



PLU d'Aubagne

Réunion publique de concertation

→ Zonage et règlement



Secteur 4

Solans

Longuelance

Saint-Pierre

Beaudinard

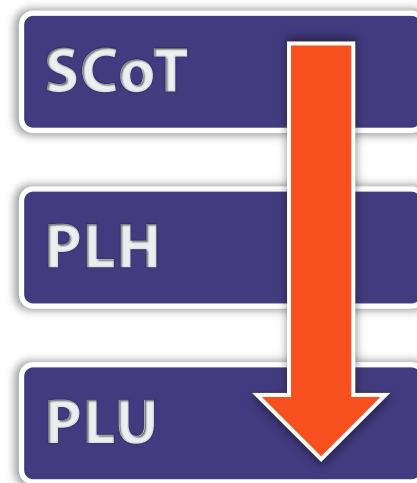
Aubagne sud-est

AUBAGNE

Aubagne, Espace du Bras d'Or
28 octobre 2015

■ Contexte et calendrier

- **Le PLU fixe les règles en matière de droit des sols**
- **Au regard des enjeux du territoire**
 - ➔ Enjeux environnementaux, résidentiels, économiques...
- **À l'aune des réglementations nationales en matière d'urbanisme**
 - ➔ Lois SRU (2000), Grenelle de l'environnement (2012), ALUR (2014)...
- **En compatibilité avec les documents de planification supra-communaux**
 - ➔ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - ➔ Programme Local de l'Habitat (PLH)



- **Comment le PLU est-il élaboré ?**
- **Le PLU est élaboré à l'initiative de la Collectivité**
 - ➔ Elle prescrit son élaboration, supervise les études, formule le projet
 - ➔ Elle arrête le projet de PLU puis l'approuve en Conseil Municipal
- **En concertation avec la population, en partenariat avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et sous le contrôle de l'État**
 - ➔ Les habitants formulent leur avis dans le cadre de la concertation et leurs requêtes dans le cadre de l'enquête publique
 - ➔ L'État veille à la bonne application des lois : protection de l'environnement, limitation de la consommation foncière...

■ De quoi se compose un PLU ? Où en est-on ?

Rapport de présentation

Établit le diagnostic du territoire et identifie les besoins pour les années à venir

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Exprime le projet de ville à travers de grandes orientations

Zonage et règlement

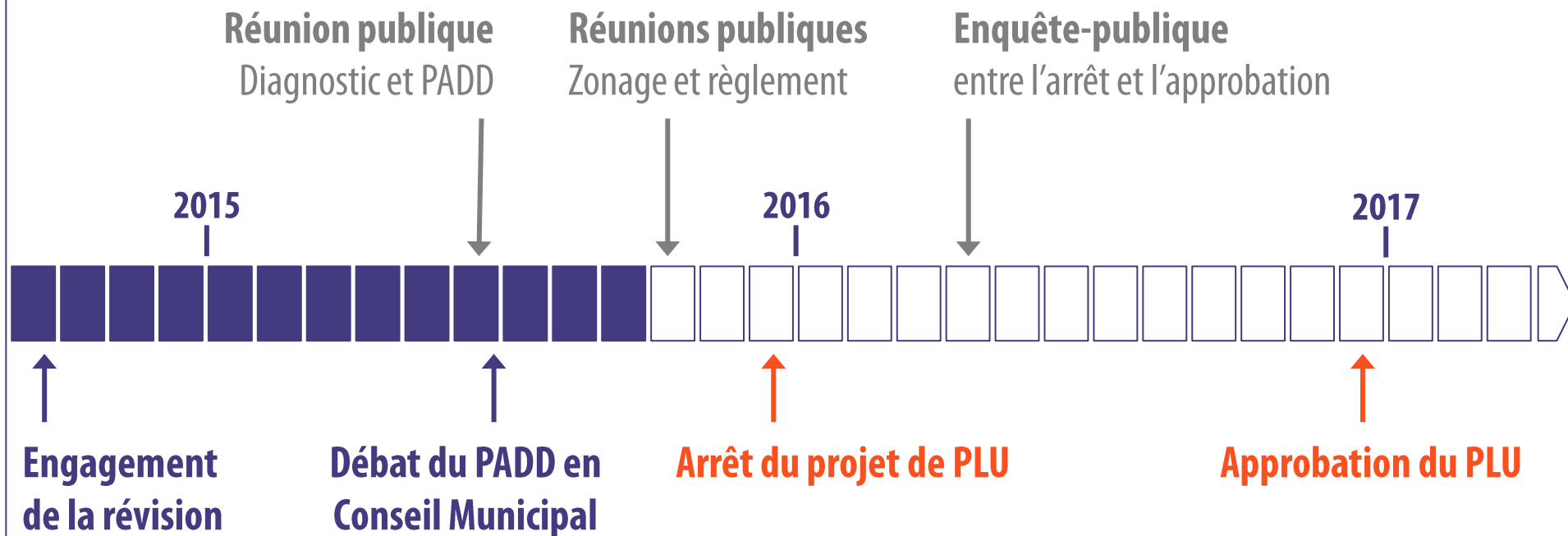
Délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N)

Détermine les règles de construction : hauteurs, prospects, emprises au sol...

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Précise les conditions de développement de certains secteurs

Objectif : arrêter le projet de PLU en décembre 2015

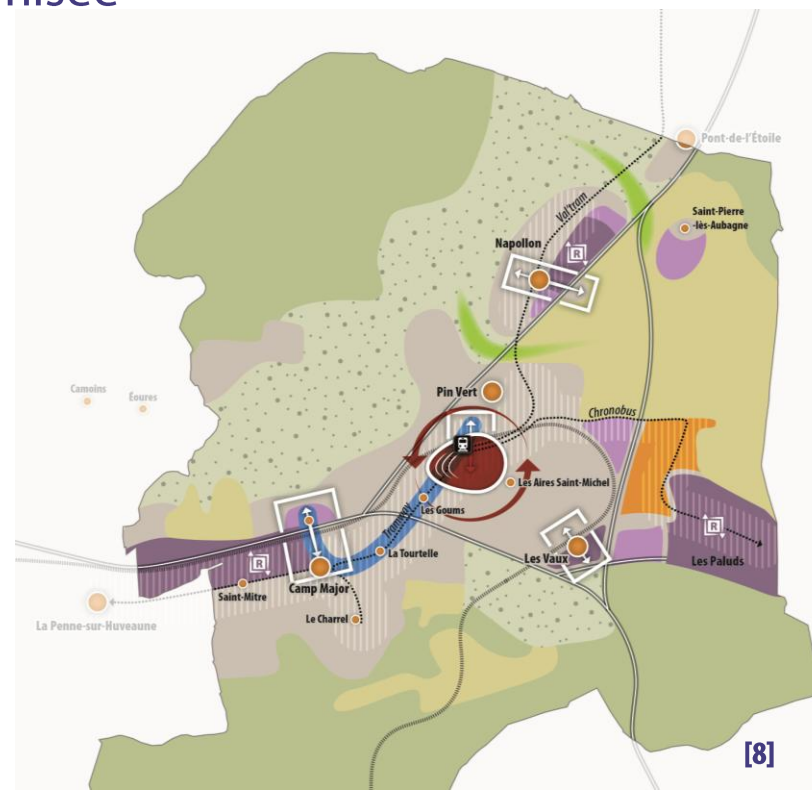


■ Rappel du PADD

■ Le PADD a été débattu en juin en réunion publique et en conseil municipal

1. Le centre-ville, pivot du développement d'Aubagne

- ➔ Une vie économique et culturelle dynamisée
- ➔ Une accessibilité renforcée
- ➔ Une mise en scène réinventée

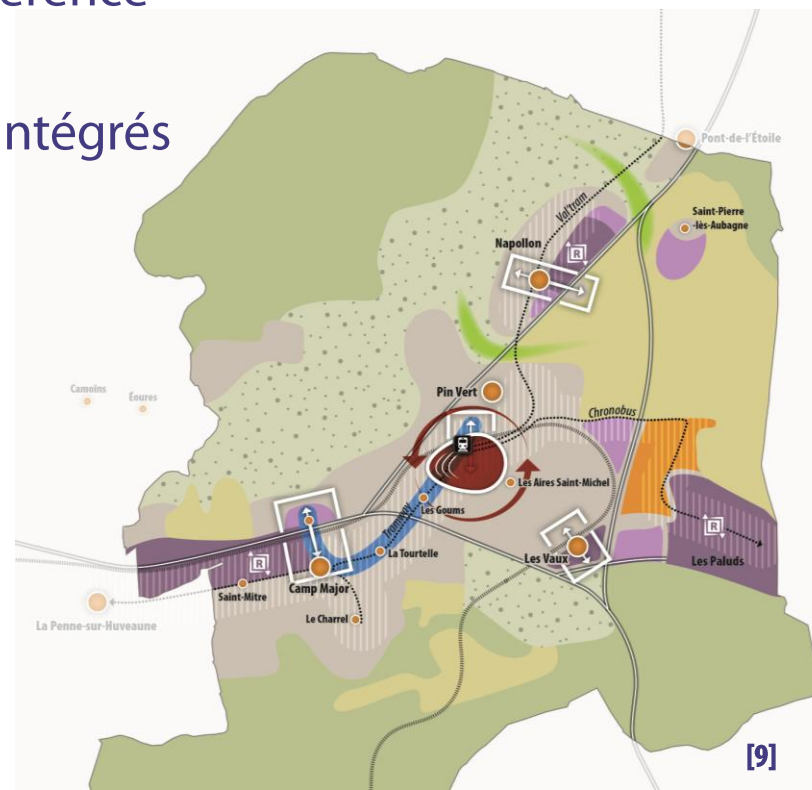


■ Le PADD a été débattu en juin en réunion publique et en conseil municipal

2. Un nouveau souffle économique

- ➔ Les Paluds : vers un site productif de référence
- ➔ Des sites d'activités renforcés et mieux intégrés
- ➔ Des richesses et savoir-faire valorisés

Besoin de 80 ha pour le développement économique à l'échelle de l'Agglo

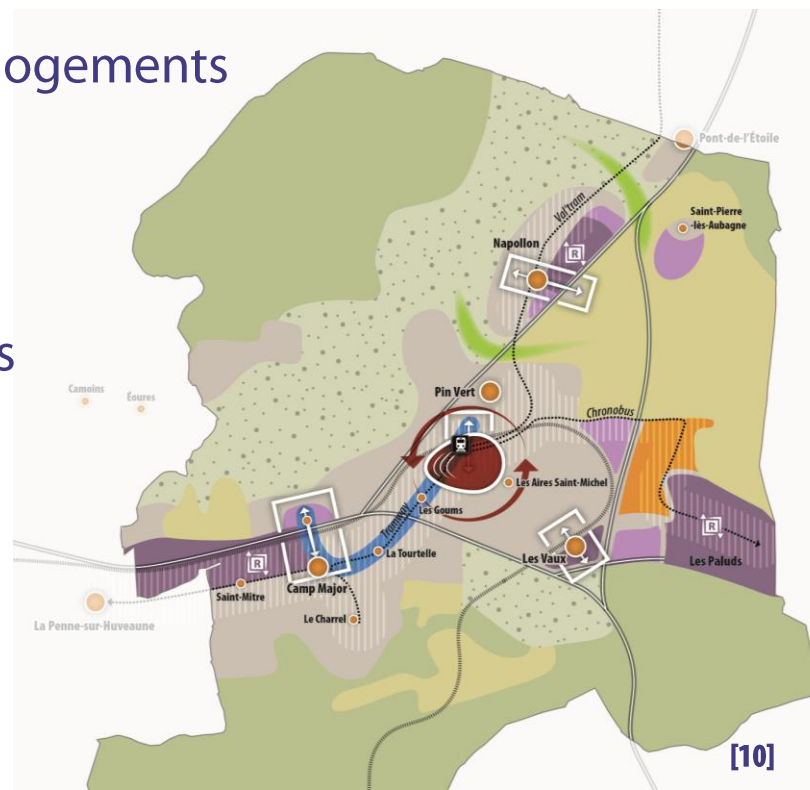


■ Le PADD a été débattu en juin en réunion publique et en conseil municipal

3. Du centre-ville aux piémonts du Garlaban, un développement urbain raisonné et plus équilibré

- ➔ Des réponses adaptées aux besoins en logements
- ➔ Une urbanisation cohérente
- ➔ Un cadre et une qualité de vie améliorés

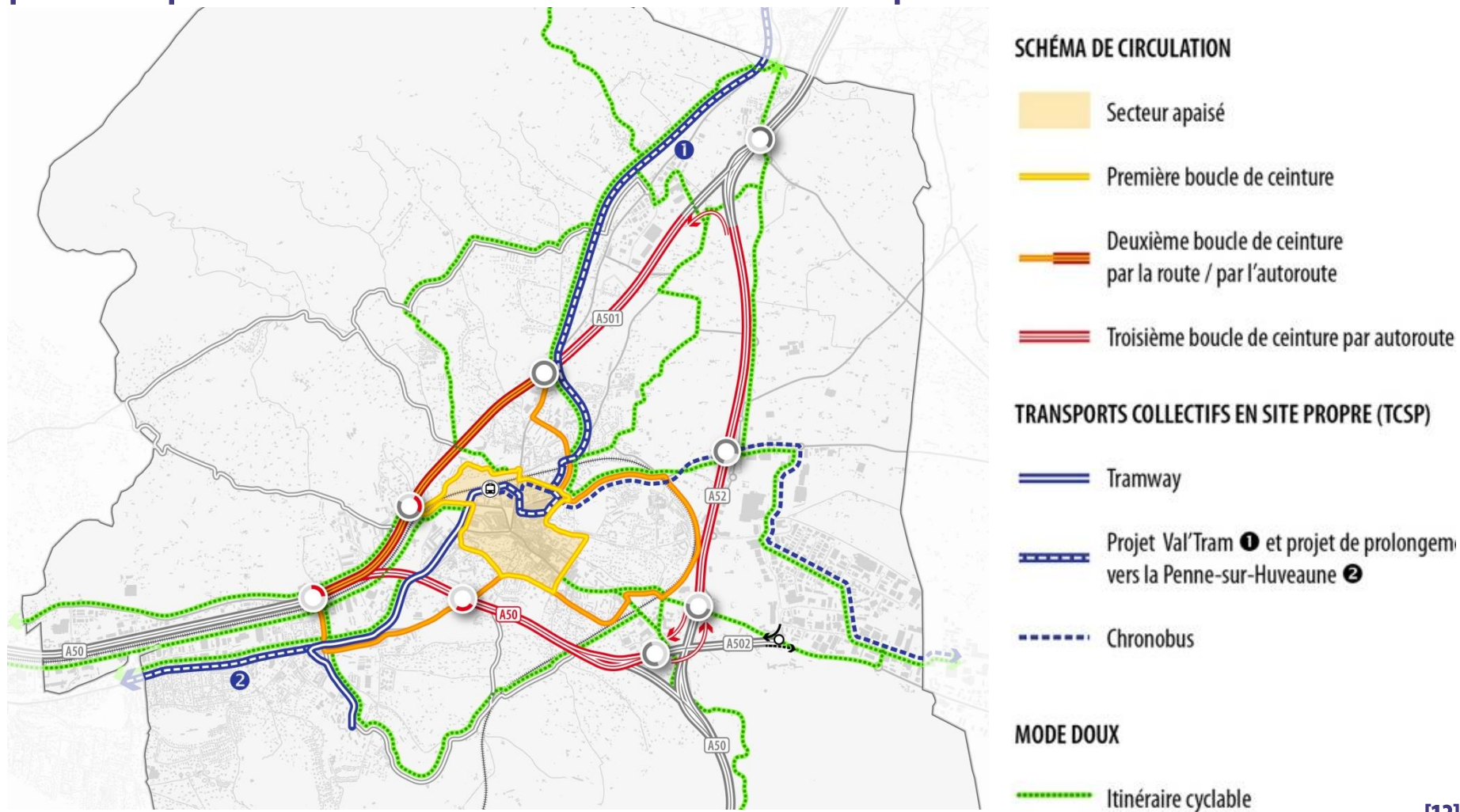
*Besoin de produire
3 300 à 3 500 logements d'ici 2030*



Du PADD au zonage...

- la conduite de réflexions complémentaires

■ Un schéma d'intentions **Mobilités** pour apaiser la ville et faciliter les déplacements




■ Un schéma d'intentions Trame Verte et Bleue pour préserver la biodiversité

TRAME VERTE

 Espace vert naturel ou semi-aménagé

 Espace agricole


 Porte d'entrée de massif

 Parc public ou espace vert urbain existant ou à développer

 Alignement d'arbres

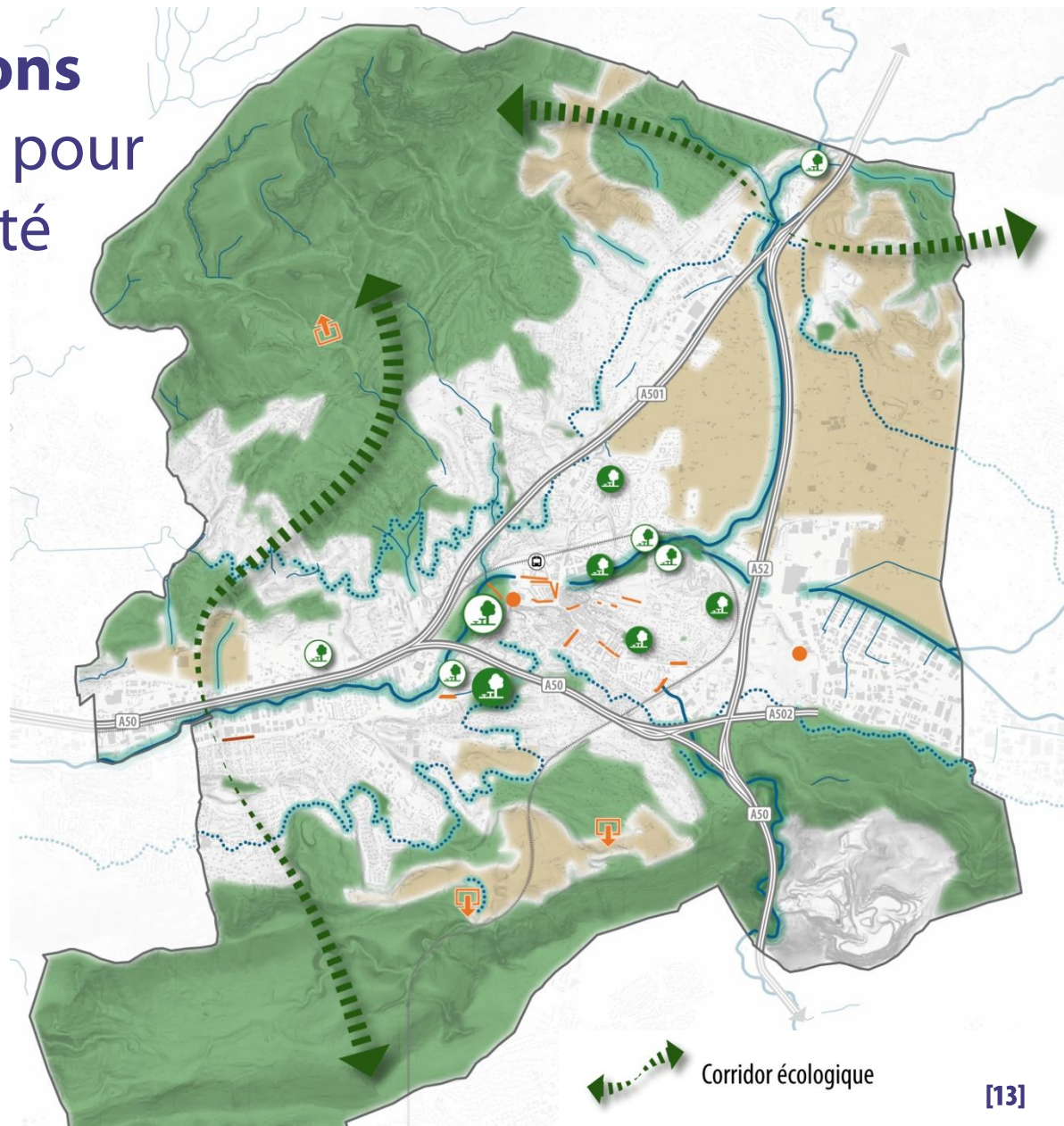
 Arbre remarquable

TRAME BLEUE

 Cours d'eau - ciel ouvert/partie couverte

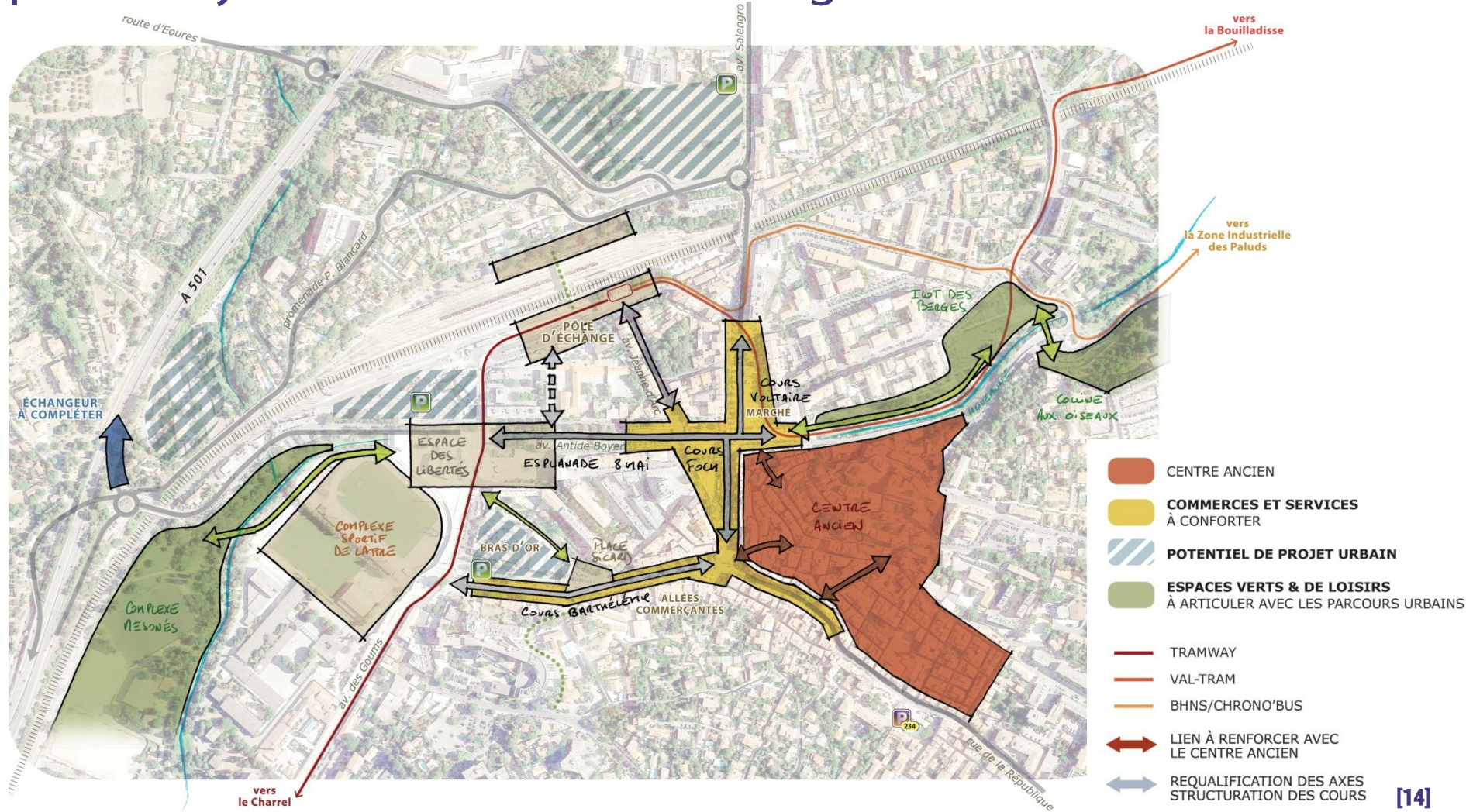
 Canal

 Ripisylve



 Corridor écologique

■ Un schéma d'intentions **Centre-ville** pour redynamiser le cœur d'Aubagne



■ Zonage et règlement : présentation générale

■ POS et PLU : quelles différences ?

Typologie des zones du **POS**

Typologie des zones du **PLU**

U – zone urbaine

U – zone urbaine

NA – zone d'urbanisation future

AU – zone à urbaniser

NB – zone de campagne

Le zonage NB disparaît

NC – zone agricole

A – zone agricole

ND – zone naturelle

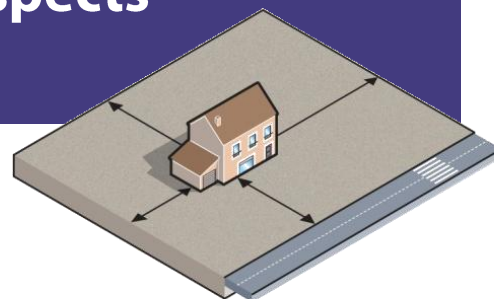
N – zone naturelle

■ Pour chaque zone, le PLU réglemente notamment...

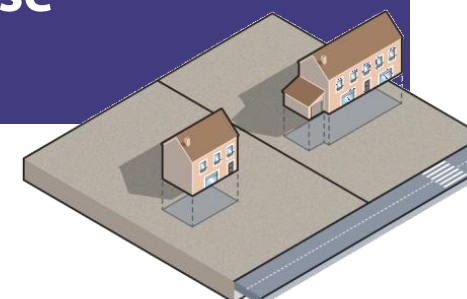
Occupations du sol



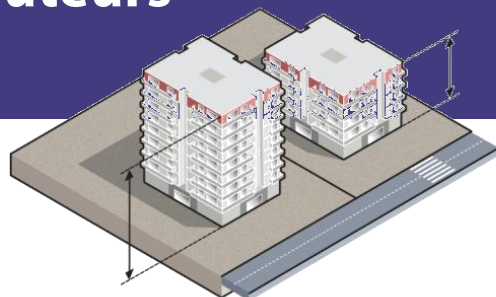
Prospects



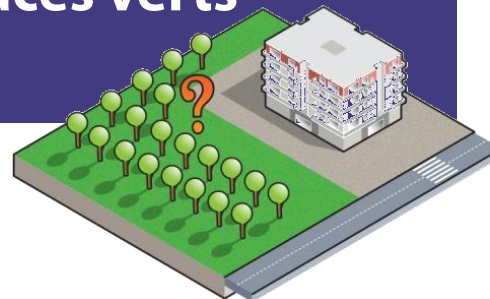
Emprise au sol



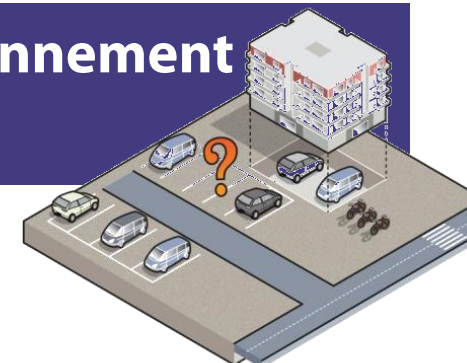
Hauteurs



Espaces verts

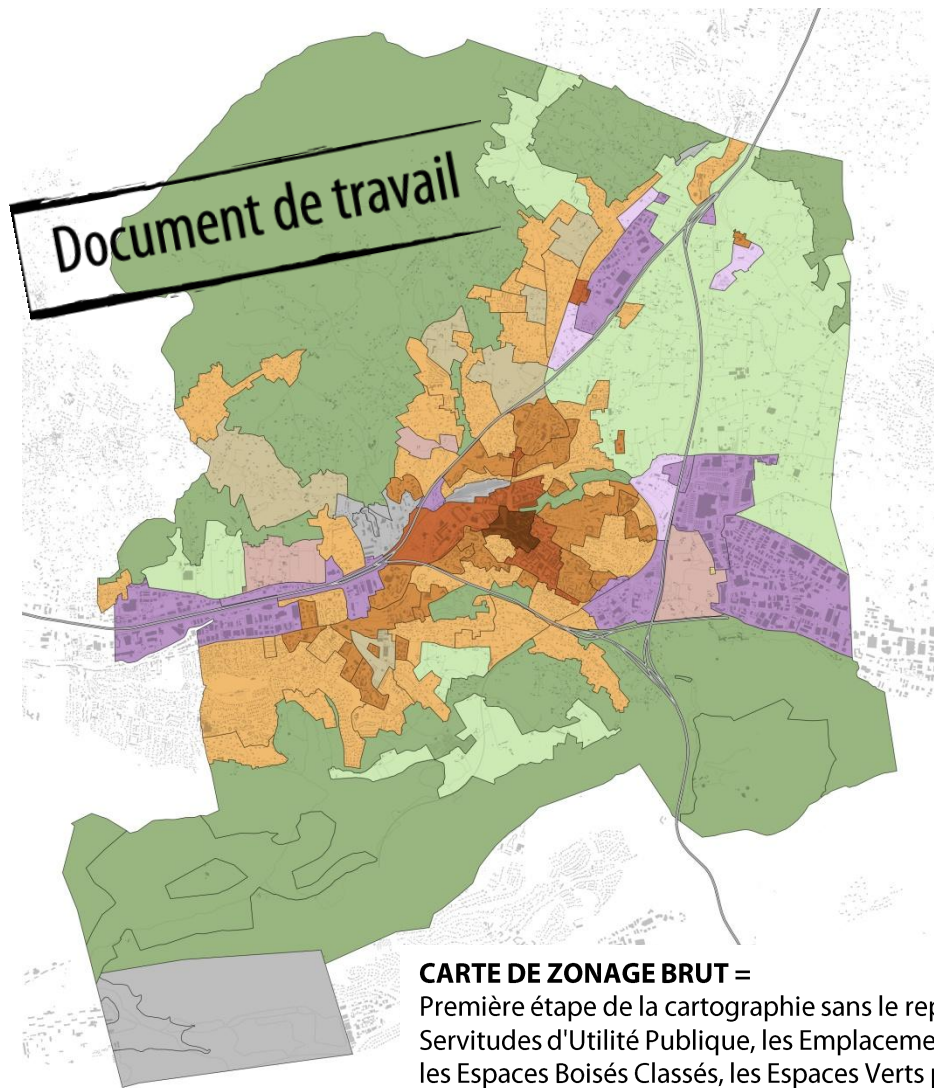


Stationnement



Depuis la loi ALUR, le PLU ne peut plus réglementer ni le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ni la taille minimale des terrains

Zonage du projet de PLU



U - ZONES URBAINES

- UA** Centre ancien
- UB** Tissus continus d'habitat collectif
- UC** Tissus discontinus d'habitat collectif
- UD** Tissus d'habitat pavillonnaire
- UHG** Hameau des Gargues
- UE** Zones urbaines à vocation économique
- UG** Zones urbaines dédiées à la Défense Nationale
- US** Zones urbaines dédiées aux activités ferroviaires

AU - ZONES À URBANISER

- AUH** Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitation
- AUE** Zones à urbaniser à vocation dominante économique
- AUM** Zones à urbaniser à vocation mixte

A - ZONES AGRICOLES

- A** Zones agricoles

N - ZONES NATURELLES

- N** Zones naturelles

■ UA = Centre ancien

Le règlement de la zone vise à conserver les formes urbaines du centre ancien (constructions en ordre continu et à l'alignement des voies) et à préserver son patrimoine

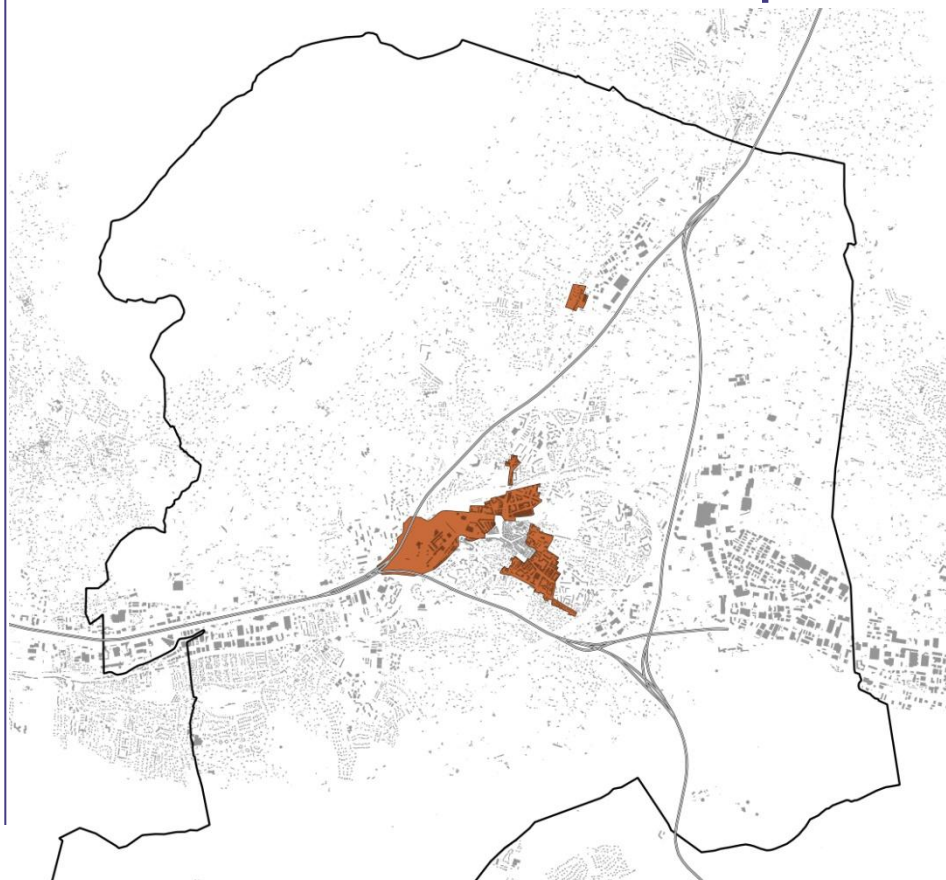


■ UA = Centre ancien

	Occupations et utilisations du sol interdites	Prospects	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale des espaces verts	Obligations en matière de stationnement
UA	Industrie Entrepôt	Alignement ou marge de recul indiquée au plan et en limite latérale	Non réglementée	Sensiblement égale à la hauteur moyenne (plus ou moins un niveau) des bâtiments existants dans le même alignement	Non réglementée	Non réglementées

■ UB = Tissus continus d'habitat collectif

Implantation des constructions à l'alignement et en continuité d'une limite latérale à l'autre, avec des règles de hauteurs différenciées par sous-secteurs UB1, UB2 et UB3



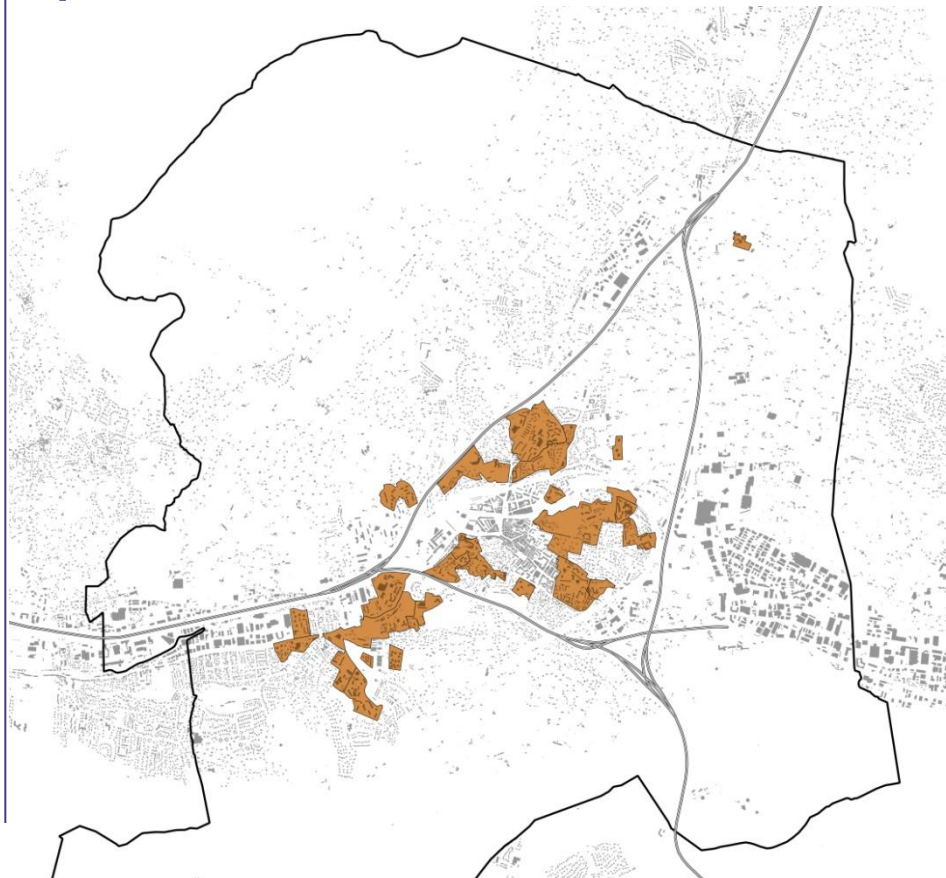
■ UB = Tissus continus d'habitat collectif

	Occupations et utilisations du sol interdites	Prospects	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale des espaces verts	Obligations en matière de stationnement
UB1	Industrie Entrepôt	Alignement ou marge de recul indiquée au plan et en limite latérale *	Non réglementée	15 mètres	Non réglementée	1 place de stationnement voiture pour 70m ² de sdp + 3 % de la sdp dédiés au stationnement vélo
UB2				12 mètres		
UB3				10 mètres		

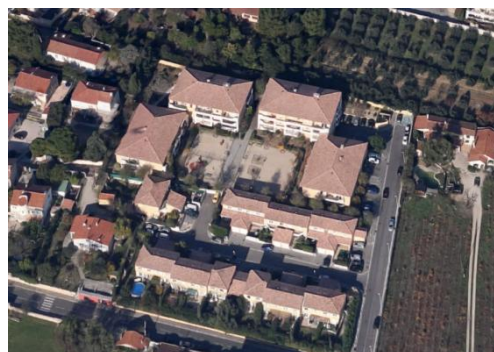
* Possibilité de retenir d'autres distances pour des raisons d'harmonie
Sdp = surface de plancher

■ UC = Tissus discontinus d'habitat collectif

Implantation des constructions en retrait des voies et des limites latérales, avec des règles de hauteurs différenciées par sous-secteurs UC1 , UC2 et UC3



Des grands ensembles...



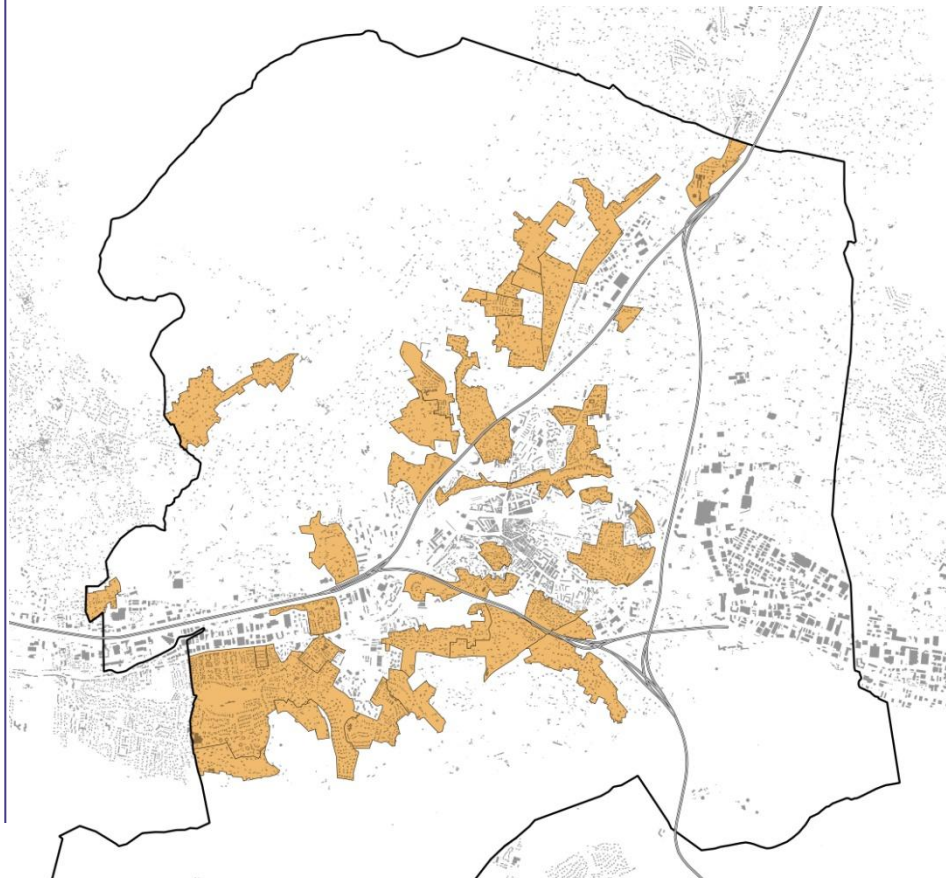
... aux opérations de petits collectifs

■ UC = Tissus discontinus d'habitat collectif

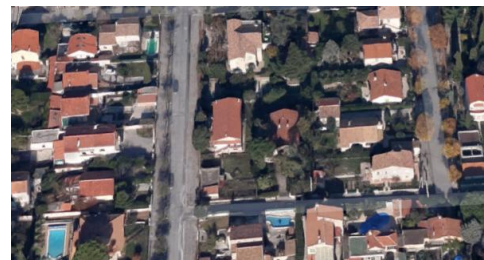
	Occupations et utilisations du sol interdites	Prospects	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale des espaces verts	Obligations en matière de stationnement
UC1	Industrie Entrepôt	À 4 mètres de l'alignement et en retrait des limites latérales au moins égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres	50 %	21 mètres	20 % du terrain	1 place de stationnement voiture pour 50m ² de sdp + 3 % de la sdp dédiés au stationnement vélo
UC2				15 mètres		
UC3				12 mètres		

Sdp = surface de plancher

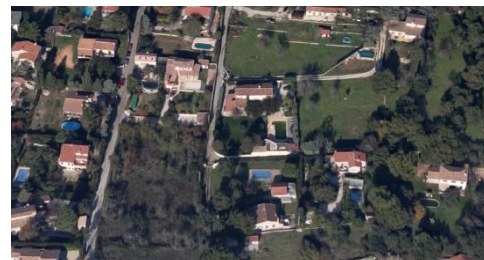
- **UD = Tissus d'habitat pavillonnaire**
avec des principes d'implantation et d'emprise au sol différenciés par sous-secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4



UD1
Habitat individuel continu



UD2
Habitat individuel discontinu



UD3 - UD4
Habitat individuel moins dense
Assainissement non collectif autorisé

■ UD = Tissus d'habitat pavillonnaire

	Occupations et utilisations du sol interdites	Prospects	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale des espaces verts	Obligations en matière de stationnement
UD1	Industrie Entrepôt	À 4 mètres de l'alignement et en limite latérale ou à 4 mètres des limites latérales *	35 %	7 mètres	25 % du terrain	1 place de stationnement voiture pour 50m ² de sdp
UD2	Hébergement hôtelier Commerce > 200m ² de sdp	À 4 mètres de l'alignement et à 4 mètres des limites latérales *	30 %		30 % du terrain	
UD3	Artisanat > 200m ² de sdp	À 4 mètres de l'alignement et	25 %		40 % du terrain	
UD4		à 4 mètres des limites latérales	20 %			

* Possibilité de retenir d'autres distances pour des raisons d'harmonie
sdp = surface de plancher

■ Deux outils spécifiques pour les zones urbaines

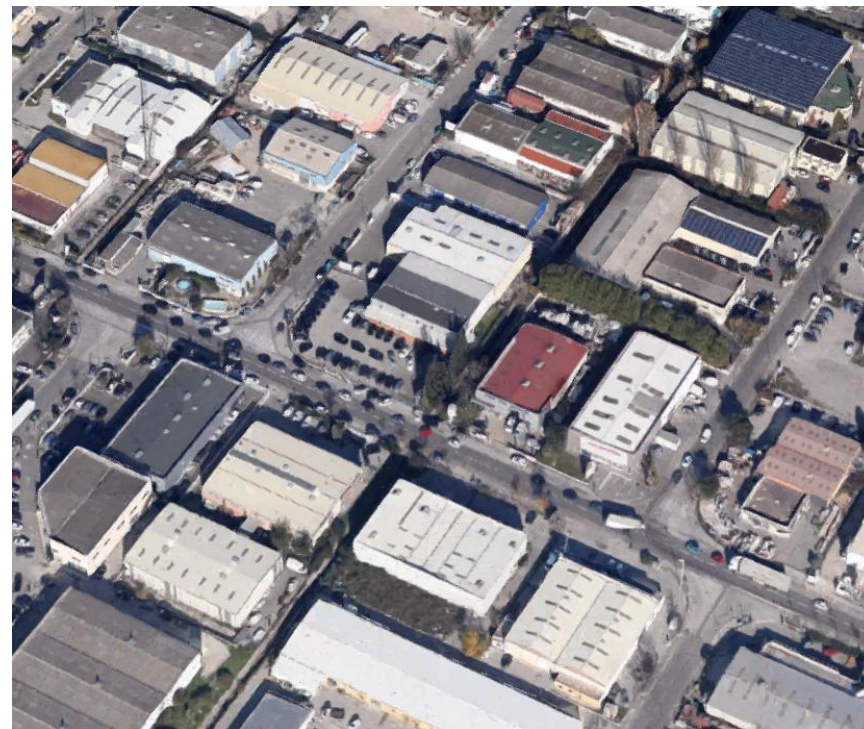
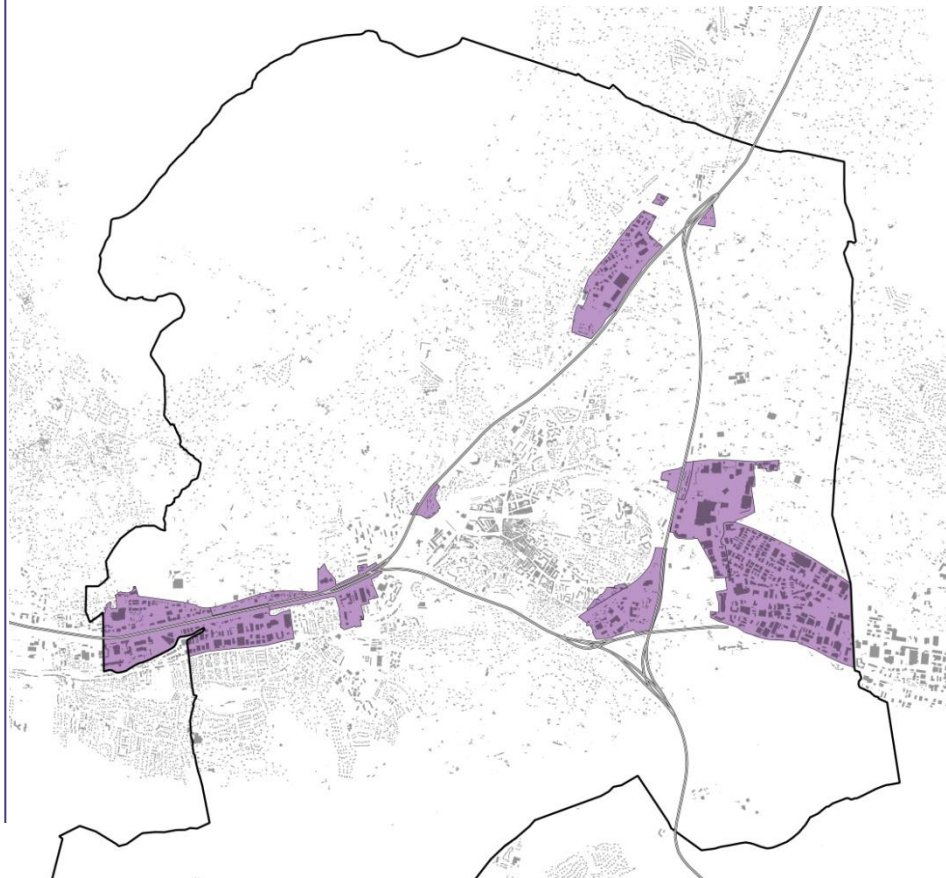
→ Densités minimales de construction

Délimitation de secteurs en cours,
autour de la gare et de stations de tramway et Val'tram

→ Servitudes de mixité sociale

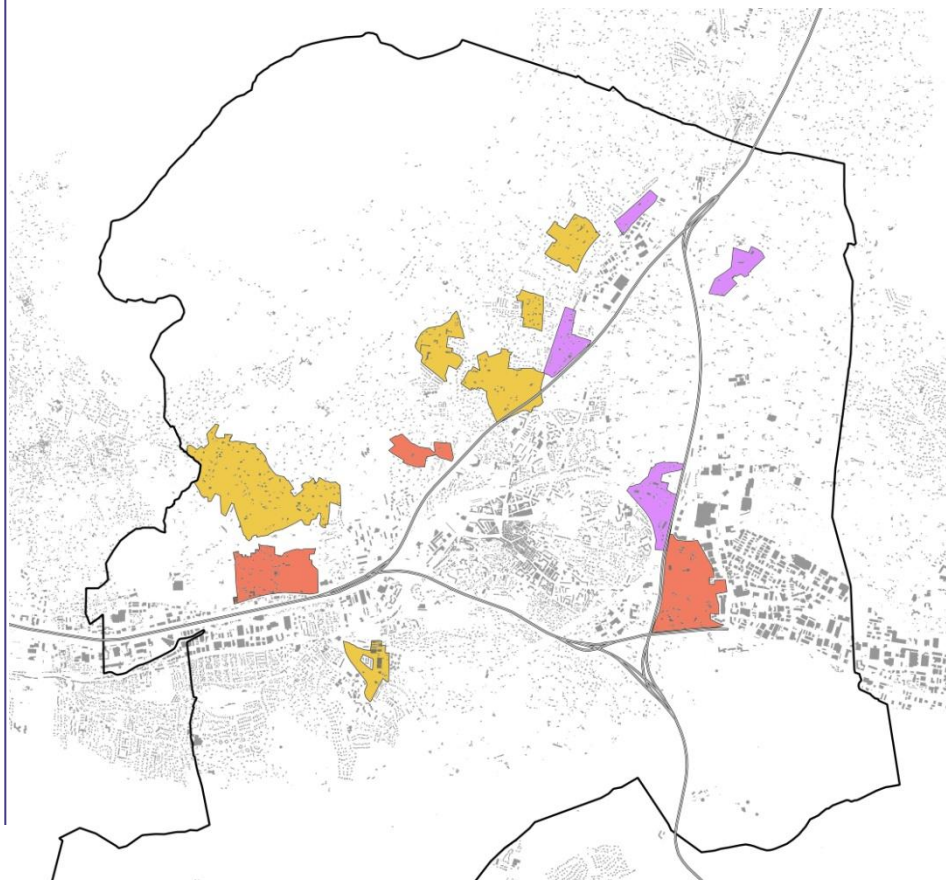
Délimitation de secteurs en cours

- **UE = Zones urbaines à vocation économique**
Zones dédiées à l'accueil d'activités économiques avec des règles différenciées (vocations, densités...)



■ AU = Zones à urbaniser

Toutes les zones AU sont strictes : leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU



■ AUH

À vocation dominante d'habitat

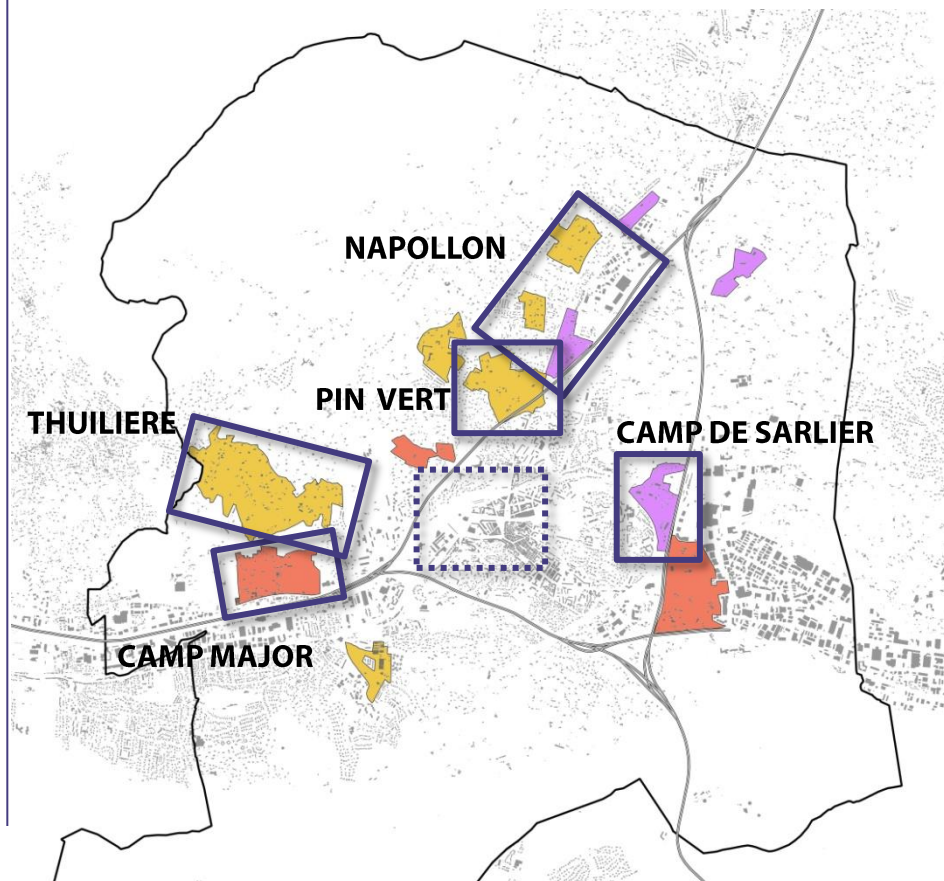
■ AUE

À vocation dominante économique



■ AUM

À vocation mixte

■ AU = Zones à urbaniser

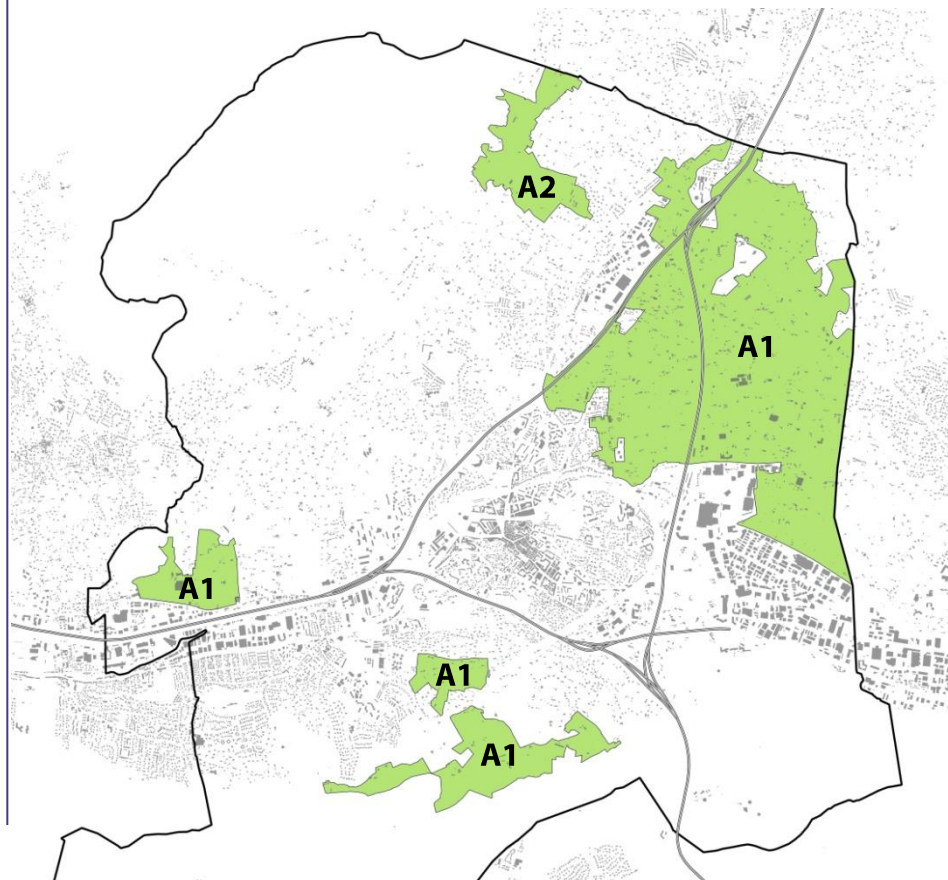


→ 7 des 13 zones AU sont couvertes par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, en cours de finalisation

-  OAP sur des zones AU
-  OAP sur le centre-ville

■ A = Zones agricoles

Zones vouées au développement de l'activité agricole.
Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, sauf dans le sous-secteur A2



A1

Correspond notamment aux « zones agricoles » sanctuarisées par le SCoT

A2

Correspond à une « zone naturelle d'intérêt agricole » sanctuarisée par le SCoT et à un corridor écologique

■ N = Zones naturelles

Zones vouées à la préservation et la valorisation des espaces naturels dans lesquelles les constructions nouvelles sont interdites



L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée :

- ➔ si la surface de plancher initiale de la construction existante est égale ou supérieure à 80 m² ;
- ➔ et si l'extension projetée se limite à 30 % de la surface de plancher d'origine ;
- ➔ et si la surface de plancher totale, extension comprise, n'excède pas 250 m².

■ Zonage du secteur 4

La Louve

Le Pin Vert

Les Solans

Napollon

Beaudinard

La Durande

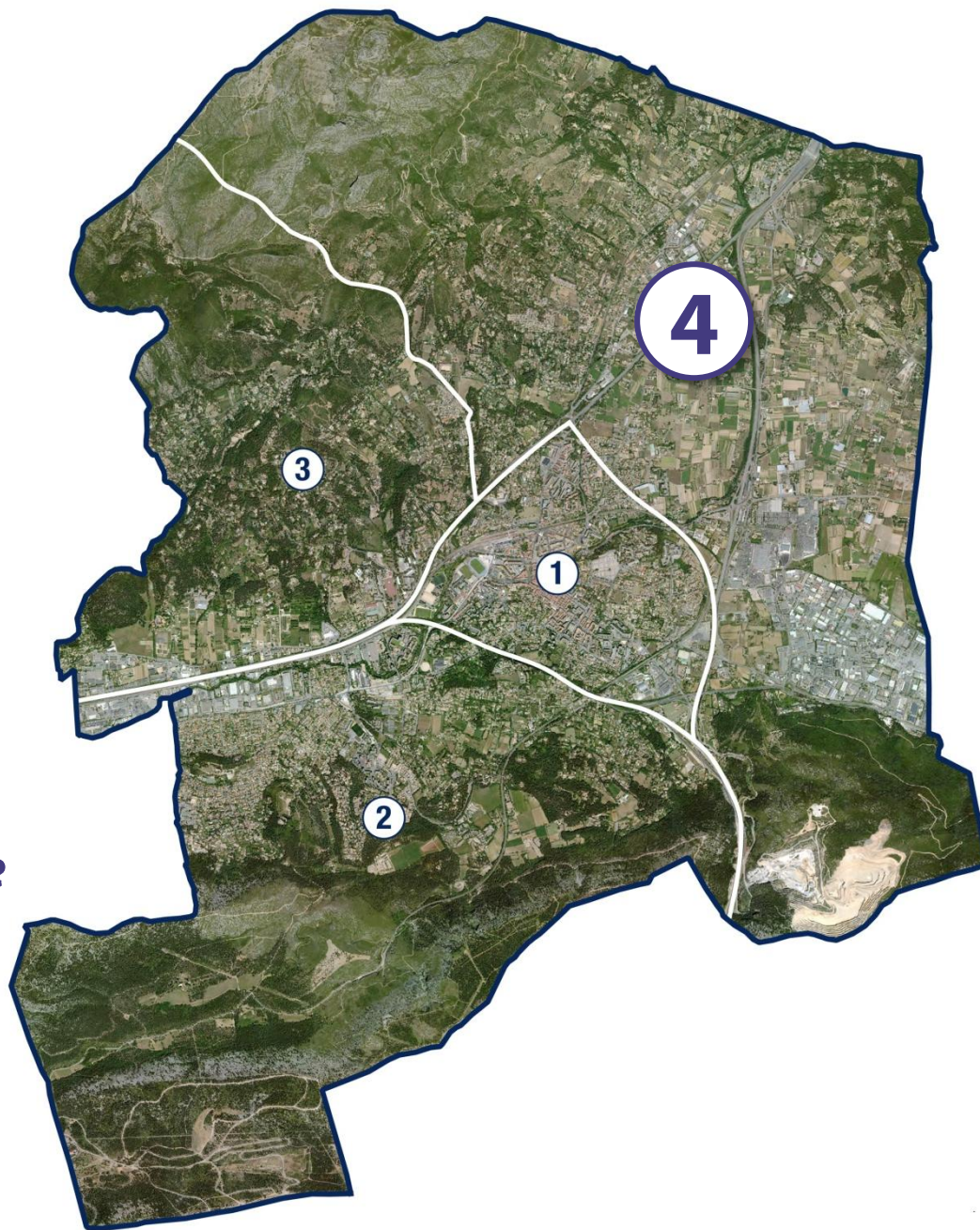
St-Pierre-lès-Aubagne

La Joinville

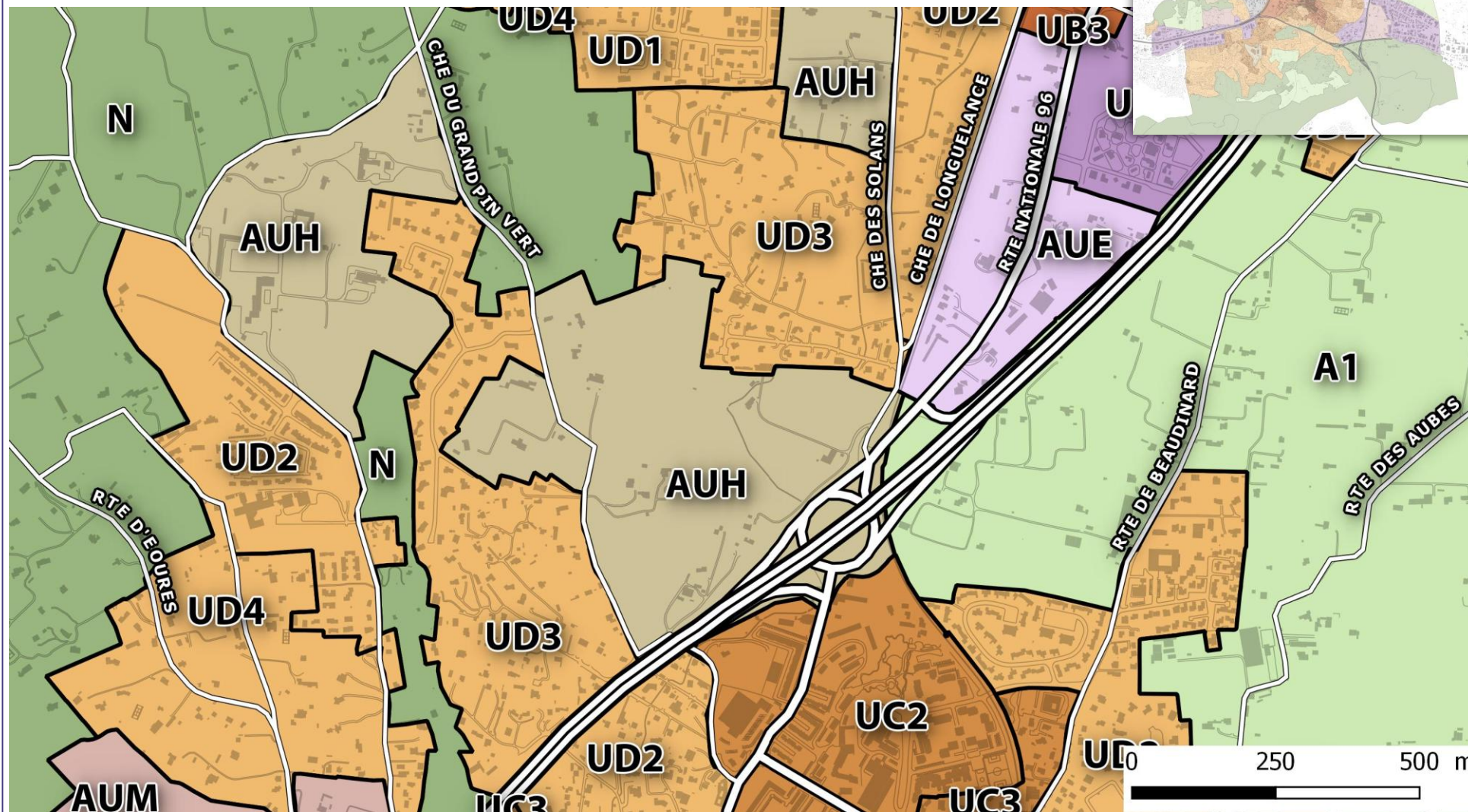
La Gauthière

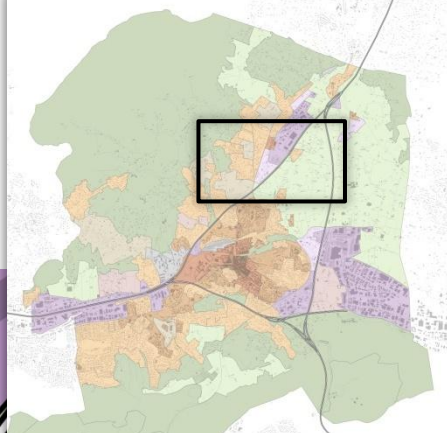
Camp de Sarlier

Les Paluds

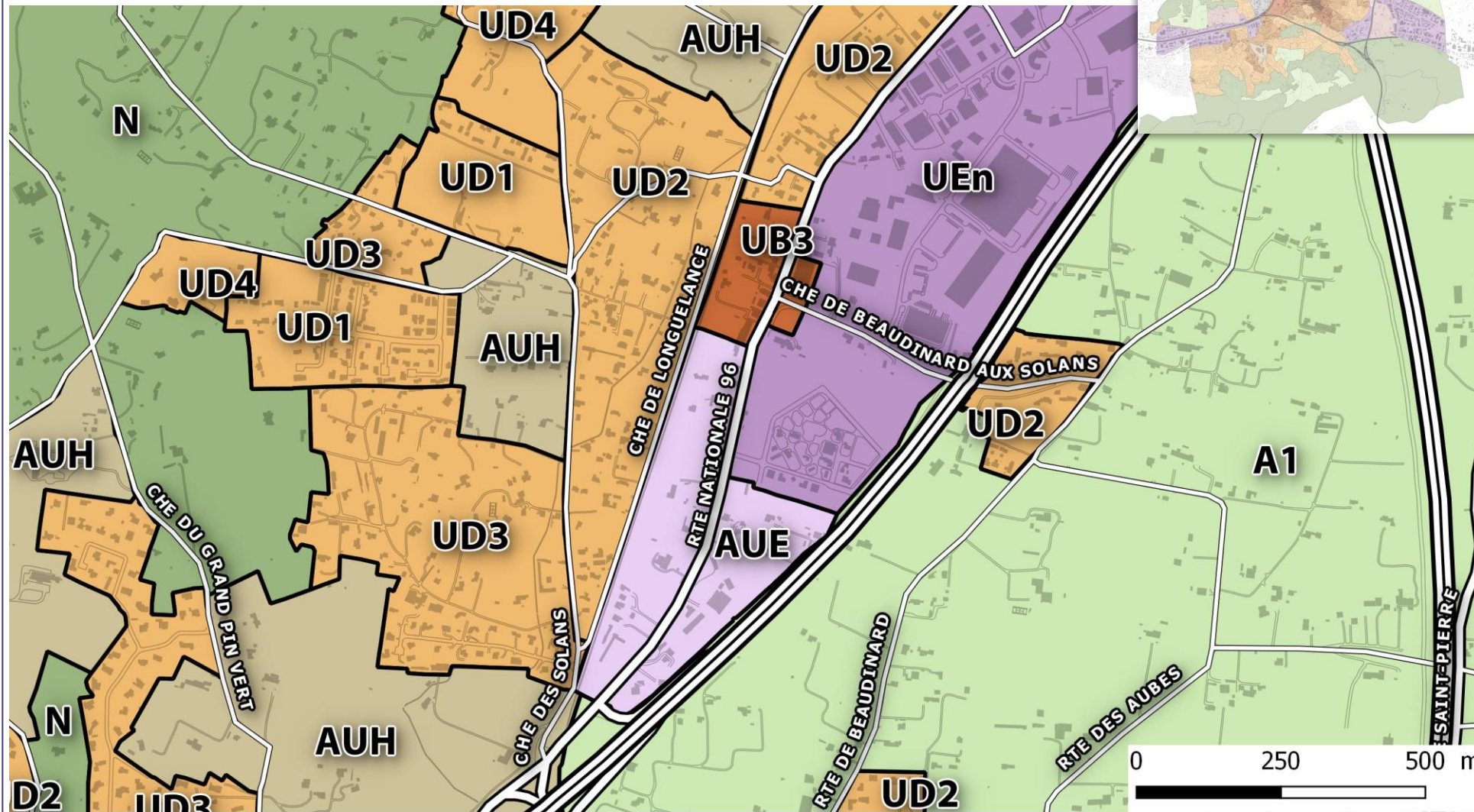


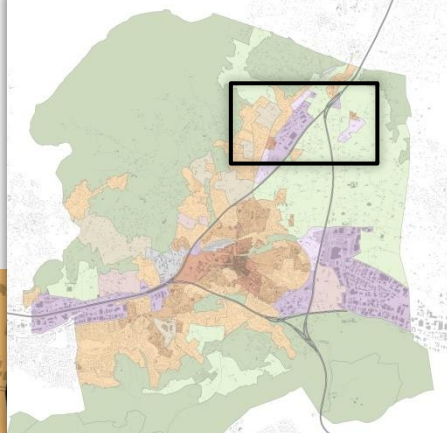
■ **La Louve / Le Pin Vert / Les Solans**



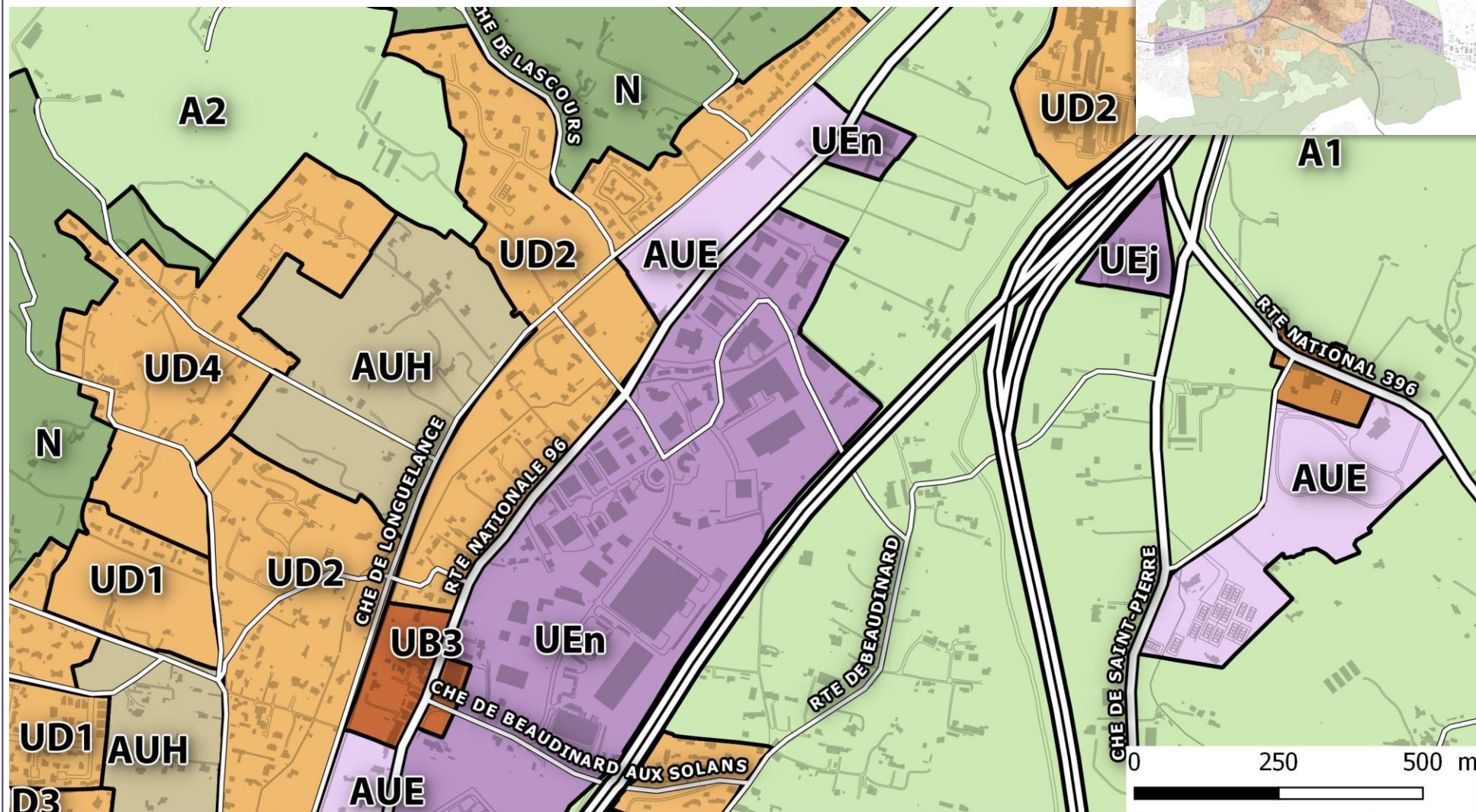


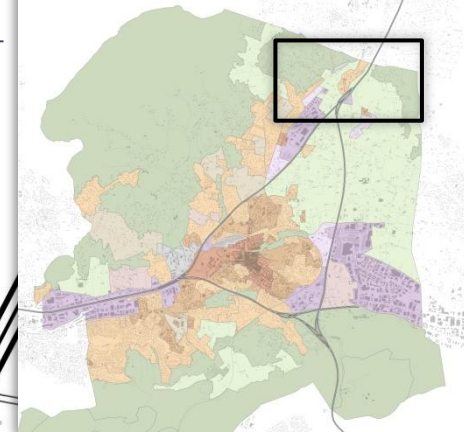
Les Solans / Napollon / Beaudinard



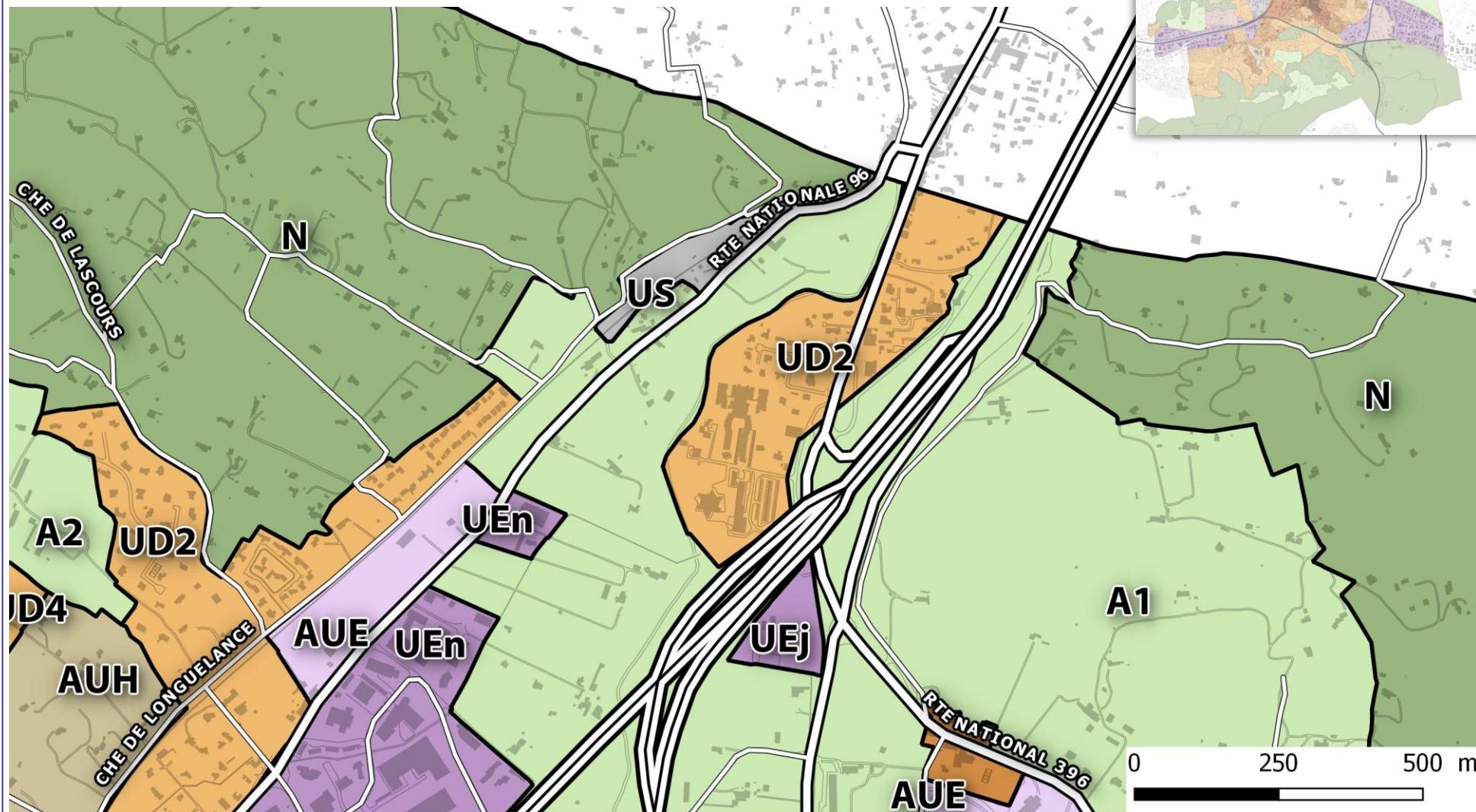


Napollon / La Durande / Saint-Pierre

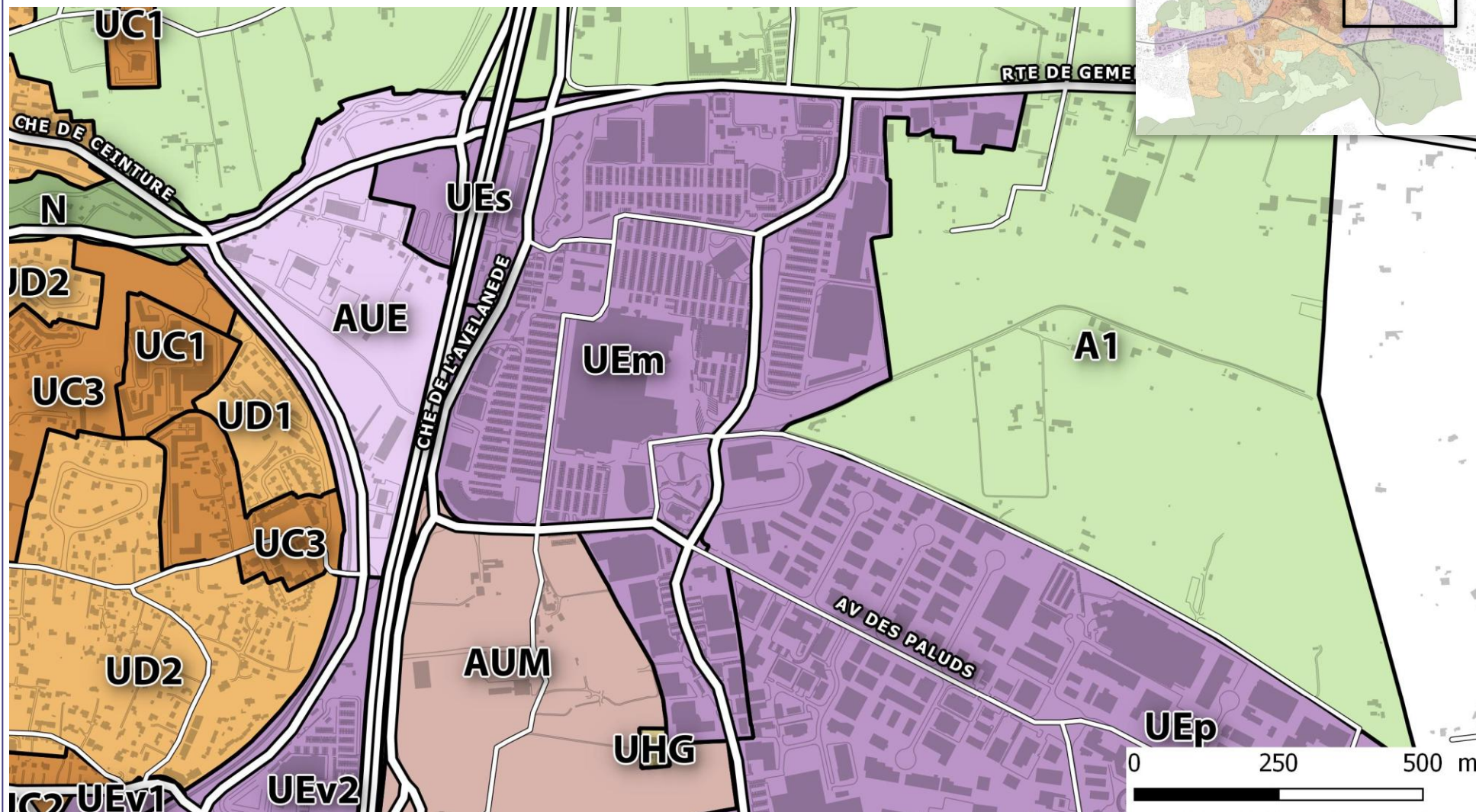




■ La Joinville / La Gauthière

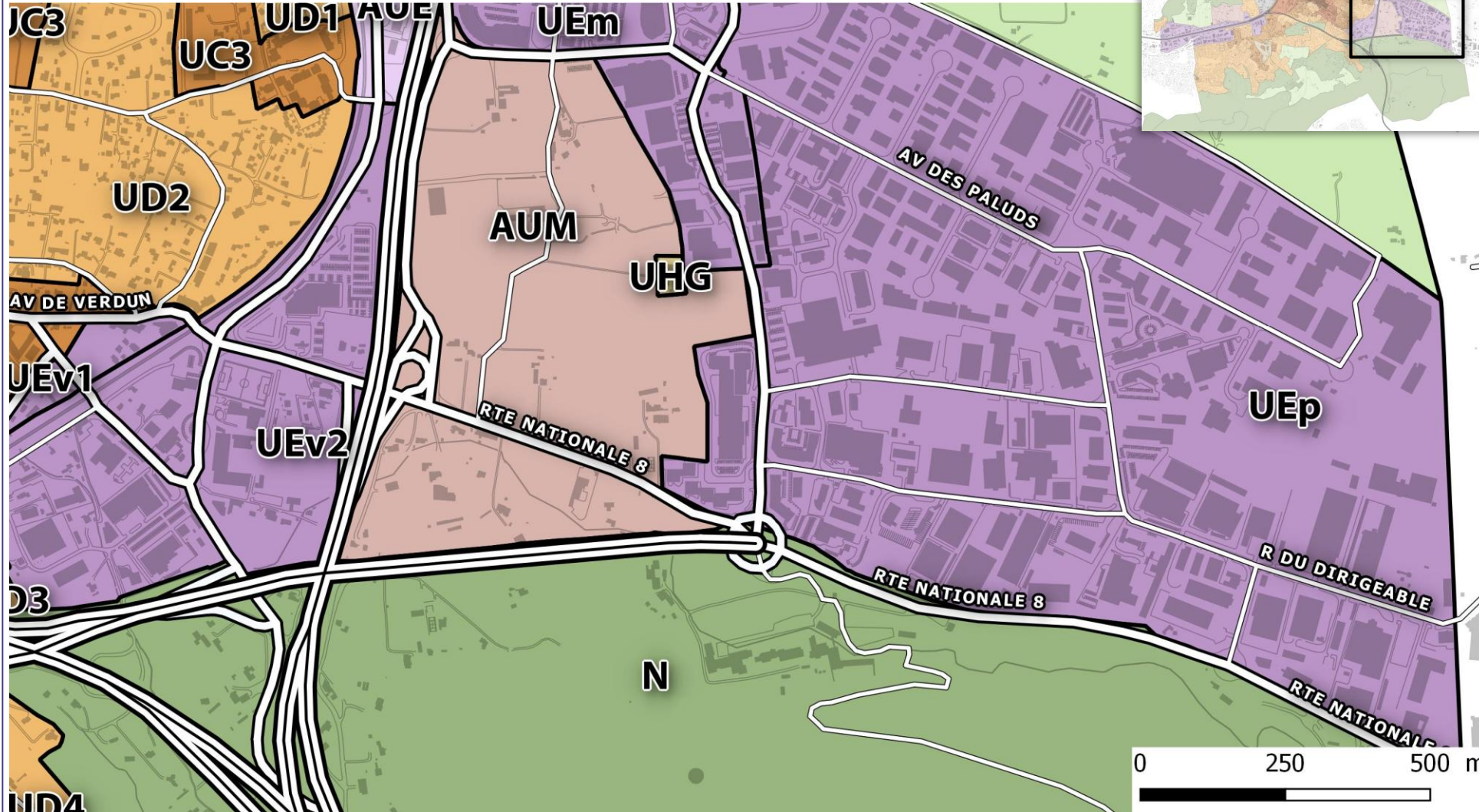


■ **Camp de Sarlier / Les Paluds**





■ **Les Paluds**



■ **PLU d'Aubagne : la concertation continue !**

Registre ouvert au service urbanisme de la ville
au 180 traverse de la Vallée
jusqu'à l'arrêt du projet de PLU prévu en décembre 2015
lundi et vendredi de 8h à 12h
mardi et mercredi de 13h30 à 17h

Une enquête publique aura lieu en 2016
sur le projet de PLU arrêté
avant son approbation définitive