

## PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

### Enjeux prioritaires de l'État pour le PLUi du territoire du pays d'Aubagne et de l'Étoile (juin 2019)

**En préambule**, il convient de préciser certains points de vigilance, au regard du contexte de la construction métropolitaine, encore à l'œuvre, et de la nécessaire articulation des projets entre les différentes échelles intercommunales, en complément du porter-à-connaissance qui vous a été adressé mi-juin.

L'engagement de la Métropole dans l'élaboration de ce troisième PLUi témoigne d'une ambition confirmée de porter les politiques publiques à l'échelle intercommunale. Néanmoins, il est relevé que le rythme actuel d'élaboration de ce PLUi est soutenu. En dépit des importants moyens techniques mis en place ou prévus par le Conseil de territoire, les délais actuels de définition du document d'urbanisme sont resserrés ; ceci est susceptible de limiter la capacité des communes à partager pleinement les questions stratégiques traitées à l'échelle intercommunale. En parallèle, la poursuite de la procédure de révision générale du PLU de La Destrousse peut poser des difficultés vis-à-vis de l'approche intercommunale en construction pour le Pays d'Aubagne et de l'Étoile : il conviendra de veiller à ce que les étapes franchies par anticipation par cette procédure communale ne nuisent pas à la cohérence des éléments du futur PLUi. Si les calendriers sont proches, il conviendra que le PLU communal s'efface devant le PLUi.

Il est rappelé la nécessité d'une compatibilité du PLUi avec tous documents de rang supérieur en vigueur : la DTA, le SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile approuvé en 2014 (qui constitue une référence notamment en matière de préservation des enjeux agricoles et naturels), mais aussi le SRADDET qui devrait être approuvé avant la fin de l'année, et le futur Plan de Protection de l'Atmosphère des Bouches du Rhône. Il importe également que des réflexions d'ensemble, telles que celles réalisées en 2017 pour définir un Schéma de Référence de l'Huveaune, soient exploitées.

Par ailleurs, **l'élaboration de ce PLUi doit s'inscrire dans les démarches d'échelle métropolitaine en cours d'élaboration** : l'exercice est difficile et contraint, il n'en demeure pas moins essentiel. Il convient de bien veiller à intégrer lors de l'élaboration de ce PLUi les objectifs d'aménagement de la Métropole, exprimés par divers documents en cours d'élaboration : les PLH, PDU et PCAEM, le schéma directeur d'assainissement et le schéma directeur d'eau potable, le SCoT métropolitain. Concernant ce dernier, **la Métropole doit s'appuyer sur le Dire de l'État adressé le 14 août 2018**, notamment sur les trois axes stratégiques de développement qui y sont proposés. Il est rappelé que le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile devra, si nécessaire, être révisé lorsque les documents métropolitains deviendront exécutoires.

Il est noté que l'hypothèse de croissance démographique retenue par le projet territorial du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (0,35%/an à l'horizon 2040) est inférieure à l'ambition métropolitaine (0,8%/an) ; ce choix est lié à l'évolution constatée ces dernières années (0,1%/an) et aux projections OMPHALE de l'INSEE (0,2%/an entre 2013 et 2050) pour ce territoire.

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 devra donc 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).

Pour favoriser **l'ambition d'un changement de « modèle » de développement**, la Métropole doit s'appuyer sur les outils du code de l'urbanisme et a minima, dépasser la juxtaposition des documents d'urbanisme existants, en vue d'harmoniser les zonages.

Pour anticiper au mieux les exigences de l'évaluation environnementale, la Métropole est invitée à solliciter

auprès de la DREAL/MRAE un cadrage préalable, dès lors qu'un minimum d'éléments sera disponible sur l'état initial de l'environnement et les incidences du projet territorial.

~ ~ ~ ~ ~

Le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, comme d'autres au sein de la métropole, présente des atouts et une attractivité qui doivent être préservés et maintenus. La délibération du conseil métropolitain du 28 février 2019 prescrivant ce PLUi témoigne de ces constats, puisque l'élaboration du PLUi poursuit un objectif s'appuyant sur trois axes :

- conforter l'attractivité de ce territoire ;
- préserver et valoriser ses richesses patrimoniales ;
- privilégier le développement dans les centres et près des transports collectifs.

La déclinaison des priorités de l'État, explicitées au sein de la lettre d'en-tête, correspond aux six enjeux suivants pour le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, sur lesquels l'État sera particulièrement vigilant :

**1. concrétiser le "zéro consommation nette" : stopper la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers tout en contribuant à la solidarité métropolitaine en terme de logements et de transition écologique**

L'enjeu est de préserver et d'accroître l'activité agricole de proximité et de qualité, mais aussi de préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers, au-delà de ceux déjà protégés (sanctuarisés) au SCoT du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, par la recherche d'une intensification en sites urbains ou dégradés, tout en préservant le cadre de vie.

Pour ce faire, il s'agit en premier lieu pour le PLUi de **confirmer la préservation des espaces agricoles**, eu égard à l'importance de cette filière économique (le diagnostic du PLUi souligne p. 54 pour les communes « *la volonté partagée de réaffirmer l'importance de l'agriculture pour le territoire en précisant que c'est d'abord une activité économique viable* ») et aux investissements publics réalisés (exemple irrigation). Le PLUi doit se montrer extrêmement protecteur pour les espaces agricoles sur son territoire. Ainsi doit-il envisager un classement agricole pour toute parcelle cultivable (une parcelle pouvant être considérée comme exploitable dès 4 à 5 000 m<sup>2</sup>), notamment en questionnant l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs d'attente présentant un potentiel agricole. On peut ici citer par exemple :

- des zones AU, notamment dans la plaine d'Aubagne, au regard de ses qualités agronomiques ;
- à Cuges-les-Pins, l'intégralité de la ZAP doit être classée en A, ainsi que le secteur voisin de l'école Molina, comme demandé par l'État depuis 2015 et comme s'y est engagée la collectivité en juin 2018 .

En complément, le PLUi doit réguler davantage les constructions en zones agricoles, en y définissant des sous-secteurs afin de traduire l'inconstructibilité totale - cela concerne notamment la destination « logements » - et en limitant strictement les changements de destination sur les bâtiments existants.

En corollaire, il s'agit de **confirmer la préservation des espaces naturels et forestiers**, notamment en intégrant en amont (définition des zones à ouvrir à l'urbanisation) les critères prévalant à l'autorisation de défrichage, mais aussi de mener une analyse qualitative sur les EBC afin d'harmoniser le classement de ces boisements.

Sur l'ensemble des nombreux secteurs déjà mités sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, il convient de limiter strictement les extensions de bâtis, notamment pour ne pas augmenter la vulnérabilité au risque feu de forêt.

De manière liée, le PLUi doit adopter une approche qualitative sur les sujets environnementaux, en exploitant les outils du PLU modernisé (OAP thématiques, coefficients de pleine terre, etc.), à l'image de ce que le PLUI de Marseille-Provence a amorcé, afin de veiller à un traitement ambitieux des enjeux environnementaux. En effet, comme souligné par le diagnostic (page 59), malgré l'ampleur et la qualité des espaces naturels sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, *"en l'absence de nouvelles études spécifiques, il est difficile de dresser un bilan de l'état écologique du territoire"*. Le diagnostic constate cependant que la restauration de continuités écologiques, pour répondre à l'exigence du SRCE d'améliorer la transparence des infrastructures linéaires, n'a pas progressé.

A cet égard, le PLUi devra procéder à la connexion des corridors et réservoirs de biodiversité des PLU (en particulier, le diagnostic souligne la valeur écologique du fleuve Huveaune), connexion à réaliser aux différentes échelles (du quartier à l'intercommunal), en veillant à la cohérence inter-départementale avec

Saint-Zacharie. En préalable, le PLUi doit les définir sur les territoires de Peypin et de Cuges-les-Pins. Le diagnostic du PLUi devra en outre compléter l'identification de la Trame Verte et Bleue à restaurer. En effet, c'est plus particulièrement au sein de celle-ci que résidera le potentiel de réponse aux besoins de compensation nécessités par les futurs projets du territoire à l'issue de leurs séquence ERC.

A ce titre, comme pour les zones agricoles, le PLUi peut questionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs d'attente pour permettre un retour en zonage « naturel », au bénéfice des continuités écologiques.

L'atteinte de tels objectifs doit notamment être recherchée par une **poursuite du développement par intensification urbaine** (et non plus en extension) : densification, réhabilitation de l'existant (centres anciens, friches etc.), en commençant par la réhabilitation et la revitalisation des centres-villes (retrouver une mixité fonctionnelle, renouveler le parc vétuste), la mutualisation des espaces ou équipements (par exemple en permettant la réversibilité d'usage pour un bâti). A cet égard, la dispersion et la multiplicité des petites zones d'activités sur le territoire est à revoir, notamment pour celles devenues obsolètes.

En complément, la densification permettra au PLUi de traduire l'enjeu d'un **ré-équilibre et d'une diversification de l'offre de logements sur ce territoire, en termes spatial et typologique**, dans une logique de solidarité métropolitaine, pour permettre un parcours résidentiel complet (décohabitation, vieillissement de la population, etc.) et stopper la « fuite » des ménages aux limites de la métropole.

En particulier, le PLUi devra mobiliser les outils de l'urbanisme adaptés à ses communes (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, majoration de la constructibilité, etc.) pour **poursuivre la production de logements locatifs sociaux**, dans le respect des objectifs du futur PLH métropolitain. Or, au regard du projet de PLH connu à ce jour, l'objectif de production qu'affiche le territoire conduirait à un déficit de 34 logements neufs par an. Toutes les communes du territoire devant participer à cet objectif de production, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit mettre à son service une stratégie foncière active. Il en découle que la définition de formes urbaines intégrées pour ces programmes de logements sera un enjeu essentiel, notamment dans les petites communes. Plus généralement, cette réflexion sur les formes urbaines permettra de poursuivre au mieux la hausse constatée ces dernières années (comme soulignée par le diagnostic du PLUi) de la part de constructions de logements en collectifs.

Au-delà de la densification, la poursuite du développement par intensification urbaine nécessite de **créer de la ressource foncière par mutation, recyclage et optimisation du foncier bâti** (ou anthropisé) existant, qu'il concerne l'économie productive, l'immobilier de bureau, mais aussi le secteur résidentiel. A cet effet, le PLUi devra :

- définir des règles permettant la mutation des tissus urbains existants, afin d'anticiper leur évolution du fait de l'évolutivité des usages et fonctions spatiales ;
- questionner la disponibilité foncière dans les zones urbanisées - centre-villes, lotissements, zones d'activités etc. - en fonction des priorités de développement qu'il se fixe (exemple en matière d'équipements nouveaux, d'activités tertiaires ou logistiques ou touristiques) et des capacités d'investissement public du Territoire, voire de la Métropole ;
- plus largement, le PLUi veillera aussi à réguler, selon leur branche d'activité, la concurrence entre entreprises pour l'accès au foncier économique, en ciblant sur chaque zones les sous-destinations autorisées : le PLUi, via son règlement, peut ainsi faire le choix dans certaines zones économiques, d'interdire ou de limiter l'implantation de locaux commerciaux ou tertiaires, afin de privilégier par exemple l'industrie et la logistique (entrepôts). En particulier, le diagnostic du PLUi souligne que ce territoire est celui de la métropole qui présente la plus forte densité commerciale (2 800m<sup>2</sup> par habitant) : cette vocation doit être réduite. Plus généralement, la recherche de nouveaux développements doit se faire en cohérence avec les territoires voisins de la métropole ; par exemple, l'accroissement de l'offre tertiaire à Aubagne doit être analysée au regard de la vacance de bureaux constatée sur Marseille.

La maîtrise de la consommation d'espaces ("zéro consommation nette") à concrétiser par le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile s'analysera, d'une part en fonction de la situation initiale et de l'évolution de l'enveloppe urbaine sur ce territoire, d'autre part au regard de la gestion économe de l'espace à laquelle le projet territorial doit être associée. La vocation des espaces consommés devra en outre répondre aux priorités de développement validées au regard des politiques publiques à mettre en œuvre sur ce territoire.

Il conviendra donc que l'expertise reconnue des agences d'urbanisme de la Métropole en matière de **mesure de la consommation d'espace dans les documents de planification soit mise à profit par le PLUi**. Ces

méthodes ont déjà été déployées sur le Pays d'Aix et le Territoire de Marseille Provence, en distinguant trois modes de consommation d'espace par l'urbanisation : en extension, en densification et en renouvellement urbain. Or, il importe pour l'État que la méthodologie retenue par le Pays d'Aubagne et de l'Étoile pour mesurer la consommation d'espace au cours des dix dernières années permette des comparaisons entre les modes d'urbanisation de différents territoires de la métropole. Pour permettre des comparaisons rigoureuses, il est notamment essentiel que les catégories d'analyse retenues soient très précisément définies et illustrées ; plus particulièrement, la définition de l' "enveloppe urbaine" doit être partagée. Ceci vise également à permettre un état initial validé des surfaces actuellement artificialisées (constructions et voiries) sur l'ensemble de ce territoire, indépendamment du zonage réglementaire en vigueur, et d'identifier la diversité des surfaces non artificialisées.

En plus de mobiliser les outils de mesure, le PLUi s'appuiera sur les différents outils réglementaires mis à disposition des PLU (OAP dédiée et sectorielle, coefficient de pleine terre, d'imperméabilisation des sols, de biotope, etc.) afin de démontrer qu'il garantit durablement et à l'échelle du territoire un équilibre en matière d'artificialisation à partir de cet état initial.

L'approche de gestion économe de l'espace gagne à être étroitement coordonnée avec les trois actions qui lui sont complémentaires, explicitées par ailleurs : gestion alternative du pluvial, préservation/restauration des corridors écologiques et développement de la nature en ville. A cet égard, il est proposé que le PLUi développe plus particulièrement le volet perméabilité lorsqu'il s'agira de traiter la question de l'artificialisation.

## **2. intégrer et compléter de manière homogène la prise en compte des risques naturels dans le document d'urbanisme pour garantir les principes de prévention, de maîtrise de l'urbanisation et de protection des biens et des personnes :**

Ceci correspond, par type de risque naturel, aux attentes suivantes de l'État :

- **feu de forêt** : harmoniser les règles des PLU existants et affirmer et traduire le principe d'arrêt de l'urbanisation au contact des massifs, y compris sur des espaces encore en attente (*ZAC du Vert Clos à Peypin*). Dans la zone d'interface bâti/ forêt, traduire dans le PLUi les principes d'interdiction stricte pour les établissements sensibles (ERP, campings...). Assurer la traduction sur les deux communes non couvertes (*Peypin et Cuges-les-Pins*).
- **inondation** : compléter la connaissance du risque ruissellement sur les axes d'écoulement identifiés dans le PAC pour les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Traduire le principe d'inconstructibilité dans les champs d'expansion des crues et dans les zones d'aléa fort hors centre urbain. Prescrire les dispositions de calage des planchers pour que les nouveaux bâtiments autorisés soient résilients au risque d'inondation.
- **risques terrestres** : acquérir la connaissance sur les sites avec susceptibilité et sur les sites avec phénomènes avérés pour traduire les principes de prévention de manière opposable dans le PLUi (*ex. à Cadolive*). Intégrer la prévention du risque minier (PAC août 2017), en lien avec les projets de PPR Minier pour les communes concernées.

Au-delà de l'indispensable respect de la réglementation en matière de risques, l'adaptation au changement climatique du territoire nécessite que le PLUi anticipe dès à présent dans ses choix d'aménagement les conséquences de l'intensification des événements climatiques (températures, sécheresse).

L'inscription des principes de prévention des risques naturels dans le PLUi peut constituer un **aiguillon réglementaire pour des projets plus vertueux en matière de qualité environnementale** (*ex. Paluds, Camp Sarlier, future ZAC de la Chapelle...*) **et de qualité du cadre de vie** (*cf. Huveaune, interfaces avec massifs*). Ce territoire a d'ailleurs démontré ces dernières années sa capacité à intégrer les contraintes liées au risque comme une composante de projet.

A titre d'exemple, pourra ainsi à l'avenir être définie l'aire de grand passage à destination des gens du voyage que le PLUi devra localiser sur Aubagne (200 places), au regard du développement, pour ces populations, de l'axe Catalogne / Italie.

## **3. réussir une mobilité durable, en articulant mieux urbanisme et transports, et en "décarbonant" les déplacements :**

A l'échelle du territoire métropolitain, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile est à la fois très contraint géographiquement - présence des massifs et de l'Huveaune, terres agricoles de qualité et de surface limitée, à préserver – et fortement irrigué par d'importantes infrastructures autoroutières. La dépendance à la voiture y

est très marquée : le diagnostic (page 71) rappelle la place prépondérante de ce mode comme moyen de transport quotidien sur ce territoire. En découle en particulier une qualité de l'air dégradée aux abords des principaux axes de circulation, source de problèmes sanitaires avérés.

**La structuration de ce territoire doit donc impérativement mieux accompagner la nécessaire réduction de cette dépendance à la voiture**, au bénéfice du développement des modes alternatifs (notamment sur les liaisons vers Marseille, mais aussi La Ciotat et Aix-en-Provence) et actifs (mobilité locale), notamment en terme de renforcement de la desserte du territoire par des transports collectifs de qualité. Les priorités entre projets d'aménagement et de transport doivent être interrogées à l'aune de cet enjeu.

Une telle stratégie d'aménagement se traduit :

- en favorisant le report modal vers le train et le car : positionner des parcs relais (exemple le long des autoroutes, aux Paluds etc., pour pallier les aires de covoiturage "sauvage" relevées dans le diagnostic), prévoir le rabattement en modes doux etc. et la qualité des correspondances pour fluidifier les liaisons inter-territoires (vers La Ciotat, Gémenos, par exemple).
- en densifiant les secteurs bien desservis - existants ou futurs - par les TC (exemple : pôle d'échanges d'Aubagne) et en repensant le stationnement en zones urbaines ; en particulier, accueillir des tiers lieux pourrait permettre de supprimer certains déplacements professionnels ;
- en augmentant la capacité réservée sur la voirie aux bus et aux modes actifs dans les secteurs des gares, pôles d'emplois et autres importants générateurs de trafics, et en donnant la priorité aux bus aux intersections ; la hiérarchisation de la voirie à mettre ainsi en œuvre permet en outre d'abonder l'objectif de limiter l'exposition des personnes aux nuisances (air, bruit) en milieu urbain ;
- en favorisant l'usage des modes actifs : inscrire les emplacements permettant de créer et mailler des itinéraires sécurisés pour ces modes (exemple : s'adosser au fleuve Huveaune entre Aubagne et Marseille, comme proposé par le schéma directeur de l'Huveaune), de stationner dans les espaces publics et immeubles collectifs ; intégrer véritablement les modes doux dans les pôles de vie (centre-villes, zones d'activités etc.) pour supprimer des trajets courts en voiture ;
- en positionnant les nouveaux équipements en fonction de leur desserte et de la "zone d'influence" visée, tout en analysant les impacts en matière de qualité de l'air pour leurs utilisateurs ;
- en anticipant l'impact de l'évolution des modes d'achat, notamment dans le champ de la logistique urbaine ;
- en s'interrogeant sur les demandes d'échangeurs et de barreaux autoroutiers, qui induisent une mobilité automobile supplémentaire. La réalisation de voies réservées aux TCSP, voire au covoiturage, est une mesure de gestion à privilégier, y compris sur autoroute.

Dans ce sens, le projet d'aménagement autour du Val tram est très positif et ambitieux. Toutefois, au regard des incertitudes qu'a pu connaître le projet de Val'tram par le passé, il apparaît à ce stade fragile d'articuler le développement urbain autour de cette seule infrastructure de transport. Il conviendrait d'envisager un/des scénari alternatif(s), ou du moins des mesures complémentaires, permettant d'**améliorer la multimodalité sur le territoire dans l'attente de la mise en service du Val'tram**. Le PLUi doit structurer l'espace, tant urbain que périurbain, en faveur du rabattement sur les TC et au profit du développement des modes actifs, qui seront précurseurs et complémentaires d'investissements plus conséquents (infrastructures neuves, etc.).

Par ailleurs, si en première approche, un renforcement de l'offre de transport collectif sur la liaison Aubagne Marseille La Valentine - La Barasse semble opportune, le dimensionnement du système de transport collectif à retenir par le PLUi mérite d'être examiné en veillant à mettre à jour la connaissance de la demande de transport sur cette liaison, ainsi qu'en prenant en compte les conclusions de la concertation, en cours, sur la LNPCA. En effet, en fonction des hypothèses qui seront retenues pour la LNPCA dans la vallée de l'Huveaune, la fréquence des arrêts des TER à la gare de Marseille - La Barasse diffère ; il en ira donc de même des besoins en termes d'offre liée de transport collectif urbain (tramway ou autre).

De manière plus globale, les **hypothèses de développement des territoires limitrophes**, tant au sein de la métropole (territoires de Marseille-Provence et du Pays d'Aix) que dans le Var voisin (Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume) doivent être considérés pour, sinon guider, du moins conforter la structuration à retenir pour les vingt prochaines années sur le pays d'Aubagne et de l'Étoile. A titre d'illustration, les perspectives liées à la future LNPCA ou au développement de la zone d'activités du Plateau de Signes, dont les effets en matière de desserte routière mais aussi de besoin en logements sont déjà sensibles au niveau de la commune de Cuges-les-Pins, doivent être prises en compte pour construire le schéma de développement du pays d'Aubagne et de l'Étoile. Au-delà d'un renforcement des liens vers

Marseille, l'évolution des connexions extra-territoriales, vers le Sud, l'Est et le Nord, doit être envisagée au regard, a minima, des complémentarités économiques et résidentielles futures. Une telle anticipation est nécessaire pour garantir la cohérence du projet territorial du Pays d'Aubagne et de l'Étoile.

Le Pays d'Aubagne et de l'Étoile doit définir ses choix en matière d'aménagement territorial au regard des niveaux d'accueil de population et de développement des activités validés à l'horizon du PLUi. Pour ce faire, il importe que le PLUi **confronte les priorités retenues en matière de mobilité, dans le respect des principes de l'enjeu 3, avec l'enjeu de sobriété foncière (enjeu 1).**

#### **4. préserver la ressource en eau et viser la dés-imperméabilisation**

Le PLUi doit réaffirmer le principe de **non constructibilité en zone U sans raccordement au réseau collectif**, le règlement sanitaire départemental laissant la possibilité de dérogations. En complément, il doit développer une stratégie de développement du réseau collectif d'assainissement pour raccorder les zones urbanisées ou à urbaniser non couvertes.

Par ailleurs, l'**alimentation en eau potable** doit être un élément fortement intégré aux réflexions de la métropole sur le projet d'aménagement du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, notamment en cohérence avec les prévisions démographiques et avec les équipements nécessaires au développement du territoire ; elle doit être pourvue par le réseau collectif.

L'alimentation en eau potable du territoire doit être sécurisée afin de garantir la distribution même en cas d'indisponibilité de la ressource principale, prioritairement par le réseau collectif et *a priori* sans recourir à des forages afin d'éviter tout risque de pollution des nappes souterraines. Le PLUi devra donc s'articuler, pour les communes concernées par cette problématique, avec les conclusions du Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable métropolitain, actuellement en cours d'élaboration.

L'implantation des usages susceptibles d'impacter la qualité des cours d'eau doit être réglementée, notamment par la mise en place de zones de sauvegarde pour la protection des zones stratégiques.

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLUi est l'outil réglementaire central encadrant les nouveaux projets, à l'origine d'une imperméabilisation nouvelle des sols. Face aux limites de la réponse historique de collecte, stockage et restitution, le PLUi doit favoriser les techniques alternatives basées sur la **déconnexion au réseau pluvial des nouveaux projets, la gestion en surface des eaux et leur infiltration dans le sol** : cf. la feuille de route métropolitaine de l'Atelier des territoires tenu en 2018 et 2019, qui invite les PLUi à mettre en place des OAP thématiques sur ce sujet. Ce parti-pris dans les modes d'aménager permettra de contribuer à l'objectif de dés-imperméabilisation fixé par le SDAGE (disposition 5A-04), et plus largement à une plus grande résilience face au changement climatique (îlot de chaleur, place du végétal, valorisation des eaux, reconstitution de la ressource en eau).

#### **5. valoriser la qualité paysagère du territoire ; améliorer le cadre de vie, en particulier dans les espaces urbains ou dégradés**

Ce territoire est marqué par l'omniprésence des **massifs** forestiers : Massifs de l'Étoile et du Garlaban à l'Ouest, Massifs du Regagnas et de la Sainte Baume à l'Est. Or, ces grands paysages sont souvent niés dans le paysage (péri)urbain : au mieux cachés, au pire dégradés visuellement en entrées de ville et dans les zones d'activités. Des percées visuelles doivent être reconstituées pour redonner une attractivité aux usagers de ces espaces. De même, la traversée par **le fleuve Huveaune** est en général ignorée : le PLUi doit se doter d'ambitions et d'outils réglementaires pour sortir l'Huveaune de son caractère privé et confidentiel, et en faire un vecteur d'usages liés à la mobilité ou aux loisirs. En ville, l'Huveaune doit devenir un élément fort d'amélioration du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique en ville. Ceci doit cependant être conçu dans le respect des fonctions écologiques du fleuve, comme posé par le diagnostic du PLUi page 59 : *comment mettre en valeur l'Huveaune et ses berges tout en protégeant ces milieux ?*

Sur le Pays d'Aubagne et de l'Étoile, le patrimoine non protégé le plus important est constitué des **noyaux urbains anciens** (chef-lieu et parfois hameaux) présents dans chaque commune du territoire. Ils forment des ensembles uniques aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères intéressantes (par exemple les villages anciens d'Auriol, de Cuges les Pins, de Roquevaire, de Cadolive et de Saint Sournin). Il convient de protéger ces morceaux urbains par des dispositions réglementaires appropriées et d'envisager, lorsque requis, des interventions qualitatives de réhabilitation d'îlots (exemples à Aubagne, Roquevaire, Cuges-les-Pins). En accompagnement de toute opération de construction ou d'aménagement dans les centres anciens ou

dans leur continuité, la requalification des espaces publics et espaces verts est à prévoir. En complémentarité, le PLUi sera l'occasion d'engager des actions ciblées de lutte contre l'habitat indigne ou insalubre dans les centres anciens, mais pourra également définir le cadre pour des projets innovants mais intégrés, susceptibles d'attirer de nouveaux habitants ou usagers vers des pôles de vie ciblés.

Parmi le patrimoine bâti individualisé, à Aubagne, il convient d'intégrer les immeubles repérés en ville, les remparts, les cheminées liées à la poterie ainsi que les bastides dans la campagne (éléments repérés au PLU en vigueur), le domaine de Tournon à la Bouilladisse, deux bourgs castraux (Savard et Estusse) et deux coopératives, oléicole et viticole à Saint-Zacharie, ainsi que les églises anciennes, les moulins, pigeonniers, lavoirs, aqueducs, etc. sur l'ensemble du territoire.

Les **coupures d'urbanisation**, menacées notamment sur la partie nord du territoire, doivent être préservées. A cet égard, le mitage des paysages agricoles (prégnant sur la plaine d'Aubagne) et forestiers (massifs au-dessus de Peypin, Roquevaire, etc.) doit être stoppé : les covisibilités sur l'urbanisation éparse dans les nombreux vallats sont importantes et nuisent à la qualité des paysages.

## **6. entrer activement dans la transition énergétique :**

Les secteurs du transport (54%), résidentiel (25%) et tertiaire représentent les principaux secteurs consommateurs d'énergie primaire pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile. Les deux premiers postes induisent un risque significatif de précarité énergétique pour les habitants de ce territoire.

Ce dernier enjeu de l'État sur la nécessaire transition énergétique du territoire abonde pleinement les deux premiers enjeux explicités ci-avant. En effet, en matière de transports, eu égard à la place très importante de la voiture comme moyen de transport quotidien sur ce territoire et aux impacts associés sur la qualité de l'air et les consommations énergétiques, la question des déplacements doit être traitée de manière prioritaire par le PLUi : **penser l'organisation du territoire autour de courtes distances et de l'intermodalité** pour faciliter l'usage des modes doux, favoriser la multimodalité, développer le rabattement vers les pôles d'échanges (en s'affranchissant des limites communales au profit d'une logique de bassins de vie), mais aussi rendre attractifs les centres-villes.

En totale complémentarité, le PLUi doit générer des **formes urbaines propices à la sobriété énergétique** : il pourra comporter une OAP thématique spécifique pour décliner, en fonction des caractéristiques des tissus existants et de l'évolution envisagée (densification plus ou moins marquée, renouvellement urbain, y compris en zones pavillonnaires, etc.), les moyens pour parvenir aux niveaux de performance attendus. En particulier, une telle OAP devra intégrer la question du **confort d'été**, qui représente, dans un contexte de changement climatique en milieu méditerranéen, un enjeu majeur compte tenu des conséquences que le recours accru à la climatisation engendre en matière de consommation énergétique.

Par ailleurs, comme souligné par le diagnostic du PLUi, ce territoire présente un **potentiel important pour la production d'énergies renouvelables**, lié à son ensoleillement, son boisement ainsi que la géothermie au niveau de la partie amont de l'Huveaune. Ainsi les documents constitutifs du PLUi doivent-ils en particulier favoriser la production de ces énergies, notamment énergie solaire, réseaux de chaleur par bois énergie ou géothermie, dans le respect des restrictions fixées par le SCoT en vigueur (notamment interdiction des centrales photovoltaïque au sol et des éoliennes de plus de 12 mètres).

Le PLUI est l'occasion d'identifier le potentiel de développement (en densification, extension, interconnexion, etc., à préciser selon le type de production d'énergie considéré), la localisation des zones favorables (par exemple, certaines friches délaissées pourraient accueillir des projets photovoltaïques), d'exprimer au PADD des orientations favorables à chaque énergie (objectifs, secteurs favorables à la création ou l'extension ...), puis d'établir des règles ne portant pas préjudice à l'implantation ou l'extension des ENR ciblées (exemple en matière d'intégration paysagère).

En complément, le SCOT de PAE encourage la **réhabilitation thermique du parc de logements existant** et permet au PLUI de définir des performances énergétiques renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Le PLUI doit traduire opérationnellement ces objectifs, à partir d'un état des lieux territorial du parc bâti - âge du bâti, estimation de travaux nécessaires, spécificités patrimoniales, énergies renouvelables déjà présentes etc. – en vue de justifier des dispositions du règlement (exemple : pour faciliter l'isolation thermique par l'extérieur, etc.)

Enfin, le diagnostic du PLUi pointe l'intérêt de développer l'économie circulaire (page 73 : test d'écologie industrielle aux Nouveaux Paluds), pour optimiser la gestion des déchets et de l'énergie dans les zones d'activités.