille-Provence, le tissu pavillonnaire lié au mode de développement urbain extensif du territoire brouille la lecture des paysages traditionnels et compose un paysage standardisé. Les lotissements et l'habitat diffus sont venus grignoter les espaces agricoles ou les piémonts des massifs, en continuum des centres historiques. Le PLUi veille à limiter l'urbanisation de ces secteurs.

Le développement d'activités et de commerces a considérablement impacté les entrées de ville. La présence de nombreux panneaux d'affichage publicitaire et d'enseignes commerciales dévoient le caractère traditionnel de l'espace urbain. Ce phénomène s'est exacerbé avec le développement linéaire des commerces le long des voies (Souque-Nègre – Pas-de-Trets). Cette pollution altère et banalise le paysage. Elle prend le pas sur les éléments structurants, pourtant présents au second plan. La requalification des entrées

de ville et leur mise en valeur est donc une nécessité exprimée dans le PADD. Cela passe notamment par une nouvelle structuration du développement urbain, le traitement de l'espace public dans les projets urbains, la qualité des clôtures ainsi que par la valorisation du patrimoine paysager et urbain aux entrées des villes.

LA VALORISATION DES AXES DE DÉPLACEMENTS REMARQUABLES

Le territoire se caractérise par l'existence de routes qui traversent des paysages remarquables et qui offrent souvent des vues exceptionnelles. Il s'agit de « routes-paysages». Ces routes, ainsi que les espaces qu'elles traversent, doivent être préservées de toute pollution visuelle, notamment publicitaire, et les alignements d'arbres et de végétaux doivent être maintenus et encouragés. Par ailleurs, les paysages découverts depuis ces routes doivent être valorisés. Il s'agit notamment :

- de la route parcourant les gorges de l'Huveaune, entre Auriol et Roquevaire (RD560 et RD96) ;
- de la route parcourant le vallon de l'Homme Mort (RD45e), entre le hameau du Pigeonnier (La Bouilladisse) et le plateau de Belcodène ;
- de la route en balcon adossée au massif de l'Étoile (RD7 et RD908), avec vue sur la Sainte-Victoire, entre Peypin et Mimet ;
- du Chemin du Moulin de Redon (RD45), entre Saint-Zacharie et Auriol ;
- de la route des Boyers (RD45a et Chemin de la Michèle), entre La Bouilladisse et Auriol/Moulin de Redon ;
- des routes des piémonts du Garlaban, entre Roquevaire et Marseille-Éoures : Chemin de Lascours (RD44e), Carreirade d'Allauch, Route d'Éoures (RD44) ;
- de la route de la Sainte-Baume (RD45a), entre Auriol et Plan-d'Aups-Sainte-Baume;
- de la montée de la Sambuc (RD560), entre Saint-Zacharie et Nans-les-Pins ;
- des routes du col de l'Ange (RD8n et RD1), entre Cuges-les-Pins, Gémenos et Ceyreste/Roquefort-la-Bédoule...



↗ Le Village - Cadolive

Par ailleurs le parcours du Val'tram constitue un axe remarquable mettant en scène les paysages traversés, notamment les gorges de Roquevaire, révélant une valeur paysagère forte.

LES ÉCHAPPÉES VISUELLES

Le PLUi préserve les vues remarquables nombreuses à la fois sur les paysages urbains avec les villes et villages et sur les plaines agricoles et les massifs. Cette préservation des champs de visibilité implique des prescriptions paysagères (mise en valeur des espaces ouverts, maintien des échappées de vue).

Les points de vue ou panoramas remarquables situés en milieu urbain pourront impliquer des prescriptions architecturales particulières (traitement des toitures...), notamment pour les centres anciens.



↗ Panorama sur le centre ancien - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - LE PATRIMOINE

LES CENTRES ANCIENS ET LES HAMEAUX REMARQUABLES

- Décliner les outils du patrimoine au regard des typologies de classification des centres-villes et des hameaux ;
- Inciter à renforcer la qualité architecturale en définissant une typologie ou des matériaux de référence et destinés à améliorer la qualité d'habiter en centre ancien ;
- Favoriser l'attractivité des centres anciens et mettre en valeur leurs espaces publics ;
- Préconiser une approche qualitative et harmoniser les devantures des rez-de-chaussées (matériaux, couleurs, vitrines, affichages…) ;
- Conforter les liaisons douces en inscrivant le patrimoine dans les déplacements quotidiens ou de loisirs ;
- Préserver et mettre en valeur les escaliers et traverses ;
- Améliorer la lisibilité des liaisons douces existantes (sente piétonne, espace partagé donnant priorité au piéton…) ;
- Créer de nouvelles liaisons douces afin de constituer des circuits reliant les équipements, les sites d'intérêt patrimoniaux ou les belvédères ;
- Traiter de façon harmonieuse les matériaux de clôture en lien avec la valorisation de l'espace public (pierres sèches, rocailles, matériaux ancestraux…).

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL OU CONSERVER LES TÉMOIGNAGES DE L'HISTOIRE LOCALE

- Identifier le patrimoine local, en établissant des niveaux de protection différenciés selon la typologie proposée et selon leur qualité ;
- Garantir la visibilité du patrimoine et en faire un atout pour l'attractivité globale du territoire ;
- Conserver la mémoire des lieux, de l'identité et des héritages ;
- Permettre une évolution du bâti encadrée et respectueuse du patrimoine ;
- Mettre le patrimoine urbain au cœur du projet urbain, en faire un axe fort des projets d'aménagement ou de réhabilitation.

LE PAYSAGE

- Affirmer l'identité du territoire sur lequel on entre ou que l'on traverse et lutter contre la banalisation des paysages ;
- Qualifier les entrées de ville dégradées, pour passer d'un paysage subi à un paysage souhaité ;
- Recréer des repères en soulignant les perspectives et échappées visuelles sur le grand paysage et en valorisant le patrimoine bâti et végétal ;
- Valoriser les paysages traversés sur les axes à fort trafic et les itinéraires de randonnée ;
- Envisager des prescriptions de traitements de toitures, panneau photovoltaïque, antenne, paraboles et autres nuisances visuelles afin de préserver la qualité des vues ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LE PATRIMOINE

- → Maintenir les vues réciproques : belvédères, perspectives de rue, vues glissantes sur le patrimoine ou les grands paysages ;
- → Veiller à la qualité et la cohérence de traitement des espaces publics et de leurs abords (clôtures, espaces privatifs, façades et hauteurs de bâtis…) de façon à préserver et/ou mettre en valeur les perspectives de rues et vues sur des éléments patrimoniaux forts ;
- → Pérenniser les points de vue, ouvertures, covisibilités et échappées visuelles.

6. L'ARGILE

PERPÉTUER L'HISTOIRE ENTRE LE TERRITOIRE ET L'ARGILE

Depuis des millénaires, l'argile a guidé les mains des habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Aubagne exportait déjà ses céramiques au IIe siècle avant notre ère. On retrouve les signes d'une activité artisanale intense au XVIe siècle. Et lorsque ces figurines d'argile appelées santons apparurent à la fin du XVIIIe siècle, le savoir-faire des santonniers fit rapidement autorité. Mais la renommée des productions de la vallée de l'Huveaune s'est surtout affirmée au siècle dernier. On en garde la trace sur la terre entière : toits de tuile dans les anciennes colonies, céramiques au Québec et en Australie, poteries dites « Daubagne » aux Antilles. À présent, les cheminées des manufactures où s'activaient faiseurs de tuiles et briquetiers ont laissé la place aux fours électriques, mais cette histoire est toujours présente et fait résonner le Pays d'Aubagne et de l'Étoile bien au-delà des frontières. Aujourd'hui, le choix de mettre en avant le matériau argile est une évidence. Cette spécificité affiche la couleur du territoire.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est depuis toujours un haut lieu des arts de la terre, l'objectif étant de faire perdurer cette histoire qui a débuté dès l'Antiquité.



↗ Ancienne cheminée de four - Saint-Zacharie

C'est un « terreau » qui se décline en six axes :

- Un élément qui concourt à créer une identité. L'argile est la moelle substantielle du Territoire, Aubagne étant reconnue comme la capitale des santons de Provence.

- Une filière économique à part entière avec ses 60 ateliers et 150 salariés. Depuis 1989, la ville d'Aubagne s'est dotée d'un atout supplémentaire en accueillant une école de la céramique afin de maintenir et développer les métiers d'art.

- Une filière écoresponsable en intégrant de nouvelles pratiques d'économie circulaire (circuits courts, écoconception, gestion des déchets et revalorisation des matières-premières, mutualisation). Ce concept économique s'inscrit dans le cadre du développement durable et l'objectif est de produire des biens et des services tout en limitant la consommation et le gaspillage des matières premières (l'eau) et des sources d'énergie.

- Un savoir-faire et une qualité à promouvoir. Ce patrimoine « immatériel» et ce savoir-faire sont valorisés et mis en exergue tout au long de l'année par de nombreuses expositions et de grands événements à rayonnement national et international :
  - « Argilla » : un des plus grands marchés de la terre d'Europe, événementiel économique, où près de 100 000 visiteurs célèbrent l'argile et la création contemporaine ;
  - la Biennale de l'art santonnier qui réunit les meilleures signatures de la Provence tous les deux ans en décembre.

Le PLUi conforte l'événementiel qui concourt à dynamiser cette attractivité et ce rayonnement. Au-delà du centre-ville d'Aubagne, des temps forts et évènements pourront se développer sur d'autres centres du territoire.

- Un développement de l'offre muséale. Le PLUi conforte les espaces muséaux d'Aubagne (le village des santons », le nouveau Petit Monde de Marcel Pagnol aux Ateliers Thérèse Neveu, la galerie « l'Argilla », le centre d'art des Pénitents Noirs). L'offre muséale sera développée dans le centre-ville d'Aubagne avec la création du musée du santon et de la céramique.

- Un patrimoine industriel à protéger et révéler. Une route de l'argile a vu le jour avec notamment un circuit dans le centre-ville d'Aubagne. L'ambition est de l'étendre sur d'autres communes du pays d'Aubagne et de l'Étoile. Une signalétique argile sera créée pour permettre aux touristes de mieux repérer les ateliers ou lieux d'expositions. Il s'agit aussi de sauvegarder le patrimoine bâti que représentent les fours de cuisson, notamment ceux de Saint-Zacharie et d'Auriol.

L'ambition du PLUi est d'ouvrir cette approche patrimoniale et identitaire de l'argile à destination des projets urbains et de l'aménagement. En effet, la thématique sera traitée selon le contexte au travers de l'espace public (couleur, matière des aménagements urbains), la valorisation des anciens bâtiments industriels ou encore de la mise en lumière d'œuvres d'art représentatives de l'argile et la céramique dans des endroits ciblés. Les bâtiments publics ou constructions privées pourront s'inspirer de l'argile et la céramique, en tant que matériaux d'ornement, des couleurs de façades particulières ou des rappels architecturaux.



↗ Poterie Ravel - Aubagne

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES L'ARGILE

→ Faire de l'argile la marque de fabrique du territoire et l'identification d'une histoire singulière ;

→ Faciliter l'accueil des céramistes afin de faire prospérer le savoir-faire de la filière argile et de valoriser une histoire riche et exceptionnelle ;

→ Mettre en réseau des communes grâce au jalonnement lié au patrimoine argile. Développer ainsi la route de l'argile d'Aubagne à Saint-Zacharie pour faire découvrir aussi les ateliers, les artisans et trouver des produits de qualité ;

→ Favoriser l'utilisation de l'argile dans les projets urbains : traitement des façades (coloris, matériaux), structuration par le sol (calepinage, dessin de l'espace public), choix du mobilier urbain (matériaux), art urbain (sculptures, structures en céramique vernissée...) ;

→ Protéger les éléments bâtis remarquables liés au « Patrimoine de l'argile et de la céramique» en rédigeant des fiches architecturales pour certains éléments bâtis et certains éléments de décors préservés.

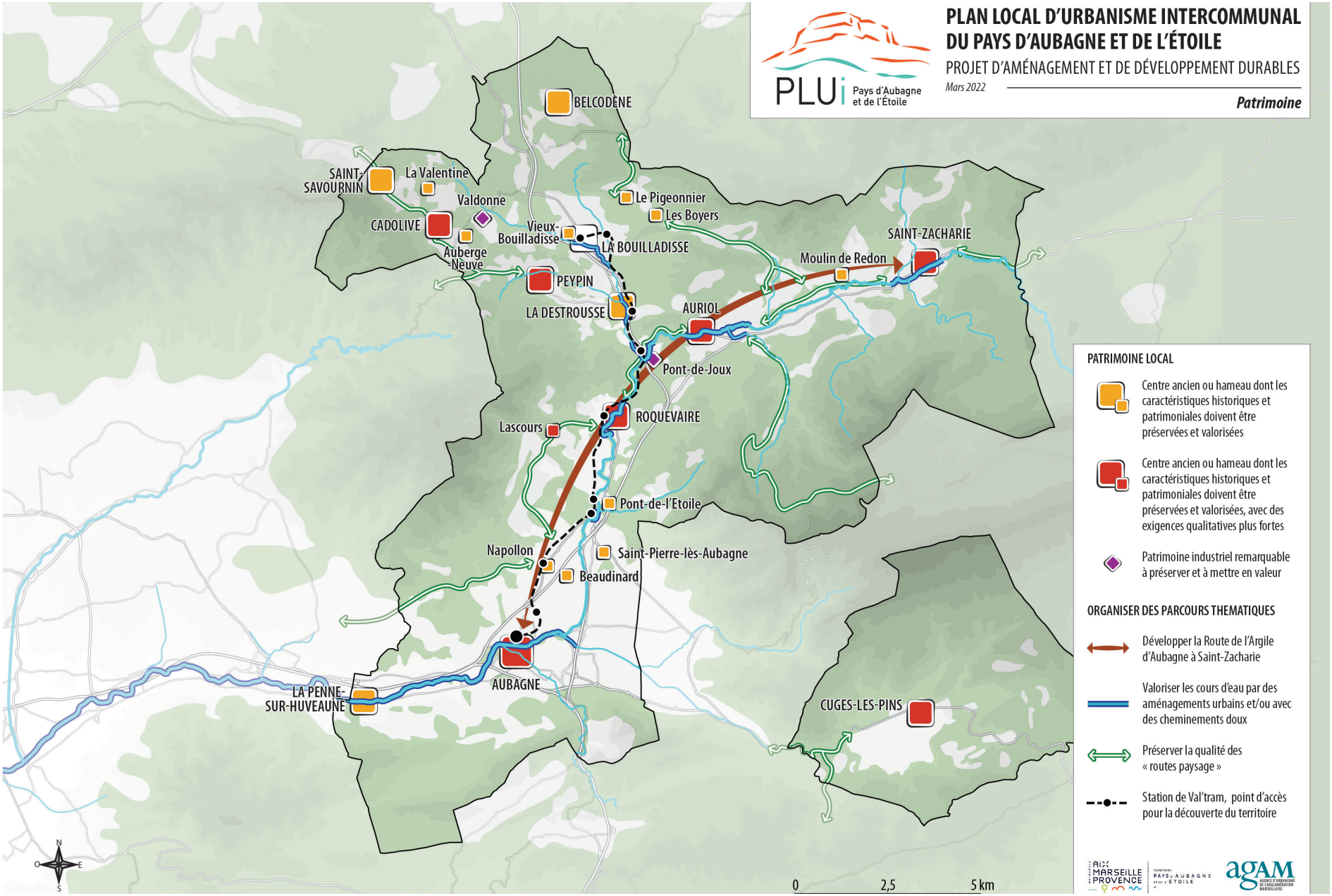
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mars 2022

Patrimoine

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile



PATRIMOINE LOCAL

Centre ancien ou hameau dont les caractéristiques historiques et patrimoniales doivent être préservées et valorisées

Centre ancien ou hameau dont les caractéristiques historiques et patrimoniales doivent être préservées et valorisées, avec des exigences qualitatives plus fortes

Patrimoine industriel remarquable à préserver et à mettre en valeur

ORGANISER DES PARCOURS THEMATIQUES

Développer la Route de l'Argile d'Aubagne à Saint-Zacharie

Valoriser les cours d'eau par des aménagements urbains et/ou avec des cheminements doux

Préserver la qualité des « routes paysage »

Station de Val'tram, point d'accès pour la découverte du territoire

AIX MARSEILLE PROVENCE — PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE — agam



3

AXE 3 : PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LES CENTRES ET PRÈS DES TRANSPORTS COLLECTIFS

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

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

1. UN TERRITOIRE ORGANISÉ AUTOUR DE L'ARTICULATION URBANISME - TRANSPORT

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

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

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

1. L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

Le territoire s'inscrit dans une nouvelle dynamique destinée à limiter l'étalement urbain et l'usage de la voiture qui impactent l'environnement et le cadre de vie. C'est tout le modèle de développement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile qui doit être réinventé. Et c'est en ce sens qu'ont été ventilés les différents objectifs de croissance démographique et de production de logements.

En effet, l'émergence de deux grands secteurs de développement complémentaires permettra d'acter le recentrage du développement urbain en fonction de différents critères objectifs, dont la desserte existante ou future (à horizon 2040) par un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) :

- Au nord du territoire, le secteur de développement « Étoile - Merlançon » qui comprend les communes de La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin, et le secteur intercommunal de Pont-de-Joux (à cheval sur les trois communes de Roquevaire, Auriol et La Destrousse) ;
- Au sud du territoire, le secteur de développement « Sud Vallée de l'Huveaune » qui comprend les communes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune.

§ Axe 1 - Conforter l'attractivité du Territoire

Les axes de transports collectifs en sites propre sont d'autant plus importants, qu'ils jouent un rôle fondamental dans l'essor qualitatif que le territoire souhaite apporter à son aménagement. Au-delà du recentrage vers la cohérence urbanisme – transport, ils constituent des leviers de projets urbains, notamment par l'émergence de formes urbaines adaptées et par l'économie de foncier.

LE VAL'TRAM

La mise en service à 2025 du Val'tram sur l'ancienne voie ferrée de Valdonne, entre le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne et La Bouilladisse, constituera l'articulation entre les deux secteurs de développement. Il a pour but d'offrir aux habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile une alternative à l'utilisation de la voiture et il contribuera alors à décongestionner le réseau routier local aujourd'hui saturé, pacifier les traversées villageoises et contribuera à limiter les émissions de polluantes.

Cependant, le Val'tram est bien plus qu'un simple projet de transports. En effet, ce projet phare du Pays d'Aubagne et de l'Étoile concourt pleinement à cette nouvelle dynamique d'articulation entre l'urbanisme et les

transports. Plus qu'un moyen de transports, il s'agit d'un outil d'aménagement structurant du territoire, créateur d'une nouvelle dynamique, plus respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants.



↗ Visuel Val'tram

Cet axe de Transport collectif en site propre (TCSP) représente la colonne vertébrale du développement urbain du territoire. Il ne s'agit pas de créer tout au long de la voie de Valdonne une ville linéaire qui serait hors d'échelle et sans aération, mais d'organiser un chapelet de centralités autour des stations du Val'tram. Le développement de ces centralités sera différencié, c'est-à-dire adapté en fonction de l'environnement urbain de chacune des stations, de leurs fonctions (simple parc-relais, pôle d'échanges multimodal, lieux de vie...) et de leur situation au sein de l'armature urbaine.

À La Bouilladisse, les deux stations de Val'tram (centre-ville et La Chapelle) permettent de faire émerger un potentiel de développement et de restructuration urbaine. L'arrivée du Val'tram fera de La Bouilladisse une centralité émergente et structurante pour l'ensemble du nord du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

À La Destrousse, Roquevaire et Pont-de-l'Étoile - Barbouillet, les stations de Val'tram renforceront l'attractivité des centres-villes et villageois. À Pont-de-Joux, la station sera le levier d'une opération de requalification urbaine et d'aménagement, pour faire de ce secteur un vrai « morceau » de ville constituée d'espaces publics, modes doux et de valorisation paysagère de la confluence Huveaune – Merlançon. À Napollon enfin, elle permettra de conforter la vitalité de la zone d'activités et de contenir l'urbanisation résidentielle sur le bas des piémonts du Garlaban.

À plus long terme, une prolongation du Val'tram est déjà envisagée via Gréasque, Gardanne et plus globalement vers le Pays d'Aix, dans la mesure où la Métropole Aix-Marseille-Provence est déjà en partie propriétaire du foncier de l'emprise des voies.

LEBUS+ (CHRONOBUS)

Dès 2022, l'offre en transports collectifs sera améliorée par la mise en service du lebus+ (Chronobus), un Bus à haut niveau de service (BHNS) circulant sur des sites propres. En s'adressant aux actifs, il connectera le pôle économique d'Aubagne - Gémenos (plus de 10 000 emplois) aux pôles d'échanges multimodaux de la gare d'Aubagne et de Camp de Sarlier. Il ambitionne d'alléger le trafic routier de ces zones extrêmement embouteillées.



↗ Visuel lebus+ (Chronobus)

Il contribuera aussi à la requalification et la densification de ces zones d'activités et permettra d'accroître leur rayonnement.

LE TRANSPORT COLLECTIF EN SITE PROPRE DE LA VALLÉE DE L'HUVEAUNE

Enfin, à plus long terme, la vallée de l'Huveaune, considérée comme un secteur d'enjeux d'échelle métropolitaine, doit être équipée d'un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) pour améliorer et faciliter les déplacements de proximité aujourd'hui impactés par les liaisons interurbaines. Plus précisément, il s'agit de prolonger les transports collectifs en site propre entre

Aubagne et Marseille, de les rapprocher, en desservant notamment le pôle d'échanges de La Barasse. Réponse en matière de mobilité, l'insertion d'un transport collectif en site propre dans la vallée de l'Huveaune favorisera le renouvellement urbain et la requalification de ses zones d'activités, notamment le Pôle Alpha. Le passage d'un transport collectif en site propre sur la D8n et dans le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune offre un réel levier d'aménagement de cet axe fortement habité et présentant un besoin de restructuration (notamment à La Penne-sur-Huveaune).

PÔLES D'ÉCHANGES D'AUBAGNE ET DE LA PENNE-SUR-HUVEAUNE

Le pôle d'échanges multimodal d'Aubagne constitue le point de départ des transports collectifs en site propre présentés ci-dessus qui s'ajoute aux treize lignes de bus urbains, aux cinq lignes de cars interurbains et à la ligne de tramway.
Celui-ci aura un rôle majeur à jouer dans l'armature urbaine du territoire pour les années à venir. Avec l'aménagement d'un véritable quartier de gare, il s'agira de requalifier les espaces publics aux abords de ce pôle d'échanges multimodal et d'augmenter les capacités de stationnement pour encourager le report modal et l'utilisation des transports collectifs.

§ Axe 3 - Conforter le centre-ville d'Aubagne comme pivot du territoire



↗ Pôle d'échanges multimodal - Aubagne

La gare de La Penne-sur-Huveaune, du fait de sa localisation privilégiée entre Marseille et Aubagne, possède également de nombreux atouts à faire valoir. Son accessibilité doit notamment être améliorée depuis le centre-ville et vers la zone d'activités du Pôle Alpha via l'aménagement de cheminements piétons et cyclistes d'une part, et par l'émergence de services de mobilités complémentaires tels que des voitures électriques ou des vélos en libre-service, d'autre part.

L'accroissement de l'offre de transport doit également s'accompagner d'une amélioration des correspondances entre ces différents réseaux et d'une meilleure information fournie aux usagers afin de gagner en fluidité pour les trajets incluant une ou plusieurs ruptures de charge.

LE RÉSEAU VIAIRE ET LES NOUVELLES MOBILITÉS

Au-delà de l'augmentation de l'offre de transports collectifs proposée, il convient également de réorganiser le réseau viaire et de développer les nouvelles mobilités afin de décongestionner les axes principaux et de pacifier les traversées villageoises, concourant ainsi à une meilleure qualité de vie dans les communes du territoire.

Le PLUi propose plusieurs projets de réorganisation routière :

- La création d'un itinéraire de déviation poids-lourds à Cuges-les-Pins afin de pacifier et de sécuriser la traversée villageoise qui contournera le Poljé en passant par le massif de Fontblanche ;

- L'identification d'un projet de contournement routier du centre-villageois de Saint-Zacharie, qui s'accompagnera d'une requalification des entrées de ville et permettra l'ouverture à l'urbanisation à terme du secteur des Esplantades, secteur d'extension urbaine futur à dominante résidentielle ;

- La réorganisation du réseau viaire de La Penne-sur-Huveaune, en limite avec Marseille, avec le réaménagement d'une

nouvelle voie traversant la vallée dans le sens nord-sud, destiné à pacifier le centre-ville et à faciliter sa requalification et la réorganisation des espaces publics ;

- L'émergence d'une véritable rocade urbaine ayant pour support le triangle autoroutier aubagnais en construisant des barreaux supplémentaires (entre l'A52 et l'A501 d'une part et entre l'A50 et l'A52 d'autre part) et en complétant le système d'échangeurs, notamment à Camp Major. L'objectif est de favoriser le contournement du centre-ville en vue de l'apaiser, d'offrir une qualité de vie renforcée, avec une place accrue des modes actifs, et de décongestionner les voies d'entrée et sorties de ville ;

- Sur le périmètre de la commune d'Auriol, la création d'un barreau autoroutier entre l'A52 et l'A520 afin de permettre aux habitants de l'est du département et du Var (et notamment aux Auriolais et Zachariens) de pouvoir se rendre vers Aix-en-Provence par autoroute, au départ d'Auriol. Cela aura pour conséquence de diminuer le trafic routier de traversées des centres d'Auriol et de La Destrousse et de favoriser à terme l'émergence d'un Pôle d'Echanges Multimodal au péage d'autoroute d'Auriol ;

- À La Destrousse et à La Bouilladisse, la création d'une nouvelle voie entre Souque Nègre et la Malvésine (entre le rond-point de sortie d'autoroute et le chemin de Trets), avec pour objectif de favoriser les circulations au sein de la zone d'activités.

Parallèlement, les connexions avec les autres territoires doivent être améliorées. En effet, le territoire jouit d'une position privilégiée aux portes des grands pôles urbains de Marseille et Aix-en-Provence mais également à proximité de villes à fort potentiel touristique tel que La Ciotat – Cassis – Saint-Cyr. De ce fait, cette position génère un grand nombre de déplacements, que ce soit par les actifs, les étudiants, ou encore les touristes. La mise en place du Réseau express métropolitain permettra de répondre en partie à ces besoins de mobilités. En effet, ce réseau de transport, véritablement structurant pour le développement de la Métropole, assurera des dessertes à haut niveau de fréquence par TER (la ligne Marseille – Aubagne – La Ciotat) et par car (Aubagne – Marseille, Aubagne – Aix et Aubagne – Aéroport Marseille Provence).

Les connexions entre les différents réseaux de bus, notamment les lignes du Pays d'Aix, concourront également à l'amélioration du lien entre les différents territoires. Cette orientation concerne principalement les communes du bassin minier, notamment Cadolive et Saint-Savournin qui entretiennent des liens étroits en termes de bassin de vie avec les communes voisines du Pays d'Aix telles que Gréasque et Gardanne.



↗ Abri deux roues - Gare de La Penne -s/- Huveaune

Enfin, la mise en place d'aires de covoiturage et de parc-relais aux portes d'entrée du territoire concourra également à développer les nouvelles mobilités ou permettront à des habitants d'autres territoires de regagner le réseau de transports publics du territoire. Ont été identifiées des aires de covoiturage ou parc-relais :

- À Peypin, en lien avec l'est marseillais, la mise en place de deux aires de covoiturages aux Termes et en sortie de village permettront de rallier Marseille et notamment le métro de La Rose via la route des Termes ;

- À Saint-Zacharie, un parc-relais est identifié en lien avec les flux automobiles du Var ;

- À Cuges-les-Pins, la mise en place d'une aire de covoiturage permettra de créer un lien de mobilité avec le Var, pour les actifs de la zone de Signes et domiciliés sur la métropole et pour les Varois, salariés des pôles économiques d'Aubagne ou de Marseille ;

- À Saint-Savournin et Cadolive, au nord : des aires de covoiturage et parcs de rabattement pour les flux à destination du Pays d'Aix.

- À Auriol : une aire de covoiturage et parc relais à proximité du péage et en lien avec l'évolution du secteur global des Lagets et de La Confluence.

- A Aubagne : un parc relais dans le secteur de La Bourbonne en lien avec la sortie d'autoroute proche et le fonctionnement de toute la ZI des Paluds.

LES MODES ACTIFS

La pacification des villes et villages passe également par le développement des modes actifs de déplacements. Pour rappel, on entend par « modes actifs » tous les modes de déplacements faisant appel à l'énergie musculaire, comme la marche à pied, le vélo, la trottinette, les rollers... Outre le gain en matière de confort et de santé publique, ces modes complémentaires de mobilité améliorent la qualité du vivre en ville, en apaisement les zones urbanisées (diminution du trafic et du bruit) mais également en réduisant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.



↗ Cheminement piéton - Aubagne

L'objectif est donc de mettre en place des aménagements, notamment cyclables, en lien avec le plan vélo métropolitain qui prévoit la création de lignes express cyclables, l'augmentation du nombre de stationnements vélo et la mise en place de mesures visant à sécuriser la pratique du vélo en ville par un meilleur partage de l'espace public. Dans ce cadre, il convient de prendre en compte l'utilisation grandissante du vélo électrique et des trottinettes.

Les projets de transports collectifs peuvent également être supports de mobilité douce. Le projet de Val'tram prévoit la réalisation d'une voie verte pour les vélos et piétons lorsque l'emprise foncière le permet.

Enfin, ces modes actifs de déplacement doivent être pris en compte dès la conception des projets urbains pour maintenir ou créer des connexions piétonnes et cyclables entre les différents quartiers. Chaque projet de requalification doit permettre de développer les modes actifs jusqu'alors insuffisants, par exemple en développant des zones 30 km/h dans les centres-villes et villageois.


↗ Aménagement cyclable - Peypin

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - L'ARTICULATION URBANISME-TRANSPORTS

L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

- Insérer un Transport Collectif en Site Propre (TCSP) sur la voie de Valdonne – le Val'tram – pour connecter le centre-ville d'Aubagne et sa gare au nord du territoire par plusieurs stations ;
- Organiser l'armature urbaine du territoire autour du Val'tram et, plus particulièrement, autour des stations suivantes :
  - Napollon (renforcement de la zone d'activités et restructuration du hameau) ;
  - Pont-de-Joux (requalification du site et développement d'un quartier mixte) ;
  - La Chapelle à La Bouilladisse (développement d'un quartier résidentiel et implantation d'un complexe aquatique) ;
  - Pas-de-Trets / La Bouilladisse centre-ville (renforcement de la centralité et urbanité).
- Desservir le pôle économique d'Aubagne-Gémenos (Camp de Sarlier, La Martelle, Les Paluds et la Plaine de Jouques) par un TCSP – le lebus+ (Chronobus) – depuis le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne ;
- À plus long terme, connecter les lignes de tramway d'Aubagne et de Marseille pour offrir une desserte fine de la vallée de l'Huveaune ;
- Renforcer l'attractivité du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne en augmentant ses capacités de stationnement, en requalifiant les espaces publics du centre-ville et en connectant de nouvelles lignes de TCSP ;
- Améliorer l'accessibilité de la gare TER de La Penne-sur-Huveaune depuis le centre-ville et les zones d'activités du Pôle Alpha en aménageant des cheminements doux (piétons et cyclistes) et en proposant des services de mobilité complémentaires (voitures électriques et vélos en libre-service par exemple) ;
- Requalifier les tissus résidentiels et les zones économiques du corridor urbain de la vallée de l'Huveaune autour des gares (La Penne-sur-Huveaune) et des axes des TCSP existants (tramway d'Aubagne) ou futurs (lebus+ (Chronobus), tramway d'Aubagne à Marseille) ;
- Maintenir la gratuité des transports collectifs dans le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- Améliorer les correspondances entre les différents transports collectifs (dont les Transports à la Demande (TAD) ainsi que les systèmes d'information liés (écrans, applications numériques…).

LE RÉSEAU VIAIRE ET LES NOUVELLES MOBILITÉS

- Faire du triangle autoroutier d'Aubagne une véritable rocade urbaine en construisant des barreaux entre l'A52 et l'A501 d'une part, et entre l'A50 et l'A52 d'autre part, et en complétant le système d'échangeurs ;
- Pacifier les traversées villageoises soit :
  - en les requalifiant (Roquevaire, La Destrousse, La Bouilladisse, Auriol) ;
  - en réorganisant les flux (La Penne-sur-Huveaune) ;

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - L'ARTICULATION URBANISME-TRANSPORTS

- → en aménageant des contournements qui permettront de mieux qualifier les entrées de ville et de dégager un potentiel de projets urbains sur des secteurs ciblés (Saint-Zacharie) ;
- → en assurant une déviation du centre-ville de Cuges-les-Pins pour les poids lourds ;
- → en pacifiant le secteur de Pont-de-Joux avec un espace circulatoire adapté.

→ Améliorer les liaisons interurbaines entre le territoire et les secteurs métropolitains voisins, tels que l'est métropolitain (La Ciotat…) et le Pays d'Aix ;

→ Améliorer les connexions du réseau de bus avec les réseaux voisins et la mise en place d'aires de covoiturage, notamment pour les communes de l'Étoile, à destination des secteurs de Gardanne et de Marseille-La Rose ;

→ Améliorer le système autoroutier au nord du territoire pour réduire les flux de transit sur les axes routiers :

- → avec un nouvel échangeur à Belcodène (en cours de réalisation) ;
- → et en construisant un barreau entre l'A520 et l'A52 à Auriol complété à terme par un pôle d'échanges et la desserte du Réseau Express Métropolitain à Auriol ;

→ Rendre le réseau autoroutier de l'aire métropolitaine gratuit ;

→ Favoriser la multimodalité en aménageant des parcs-relais, notamment aux principales stations de Transport collectif en site propre (TCSP) : Camp de Sarlier, Pont-de-l'Étoile, Pont-de-Joux et La Bouilladisse ;

→ Aménager des aires de covoiturage :

- → à proximité des échangeurs autoroutiers : Auriol, Pas-de-Trets, Belcodène, nord d'Aubagne…
- → et sur d'autres secteurs, notamment celui des communes de l'Étoile pour optimiser les déplacements à destination d'Allauch et Marseille La Rose…

LES MODES ACTIFS

→ Aménager les itinéraires cyclables prévus au sein du plan vélo métropolitain. Ces derniers pourraient cependant être modifiés ou complétés afin de prendre en compte l'usage grandissant du vélo électrique qui permet de parcourir de plus grandes distances et d'utiliser des voies en pente ;

→ Aménager une voie verte le long de la voie de Valdonne quand la largeur de l'emprise est suffisante ;

→ Apaiser les centres-villes et requalifier leurs espaces publics pour favoriser la marche à pied ;

→ Aménager des cheminements piétons dans les nouvelles opérations urbaines (résidentielles ou économiques) en veillant à assurer leur connexion aux opérations et quartiers voisins ;

→ Développer les zones 30 km/h dans le centre-ville d'Aubagne, en complément de celles déjà existantes.

2. LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE ET SON RÔLE DE PIVOT DU TERRITOIRE

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

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

UN CENTRE MARQUÉ PAR LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Le centre-ville d'Aubagne se doit de concentrer de nombreuses fonctions urbaines.

En premier lieu, son attractivité résidentielle doit être améliorée. Cela passe à la fois par une réhabilitation du parc de logements existants mais également par un développement d'une offre nouvelle d'habitat. En effet, il est nécessaire de donner ou redonner envie de vivre et d'habiter dans le centre-ville aubagnais. Son ambition consiste à être un lieu de vie pour l'ensemble des catégories sociodémographiques et pour toutes les typologies de ménages. Ainsi, l'offre de logements dans le centre doit être suffisante et proportionnée afin de pouvoir accueillir des familles avec enfants comme des personnes seules.

Le centre-ville d'Aubagne ambitionne de renforcer son attractivité touristique. Disposant d'un potentiel important grâce à l'argile et Marcel Pagnol, il doit être davantage valorisé. De nouveaux équipements touristiques et culturels seront donc implantés dans le centre-ville d'Aubagne.

En complément de l'activité touristique qui se concentre principalement sur le week-end, le centre-ville d'Aubagne doit aussi être un lieu de création d'emplois afin de renforcer l'animation urbaine en semaine. En effet, la présence de la gare qui le positionne à 15 minutes du centre de Marseille, permet légitimement d'ambitionner le développement d'une offre d'immobilier de bureaux. Il pourrait d'ailleurs même être envisagé de développer des espaces de co-working afin de compléter l'offre métropolitaine. La stratégie globale d'attractivité du centre-ville permettra d'attirer les entreprises et d'offrir des aménagements urbains, une connexion aux transports, des commerces et services aux actifs qui travaillent dans le centre-ville.



↗ Marché - Aubagne



↗ Pôle d'échanges multimodal - Aubagne

Enfin, l'implantation d'équipements, qu'ils soient publics ou non, dans le centre-ville aubagnais constitue un facteur supplémentaire pour augmenter la fréquentation du centre et son animation.

LA MOBILITÉ DANS LE CENTRE-VILLE

Un centre-ville dynamique et multifonctionnel génère de manière automatique des besoins de mobilité et des flux de déplacements importants. Le centre-ville d'Aubagne doit donc être aisément accessible. La mise en service du tramway entre le centre-ville et le quartier du Charrel a apporté un début de réponse. Mais le déploiement des Transports Collectifs en Site Propre (TCSP), depuis le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne doit se poursuivre avec la mise en service du lebus+ (Chronobus) vers le pôle d'emplois d'Aubagne - Gémenos puis avec la réalisation du projet Val'tram. Ce dernier permettra à un très grand nombre d'habitants du Pays d'Aubagne et de l'Étoile d'accéder au centre-ville d'Aubagne rapidement, sans utiliser leur voiture.

Le développement des transports collectifs sera accompagné d'une réorganisation des flux de circulation automobile. Le centre-ville d'Aubagne doit être apaisé et libéré des trafics de transit. Pour autant, il ne s'agit pas d'exclure totalement la voiture du centre. Il s'agit plutôt de réorganiser l'offre de stationnement, limiter les gênes qu'elle occasionne sur les espaces publics et, par conséquent, sur les circulations piétonnes et cyclables. Le plan vélo métropolitain doit notamment être mis en œuvre afin d'aménager des itinéraires cyclables, augmenter l'offre de stationnement vélo et sécuriser sa pratique via un meilleur partage de l'espace public.

Le maillage viaire du centre-ville doit également être amélioré, notamment au sein de l'îlot Antide Boyer qui sera réhabilité et transformé dans un souci d'articulation centre-ville - pôle d'échanges multimodal. L'animation des rez-de-chaussée sur les itinéraires parcourus par les piétons constituera un enjeu supplémentaire propice à l'attractivité de la commune.

Favoriser les cheminements piétons est une condition indispensable pour faire du centre-ville un espace vivant et dynamique. La place du piéton doit être privilégiée en lui permettant de déambuler en ville et de s'approprier les espaces urbains. Il est par exemple nécessaire de développer la présence du végétal et le cheminement de l'eau en ville. Ces aménagements permettent de plus de réduire la pollution et de réduire les îlots de chaleur.

LA REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

En cohérence avec les orientations précédentes, la réorganisation des flux de déplacements et du stationnement est un des vecteurs primordiaux de la revitalisation du tissu commercial du centre-ville d'Aubagne. Cette revitalisation doit permettre à la commune de redevenir le centre de vie du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, et plus globalement de rayonner au sein de l'est métropolitain. Sur les dernières décennies, celui-ci a subi la concurrence de plus en plus forte des zones commerciales de périphérie toujours plus nombreuses. Il est aujourd'hui nécessaire de rechercher un équilibre et une complémentarité. Les locaux commerciaux doivent être préservés sur les linéaires les plus stratégiques.



↗ Rue Rastègue - Aubagne

Complémentairement, il convient d'enrichir cette approche « protectrice » par des actions plus « offensives » en favorisant la construction ou la recomposition de locaux commerciaux plus adaptés (taille, accessibilité...). Dans ce cadre, il faut accompagner les commerçants dans les changements qui s'avéreront nécessaires à la mise en œuvre d'une politique d'animation commerciale répondant aux nouveaux besoins des consommateurs (amplitudes horaires, expériences clients...).

Enfin, s'il veut réussir à lutter efficacement contre la concurrence des zones commerciales de périphérie, le centre-ville d'Aubagne doit pouvoir fournir aux consommateurs des produits singuliers qui ne se retrouveront pas dans les grandes surfaces. Au-delà des achats du quotidien, il s'agit plutôt d'achats ponctuels, d'achats « plaisir » chez des commerçants plus qualitatifs ou des artisans créatifs.

UN GRAND PROJET URBAIN : LE QUARTIER DE GARE

Toutes les orientations décrites précédemment ne sauraient contribuer à elles seules à la revitalisation du centre-ville aubagnais. En effet, le renouveau du centre-ville d'Aubagne se traduira au travers d'un grand projet urbain permettant de mettre en œuvre les ambitions décrites ci-avant afin de redonner un second souffle à la polarité principale du territoire.
La force d'Aubagne est de disposer de fonciers et de secteurs mutables à valoriser aux abords de la gare, bénéficiant d'une très bonne desserte.
L'objectif consistera notamment à aménager un véritable quartier de gare pour l'intégrer davantage dans le centre-ville.

En effet, le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne ne doit pas être considéré comme un simple équipement multimodal mais plutôt comme un lieu de vie majeur du territoire qui offre, sur place ou dans son environnement immédiat, des services et commerces de proximité. De même, la dynamique d'articulation entre les différents espaces publics doit être repensée, que ce soit au niveau de la gare, où la direction du centre-ville n'est pas suffisamment identifiable, ou bien entre les nombreux grands espaces que compte le centre aubagnais. Le confortement des grands espaces publics est primordial pour qu'ils retrouvent leur rôle en terme d'évènementiel et donc de rayonnement et d'attractivité communale.

Le grand projet urbain qui sera impulsé sur le centre-ville devra également mettre en valeur le patrimoine aubagnais et ses paysages, notamment l'Huveaune et ses berges. En parallèle, le centre-ville offre plusieurs opportunités foncières sur lesquelles des actions de développement et de renouvellement urbain pourront être engagées.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE ET SON RÔLE DE PIVOT DU TERRITOIRE

UN CENTRE MARQUÉ PAR LA MIXITÉ DES FONCTIONS

- Favoriser le développement résidentiel en pérennisant un centre-ville habité, attractif pour toutes les catégories de population ;
- Développer de nouvelles formes d'habitat dans le respect de l'héritage architectural, urbain et paysager ;
- Permettre aux ménages d'habiter les centres-villes en disposant de typologies de logements adaptés (exemple : T3 et plus pour attirer les familles...) ;
- S'appuyer sur la valorisation et la richesse du patrimoine des centres comme levier de développement et d'attractivité ;
- Renforcer l'animation urbaine par une programmation événementielle plus importante (événementiels, festivités, marchés forains...), par l'implantation de nouveaux équipements et en développant l'emploi (bureau par exemple).

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - LE CENTRE-VILLE D'AUBAGNE ET SON RÔLE DE PIVOT DU TERRITOIRE

LA MOBILITÉ DANS LE CENTRE-VILLE

- Donner plus de place aux piétons en réduisant l'intensité de la circulation automobile dans le centre-ville (zone 30) ;
- Améliorer et multiplier les cheminements piétons qui connectent le pôle d'échanges de la gare d'Aubagne au reste du centre-ville ;
- Aménager les itinéraires cyclables prévus au plan vélo métropolitain et prendre en compte l'usage grandissant du vélo électrique qui permet de parcourir de plus grandes distances et d'utiliser des voies en pente ;
- Réduire le trafic de transit en redéfinissant le schéma de circulation.

LA REVITALISATION DU TISSU COMMERCIAL

- Préserver les locaux commerciaux existants dans le centre-ville en évitant leur transformation en logements ;
- Inciter la recomposition des cellules commerciales pour disposer des surfaces adaptées aux commerces actuels ;
- Encourager et accompagner les commerces à s'adapter aux nouvelles pratiques de consommation (e-commerce…) et à tester de nouveaux concepts (boutiques à l'essai, commerces hybrides tels que la galerie-restaurant L'Argilla à Aubagne…) ;
- Favoriser le maintien et l'implantation d'artisans créatifs pour singulariser les centres-villes et villageois et renforcer leur attractivité touristique.

UN GRAND PROJET URBAIN : LE QUARTIER DE GARE

- Intensifier le développement urbain et économique autour du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne en structurant un véritable quartier de gare ;
- Requalifier les grands espaces publics de la ville et améliorer leur connexion, notamment les berges de l'Huveaune qui seront mises en valeur par des espaces verts et récréatifs en amont et en aval du centre-ville ;
- Favoriser la création d'emplois dans le centre-ville d'Aubagne en développant une offre d'immobiliers tertiaires de type « back-office » (pour les PME), y compris sous des formes nouvelles telles que des espaces de co-working.

3. LES CENTRES-VILLES ET VILLAGEOIS DU TERRITOIRE ET LE RETOUR À LA PROXIMITÉ

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

LE CENTRE : UN RÔLE MAJEUR AU CŒUR DU BASSIN DE VIE

Le défi consiste à renforcer la centralité de ces centres-villes et villageois dotés de commerces et services de proximité. Les zones commerciales de périphérie et les petits pôles commerciaux périurbains ont misé sur des surfaces de vente plus importantes et une offre de stationnement plus aisée, cela a pour effet de d'affaiblir les centres-villes, de consommer de l'espace et de générer des déplacements motorisés supplémentaires.

Afin d'inverser cette tendance et offrir de la proximité, en complément des actions limitant l'implantation de commerces dans les secteurs périphériques et diffus, il est nécessaire de mener d'autres actions destinées à favoriser le maintien des commerces existants et des marchés de plein air dans les centres-villes et villageois. Il s'agit notamment d'interdire la transformation en logements des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de rues à fort potentiel de commercialité, de recomposer les cellules commerciales afin de les adapter aux besoins d'aujourd'hui. Les artisans créatifs ainsi que les démarches innovantes, telles que les boutiques éphémères, qui s'inscrivent dans une démarche de mixité fonctionnelle et qui viendront singulariser les centres et renforcer leur attractivité touristique seront encouragés.



↗ Hôtel de Ville - Saint-Zacharie

Au-delà de l'occupation des rez-de-chaussée, la vitalité commerciale des centres-villes et villageois repose sur leur animation et leur environnement urbain. L'objectif n'est pas de piétonniser tous les centres mais de les apaiser en donnant plus de place aux modes de déplacements doux, notamment piétons. Le stationnement devra être optimisé afin de libérer certains espaces publics des centres tout en conservant des espaces de stationnement dédiés en rabattement et en proximité des centres anciens afin de


↗ Commerces proximité - Auriol

conforter le rayonnement et l'attractivité des centres. Des analyses selon les centres seront menées afin de répondre aux particularités des fonctionnements communaux, tel le centre-ville d'Auriol. Les espaces publics doivent être requalifiés et valorisés, le patrimoine riche du Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit également être mis en valeur afin de donner envie de déambuler à nouveau dans les centres du territoire.
En parallèle, l'implantation d'un équipement en centre-ville impulse un effet d'entraînement, effet incitatif qui va amener les habitants à se réapproprier le centre.

Le centre doit être support d'évènementiels et d'animations urbaines pour conforter son rôle de centralité au sein de la commune et plus largement au sein du bassin de vie.



↗ Centre-ville - Roquevaire

Chaque centre dispose de capacité de développement et de valorisation différentes. Au-delà d'Aubagne, le centre-ville d'Auriol présente un potentiel important de rayonnement pour le territoire et supports de nombreux projets urbains (ilots en renouvellement urbain, espaces publics restructurés, axes commerçants dynamisés...).

LES CENTRES ET L'ENVIE D'HABITER

La revitalisation des centres-villes et villageois passera aussi par le renforcement de leur attractivité résidentielle. L'objectif est de redonner envie aux ménages de vivre dans les centres. Pour cela, il faut agir à la fois sur le parc de logements et sur l'environnement urbain.



↗ Centre-ville - Saint-Zacharie

L'habitat collectif ancien des centres doit être adapté aux besoins et attentes des ménages. Il est donc nécessaire de poursuivre la politique de réhabilitation du parc de logements des centres anciens, notamment la réhabilitation énergétique, menée depuis plusieurs années maintenant par le territoire. Une action doit également être menée sur la recomposition des immeubles, et notamment sur la typologie des logements proposés dans les centres, afin de réduire la part des petits logements (studio à T2) et accroître celle des logements plus adaptés aux ménages avec enfants (T3 et plus).

Enfin, un des points essentiels consiste à préserver les ambiances villageoises des centres. C'est pourquoi, ces derniers feront l'objet d'une densification douce, respectueuse des formes et de l'identité des villages. En effet, outre l'aspect purement commercial, la valorisation des espaces publics, la restructuration du stationnement et le développement des modes actifs de déplacements permettent également de redonner envie de vivre dans les centres en participant à cet élan global d'amélioration de la qualité de vie dans les communes.

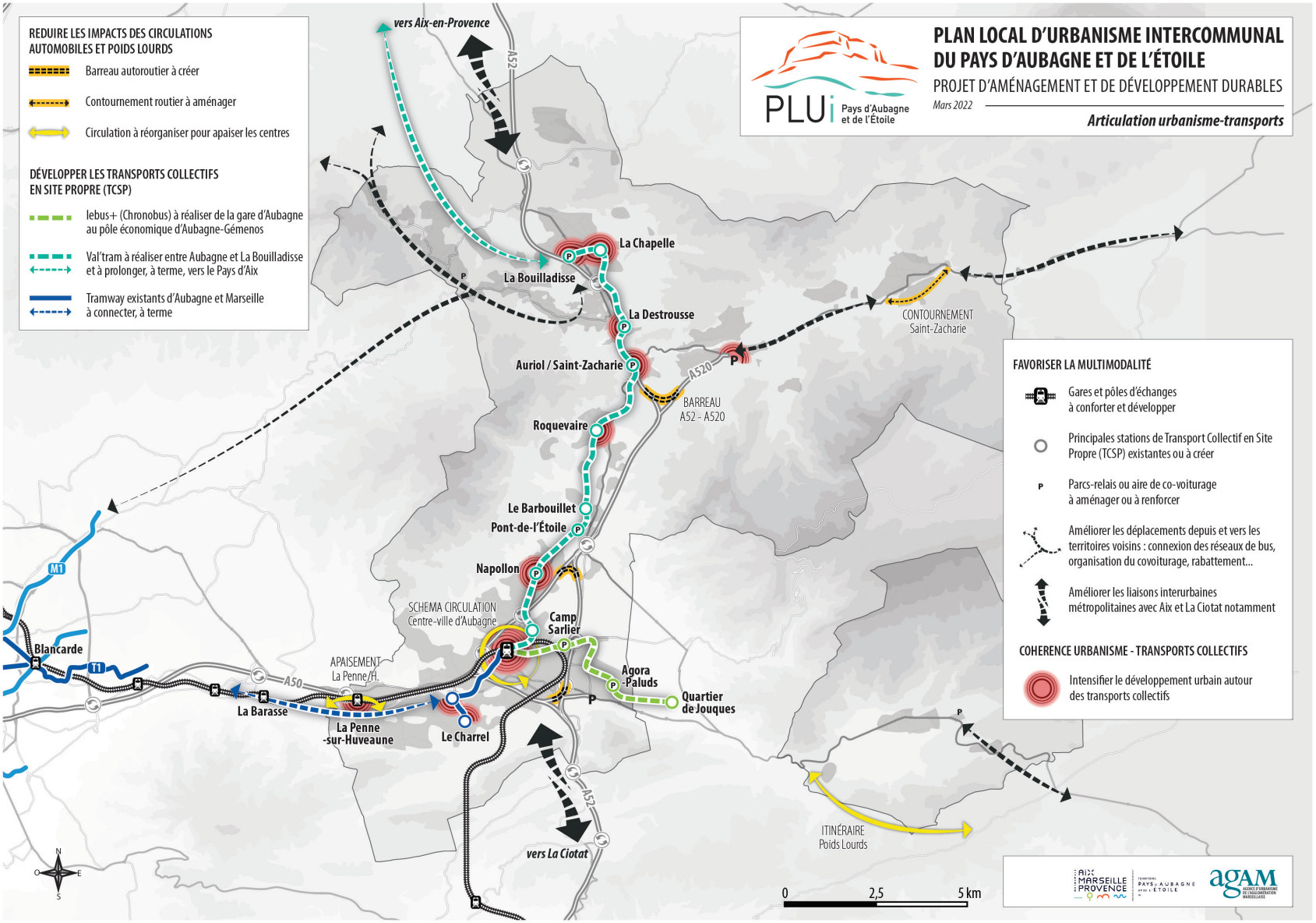
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - LES CENTRES-VILLES ET VILLAGEOIS DU TERRITOIRE ET LE RETOUR À LA PROXIMITÉ

LE CENTRE : UN RÔLE MAJEUR AU CŒUR DU BASSIN DE VIE

- Préserver les locaux commerciaux existants en interdisant leur changement de destination dans les rues présentant encore un potentiel de commercialité ;
- Limiter l'implantation du commerce de proximité dans les secteurs périphériques et diffus ;
- Favoriser la construction ou la recomposition de cellules commerciales de taille adaptée aux besoins d'aujourd'hui ;
- Encourager et accompagner les commerces à s'adapter aux nouvelles pratiques de consommation (e-commerce…) et à tester de nouveaux concepts (boutiques à l'essai telles qu'à Auriol, commerces hybrides tels que la galerie-restaurant L'Argilla à Aubagne…) ;
- Favoriser le maintien et l'implantation d'artisans créatifs pour singulariser les centres-villes et villageois afin de renforcer leur attractivité touristique ;
- Encourager la mixité des fonctions (résidentiel, commerces, équipements, services de proximité…) et le renouvellement urbain ;
- Favoriser l'accessibilité aux centres-villes et villageois en augmentant les capacités de stationnement et en améliorant/sécurisant les parcours piétons et cyclables ;
- Requalifier les espaces publics et recomposer les îlots urbains afin d'accroître la qualité de vie dans les centres et redonner envie d'habiter au cœur des communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ;
- Renforcer l'animation urbaine (commerces, équipements…) ;
- S'appuyer sur la valorisation et la richesse du patrimoine des centres comme levier de développement et aussi d'attractivité.

LES CENTRES ET L'ENVIE D'HABITER

- Redonner envie de vivre aux ménages dans les centres avec des typologies de logements adaptés (exemple : T3 et plus pour attirer les familles…) ;
- Permettre la réhabilitation énergétique du parc de logement (lutte contre l'habitat indigne et énergivore).


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2022
Articulation urbanisme-transports
PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
REDUIRE LES IMPACTS DES CIRCULATIONS AUTOMOBILES ET POIDS LOURDS
Barreau autoroutier à créer
Contournement routier à aménager
Circulation à réorganiser pour apaiser les centres
DÉVELOPPER LES TRANSPORTS COLLECTIFS EN SITE PROPRE (TCSP)
Ilebus+ (Chronobus) à réaliser de la gare d'Aubagne au pôle économique d'Aubagne-Gémenos
Val'tram à réaliser entre Aubagne et La Bouilladisse et à prolonger, à terme, vers le Pays d'Aix
Tramway existants d'Aubagne et Marseille à connecter, à terme
FAVORISER LA MULTIMODALITÉ
Gares et pôles d'échanges à conforter et développer
Principales stations de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) existantes ou à créer
Parcs-relais ou aire de co-voiturage à aménager ou à renforcer
Améliorer les déplacements depuis et vers les territoires voisins : connexion des réseaux de bus, organisation du covoiturage, rabattement...
Améliorer les liaisons interurbaines métropolitaines avec Aix et La Ciotat notamment
COHERENCE URBANISME - TRANSPORTS COLLECTIFS
Intensifier le développement urbain autour des transports collectifs
vers Aix-en-Provence
A52
La Chapelle
La Bouilladisse
La Destrousse
Auriol / Saint-Zacharie
A520
BARREAU A52 - A520
CONTOURNEMENT Saint-Zacharie
Roquevaire
Le Barbouillet
Pont-de-l'Étoile
Napollon
SCHEMA CIRCULATION Centre-ville d'Aubagne
Camp Sarlier
Agora -Paluds
Quartier de Jouques
M1
Blancarde
T1
A50
APAISEMENT La Penne/H.
La Barasse
La Penne -sur-Huveaune
Le Charrel
vers La Ciotat
ITINÉRAIRE Poids Lourds
0
2,5
5 km
N
O
E
S

4. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES RÉSEAUX

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

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les équipements scolaires sont les équipements les plus impactés par les changements démographiques. La croissance démographique pour le territoire est de +0,35% par an, à l'horizon 2040, et impactera les besoins en termes d'équipements. Cependant, de nombreux critères ont permis de déterminer son impact, commune par commune.



↗ Ecole du Pigeonnier - La Bouilladisse

Le lien entre les objectifs démographiques et les effectifs scolaires est très étroit dans la mesure où l'arrivée de nouvelles populations impacte le volume des effectifs des établissements scolaires. Les ouvertures de classes et/ou créations d'écoles doivent donc être anticipées au regard de ces objectifs. Concernant les écoles maternelles et primaires, la corrélation entre les objectifs démographiques du PADD et l'existant en matière d'équipements scolaires a permis de constater que les communes de Belcodène, Saint-Zacharie, Saint-Savournin, Peypin, La Destrousse, et La Penne-sur-Huveaune ont des besoins d'ouverture de classes très mesurés (entre zéro et trois classes supplémentaires). Dans le même temps, La Bouilladisse et Roquevaire, disposent de besoins d'ouverture de classes élevés, respectivement quatre et cinq classes nouvelles. La commune de Cuges-les-Pins va connaître une augmentation de population à très court terme, liée à la livraison de la ZAC des Vigneaux, l'école Simone Veil devra être en capacité de répondre à ce besoin d'évolution.
Les autres communes disposent de besoins spécifiques :

- L'école de Cadolive est contrainte au niveau foncier et ne pourra pas être étendue. Il faut donc anticiper une éventuelle hausse des effectifs en prévoyant une modernisation ou une reconstruction d'école.

- Peypin, avec ses deux écoles, connaît des difficultés de saturation. L'école de Bédelin devra connaître une restructuration ou un agrandissement selon le résultat des études opérationnelles.

- À Aubagne, le secteur d'enjeux Napollon – Les Solans nécessite une restructuration de l'offre d'équipements scolaires, insuffisante aujourd'hui au regard des objectifs de croissance sur la commune.

Concernant les établissements d'enseignement secondaire, si aucun collège supplémentaire n'est prévu sur le territoire, la future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Chapelle à La Bouilladisse, à quelques mètres du terminus du Val'tram, prévoit l'implantation d'un lycée.
Afin de proposer une offre diversifiée à l'échelle de l'ensemble de la métropole, il devra s'agir d'un « lycée des métiers » dont la filière professionnelle est centrée sur la thématique « Développement durable ». Cela permettra à ce lycée de rendre visible l'offre de formation professionnelle pour les usagers et les partenaires de l'école, de fournir

des certifications et de créer des liens de coopération avec les entreprises du secteur.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS ET DE SANTE

Concernant les équipements sportifs, si la collectivité n'est pas à l'initiative de la création d'équipements sportifs commerciaux tels que les salles de fitness ou les terrains de football « indoor », elle peut en revanche aménager des équipements publics (gymnases, stades, courts de tennis, dojo,...) ou des équipements en accès libre via des aménagements urbains (terrains de pétanque, appareils de musculation de plein air...).

L'offre d'équipements classiques doit être améliorée. Le développement de l'offre générera une augmentation du nombre de clubs de sports, et donc une augmentation du nombre de licenciés.



↗ Stade De Lattre de Tassigny - Aubagne

Dans ce cadre, la création de clubs intercommunaux doit être encouragée avec l'objectif de mutualiser les investissements et les infrastructures à l'échelle d'un même bassin de vie.

Enfin, un équipement aquatique est prévu au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, en lien avec la création du lycée des métiers. Situé dans un secteur desservi à terme par les transports collectifs, intégré dans une opération urbaine d'envergure, ce pôle aqua-ludique répondra à tous les usages. Il accueillera les élèves des établissements scolaires du territoire pour l'apprentissage de la natation, les activités de loisirs, mais également les activités sportives pour les clubs et les licenciés.
Les études complémentaires et opportunités foncières pourront permettre de définir un emplacement autre sur le territoire et/ou le site de La Bouilladisse en complément. L'opportunité de l'arrivée du Val'tram peut également confirmer l'opportunité d'un équipement aquatique à Pont de Joux. Enfin, il faut noter que le stade de Cuges-les-Pins n'est plus aux normes et il devra être relocalisé.

La mutualisation pourrait également concerner les équipements culturels. Une carte unique métropolitaine doit être proposée afin de donner accès aux usagers, de manière équitable, à tous les équipements de lecture publics de la métropole. Un travail doit aussi être effectué sur l'élargissement des horaires d'ouverture et sur l'accessibilité pour tous à ces lieux culturels.

Le territoire dispose d'une salle de spectacle de rang métropolitain, sa programmation et sa mise en réseau à l'échelle des équipements métropolitains permettra de conforter son rayonnement et contribuer à l'attractivité du territoire.

L'Agence Régionale de santé envisage la construction d'un nouvel hôpital à Aubagne. Cet équipement public d'envergure métropolitaine s'accompagnera d'infrastructures inhérentes à la santé et d'équipements complémentaires au travers d'un pôle structurant. Les études en cours permettront de définir à terme son emplacement préférentiel et la définition des aménagements connexes qui y sont liés (accessibilité, réseaux...).

Le secteur du Col de l'Ange à Cuges-les-Pins fera l'objet d'un développement en lien avec un équipement de type pôle santé, médical, paramédical et loisirs en lien avec le bien-être. Cet aménagement futur est conditionné à la poursuite d'études et à la création des réseaux (dont alimentation en eau) répondant aux besoins du site.

LES ÉQUIPEMENTS RELATIFS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Que ce soit pour la collecte ou le tri, la gestion des déchets se heurte à de nombreuses difficultés. Les conteneurs enterrés, plus avantageux en termes d'hygiène, d'intégration paysagère, de design et de respect environnemental,

doivent être généralisés au sein des nouvelles opérations urbaines.

Le réseau de déchetteries du territoire doit être complété afin d'améliorer leur accessibilité auprès de la population locale et de réduire les dépôts sauvages.

LES ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX CARRIÈRES

Le développement du territoire, tout comme son économie, s'appuie en partie sur l'exploitation de la ressource calcaire. Si cette exploitation et la production au sein des carrières tend à diminuer au fil des ans, celles-ci permettront de répondre localement au besoin généré par la production annuelle moyenne d'environ 470 logements par an, à horizon 2040. Les abords des carrières en cours d'exploitation doivent donc être préservés de toute urbanisation, afin de prendre en compte leur extension possible.

Lors de l'arrêt de l'extraction, les carrières anciennes feront l'objet de réhabilitation et pourront développer un projet de renaturation et/ou d'implantation de projet urbain. La carrière Saint-Claude à Auriol pourra être le support de projet en lien avec sa situation stratégique entre le centre ville et Pont-de-Joux et sa situation paysagère de qualité.

LE NUMÉRIQUE

L'aménagement numérique du territoire constitue un élément enjeu majeur en terme d'attractivité pour les ménages (télévision, connexion internet, démarches administratives...), mais également pour les entreprises et le fonctionnement des services publics.

Le territoire est déjà engagé dans un déploiement fort des communications électroniques. En effet, sa quasi-totalité est couverte par « une très bonne couverture mobile » (données de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des Postes 2019), et une convention de programmation et de suivi des déploiements de la fibre entre l'opérateur Orange et la Métropole Aix-Marseille-Provence tend à déployer la fibre dans les communes suivantes : Aubagne, La-Penne-sur-Huveaune, Auriol, Belcodène, La Bouilladisse, Cadolive, La Destrousse, Peypin, Roquevaire et Saint-Savournin.

Cependant, il s'agirait de déployer la fibre en desservant, de manière prioritaire, les communes comprises dans les deux secteurs de développement : Étoile – Merlançon (bien que le déploiement y soit déjà bien engagé) et le sud de la Vallée de l'Huveaune.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES - LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES RÉSEAUX

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

→ Corréler les ouvertures de classes et/ou les créations d'écoles au regard des objectifs de croissance démographique affichés dans le PLUi et permettre les évolutions – restructurations des établissements ;

→ Permettre la création d'un lycée professionnel, porteur du label « Lycée des métiers » au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, centré sur la thématique du développement durable.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE SANTE

→ Augmenter l'offre d'infrastructures sportives sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, en mutualisant les investissements ;

→ Faciliter la création de clubs sportifs intercommunaux ;

→ Permettre l'implantation d'un pôle aqua-ludique au sein de la ZAC de la Chapelle à La Bouilladisse, et/ou sur un autre secteur préférentiel qui réponde à tous les usages ;

→ Améliorer l'accessibilité et inciter à l'élargissement des horaires des lieux culturels ;

→ Mettre en place une carte unique gratuite afin de proposer un accès unifié et une équité d'accès à tous les équipements de lecture publique de la métropole.

→ Permettre la construction d'un nouvel hôpital à Aubagne, accompagnée d'un pôle comprenant des équipements et structures en lien avec le fonctionnement et les besoins de cet équipement hospitalier

LES ÉQUIPEMENTS RELATIFS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

→ Généraliser les conteneurs enterrés au sein des nouvelles opérations urbaines ;

→ Compléter le réseau de déchetteries du territoire.

LES ÉQUIPEMENTS RELATIFS AUX CARRIÈRES

→ Préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en cours d'exploitation, en tenant compte de leur extension possible.

→ Anticiper l'arrêt de l'exploitation des carrières en activité en définissant des projets de conversion et de reconquête des sites, tel que pour la carrière Saint-Claude à Auriol

LE NUMÉRIQUE

→ Déployer la fibre en desservant, de manière prioritaire, les communes comprises dans les deux secteurs de développement : Étoile – Merlançon et le sud de la Vallée de l'Huveaune.

PLUi 2.0



LES ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

La carte des équilibres territoriaux dessine l'ensemble des orientations des trois axes du PADD et la stratégie d'aménagement du territoire. Elle constitue la base pour le futur règlement du PLUi et ses planches graphiques.
Ainsi sont spatialisées les futures orientations et les grandes vocations pour chaque commune et secteur du territoire
L'émergence de deux secteurs aux objectifs de développement les plus importants « Sud Vallée de l'Huveaune » et « Étoile - Merlançon » justifie la concentration des projets de transports en commun, des équipements publics ou encore des services. Ces deux secteurs bénéficient d'une approche cartographique complétée d'orientations écrites plus détaillées en partie suivante.
Sur la dernière décennie, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile a connu une urbanisation avec une consommation d'espace non bâti encore importante, où environ 60% des constructions ont été réalisés en extension de la tâche urbaine et 40% en densification ou renouvellement urbain. Les équilibres territoriaux permettent de projeter les objectifs de production de logements à l'horizon 2040 sur le territoire, au regard de la consommation d'espace prévue.
Ainsi, le PLUi engage un pari plus vertueux pour l'avenir, avec une inversion de la tendance, 70% des objectifs chiffrés de construction se feront au sein de l'enveloppe urbaine existante et 30% en extension urbaine. Ces objectifs chiffrés permettent une meilleure efficience de la consommation au regard des objectifs d'accueil de population et de création d'emplois. Les secteurs d'extension urbaine (résidentiels et économiques) sont localisés prioritairement à proximité des transports ainsi que des centralités, avec un équilibre territorial et une stratégie d'aménagement entièrement repensée.

1. LES ESPACES URBAINS EXISTANTS

70% des objectifs de développement devront se faire au sein de l'espace urbain existant. À ce titre l'enveloppe urbaine est « découpée » en plusieurs grandes vocations.

LES CENTRES ANCIENS DONT LE PATRIMOINE DOIT ÊTRE VALORISÉ

Ce sont les centres historiques, à la fois cœur de villes et villages, mais aussi les hameaux patrimoniaux. Les règles de construction seront très encadrées, de façon à ce que la qualité architecturale des aménagements soit d'une exigence élevée selon la typologie des sites. La garantie d'un patrimoine préservé, identifié et valorisé est une des conditions de la réussite de la redynamisation des centres anciens.

LES CENTRES-VILLES À REDYNAMISER

Certains espaces des centres-villes présentent des qualités patrimoniales moindres qu'il est nécessaire de redynamiser. Ces sites présentent du potentiel pour développer des projets urbains, mêlant résidentiel, activités économiques, commerciales, services et équipements avec des espaces publics de qualité. Ce sont soit des faubourgs, des espaces denses développés en continuité des centres historiques ou des espaces aujourd'hui peu structurés à potentiel d'évolution. Par exemple, les quartiers aux abords du centre historique d'Aubagne (Le Bras d'Or, entre les avenues de Verdun et du 19-mars-1962), le secteur des Arcades et de La Poste à La Penne-sur-Huveaune, les abords du terminus Val'tram à La Bouilladisse, l'est du centre historique d'Auriol...

LES AUTRES ESPACES URBAINS

Sur le reste de l'enveloppe urbaine existante, un gradient divisé en trois catégories permet de caractériser les évolutions. Cette distinction est la résultante de l'ensemble de la stratégie du PADD du PLUi au travers des trois axes. Ainsi, l'enveloppe urbaine répond aux exigences du renouvellement urbain et de la densification des espaces déjà constitués, mais également à la préservation d'un urbanisme prenant en compte le grand paysage, le respect des formes urbaines et le contexte urbain de chaque site.
Les espaces urbains sont donc divisés en trois catégories :

- Les espaces urbains à intensifier : ils sont les emplacements stratégiques, cumulant vie urbaine, foncier mobilisable et mutable, proximité immédiate des centralités et des équipements. Ces secteurs, situés hors centres des villes et villages, connaîtront une évolution vers des véritables quartiers animés et équipés avec des formes urbaines plus ou moins évolutives selon chaque contexte (abords de la D8n à La Penne-sur-Huveaune, l'avenue Roger Salengro à Aubagne, l'est du centre-ville à Auriol, l'espace urbain émergent entre le Vieux-Bouilladisse et La Chapelle...) ;



↗ Vieille-ville - Cuges-les-Pins

- Les espaces urbains à conforter : ce sont des secteurs pour lesquels l'urbanisation doit se poursuivre de manière douce et spontanée. Le PLUi n'impactera pas la forme urbaine ni le paysage existants de ces secteurs. L'urbanisation pourra continuer au « fil de l'eau » en maintenant les caractéristiques actuelles tout en développant des outils de protection de la nature en ville et des aménagements qualitatifs au sein de ces espaces qui composent majoritairement la tâche urbaine du territoire ;

- Les espaces urbains à maitriser : À l'inverse de la catégorie précédente, ces secteurs présentent des contraintes urbanistiques qui justifient une préservation de l'urbanisation pour des raisons de paysage, de risques majeurs, de voies étroites ou encore de réseaux peu développés. Le PLUi fait le choix de limiter fortement l'urbanisation de ces secteurs et de les préserver des futurs aménagements.

ESPACES ÉCONOMIQUES À CONFORTER ET À REQUALIFIER

Au-delà des secteurs de mixité fonctionnelle, le PLUi définit les espaces à vocation économique, à conforter et à requalifier. Ils permettent de répondre à plusieurs objectifs :

- Permettre de répondre aux besoins des différentes filières économiques ;
- Définir les périmètres des zones d'activités ;
- Encourager la densification des zones et leur renouvellement urbain.

Ces espaces sont localisés majoritairement dans les secteurs de développement : à Aubagne (Les Paluds, La Martelle, Les Vaux, Le Pôle Alpha également sur La Penne-sur-Huveaune, Napollon), Roquevaire (Saint-Estève), Auriol (Pont-de-Joux, Le Pujol), La Destrousse (Souque-Nègre), La Bouilladisse (La Malvésine), Peypin (Valdonne)...

ESPACES DE LOISIRS OU DE TOURISME À CONFORTER

Enfin les espaces de loisirs ou de tourisme à conforter sont dédiés exclusivement à ces activités. Ce sont des sites existants sur le territoire qui seront pérennisés et qui ont vocation à rayonner auprès de la population locale ou métropolitaine : le parc d'attractions OK Corral et le secteur du col de l'Ange à Cuges-les-Pins ; le parc du Bois des Lutins à Peypin.



↗ Souque-Nègre - La Destrousse



↗ Centre-ville - La Penne-sur-Huveaune

2. LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NON URBANISABLES

ESPACES NATURELS À PROTÉGER

Environ 65 % du territoire est couvert par les espaces naturels. Ils sont de véritables réservoirs de biodiversité que le PLUi préserve de toute urbanisation et garant du poumon vert de la métropole. Hormis leur protection, la gestion et la valorisation du milieu naturel est primordiale, le PLUi offrira les moyens de les mettre en œuvre.

ESPACES VERTS DE RESPIRATION À PRÉSERVER ET VALORISER

Au sein de l'espace urbanisé, des secteurs sont identifiés comme contribuant à des espaces verts de respiration. Ce sont des espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine qui participent à la préservation de la biodiversité urbaine et doivent être protégés. Ils ont également une dimension paysagère, environnementale, récréative et sociale très forte. Ils permettent d'apporter de la fraîcheur et une présence végétale dans les secteurs urbanisés (Les Candolles à La Penne-sur-Huveaune, le parc Jean-Moulin à Aubagne, la ripisylve de l'Huveaune à Roquevaire, Auriol et Saint-Zacharie ou encore Grand Pré à La Destrousse...).

ESPACES NATURELS EXPLOITÉS À CONFORTER

On retrouve également l'identification des espaces naturels exploités, ce sont la carrière de l'Escargot à Aubagne et le parc photovoltaïque de Cuges-les-Pins.



↗ Carrière Gisone - Pont-de-Joux, Auriol

PÉRENNISER ET DYNAMISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les espaces agricoles sont entièrement cartographiés et le PLUi les pérennise, en lien avec la promotion d'une agriculture responsable, respectueuse de l'environnement et de la santé des consommateurs.

Afin de répondre à la réalité du territoire et à ses besoins, le principe d'ajustement des limites entre la ville et l'agriculture est inscrit au PLUi pour certains secteurs uniquement. Ainsi, ces secteurs sont ciblés et identifiés. Ils feront l'objet d'études complémentaires afin de définir leur évolution au sein du règlement du PLUi. Il s'agit de la plaine agricole d'Aubagne en contact avec les quartiers des Aubes / Clos Marie-Antoinette, les abords des hameaux de Beaudinard et de Saint-Pierre-lès-Aubagne, le secteur de l'école Simone Veil à Cuges-les-Pins, les secteurs des Adrechs et des Lagets à Auriol, le sud-ouest du hameau de Lascours à Roquevaire et le Château de Saint-Savournin.

§ Axe 2 – Agriculture

3. LES SITES D'EXTENSION URBAINE POUR LE FUTUR

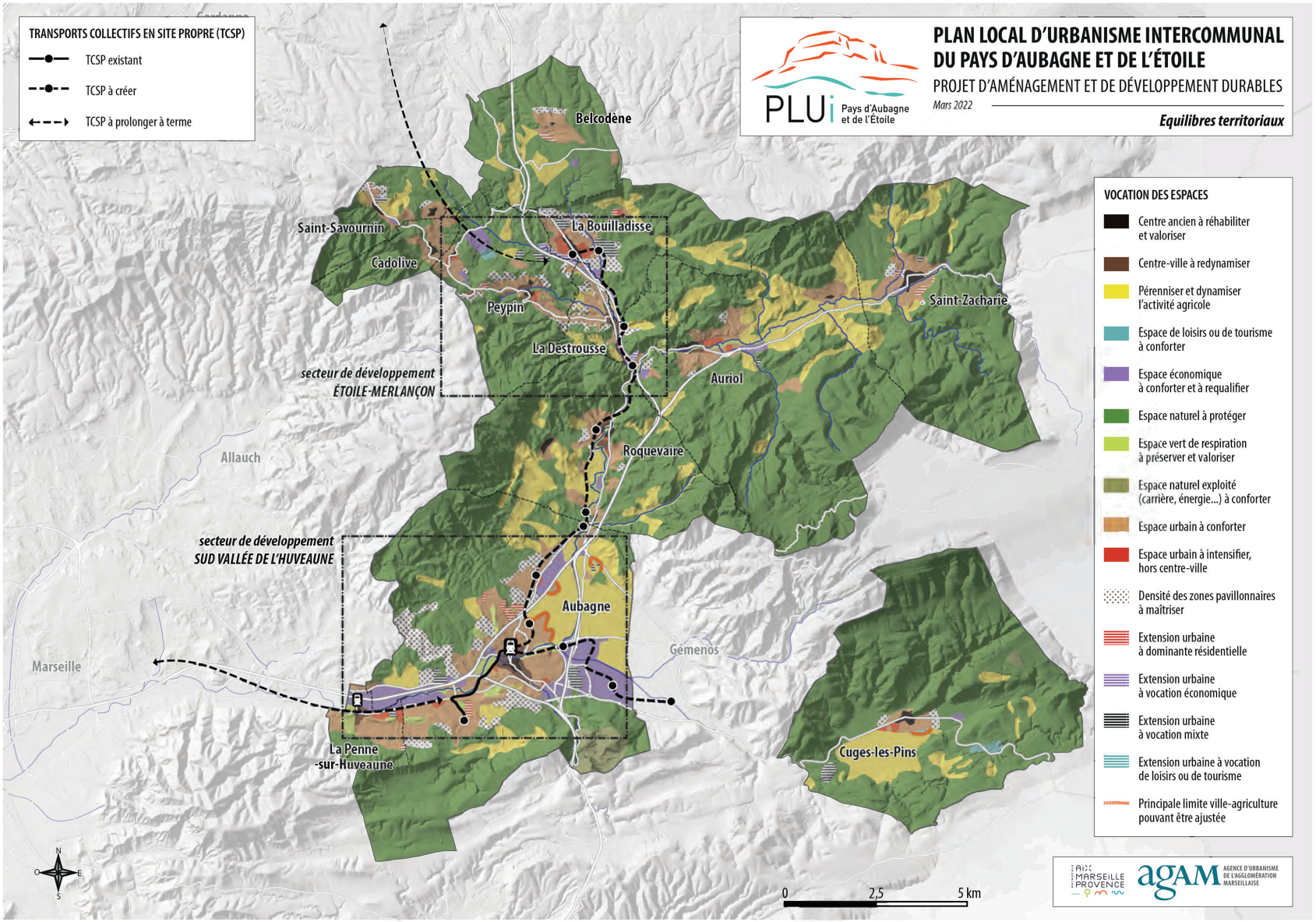
Le développement urbain projeté, même cohérent avec l'échelle et la capacité du territoire, ne pourra se faire seul au sein des tissus existants. Ainsi, 30% des objectifs sont projetés dans des secteurs d'urbanisation future. Ces secteurs cartographiés sur la carte des équilibres territoriaux permettront l'émergence de nouveaux quartiers et de compléter l'urbanisation des villes et villages.
Les secteurs d'extension future sont identifiés selon leurs vocations : soit à dominante résidentielle, soit à vocation économique, soit à vocation mixte, soit à vocation de loisirs ou de tourisme.

Au total, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile totalise 29 sites d'extension future.

COMMUNE	Secteurs d'extension urbaine	Vocation du secteur
Aubagne	Le Charrel	Dominante résidentielle
	Camp-Major	Vocation économique
	La Louve	Dominante résidentielle
	Pin Vert	Dominante résidentielle
	Les Gargues	Vocation mixte
	Saint-Pierre	Vocation mixte
	Napollon	Vocation économique
Belcodène	Entrée de ville	Dominante résidentielle
Auriol	Perrier	Dominante résidentielle
	Gisone	Vocation économique
	Sud centre-ville	Dominante résidentielle
La Bouilladisse	Ancienne usine Meger	Dominante résidentielle
	Pas de Trets	Vocation économique
	Le Pigeonnier	Diminante résidentielle
	La Chapelle	Dominante résidentielle
Cuges-les-Pins	Sud centre-ville	Dominate résidentielle
	Pôle Vie Santé Provence	Vocation mixte
Peypin	Le Terme Nord	Dominante résidentielle
	Zone Economique Terminus Val'Tram	Vocation économique
	Vert-Clos	Dominante résidentielle
La-Penne-sur-Huveaune	Beaussier	Dominante résidentielle
	Ancienne carrière Cassar	Vocation mixte
Saint-Savournin	Le Château	Dominante résidentielle
	L'Adrech et Pérusson	Dominante résidentielle
Saint-Zacharie	Les Esplantades*	Dominante résidentielle
	Peygros	Vocation mixte
	Les Ecoles	Dominante résidentielle

*sous réserve de la mise en service du contournement routier de Saint-Zacharie

À terme, leur ouverture à l'urbanisation à terme sera conditionnée à la création des équipements pour ces secteurs en réseaux, voirie, accès, traitement du paysage, gestion des risques et soumise à un projet d'aménagement.


TRANSPORTS COLLECTIFS EN SITE PROPRE (TCSP)
TCSP existant
TCSP à créer
TCSP à prolonger à terme
PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2022
Equilibres territoriaux
VOCATION DES ESPACES
Centre ancien à réhabiliter et valoriser
Centre-ville à redynamiser
Pérenniser et dynamiser l'activité agricole
Espace de loisirs ou de tourisme à conforter
Espace économique à conforter et à requalifier
Espace naturel à protéger
Espace vert de respiration à préserver et valoriser
Espace naturel exploité (carrière, énergie...) à conforter
Espace urbain à conforter
Espace urbain à intensifier, hors centre-ville
Densité des zones pavillonnaires à maîtriser
Extension urbaine à dominante résidentielle
Extension urbaine à vocation économique
Extension urbaine à vocation mixte
Extension urbaine à vocation de loisirs ou de tourisme
Principale limite ville-agriculture pouvant être ajustée
Belcodène
Saint-Savournin
La Bouilladisse
Cadolive
Peypin
La Destrousse
Saint-Zacharie
Auriol
secteur de développement ÉTOILE-MERLANÇON
Allauch
Roquevaire
secteur de développement SUD VALLÉE DE L'HUVEAUNE
Aubagne
Gémenos
Marseille
La Penne -sur-Huveaune
Cuges-les-Pins
N
O
E
S
0
2,5
5 km
AIX MARSEILLE PROVENCE
agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE


MEDIATHEQUE
"MILLE FEUILLES"
MAMMA MIA!

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

La définition de l'armature urbaine a permis l'émergence de deux secteurs de développement – Sud Vallée de l'Huveaune et Étoile - Merlançon - qui concentreront à l'horizon 2040, 75% des objectifs d'accueil de population et de construction de logements. Afin d'afficher une ambition et une stratégie d'aménagement claires et partagées, le Projet d'aménagement et de développement durables dessine un focus sur ces deux secteurs avec une spatialisation des orientations et une mise en œuvre territoriale de ces secteurs clés.

Des éléments cartographiques et des orientations rédigées permettent de comprendre l'ambition et les choix d'aménagement.

1- SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT SUD VALLÉE DE L'HUVEAUNE

1. CONTEXTE & ENJEUX

Le secteur « Sud Vallée de l'Huveaune » couvre les communes de La Penne-sur-Huveaune et d'Aubagne. Celles-ci regroupent, à elles seules, environ la moitié de la population et les trois quarts des emplois du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Elles concentrent également les principaux équipements : lycées, hôpital, cinéma, tramway, gares TER et pôle d'échanges métropolitain...

Ce secteur correspond aussi à la partie la plus urbanisée et la plus dense de la vallée de l'Huveaune, dans laquelle les infrastructures de déplacements (autoroutes et voies ferrées notamment) prennent une place importante. Celles-ci sont d'ailleurs à l'origine de plusieurs difficultés et nuisances, pour l'homme et pour la biodiversité, telles que la fragmentation des espaces, la pollution de l'air, les nuisances sonores...

En outre, ce secteur de développement est un secteur à forts enjeux puisque :

- Il doit porter la moitié de la production de logements des objectifs du territoire (soit environ 263 logements par an) et une très grande partie du développement économique (90 % des 10 000 m² de surface de plancher de bureaux à produire annuellement et plus des deux tiers du foncier économique, soit environ 50 hectares) ;

- Il est concerné par le défi de la revitalisation du principal centre-ville du territoire (attractivités commerciales, résidentielles, touristiques...) et par les principaux projets de transports collectifs (développement du pôle d'échanges de la gare d'Aubagne, lebus+ (Chronobus), Val'tram et extension du tramway d'Aubagne vers Marseille via La Penne-sur-Huveaune) ;

- Il doit faire face à des risques (inondations notamment) et à des attentes fortes de la population en matière d'environnement et de cadre de vie (réduction des nuisances, essor de la nature en ville, retour à la proximité, développement des mobilités douces...).

Les enjeux de ce secteur sont d'autant plus forts qu'ils dépassent les limites du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En effet, les communes de La Penne-sur-Huveaune et d'Aubagne s'inscrivent dans un ensemble urbain plus vaste, qui s'étend de Marseille à Gémenos, faisant de cette vallée un secteur d'enjeux et de développement métropolitain. Le fleuve Huveaune est d'ailleurs, à lui seul, l'enjeu majeur de ce secteur. Il est à la fois une source de vulnérabilité (risque inondation) qui oblige à développer la solidarité territoriale amont-aval et un support potentiel de projets (aménagement des berges, de voies douces...) qui permettront de reconsidérer cette vallée, non plus comme un simple corridor de déplacements et un chapelet de zones d'activités, mais comme un espace au cadre de vie attractif.

2. OBJECTIFS & ORIENTATIONS

MAINTIEN ET VALORISATION DU SOCLE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Dans ce secteur urbain, marqué par la concentration d'infrastructures de transports et par une présence forte de zones d'activités, le maintien et la valorisation du socle environnemental et paysager constituent un enjeu majeur.

L'Huveaune, ses affluents et leurs berges doivent être protégés. Sur certaines sections, en milieu urbain notamment, les berges pourront être valorisées par des aménagements favorisant des activités récréatives (parc,

espace sportif...). Ces berges devront être le support d'une voie douce d'échelle métropolitaine reliant Aubagne à Marseille, jusqu'à l'embouchure de l'Huveaune, dans la mesure des faisabilités techniques, en desservant, entre autres, les zones d'activités du Pôle Alpha et le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune.

Les grands espaces naturels que sont les massifs de Saint-Cyr (porte d'entrée du massif des Calanques) et du Garlaban ainsi que leurs piémonts doivent également être protégés. Cette protection doit se traduire aussi par une meilleure gestion de leur fréquentation et de leur accès (gestion du stationnement par exemple) afin de favoriser le tourisme vert et les pratiques récréatives et sportives de plein air (randonnée, VTT...) en limitant les pressions sur la biodiversité.



↗ Domaine des Candolles - La Penne-s/-Huveaune

Au sein des espaces urbains, préserver et valoriser les grands espaces verts tels que les Candolles (La Penne-sur-Huveaune), le parc Jean-Moulin ou le complexe Mesonès (Aubagne) ainsi que des poches de respiration plus petites (terrains cultivés, masses boisées...) qui ont un rôle important pour le rafraichissement de la ville, le maintien de la biodiversité, la protection contre le bruit, la gestion du risque inondation ou encore le respect du cadre paysager.

Les quatre grands espaces agricoles du secteur (la plaine d'Aubagne - Gémenos, l'Aumône, les Fenestrelles et les Gavots) doivent être protégés afin de favoriser le développement de l'agriculture périurbaine et de préserver l'environnement et le cadre de vie du secteur : l'Aumône participe au maintien d'une liaison écologique entre les massifs des Calanques et du Garlaban, la plaine d'Aubagne-Gémenos constitue un champ d'expansion des crues... Toutefois, les limites entre les espaces urbains et les espaces agricoles pourraient être ponctuellement ajustées sur les franges nord et est des quartiers de Pin Vert et des Aubes, autour du hameau de Beaudinard ainsi qu'autour de Saint-Pierre-lès-Aubagne. Il s'agit de mieux prendre en compte les réalités de terrain en donnant plus de cohérence à ces limites.

Plusieurs secteurs faiblement bâtis, qui s'étendent en frange des espaces naturels et des massifs, ne réunissent pas les conditions nécessaires pour être densifiées. En effet, ces secteurs sont confrontés à des déficits d'équipements (voiries étroites et maillage insuffisant, absence de réseau d'assainissement...) et à des enjeux environnementaux prégnants (risque de feux de forêt, sensibilité paysagère ou écologique...). Dans ces secteurs, l'urbanisation doit donc être maîtrisée en limitant les droits à construire, voire en interdisant les constructions nouvelles. Il s'agit notamment des secteurs de La Coueste, de la Thuilière ou encore de la route d'Éoures.

DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS EN SITE PROPRE

Le déploiement de transports collectifs en site propre (Val'tram, lebus+ (Chronobus) et extension du tramway d'Aubagne vers Marseille) constitue une orientation majeure pour structurer le développement urbain de la vallée de l'Huveaune et, plus particulièrement, pour redynamiser les centres-villes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune.

La réalisation du Val'tram entre la gare d'Aubagne et La Bouilladisse permettra au centre-ville d'Aubagne de rayonner davantage sur l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. En effet, ce transport facilitera l'accessibilité au centre-ville d'Aubagne depuis le nord du territoire. Il permettra également d'assurer la desserte, depuis la gare d'Aubagne, du quartier des Aubes et du secteur de Napollon qui sera doté d'un parc-relais.

La réalisation du lebus+ (Chronobus) entre la gare d'Aubagne et le pôle d'activités d'Aubagne-Gémenos, via le futur parc d'activités de Sarlier qui sera équipé d'un pôle d'échanges, améliorera les déplacements domicile-travail. Cette liaison permettra également de mieux positionner le centre-ville d'Aubagne comme un véritable pôle d'activités, complémentaire aux espaces d'activités de périphérie.

Le tramway d'Aubagne doit être prolongé jusqu'à Marseille afin d'interconnecter les réseaux de transports collectifs en site propre existants sur ces deux communes à destination de La Barasse. Le prolongement de cette ligne aura pour effet de desservir les zones d'activités du Pôle Alpha, les espaces résidentiels de Saint-Mître ainsi que le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune. Par ailleurs, ce projet sera un levier pour requalifier l'axe de la RD8n et ses façades urbaines et économiques.



↗ Voies du tramway - Aubagne

La gare d'Aubagne constitue un pôle d'échanges métropolitain majeur qu'il convient de conforter. Le but est d'améliorer encore son attractivité et son fonctionnement. Le déploiement des transports collectifs en site propre (Val'tram, lebus+ (Chronobus) et extension du tramway d'Aubagne) y contribue largement. Le renforcement de ce pôle d'échanges passe aussi par l'amélioration de ses conditions d'accès qui nécessitent particulièrement une augmentation des capacités de stationnement et une requalification des espaces publics pour favoriser les déplacements doux.

La gare de La Penne-sur-Huveaune n'a pas la même envergure que celle d'Aubagne mais son rôle est important dans le réseau de transports collectifs. En effet, comme d'autres gares de la vallée de l'Huveaune, elle offre des capacités de rabattement vers le train et favorise ainsi les déplacements vers Aubagne et Marseille. Ses conditions d'accessibilité (stationnement et modes doux) doivent cependant être améliorées en lien avec la requalification du centre-ville de La Penne-sur-Huveaune.

Dans une logique de cohérence urbanisme-transport, les secteurs situés à proximité immédiate des gares et des stations de transports collectifs en site propre (TCSP) doivent faire l'objet d'une intensification urbaine. Cela doit se traduire notamment par une intensification des flux liée au confortement ou au développement de la mixité fonctionnelle. C'est dans ces secteurs qu'il convient de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité, d'équipements, de logements... Dans certains cas, si l'environnement urbain le permet, cette intensification peut également se traduire par une densification du tissu urbain, c'est-à-dire par des constructions dans les dents creuses ou par des évolutions de formes urbaines. C'est le cas le long de la RD8n à La Penne-sur-Huveaune ou encore sur des espaces situés aux portes du centre-ville d'Aubagne (avenue Salengro, avenue de Verdun, avenue des Goums...).

REVITALISATION DES CENTRES-VILLES, CONFORTEMENT DES CENTRALITÉS SECONDAIRES ET VALORISATION DES HAMEAUX

La revitalisation des centres-villes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune représente un enjeu majeur pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. C'est aussi un enjeu pour le fonctionnement urbain du secteur. En effet, le but est de recentrer, autant que possible (en fonction des capacités de renouvellement), le développement urbain dans ces deux centres-villes afin de limiter le développement périphérique et l'éparpillement des commerces le long de la RD8n. Il s'agit aussi de favoriser le développement autour des deux gares du territoire pour s'inscrire au mieux dans une logique d'articulation

urbanisme-transport.

Les centres anciens d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune doivent être davantage valorisés. Leur patrimoine doit être protégé et mieux révélé, ce qui ne doit pas empêcher des actions de renouvellement ou de réhabilitation. En effet, ces centres anciens doivent retrouver une attractivité résidentielle qui aujourd'hui leur fait défaut.

Autour des centres anciens, les tissus urbains qui constituent également les centres-villes doivent être confortés ou même restructurés. Ils sont essentiels car ils offrent plus de potentiels de renouvellement que les centres anciens. En effet, les principaux sites opérationnels des centres identifiés sont situés dans ces espaces :

- À La Penne-sur-Huveaune, il s'agit principalement des sites de l'ancienne usine Fassetta (devant la gare) et de La Poste. Ces deux sites offrent des opportunités foncières pour renforcer l'offre et l'attractivité résidentielle du centre-ville.

- À Aubagne, il s'agit des îlots du Bras d'Or, Antide Boyer et Barthélemy qui, dans le cadre d'actions de renouvellement urbain, pourraient accueillir des nouveaux logements, des équipements ou encore des bureaux. Le terrain situé au nord de la gare constitue également une opportunité foncière importante pour renforcer le centre-ville d'Aubagne dans une logique d'articulation urbanisme-transport.

Ces opérations de renouvellement urbain doivent être accompagnées d'actions de requalification des espaces publics. Il s'agit d'enjeu majeur pour donner à ces centres-villes une nouvelle attractivité résidentielle, commerciale et touristique. Le but est de donner plus de place aux piétons et de favoriser les mobilités douces en réduisant le caractère routier de ces espaces, en réorganisant le stationnement ou encore en libérant les espaces du mobilier urbain superflu. Cela peut également passer par la création de nouveaux axes de cheminement, par exemple à travers l'îlot Antide Boyer dans le centre-ville d'Aubagne.



↗ Ancienne usine Fassetta - La Penne-s/-Huveaune

- À La Penne-sur-Huveaune, la requalification des espaces publics doit concerner principalement le boulevard Voltaire (axe est-ouest) et le boulevard de la Gare (axe nord-sud).

- À Aubagne, la requalification des grands cours Foch et Voltaire doit être complétée par la requalification des axes et espaces qui permettent de donner plus d'épaisseur au centre-ville, principalement vers l'ouest et les îlots Antide-Boyer et du Bras d'Or (cours Barthélemy, avenue du 8-Mai et avenue Antide-Boyer). La requalification de l'avenue Jeanne d'Arc est également essentielle car elle permettra de mieux intégrer le pôle d'échanges au centre-ville.

La requalification des espaces publics nécessite de réduire les flux de transit :

- À La Penne-sur-Huveaune, l'itinéraire de contournement du centre-ville par la traverse de la Bourgade et le chemin de la Vallée doit être conforté et complété par l'aménagement d'une liaison entre le boulevard de la Gare et l'entrée de Marseille - Saint-Menet.

- À Aubagne, le schéma de circulation doit être revisité afin d'organiser les flux, non plus à travers, mais autour du centre-ville en utilisant des voies existantes et, si besoin, en élargissant certaines d'entre

elles et en complétant le maillage par des liaisons complémentaires. À plus long terme, le triangle autoroutier qui, à ce jour, n'a qu'une fonction de liaison interurbaine, pourrait être le support de déplacements locaux. Des emplacements devront donc être réservés pour réaliser les aménagements nécessaires (échangeurs à compléter ou à créer, barreaux à réaliser entre l'A50 et l'A52, entre l'A52 et l'A501...).

Autour du centre-ville d'Aubagne existent trois centralités secondaires (centralités de quartier) : Pin Vert au nord, Provence / Palissy à l'est et Camp Major / Le Charrel à l'ouest. Elles concentrent un certain nombre de commerces et d'équipements de proximité qu'il convient de conforter. Toutefois, ces centralités secondaires doivent rester complémentaires au centre-ville d'Aubagne et ne pas le concurrencer. La revitalisation du centre-ville de La Penne-sur-Huveaune est également en jeu puisque la centralité de Camp Major / Le Charrel est située à proximité et son développement pourrait déséquilibrer le centre-ville de La Penne-sur-Huveaune.

De plus, ces centralités de proximité sont situées en entrée de ville et leur aménagement devra intégrer une dimension qualitative renforcée afin de mieux les intégrer à l'espace urbain et éviter un effet visuel axé sur des surfaces commerciales, des parkings et des aménagements de secteurs périphériques.



↗ Hameau - Saint-Pierre-lès-Aubagne

Au-delà des centres-villes et des centralités secondaires, les hameaux existants (Napollon, Beaudinard et Saint-Pierre-lès-Aubagne) doivent également faire l'objet d'une attention particulière car ils constituent des composantes patrimoniales et paysagères importantes pour le secteur nord d'Aubagne. Par la présence de petits commerces, les hameaux de Napollon et Beaudinard répondent aussi à des besoins du quotidien, dans une relation de proximité. Ces trois hameaux doivent donc être confortés et mis davantage en valeur en poursuivant notamment les actions de requalification des espaces publics entrepris à Beaudinard.

EXTENSIONS URBAINES

Les objectifs de développement de ce secteur sont très importants (cf. partie « contexte & enjeux ») et ne peuvent pas être totalement satisfaits dans les espaces urbains et économiques existants. En effet, les capacités de renouvellement et de densification existent mais s'avèrent limitées. Il convient donc de prévoir des extensions urbaines.

§ Axe 3 - Contexte et enjeux

Entre les centres-villes d'Aubagne et de La Penne-sur-Huveaune, le terrain Beaussier (La Penne-sur-Huveaune) et l'espace situé entre Le Charrel et La Tourtelle (Aubagne) pourront être mobilisés. Il s'agit de deux grandes poches non bâties qui sont insérées dans l'enveloppe urbaine et qui sont desservies par le tramway et son prolongement futur. Ces sites ont vocation à accueillir un développement à dominante résidentielle.

Pour produire environ 263 logements par an, plusieurs espaces de développement résidentiel doivent également être prévus au nord du centre-ville d'Aubagne, sur la partie basse des piémonts du Garlaban, dans les secteurs de Napollon et des Solans / Pin Vert / La Louve. Le secteur de Napollon correspond à un espace déjà fortement mité et dont les équipements (notamment la voirie) sont déficitaires. Le but consiste donc à maîtriser le développement du quartier et à mieux l'organiser autour de la station de Val'tram dans une logique de cohérence urbanisme-transport.

Le secteur des Solans / Pin Vert / La Louve est plutôt composé d'espaces ouverts et non mités insérés entre des zones bâties. Ces espaces

sont relativement proches du centre-ville d'Aubagne et de la centralité secondaires de Pin Vert. Toutefois, l'urbanisation de ces espaces nécessite d'améliorer le maillage de voiries (élargissements, nouvelles voies...). Dans ces deux secteurs, les ouvertures à l'urbanisation devront porter une vigilance particulière aux enjeux paysagers (boisements, perspectives vers les massifs, intégration des constructions dans les pentes, entrées de ville...).

Le secteur d'Aubagne et La Penne-sur-Huveaune doit être moteur en matière de développement économique à la fois pour le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et aussi pour la Métropole. C'est en effet un pôle d'emplois majeur qu'il convient de conforter. Aujourd'hui, les capacités foncières pour l'accueil et le développement d'entreprises sont insuffisantes. De nouveaux espaces économiques doivent donc être aménagés.

La réalisation du parc d'activités de Camp de Sarlier favorisera l'accueil d'activités productives et proposera une offre de bureaux. Ce projet, qui doit être exemplaire sur le volet environnemental (gestion intégré du cycle de l'eau notamment), contribuera au renforcement du pôle économique d'Aubagne - Gémenos qui requiert, par ailleurs, une réflexion d'ensemble pour guider son développement. Plus particulièrement, il s'agit d'articuler les nouveaux projets (sur les sites de Camp de Sarlier et des Gargues) avec les actions de requalification (sur la zone industrielle des Paluds par exemple).

La zone de Napollon doit être étendue sur sa frange nord, en recourant pour partie à des actions de renouvellement. Le secteur de Saint-Pierre les Aubagne sera le support d'un projet économique en lien avec le tourisme et les loisirs. Ces aménagements futurs devront prendre en compte la grande qualité paysagère du site et offrir une intégration architecturale adaptée en proximité immédiate du hameau villageois.

Un nouvel espace d'activités peut également être aménagé à Camp Major, au nord de l'A50 et au nord la RD2 afin de renforcer les espaces économiques du Pôle Alpha. La façade économique et de services que ce nouvel espace génèrera sur la RD2 devra être faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Camp Major est un espace de mixité fonctionnelle, la partie nord en grande qualité paysagère à proximité des boisements sera aménagé pour de l'habitat.

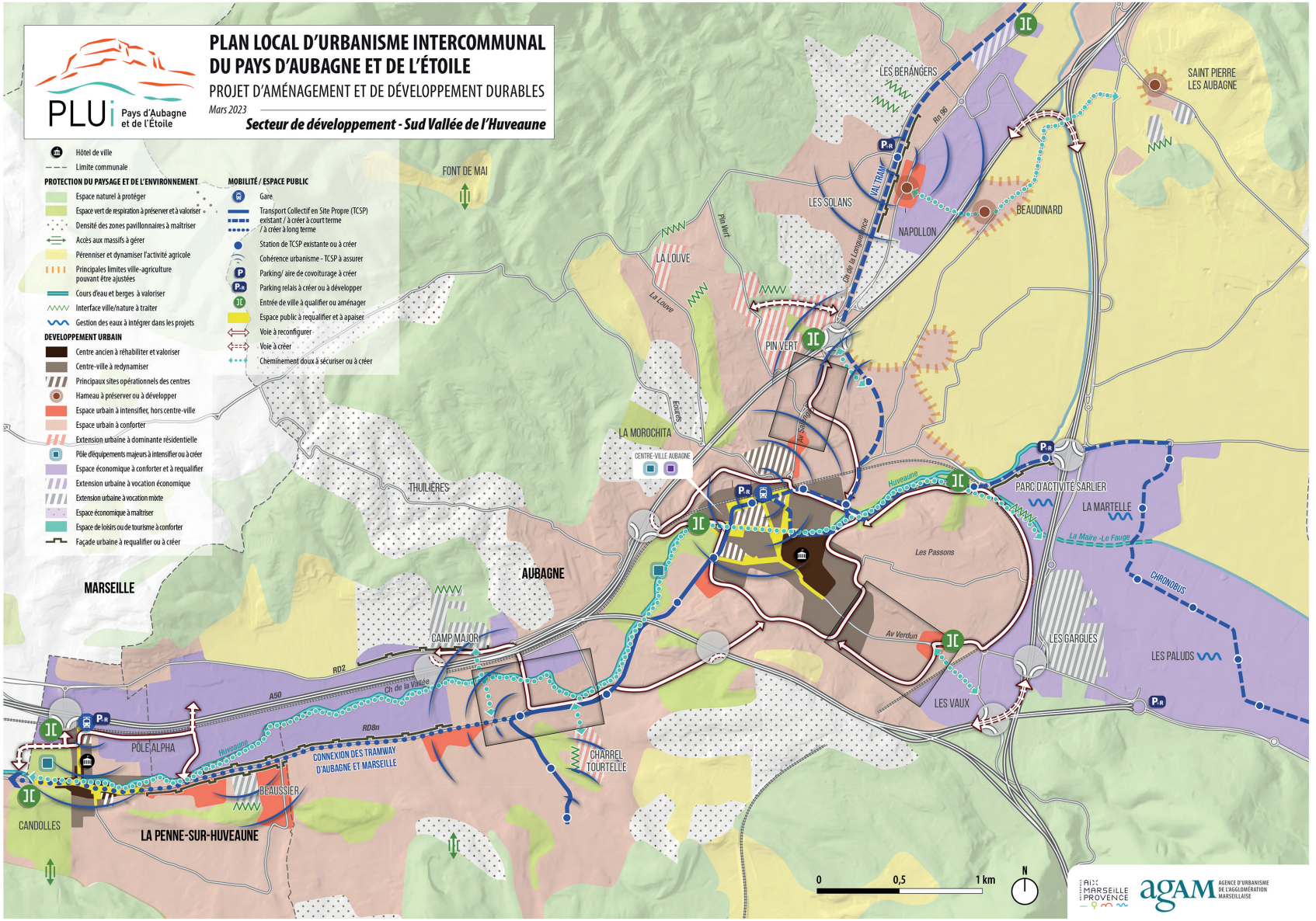
Enfin, le site des Gargues, qui est enserré entre la zone des Paluds, la zone commerciale de La Martelle et l'autoroute A52 et qui n'est pas soumis au risque d'inondation, constitue un potentiel de développement important. Son aménagement est conditionné, en particulier, à l'amélioration des conditions de circulation et de desserte.



↗ Pôle d'échanges multimodal - Aubagne



↗ Centre d'affaires Alta Rocca - Aubagne


PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2023
Secteur de développement - Sud Vallée de l'Huveaune
Hôtel de ville
Limite communale
PROTECTION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT
Espace naturel à protéger
Espace vert de respiration à préserver et à valoriser
Densité des zones pavillonnaires à maîtriser
Accès aux massifs à gérer
Pérenniser et dynamiser l'activité agricole
Principales limites ville-agriculture pouvant être ajustées
Cours d'eau et berges à valoriser
Interface ville/nature à traiter
Gestion des eaux à intégrer dans les projets
DEVELOPPEMENT URBAIN
Centre ancien à réhabiliter et valoriser
Centre-ville à redynamiser
Principaux sites opérationnels des centres
Hameau à préserver ou à développer
Espace urbain à intensifier, hors centre-ville
Espace urbain à conforter
Extension urbaine à dominante résidentielle
Pôle d'équipements majeurs à intensifier ou à créer
Espace économique à conforter et à requalifier
Extension urbaine à vocation économique
Extension urbaine à vocation mixte
Espace économique à maîtriser
Espace de loisirs ou de tourisme à conforter
Façade urbaine à requalifier ou à créer
MOBILITÉ / ESPACE PUBLIC
Gare
Transport Collectif en Site Propre (TCSP) existant / à créer à court terme / à créer à long terme
Station de TCSP existante ou à créer
Cohérence urbanisme - TCSP à assurer
Parking/ aire de covoiturage à créer
Parking relais à créer ou à développer
Entrée de ville à qualifier ou aménager
Espace public à requalifier et à apaiser
Voie à reconfigurer
Voie à créer
Cheminement doux à sécuriser ou à créer
FONT DE MAI
LES BÉRANGERS
SAINT PIERRE LES AUBAGNE
LES SOLANS
NAPOLLON
BEAUDINARD
LA LOUVE
PIN VERT
LA MOROCHITA
CENTRE-VILLE AUBAGNE
THUILIÈRES
PARC D'ACTIVITÉ SARLIER
LA MARTELLE
AUBAGNE
MARSEILLE
CAMP MAJOR
LES GARGUES
LES PALUDS
LES VAUX
CHARREL TOURTELLE
PÔLE ALPHA
CONNEXION DES TRAMWAY D'AUBAGNE ET MARSEILLE
BEAUSSIER
CANDOLLES
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE
CHRONOBUS
Huveaune
La Maire -Le Fauge
Les Passons
Av Verdun
Ch de la Vallée
RD2
A50
RD8n
0
0,5
1 km
N
AGAM AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

2- SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ÉTOILE - MERLANÇON

1. CONTEXTE & ENJEUX

Le secteur « Étoile – Merlançon » couvre les communes d'Auriol, La Bouilladisse, La Destrousse, Peypin et Roquevaire composant le deuxième pôle de développement du territoire avec un tiers des habitants. Elles concentrent trois centres-villes, quatre stations du Val'tram et un enjeu environnemental de premier plan.

Ce secteur est un territoire marqué par une urbanisation relativement diffuse, mêlant habitat et économie et ce dès la fin du XIXe siècle, tel Pont-de-Joux, avec une imbrication forte dans les espaces naturels (massif, forêt, cours d'eau).

La géographie et la présence de la nature rendent par ailleurs ce secteur vulnérable aux risques naturels (feux de forêt et inondation) et aux nuisances émises par les grandes infrastructures routières (autoroute et départementales).

La création d'un pôle d'équilibre au nord du territoire en lien avec l'arrivée du Val'tram se décline autour des grands enjeux suivants :

- La production d'environ un quart des objectifs de logements du territoire (et environ 27 hectares de foncier économique soit environ 1 000 m² par an de surface de plancher de bureaux et locaux d'artisanat pour rapprocher l'emploi des lieux de vie ;

- La revitalisation des centres-villes (attractivité résidentielle, touristique...) et l'évolution des mobilités (développements du Val'tram et modes actifs, organisation du rabattement vers le Val'tram et des aires de co-voiturage et apaisement des centres-villes) ;

- La reconquête et la valorisation de la richesse du patrimoine naturel, avec le défi de remettre l'Huveaune et le Merlançon au cœur du territoire, d'intégrer l'eau dans l'aménagement. Au-delà du cadre de vie attractif du secteur, il s'agit de mailler et articuler les différentes composantes environnementales, paysagères et qualité de vie.

Ces enjeux sont enfin des éléments accompagnant le territoire vers une transition énergétique plus sobre et une réduction de son impact environnemental.

2. OBJECTIFS & ORIENTATIONS

VALORISATION DU SOCLE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

L'imbrication d'espaces urbains disséminés et naturels nécessite la protection du socle paysager et environnemental voire la reconquête ciblée de certains espaces. Ce sujet se pose notamment sur les questions de restauration, extension et articulation des différents éléments collinaires et de fonds de vallon pour améliorer la qualité et la porosité du système écologique dans l'espace de confluence du Merlançon et de l'Huveaune. La préservation du paysage comprend aussi l'enjeu de sa dimension urbaine, au travers de la valorisation du patrimoine, le traitement des entrées de ville.

L'Huveaune, le Merlançon doivent être protégés. Situés sur la confluence du fleuve et son affluent, les champs d'expansion, pour partie arborés, sont conservés. Ils sont le support de modes actifs, d'espaces de détente ou d'agrément (jardins, parcs). En outre, ils améliorent la porosité du système écologique de la trame bleue et au maintien du corridor écologique est-ouest du massif vers les collines d'Auriol. La mise en valeur

paysagère et environnementale à Pont-de-Joux accompagne celle du cadre urbain que compose le patrimoine encore présent de l'industrie du XIXe siècle, cadre de vie des futurs habitants mais aussi des usagers du Val'tram. Les nouveaux aménagements à Pont-de-Joux traiteront de la gestion de l'eau notamment la perméabilité, comme axe premier, au vu de l'omniprésence de l'eau tant d'un point du vue du risque que de la présence de la confluence Huveaune et Merlançon.

Plus au nord, la reconquête et mise en valeur du Merlançon se traduit dans le projet de protection des berges proches du centre-ville de La Destrousse, leur aménagement et la protection des espaces agricoles limitrophes sur La Bouilladisse.

Enfin, l'aménagement futur de la zone économique au nord du terminus du Val'tram et de l'autoroute (La Bouilladisse, Peypin) prendra en compte l'eau dans toutes ses dimensions.

Le projet vise à conserver les espaces naturels inscrits dans la grande échelle et nécessaires à la pérennisation de la trame verte et bleue : espaces forestiers de La Bouilladisse, les massifs et ensembles collinaires multiples du territoire. Fort de son attrait en termes de cadre de vie, tourisme, les accès aux massifs de l'Étoile et du Garlaban seront organisés depuis l'arrêt Val'tram à Pont-de-Joux et le quartier de la Rouvière à Peypin. Leur protection se complète en limitant l'urbanisation des zones pavillonnaires diffuses en contact avec la nature, dont les ensembles sont situés près des crêtes ou en risque feu prégnant. Une attention particulière et sensible sera portée aux projets d'extension situés en limites avec les espaces naturels et qui présentent de forts impacts paysagers.



↗ Centre-ville - La Bouilladisse

Le passé agricole présente encore un potentiel de reconquête et de mises en cultures, notamment en agroforesterie et de façon plus marquée à Grand Pré à La Destrousse et au Maltrait à Auriol.

La protection localisée d'ensembles boisés ou agricoles au sein des espaces urbanisés, entre autres sur les reliefs marqués, constituent un cadre de vie recherché par les habitants et des relais indispensables à la trame verte.

En vallée, la présence cumulée des nuisances engendrées par l'autoroute A 52 et le risque incendie exige de modérer l'apport de nouvelles populations dans certains quartiers dont pour partie le quartier des Matelots à La Destrousse. Dans cette même perspective, le renouvellement et l'extension urbaine proche de l'infrastructure autoroutière privilégieront l'implantation d'activités économiques, particulièrement à Souque-Nègre et en rive-ouest de la D8 (La Bouilladisse vers Peypin).

Face à l'importance du risque feu de forêt, les zones pavillonnaires situées en contact seront contraintes très fortement dans leur développement si les équipements sont insuffisants pour leur défense.

Préserver ou créer des entrées de ville à caractère paysager est un enjeu fort sur ce secteur situé le long des départementales 96, 560 et 7. Elles participent en effet largement à l'image du territoire dans son ensemble. Plusieurs séquences sont identifiées :

- Pas-de-Trets : Il s'agit de l'espace environnant l'échangeur autoroutier Pas-de-Trets, depuis l'entrée de La Destrousse au sud du pont jusqu'au nord des zones d'activités et commerciale de Malvésine et Souque Nègre. Il marque une entrée de ville d'échelle du secteur Étoile -

Merlançon. L'objectif est de déterminer un axe homogène en matière de façade urbaine et différent des centres-villes de La Bouilladisse et de La Destrousse. Les formes urbaines recherchées permettront d'accueillir aussi bien du commerce que de l'artisanat. Une certaine d'harmonie sera recherchée dans les futurs projets et une attention particulière sera portée sur la qualité des stationnements et des clôtures.

- Pont-de-Joux : L'objectif est d'améliorer le paysage actuel en s'appuyant sur les fonctions et éléments de patrimoine naturel et architectural à mettre en valeur existant sur les trois communes. Ainsi, la composition urbaine et architecturale sera basée sur la présence encore ponctuelle de l'époque industrielle, dans l'esprit de la maison de l'environnement d'Auriol pour remettre du lien sur un territoire coupé en deux par l'autoroute. Ce principe sera à prendre en compte dans l'aménagement de la station du Val'tram. Les futures préconisations d'aménagement s'attèleront donc à apporter des solutions qualitatives pour le bon fonctionnement de ce site, le lien et l'accessibilité entre la station Val'tram, le quartier de Font-Salade et les projets urbains sur les anciennes carrières.

Tout en confortant les fonctions résidentielles et économiques présentes, le projet vise à organiser les modes actifs et piétons à destination des cœurs de villes d'Auriol et de La Destrousse entre les différents sous-secteurs pour rendre les lieux praticables à tous et réduire la vitesse des véhicules motorisés. En cela, l'objectif est de qualifier les départementales 96 et 560 en espace public autour de la station Val'tram vers le hameau de Pont-de-Joux. Le site de Pont de Joux pourra être le lieu préférentiel pour l'implantation d'un équipement aquatique selon le résultat d'études d'opportunités et en articulation avec l'aménagement de tout le secteur et la proximité du Val'tram.

CHANGER LES MOBILITÉS ET DÉVELOPPER LES QUARTIERS AUTOUR DU VAL'TRAM

Le territoire est très largement dépendant de la voiture, rendant l'enjeu des mobilités une cible prioritaire pour les déplacements quotidiens des habitants. Le projet de transport le long de l'ancienne voie ferrée de Valdonne devient donc le cœur de l'action en matière de déplacements en transport en commun, mais aussi une pièce maîtresse pour l'organisation du rabattement (stationnement) et des modes actifs (de proximité ou entre communes). Des offres alternatives à la voiture et complémentaires doivent être apportées.

Des objectifs différenciés ont été déterminés pour chacune des quatre stations :

- Station Auriol / Saint-Zacharie : Aménager la station Valt'tram comme un pivot des déplacements locaux, de desserte du quartier de Pont-de-Joux et vers les massifs ;

- Station La Destrousse : Définir des parcours piétons et modes actifs entre la station Val'tram, le pôle santé et les équipements. En outre, conforter et développer l'implantation d'aires de stationnements paysagers aux entrées du centre-ville dont un parking relais aux abords de la station ;

- Station La Chapelle : réaliser une desserte indispensable à la réalisation



↗ Voie de Valdonne - La Bouilladisse

du nouveau quartier (ZAC de la Chapelle) et du pôle d'équipements métropolitains (piscine et lycée) ;

- Station La Bouilladisse : aménager un parking relais et déterminer des parcours modes doux vers le Vieux Bouilladisse, l'avenue de la Gare... . Diversifier les fonctions en créant un pôle économique (bureaux) sans obérer l'extension du réseau de transports collectifs en site propre à destination du Pays d'Aix à long terme.

L'évolution des mobilités s'appuient également sur trois autres orientations :

- Apaiser et sécuriser la route départementale 96 dans les centres-villes de Roquevaire, La Destrousse et La Bouilladisse pour contraindre et limiter le nombre de véhicules, en lien avec l'échangeur autoroutier de Belcodène ;

- Organiser des itinéraires pour les modes actifs notamment en vallée pour des trajets quotidiens le long des départementales ou le long du Merlançon et Huveaune dans leurs sections valorisées, entre les centres d'Auriol, La Destrousse et Roquevaire ;

- Le rabattement : aménager des aires de co-voiturage, notamment à Peypin pour les déplacements pendulaires vers Marseille (station de métro La Rose), en entrée est d'Auriol (circulation en provenance de Saint-Zacharie et du Var plus largement).

REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

L'objectif est de conforter la mixité des fonctions, d'augmenter leur poids résidentiel au niveau communal et leur attractivité en matière de commerces de proximité, d'équipements et de services. Pour ce faire, le projet propose les principes d'aménagements adaptés à chaque commune concernée.

Faire du centre de La Bouilladisse le pôle d'équilibre du secteur :

Le projet vise à conforter et étendre le centre-ville dans toute sa complexité et sa richesse pour accueillir près du quart de la production résidentielle neuve du secteur Étoile - Merlançon. Cet apport et le renouvellement ou amélioration du parc actuel s'effectueront autour d'une trame d'espaces publics et de cheminements de modes doux. Ce maillage se compose autour :

- De la transformation de l'avenue de la Gare comme pivot de tous les modes alternatifs à la voiture, en espace public large et la reconquête de l'avenue de la Libération échelonnant le parcours des équipements et reliant la place de la Libération, de l'église et la future place en entrée de la ZAC de la Chapelle ;

- Des parcours complémentaires pour les modes actifs, vers l'est seront proposés notamment par la création de nouveaux passages dédiés aux modes actifs vers l'ouest de la gare, à l'image du parcours piéton existant depuis le vieux Bouilladisse ;

- Du projet d'épaississement du centre par la réalisation de la ZAC de La Chapelle comprenant 350 logements, un lycée des métiers et une piscine intercommunale, le renouvellement à terme (selon le niveau d'équipement) des quartiers situés au sud de l'avenue de la Gare et l'urbanisation des dents creuses situées vers le Vieux Bouilladisse et au nord du centre-ville.

Le centre-ville de La Destrousse comme espace des confluences de la mobilité :

Son centre-ville souffre des nuisances cumulées de la D96 et de l'autoroute, qui ne lui permettent pas de s'étendre en rive ouest de la départementale.



↗ Centre-ville - La Destrousse

Aussi, le projet recherche à aménager deux dents creuses encore présentes et donner de l'épaisseur dans sa configuration actuelle.

L'objectif est avant tout de redonner sa place aux piétons et modes actifs pour développer les commerces et les services de proximité. Pour ce faire, l'objectif à terme est de transformer la D96 et poursuivre les aménagements dédiés aux modes actifs depuis la station du Val'tram, le pôle de services et le pôle d'équipements autour de l'hôtel de ville. La gestion des véhicules nécessite la création des parcs de stationnement de rabattement et de pôle d'échanges en entrée du centre-ville et de la station Val'tram.

Enfin, plus largement, la géographie de son centre est propice aux modes actifs vers Pont-de-Joux et Pas-de-Trets pour les déplacements domicile/travail, ou vers le pôle sportif pour les déplacements quotidiens et le long de la D7 (vers Peypin).

Redonner toute sa place au centre-ville de Peypin :

Le centre-ville de Peypin doit être conforté dans ses fonctions, notamment commerciales. Ainsi, l'arrivée d'un petit pôle commercial près de la gare routière doit être soutenue par la protection des commerces en rez-de chaussée le long de l'avenue de la République notamment. Les parcours piétons doivent se mettre en œuvre avec des espaces publics. Des aménagements devront réduire la vitesse des véhicules, et donner une place prépondérante aux piétons (création de trottoirs, rétrécissement de voies dans la mesure du possible).



↗ Centre-ville - Peypin

En parallèle, l'objectif est d'organiser des cheminements piétons dans le centre-ville, depuis l'école vers la mairie et le Castellas.

Enfin, il est souhaité de valoriser les places actuelles par un traitement harmonisé et les relier par des cheminements piétons pour le rendre plus attractif, notamment le long de la D7.

En complément, l'évolution de la forme urbaine dans le quartier d'Auberge neuve constituera une centralité secondaire entre Peypin et Cadolive. L'école de Bédelin évoluera pour répondre à la demande de l'évolution des scolaires, au regard des faisabilités techniques.

ARTICULER DES ESPACES ÉCONOMIQUES

Le projet attend du secteur la capacité de déployer environ 1 000m² de bureaux et artisanat par an pour un marché dit de proximité. L'offre foncière actuelle reste insuffisante, le parc relativement ancien. C'est pourquoi, il s'agit de créer une offre nouvelle d'environ 27 hectares.

Le choix d'implantation en termes de type d'activités répond à plusieurs critères que sont notamment l'éloignement des activités génératrices de nuisances des habitations, la présence de la station Val'tram et la préservation des commerces de proximité dans les centres-villes. Ainsi, l'offre de commerces en zone dédiée sera limitée au secteur de Souque Nègre (hors besoins de services nécessaires au fonctionnement de la zone). Pour les autres territoires économiques, le projet vise à conserver la spécialisation des zones d'activités actuelles à La Bouilladisse, Peypin et de La Destrousse.

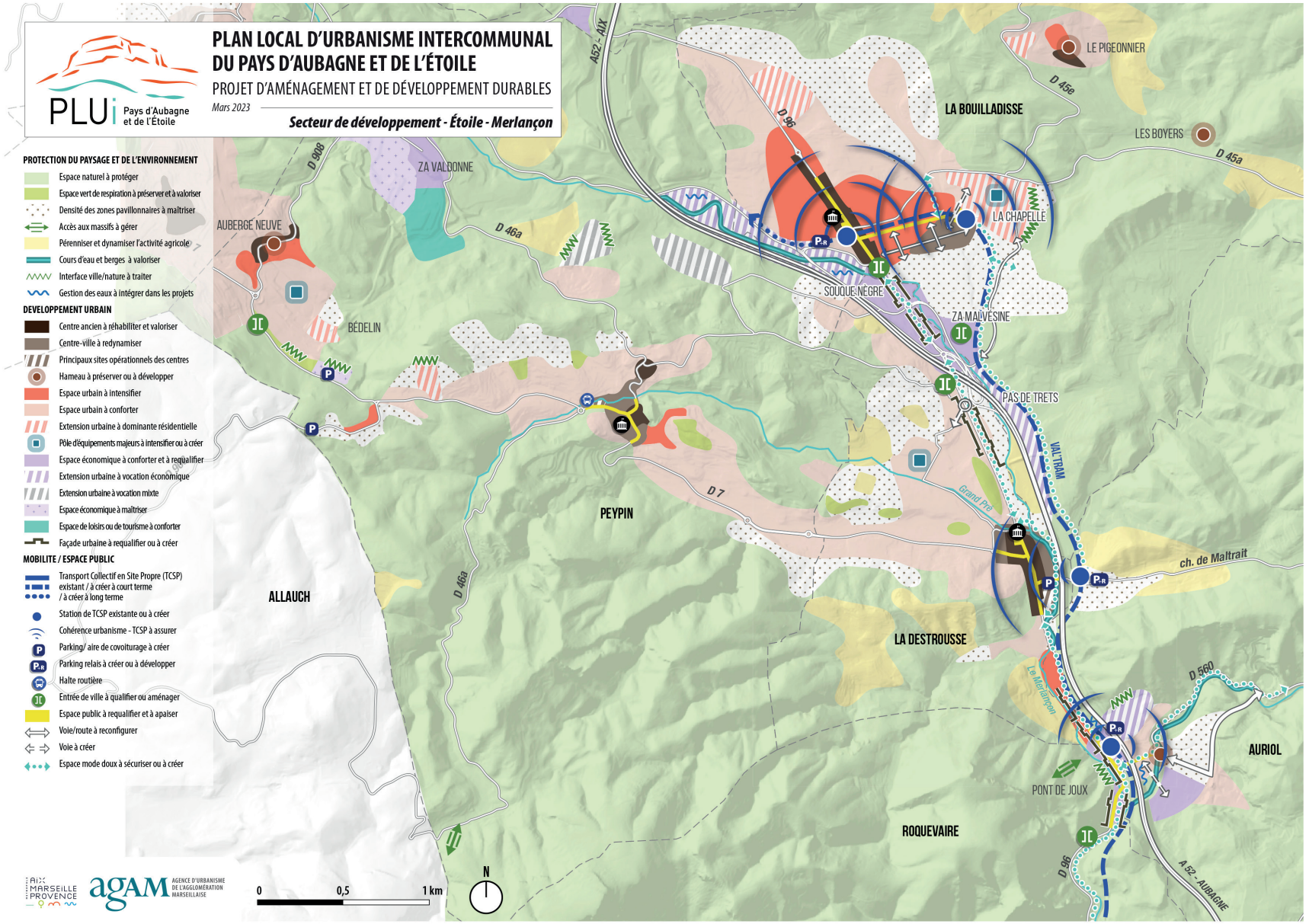


↗ Souque-Nègre - La Destrousse

Deux projets d'extension sont proposés, dont la continuité de la zone d'activités de Pas-de-Trets, dont une desservie par le Val'tram pour accueillir les besoins en matière d'immobilier de bureaux et locaux artisanaux. L'extension au nord du centre de la Bouilladisse devra protéger les berges du Merlançon et valoriser l'élément « eau » dans son projet (gestion des eaux pluviales, support des mobilités douces...).

Le site de l'ancienne carrière Gisone à Pont de Joux, en vitrine depuis l'autoroute pourra muter vers une zone d'activités nouvelles, qui intégrera les enjeux paysagers et répondra aux besoins économiques du secteurs Etoile-Merlançon et de la zone du Pujol à Auriol, actuellement intégralement occupée.

La zone d'activités de Valdonne étant soumise pour les deux tiers au risque minier, il sera l'occasion de développer un projet de production d'énergie renouvelable dont le solaire.


PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Mars 2023
Secteur de développement - Étoile - Merlançon
PROTECTION DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT
Espace naturel à protéger
Espace vert de respiration à préserver et à valoriser
Densité des zones pavillonnaires à maîtriser
Accès aux massifs à gérer
Pérenniser et dynamiser l'activité agricole
Cours d'eau et berges à valoriser
Interface ville/nature à traiter
Gestion des eaux à intégrer dans les projets
DEVELOPPEMENT URBAIN
Centre ancien à réhabiliter et valoriser
Centre-ville à redynamiser
Principaux sites opérationnels des centres
Hameau à préserver ou à développer
Espace urbain à intensifier
Espace urbain à conforter
Extension urbaine à dominante résidentielle
Pôle d'équipements majeurs à intensifier ou à créer
Espace économique à conforter et à requalifier
Extension urbaine à vocation économique
Extension urbaine à vocation mixte
Espace économique à maîtriser
Espace de loisirs ou de tourisme à conforter
Façade urbaine à requalifier ou à créer
MOBILITE / ESPACE PUBLIC
Transport Collectif en Site Propre (TCSP) existant / à créer à court terme / à créer à long terme
Station de TCSP existante ou à créer
Cohérence urbanisme - TCSP à assurer
Parking/ aire de covoiturage à créer
Parking relais à créer ou à développer
Halte routière
Entrée de ville à qualifier ou aménager
Espace public à requalifier et à apaiser
Voie/route à reconfigurer
Voie à créer
Espace mode doux à sécuriser ou à créer
LE PIGEONNIER
LA BOUILLADISSE
LES BOYERS
LA CHAPELLE
ZA VALDONNE
AUBERGE NEUVE
SOUQUE NEGRE
ZA MALVESINE
BÉDELIN
PAS DE TRETS
VIA TRAM
PEYPIN
ch. de Maltrait
ALLAUCH
LA DESTROUSSE
AURIOL
PONT DE JOUX
ROQUEVAIRE
A52 - AIX
A52 - AUBAGNE
D 908
D 46a
D 96
D 45e
D 45a
D 7
D 560
Grand Pré
Le Merlançon
0
0,5
1 km
N
AIX MARSEILLE PROVENCE
agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

PLU

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

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Aix Marseille Provence Métropole