CARNET DE LA CONCERTATION

N°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

PLUi Pays d'Aubagne et de l'Étoile

Métropole Aix Marseille Provence

Territoire Pays d'Aubagne et de l'Étoile

PLUI LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ici présenté propose des orientations générales visant à déterminer l'identité et les spécificités de notre territoire. En s'articulant autour des trois axes retenus, il ambitionne de rechercher un équilibre entre la volonté de renforcer son attractivité et le souci de le préserver, tout en respectant les attentes des populations.

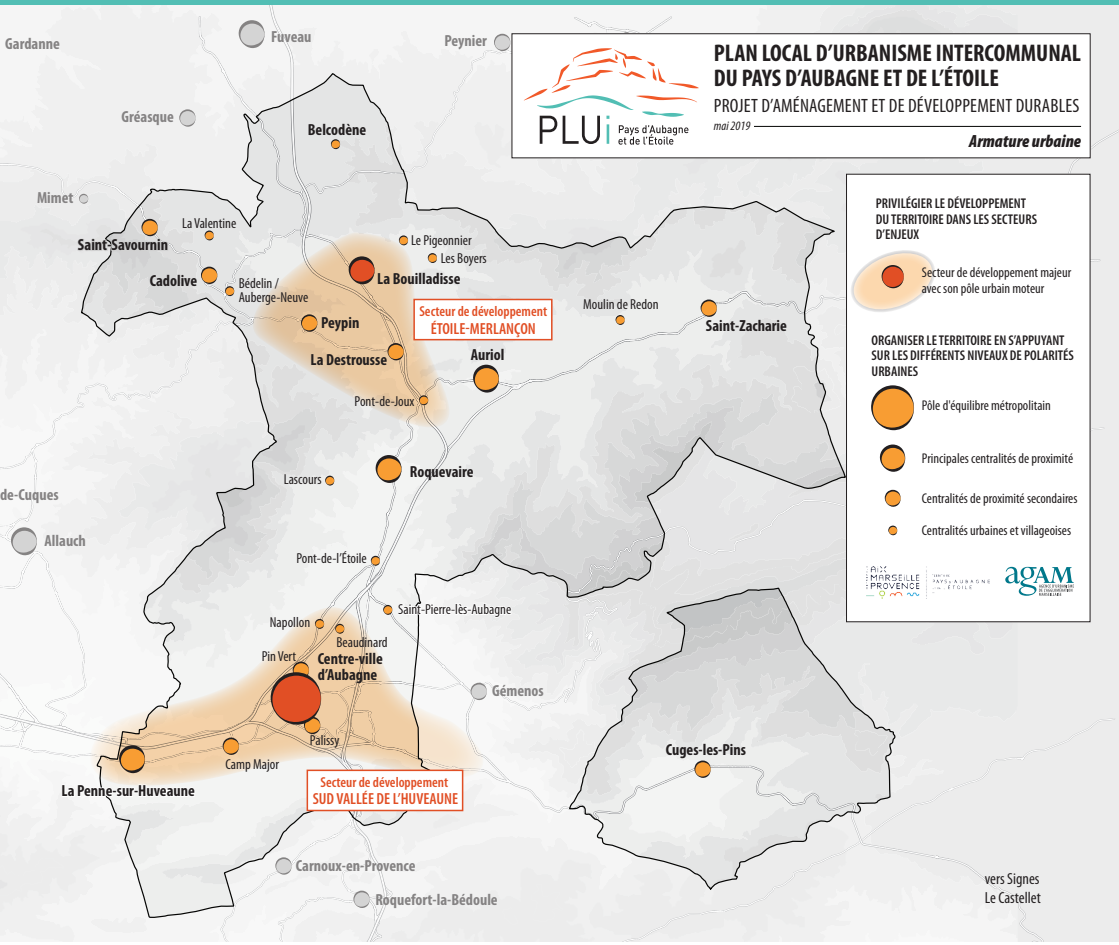
L'axe 1, intitulé « conforter l'attractivité du Territoire », aborde principalement les thématiques de la démographie via la définition d'objectifs d'accueil de population et de construction de logements, ainsi que les thèmes de l'agriculture, l'économie et le tourisme. Nous avons ici voulu afficher le caractère attractif de notre territoire, qui n'est plus à prouver mais qui reste à conforter afin de donner au Pays d'Aubagne et de l'Étoile toute sa place dans l'aire métropolitaine.

L'axe 2 propose de « préserver et valoriser les richesses patrimoniales du territoire ». Notre « capital nature » majeur nous confère le rôle de « poumon vert » au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Nous nous devons d'insuffler un nouvel élan de protection pour nos collines, nos riches plaines agricoles et nos cours d'eau structurants, sans oublier la prise en compte des sujets fondamentaux tels que la transition énergétique et la nature en ville, garants de notre qualité de vie. Le PADD met en lumière le patrimoine historique et architectural de nos villes et villages qui participe à l'attrait de notre territoire.

L'axe 3 s'attelle à « privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs ». Notre modèle de développement doit aujourd'hui être repensé de manière bien plus ambitieuse. Cela se concrétise par la réaffirmation des transports collectifs, notamment le Val'tram, comme support du développement urbain et économique. Le centre-ville d'Aubagne doit affirmer son rôle majeur de pivot du Territoire, sans oublier le renouveau des centres-villes et villages comme lieux de vie de proximité. Le devenir des centres est une préoccupation majeure du PADD, notamment dans l'optique de donner envie d'y vivre et de contribuer à une diversité de population.

Sylvia Barthélémy

Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile
Vice-Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.



CALENDRIER

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

2019 Février
Prescription

2019 Octobre
Débat du PADD
Conseil de Territoire
Conseils Municipaux

2021 Printemps
Réunions publiques
OAP

2021 Automne
Arrêt du projet de PLUi

2022 Automne
Approbation du PLUi

CONCERTATION
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS (PPA) - PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (PPC)

AVIS PPA/PPC

ENQUÊTE PUBLIQUE

2019 Juin
Réunions publiques
Diagnostic et PADD

2020 Automne
Réunions publiques
Zonage/règlement

2022 Printemps
Enquête publique

LE PADD, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du PLUi.
Il exprime le projet politique du territoire pour les vingt prochaines années en faisant état des choix en matière d'urbanisme. Plus globalement, il traite des différentes politiques publiques de façon à assurer leur mise en œuvre et leur cohérence. Ainsi, le PADD définit notamment :

- les objectifs de développement résidentiel, économique, agricole, touristique...
- les grandes orientations en matière de mobilités durables, de transitions écologique et énergétique, de gestion des risques...
- les principes d'aménagement et de préservation du patrimoine naturel et urbain.

Les choix retenus dans le PADD doivent permettre d'apporter des réponses aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic et dans l'État Initial de l'Environnement (EIE).
Ces choix doivent donc être motivés et justifiés, d'autant plus que c'est sur la base du PADD que seront élaborés les règlements graphiques et écrits du PLUi. En effet, la délimitation des différents zonages (zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et la définition des règles de construction afférentes (occupations et destinations possibles, hauteur et implantation des constructions, stationnement et desserte...) seront effectuées de façon à mettre en œuvre les choix exprimés dans le PADD.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui complètent le règlement, devront, elles aussi, être cohérentes avec le PADD.

UN PADD CO-CONSTRUIT ET DÉBATTU

Le PADD a été élaboré dans une démarche de co-construction menée collégialement par les maires des douze communes et pilotée par la Présidente du Conseil de Territoire, au travers de la conférence intercommunale des maires. Ensemble, ils ont bâti une vision partagée du Pays d'Aubagne et de l'Étoile à horizon 2040, en veillant à assurer la cohérence des politiques publiques métropolitaines et en respectant les intérêts et les identités de chaque commune.

La population a également participé à l'élaboration du PADD, notamment en s'exprimant lors des premières réunions publiques qui ont eu lieu en juin 2019. Il en a été de même pour les autres acteurs du territoire (État, Région, Départements, Chambres consulaires...) qui sont associés tout au long de la démarche.

Étape-clé de la démarche PLUi, le PADD a été débattu au sein des douze conseils municipaux des communes du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, ainsi que lors du Conseil de Territoire du 22 octobre 2019.

LE SURSIS À STATUER SUR LA BASE DU PADD

Une fois débattu en Conseils de Territoire et Municipaux, le PADD pourra être utilisé par les communes dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En effet, une double instruction pourra avoir lieu à l'aide du PLU communal d'une part et du PADD du PLUi d'autre part.

Une demande d'autorisation d'urbanisme, bien qu'elle soit autorisée dans le cadre du document d'urbanisme communal, pourra être refusée par l'autorité compétente si celle-ci viendrait à l'encontre des dispositions futures du PLUi.

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

OBJECTIFS CHIFFRÉS 2040 : SOCLE DE LA STRATÉGIE DU PADD

+ 9 000
nouveaux habitants
projetés à 2040

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

+ 470
logements
par an à produire

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

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

HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE

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 la définition d'objectifs de croissance démographique et de construction adaptés et cohérents avec l'ambition affichée du territoire à l'horizon 2040.

Cependant, 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. De même, il convient de poursuivre la diversification de l'offre en logements engagée ces dernières années et destinée à favoriser l'accès au logement pour tous, aux différents âges de la vie et situations (personnes âgées ou handicapées, ménages avec enfants,...). Cela passe notamment par le développement et la réhabilitation du parc locatif social.

ÉCONOMIE

La diversité du tissu économique doit être préservée car elle permet de surmonter plus aisément les crises. Toutefois, il convient de développer une filière motrice et d'excellence. La MedTech (technologies médicales), déjà présente à Aubagne, sera donc renforcée afin d'établir un écosystème productif en lien avec les pôles universitaires et hospitaliers métropolitains.
Les zones existantes et, plus particulièrement Les Paluds, seront requalifiées. De nouveaux espaces d'activités seront aménagés : environ 50 hectares à Aubagne (Camp de Sarlier, Napollon, Camp Major…) et 27 hectares à Peypin et La Bouilladisse, près du terminus du Val'tram notamment. Par ailleurs, le centre-ville d'Aubagne sera un véritable pôle d'emplois : une offre de bureaux et d'espaces de co-working sera développée à proximité du pôle d'échanges de la gare.

AGRICULTURE

L'agriculture est une activité économiquement viable car elle offre des produits de qualité en circuits-courts (maraîchage…). La dynamisation de l'activité agricole périurbaine est clairement affirmée, et celle-ci est totalement conditionnée à la préservation forte de ces espaces. C'est une pièce essentielle du Plan Alimentaire Territorial de la Métropole qui doit donc

être soutenue et accompagnée, notamment pour s'adapter aux nouveaux enjeux : changement climatique, santé, agrotourisme…

TOURISME

L'ambition consiste à conforter l'identité du territoire et son patrimoine – naturel, urbain et culturel (l'argile, Marcel Pagnol, la Légion étrangère…) – comme le support de l'attractivité touristique. Par ailleurs, l'offre d'hébergement doit être renforcée et diversifiée.

PRÉSERVER ET VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES

TRAME VERTE ET BLEUE

Avec 65 % d'espaces naturels, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est le poumon vert de la Métropole. Les grands massifs qui l'enserrent constituent d'importants réservoirs de biodiversité. Toutefois, les corridors écologiques qui les relient ainsi que les cours d'eau et leurs berges doivent être préservés ou restaurés pour favoriser le déplacement de la faune.

CYCLE DE L'EAU

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile ambitionne d'être un territoire exemplaire en matière de gestion du cycle de l'eau. Il s'agit notamment de mieux valoriser les cours d'eau, de sécuriser les ressources, de gérer les eaux pluviales par des dispositifs alternatifs au tout-tuyaux (rétention, désimperméabilisation et infiltration, récupération...), de développer l'assainissement collectif... Longtemps vue comme une contrainte, la gestion de l'eau est désormais considérée comme un véritable support et outil d'aménagement.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les choix de privilégier le renforcement des centres-villes et l'urbanisation autour des transports collectifs et du Val'tram en particulier réduiront les déplacements en voiture et, par conséquent, rendront le territoire plus économe en énergie. La sobriété énergétique sera également favorisée par la promotion de formes urbaines bio-climatiques et de la nature en ville. Enfin, les dispositifs d'énergie renouvelable seront favorisés sauf dans les secteurs sensibles (patrimoine, terres agricoles...).

RISQUES MAJEURS

Le territoire est fortement impacté par les risques naturels : feux de forêt, inondations, mouvements de terrain... Il s'agit donc de mieux prendre en compte les Plans de Prévention des Risques (PPR) existants et, à défaut, de définir dans le PLUi les zones dans lesquelles l'urbanisation devra être maîtrisée voire interdite (champs d'expansion des crues, franges des massifs...).

PATRIMOINE BÂTI

Les douze centres-villes et villages du Pays d'Aubagne et de l'Étoile présentent un patrimoine important qui témoigne de l'histoire riche du territoire. Dans les centres les plus remarquables (Aubagne, Roquevaire, Auriol...), la morphologie urbaine, les aspects extérieurs des constructions (couleurs, éléments techniques en façade...) feront l'objet d'exigences renforcées.

Par ailleurs, le territoire regorge d'un patrimoine qui nécessite d'être révélé. Ainsi, des constructions (hôtels particuliers, bâtiment agricoles ou industriels, fontaines...) et des éléments de façades (frises, portes...) seront identifiés et protégés.

ARGILE

L'art santonnier et la céramique constituent un élément fort de l'identité du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. L'objectif consiste donc à soutenir les artisans de la filière argile et à valoriser ses savoir-faire à travers les évènements (Argilla, Biennale de l'art santonnier) et la création du musée du santon et de la céramique. Il s'agit aussi de valoriser le patrimoine industriel (cheminées...) et d'utiliser l'argile dans les aménagements urbains et ponctuellement en élément de décor.

PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LES CENTRES ET PRÈS DES TRANSPORTS COLLECTIFS

ARTICULATION URBANISME - TRANSPORTS

Le projet repose sur le déploiement de nouveaux axes de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) à partir de la gare d'Aubagne avec, d'une part, lebus+ (Chronobus) jusque dans le pôle économique d'Aubagne-Gémenos et, d'autre part, le Val'tram jusqu'à La Bouilladisse, respectivement mis en service en 2022 et 2024.
Plus que des moyens de transports, ces TCSP constitueront les colonnes vertébrales du territoire autour desquelles le développement urbain sera privilégié, de façon à limiter l'usage de la voiture. Cela nécessitera de faciliter l'accessibilité aux stations de TCSP et aux gares (cheminements doux, stationnement...).
Il conviendra aussi d'organiser l'urbanisation au regard des capacités du réseau routier et d'adapter ce dernier aux difficultés du quotidien (par exemple : contournement de Saint-Zacharie, aménagement d'échangeurs autoroutiers...).

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

La revitalisation du centre-ville d'Aubagne constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Ce centre-ville doit rayonner davantage et offrir des aménités urbaines (services, équipements, bureaux...). L'ambition consiste donc à réaffirmer le centre-ville d'Aubagne comme pivot du territoire. Il s'agit de redynamiser le tissu commercial mais pas seulement. En effet, il faut agir sur tous les fronts pour renforcer l'animation urbaine (générer du passage, de la vitalité...) et l'attractivité (résidentielle, économique, touristique...) du centre-ville. Cela nécessite de requalifier les espaces publics, de créer des emplois et des bureaux, de développer l'offre muséale, d'améliorer le parc de logements...

Un grand projet urbain doit permettre de mettre en musique toutes ses actions. Plus particulièrement, l'enjeu est de constituer un véritable quartier de gare. Cette gare ne doit plus être considérée comme un simple équipement multimodal mais plutôt comme un lieu de vie autour duquel le centre-ville s'anime.

CENTRES-VILLES ET VILLAGEOIS ET RETOUR À LA PROXIMITÉ

L'ambition portée pour le centre-ville d'Aubagne ne doit pas faire oublier les autres centres-villes et villageois du territoire. Ces derniers doivent également faire l'objet d'une attention particulière. Ils ont un rôle important à jouer pour assurer des fonctions de proximité (commerces et services notamment). Pour cela, il convient d'apaiser les traversées villageoises, d'améliorer le stationnement, de mettre en valeur le patrimoine, de réhabiliter le parc de logements... L'ambition est de redonner envie d'habiter dans ces centres et de maintenir une diversité de population.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le développement du territoire sera accompagné par une adaptation de l'offre d'équipements publics. En particulier, une attention sera portée aux écoles et à leurs capacités. Par ailleurs, une des ambitions consiste à construire un lycée et un complexe aquatique à La Bouilladisse, en lien avec le Val'tram. En effet, afin de proposer une offre diversifiée à l'échelle de l'ensemble de la Métropole, il convient d'implanter un « Lycée des Métiers » dont la filière professionnelle sera centrée sur la thématique « Développement Durable ».

Une piscine verra également le jour afin de compenser les lacunes du territoire en matière d'équipement aquatique. Enfin, il s'agira de poursuivre le déploiement de la fibre optique.

PLUi

LES HABITANTS INVITÉS À PARTICIPER À CE PROJET

L'implication des habitants et des acteurs du territoire à la construction du PLUi est la condition sine qua non de sa réussite. Ils sont donc associés jusqu'à l'arrêt du projet. La concertation vise plusieurs objectifs :

- **donner accès au public** à une information claire et synthétique tout au long de la concertation ;
- **sensibiliser la population** aux enjeux et objectifs de la démarche conduite en vue de favoriser l'approbation du projet ;
- **permettre au public de formuler des observations**.

L'enquête publique interviendra après la constitution de l'ensemble des pièces du PLUi. Elle permettra aux habitants d'émettre un avis sur le projet après sa validation en conseil métropolitain et avant son adoption définitive.

OÙ TROUVER L'INFORMATION ?

Dans un dossier de concertation mis à la disposition du public au siège du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et dans chacune des douze mairies du Territoire. Il sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

Sur le site internet
www.paysdaubagne.fr
> competences > developpement-urbain
> les-plu-et-le-plui

COMMENT DONNER SON AVIS ?

Vous pourrez vous exprimer lors des réunions publiques et aussi par écrit.

Sur les registres de concertation
mis à disposition au siège du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile et dans les douze mairies du Territoire.

Par courrier
à Mme la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile – Concertation sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal - 932 av. de la Fleuride Z.I des Paluds 13400 Aubagne.

Par e-mail
à Mme la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile à l'adresse suivante :
urbanisme.pae@ampmetropole.fr

PLUi

RÉALISATION : agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE NOVEMBRE 2019