

PLUi DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE MODIFICATION N°2

Annexe de la délibération d'approbation



La présente annexe a pour objet de présenter les modifications apportées au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 28 janvier 2025 au 27 février 2025 inclus.

Les modifications tiennent compte des différents avis joints au dossier, des observations recueillies à l'enquête publique, du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête ainsi que des recommandations de la MRAe.

Les modifications apportées par le projet sont présentées par pièces du PLUi. Pour plus de lisibilité, les planches graphiques sont exposées par projet.

Sommaire :

- | | |
|--|-------|
| 1- Rapport de présentation | P. 5 |
| 2- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles (Tome I) | P. 6 |
| 3- Règlement écrit – pièces écrites | P. 7 |
| 4- Règlement – Pièces graphiques | P. 10 |



1-Rapport de présentation

Certaines pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Étoile ont été adaptées suite à l'enquête publique relative au projet de modification n°2, aux différents avis des Personnes Publiques Associées et aux recommandations de la MRAe.

Les modifications apportées au document sont énumérées dans la pièce A7 « Délibérations d'évolution du PLUi – A7.3 – Modification n°2 » qui complète le rapport de présentation du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Les modifications déjà présentées dans le dossier d'enquête sont également énumérées dans cette pièce.

Le rapport de présentation intitulé « tome G3 » comprend une série de détails sur les évolutions de la modification n°2.

Il reprend notamment :

- L'intégration du projet des Gargues sur la commune d'Aubagne avec le détail programmatique de l'hôpital, des zones d'activités économiques, du parc naturel et agricole et des projets de mobilité notamment, complétant toutes les aménités urbaines sur le site ;
- L'aménagement de la zone économique du Val'tram située sur les communes de La Bouilladisse et Peypin ;
- Le détail des évolutions en termes d'OAP, de règlement graphique et écrit.

2-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Tome I – OAP sectorielles

| PIECES | SECTEUR | MODIFICATION |
|---|---|---|
| I.0 – Liste des OAP sectorielles | Général | Mise à jour de la liste des OAP suite à la création du « I.1D – Zoom économique » et du « I.4 – Zoom Les Gargues ». |
| I.1 OAP Intercommunale d'intention – Terminus Val'tram | Intercommunal : réseau du Val'Tram | Intégration d'un zoom afin d'identifier l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone économique dans le texte et le schéma. |
| I.1D – Zoom économique – La Bouilladisse-Peypin | La Bouilladisse Peypin | Création de l'OAP « Zoom économique – La Bouilladisse-Peypin » |
| I.4 – OAP d'intention - Zone économique Est | Aubagne | Intégration d'un zoom afin d'identifier l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone économique dans le texte et le schéma. |
| I.4 – Zoom Les Gargues | Aubagne | Création de l'OAP « Zoom Les Gargues » |



3-Règlement – Pièces écrites

Tome K1 – Règlement écrit

Dispositions Générales :

- **Modification de la légende des planches de zonage :** Matérialisation de l'aléa ruissellement sur les OAP sectorielles sous forme de hachurage.

Article 6.1- Risque inondation :

- Ajout du point VI relatif aux « Dispositions spécifiques aux OAP sectorielles » :
 - Les Gargues sur la commune d'Aubagne
 - Terminus Val'Tram Zone Economique la Bouilladisse-Peypin

Il est spécifié que :

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

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

Pour les zones AU du PLUi :

- 1- **Division en sous-zones** : Création d'une sous-zone à urbaniser 1AUMg , zone à vocations mixtes concernant le secteur des Gargues.
- 2- **Affectation des sols et destinations des constructions : Modification de l'article 1 « Constructions nouvelles et affectation des sols » :**
 - Modification de l' article 1b) : Création de la zone 1AUMg
 - Modification de l' article 1 c) :Ajout de la zone 1AUMg

En zone 1AUMg :

Les sous-destinations : *hébergement**, *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**, *Autres équipements recevant du public**, *industrie**, *ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)* sont autorisées.*

Les sous-destinations : *Artisanat et commerce de détail**, *Restauration**, *Hôtel** **sont admises sous-conditions :**

- Qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- Et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone.

La sous-destination *Bureau** est admise à **condition** qu'elle soit liée à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Les autres sous-destinations sont **interdites**.

- Modification de l'article 1e) affouillements et exhaussements du sol : les dispositions s'appliquent à la zone 1AUMg.
- Création de l'article 1n) : En 1AUMg, sont admises les constructions de la **sous-destination « Bureau* »** à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.
- Création de l'article 1o) : En 1AUMg, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception des sous-destinations « Commerce de gros », « Autres hébergements touristiques » et « Cinéma* ») à condition :
 - Qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
 - Et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone.

3- Modification de l'article 2 –« Evolution des constructions existantes »

Dans les zones 1AU « ouvertes »

- Article 2a) ajout de la zone 1AUMg dans les dispositions.
- Création de l'article 2 b) : En zone 1AUE *les extensions* et constructions annexes** des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous conditions.

4- Modification de l'article 4-Emprise au sol des constructions

- Le règlement est complété pour la zone 1AUE, ajout d'un article 5a) et 5 b) permettant les extensions limitées des constructions légales existante.

5- Article 5-Hauteur des constructions

- Le règlement est complété avec l'ajout d'un article 5b) pour la zone 1AUE et 5c) pour la zone 1AUMg

6- Article 9-Qualité des constructions

- La zone 1AUMg est ajoutée

7- Article 10-Qualité des espaces libres

- Création de l'article 10 e) la zone 1AUMg est non réglementée.

Lexique :

Ajout de définitions :

- ***Etude de résilience hydraulique**** : Etude qui permet d'analyser les caractéristiques du projet d'urbanisme, d'évaluer son impact sur le milieu récepteur et de définir les mesures compensatoires pour les préserver.
L'étude de résilience hydraulique* peut être élaborée sur des secteurs de projet dans le cadre du risque ruissellement.

- **Pôle de vie*** : Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Le pôle de vie*est matérialisé sur le schéma de l'OAP sectorielle « Les Gargues Aubagne ».



4- Règlement – Pièces Graphiques

Tome M – Planches de zonage

| Les Gargues | | |
|---------------------------|--|---|
| Zonage | <p>Planche zonage n°49</p> <p>Planche eau n°49</p> <p>Planche incendie n°49</p> | Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUM vers un zonage 1AUMg pour un total de 11ha. |
| Zonage | <p>Planches zonage n°46 et n°49</p> <p>Planches eau n°46 et n°49</p> <p>Planches incendie n°46 et n°49</p> | Reclassement de plusieurs parcelles au Nord et à l'Est du secteur de la zone 2AUM vers la zone UV1. |
| Loi Barnier | Planches zonage n°46 et n°49 | Suppression de la marge réglementaire « entrée de ville » sur le périmètre de l'OAP Hormis sur la partie classée en zonage 2AUM et UV1 sur la partie Nord-Ouest. |
| Ruissellement | Planches eau n°46 et n°49 | Au sein du périmètre de l'OAP, dans les zones UV1 et la zone 1AUMg nouvellement créée, suppression de la « zone à emprise maximale de ruissellement – Zone inconstructible » et remplacement par le figuré « Aléa ruissellement – Voir OAP sectorielle ». Il est nécessaire de se référer à l'OAP afin de consulter les prescriptions liées au risque ruissellement. |
| OAP Cycle de l'Eau | Planche complémentaire n°5 | Les OAP thématiques du PLUi s'appliquent à certains zonages. Les modifications de zonage entraînent donc une modification du périmètre d'application des OAP thématiques. En l'occurrence, la modification du zonage UV entraîne une modification du périmètre d'application de l'OAP thématique Cycle de l'Eau sur le secteur des Gargues. |

| Terminus Val'tram | | |
|--------------------------|--|--|
| Zonage | Planche zonage n°13 Planche eau n°13 Planche incendie n°13 | Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE vers un zonage 1AUE. |
| Zonage | Planche zonage n°13 Planche eau n°13 Planche incendie n°13 | Reclassement de plusieurs parcelles classées en zonage 2AUE au sud de la zone vers la zone UV1. Il s'agit majoritairement de parcelles situées au sud du Merlançon qui, après études, ne feront pas partie de la zone ouverte à l'urbanisation. |
| Loi Barnier | Planche zonage n°13 | Suppression de la marge réglementaire « entrée de ville » sur l'emprise de la zone 1AUE et UV1. |
| Incendie | Planche incendie n°13 | Au sein de la méthodologie de traduction du PAC de l'Etat, seules les zone AU sont classées en zonage violet qui renvoie à une étude complémentaire au sein de l'OAP. Les zonages UV1 nouvellement créés sont reclassés en zone rouge inconstructible ou en zone bleu constructible sous conditions, au regard des aléas du PAC de l'Etat. |
| Ruissellement | Planche eau n°13 | Au sein du périmètre de l'OAP, dans les zones 1AUE et UV1 nouvellement créées, suppression de la « zone à emprise maximale de ruissellement – Zone inconstructible » et remplacement par le figuré « Aléa ruissellement – Voir OAP sectorielle ». Il est nécessaire de se référer à l'OAP afin de consulter les prescriptions liées au risque ruissellement. |