



# **FEDERATION DES CIQ DU PAYS D'AIX**

## **Contribution de la fédération des CIQ du Pays d'Aix pour la concertation sur le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays d'Aix (PLUI)**

La fédération constate avec regret le niveau insuffisant des informations contenues dans le dossier soumis à la concertation. Elle ne peut donc émettre un avis motivé sur ce dernier. Elle formule dès lors un ensemble d'appréciations et de propositions issues de sa connaissance du PLU actuel en souhaitant qu'elles soient prises en compte.

### **1 – Approche générale du projet**

La fédération constate que le dossier d'orientation du PLUI soumis à la concertation ouverte sur le site dédié de la métropole initialement<sup>1</sup> du 11 août 2022 au 15 décembre 2022 est, d'après la délibération du conseil de territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022, en phase avec les récentes obligations législatives résultant de la loi Climat et résilience du 21 août 2021 qui prévoient une importante diminution de l'artificialisation des sols de l'ordre de 50% sur la période 2020-2030 et qui rompent avec les pratiques antérieures. Selon l'étude de l'AUPA de septembre 2021 (Consommer moins d'espace à l'heure de la sobriété foncière), la consommation en sols qui était de l'ordre de 220 hectares par an pour les 36 communes du territoire d'Aix entre 2009 et 2017 avait déjà diminué en 2020 avec une consommation de l'ordre de 170 hectares. La délibération mentionnée ci-dessus prévoit d'abaisser ce seuil à 85,5 hectares par an jusqu'en 2031, puis à 43 hectares par an jusqu'en 2035 et de fixer en même temps un objectif plus ambitieux en termes de construction de logements (de l'ordre de 2500 par an contre 2300 auparavant). Ce double mouvement conduit tout logiquement à prévoir dans le PADD « *l'intensification des espaces urbains et à reconstruire la ville sur la ville en alternative à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et à densifier autour des axes urbains structurants notamment ceux qui bénéficient d'une bonne desserte en transport en commun tout en respectant les contraintes environnementales (air, bruit..)* »

---

<sup>1</sup> Ce calendrier a en effet été modifié de manière inopinée et surprenante à 2 reprises courant décembre. Il a d'abord été rallongé jusqu'au 31 mars 2023 avant d'être fixé au 23 janvier.

---

**Fédération des Comités d'Intérêts des Quartiers des Communes du Pays d'Aix en Provence**  
**Siège social : le Ligourès Place Romée de Villeneuve 13090 - Aix-en-Provence**

**Adresse postale : Michel BRAUNSTEIN - le Méjanès B4, 7 chemin du Roc Fleuri**  
**13090 - Aix-en-Pce Téléphone : 06 77 08 33 45 e-mail : braunsteinfm@orange.fr**

Ce double objectif, qui peut à certains apparaître contradictoire, aura donc nécessairement des conséquences importantes au niveau des deux « instruments » essentiels de tout PLU que sont, d'une part, les zonages, d'autre part, le règlement écrit.

Or les indications relatives à ces instruments sont totalement absentes du dossier de concertation ce qui est particulièrement regrettable. Les seules informations nouvelles obtenues au cours des réunions publiques organisées par grandes zones géographiques du Pays d'Aix entre le 9 novembre et le 6 décembre et mises en ligne sur le site de la concertation début décembre ne concernent que la nouvelle typologie du zonage présentée lors de la réunion publique du 25 novembre 2022 à Aix-en-Provence. Cette nomenclature est beaucoup plus complexe et plus détaillée (28 zonages différents plus 17 zones spécifiques (US) à définir) que celle utilisée pour le PLU d'Aix de 2015 (20 zonages différents). Mais nous ne disposons pas de documents écrits pour connaître les conditions d'application précises, les correspondances avec les zonages du PLU d'AIX ni la moindre information lisible sur la cartographie associée à cette nouvelle typologie présentée succinctement sur la carte couvrant l'ensemble des 36 communes du territoire à la page 32 du document présenté en réunion publique.

Dès lors la fédération ne peut émettre qu'un avis général sur les documents soumis à la concertation, sans pouvoir se prononcer sur les "instruments" essentiels du PLUI qui conditionnent concrètement le développement futur de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Compte tenu de la forte urbanisation induite par le PLUI, la fédération demande qu'à l'occasion de sa mise en place les bonnes pratiques mises en œuvre récemment à Aix dans le cadre de la charte du bien construire soient étendues et systématisées à tout projet d'une certaine taille (10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher) dans une vision d'ensemble de développement de chaque quartier.

## **2 – Les secteurs d'urbanisation**

Concernant la densification, il est nécessaire de mettre à jour la cartographie des taches urbaines dans le PLUI en cohérence avec l'évolution récente de l'urbanisation dans les quartiers périphériques de façon à faire apparaître la réalité des noyaux villageois mais aussi leur déficit en termes d'aménagements, d'infrastructures, de cheminements en mode doux... Le développement de ces noyaux villageois doit faire l'objet de directives dans le futur PLUI sur la création des services de proximité pour permettre l'instauration de la ville du quart d'heure sur l'ensemble du territoire de la commune.

La fédération demande le maintien de toutes les OAP et des zones AU associées qui garantissent une cohérence d'ensemble des réalisations de ces OAP. Elle demande expressément l'inscription dans le PLUI de l'obligation d'un "aménageur d'ensemble" pour chaque OAP afin de garantir l'homogénéité du projet d'ensemble et le respect des enjeux et principes d'aménagement.

Des dispositions doivent être intégrées dans le PLUI pour réduire les atteintes à la santé et la qualité de vie des habitants dues à tout développement urbain et à toute implantation de grands projets ou d'infrastructures (routières, industrielles, ...) dans les secteurs déjà les plus pollués. Cela vaut tout particulièrement pour les tracés et

croisements des autoroutes en zone urbaine ainsi que pour le site de l'ancienne centrale thermique de Gardanne-Meyreuil.

### **3 – Les emplacements réservés (ER)**

A ce sujet, la fédération demande d'abord que l'ensemble des 576 ER inscrits dans le PLU actuel d'AIX soient intégralement maintenus quel qu'en soit le bénéficiaire (commune, métropole, département). Elle appelle l'attention sur un certain nombre de ces ER qui sont prévus autour d'axes structurants et en particulier dans plusieurs quartiers périphériques : Puyricard ( RD 63,14 , 14 a),quartiers est ( rue du RICM, avenue Fontenaille), Célony-La Calade, ..., qui sont de nature à répondre aux besoins grandissants de mobilité. Toutes les largeurs de ces ER sont à préciser autant pour les ER d'élargissement des voiries que pour les voies de développement des modes doux. La fédération demande que les bénéficiaires de ces ER aient une attitude pro-active vis-à-vis de ces ER en utilisant les procédures d'acquisition des terrains disponibles notamment la déclaration d'utilité publique (DUP). Certains de ces ER sont par ailleurs susceptibles d'être modifiés et agrandis conformément aux propositions faites dans les contributions de certains CIQ.

La fédération appelle aussi l'attention sur la nécessité d'intégrer dans le futur PLUI les nouveaux ER nécessaires pour les projets importants prévus et qui pourraient être réalisés dans le plan de déplacements métropolitain 2020-2030 (PDM) adopté en décembre 2021 tels que les futurs BHNS, l'aménagement en voie express de la RN 296, l'évitement du feu de Célony, la déviation de Saint Pons, ..., mais également les liaisons de la RD9 avec la A51 et de la RD7n avec la RN296 qui ne figurent pas dans le PDM. Une attention particulière doit aussi être apportée à certaines entrées de ville pour les insérer correctement dans leur environnement, aux aménagements des déplacements en modes doux actuellement en retard dans la plupart des quartiers et aux voies en site propre nécessaires pour l'efficacité des transports en commun ainsi que pour les futures lignes de BHNS.

Il faut également prévoir un nouvel ER pour la réalisation d'un nouveau pont de franchissement de l'Arc au niveau des 3 Sautets (bien que ce projet ne soit pas inscrit dans le PDM) pour délester le pont ancien actuel saturé et inadapté aux mobilités douces. Enfin, il paraît nécessaire d'inscrire des emplacements réservés conséquents aux abords des futurs parc-relais, haltes ferrées nouvelles ou PEM (pôles d'échanges multimodaux) afin de ne pas se retrouver dans la situation de la gare TGV de l'Arbois aux aires de stationnement totalement sous-dimensionnées.

Au-delà des ER destinés à améliorer les mobilités, la fédération met l'accent sur la mise en valeur des bords de l'Arc qui devraient bénéficier d'un ER en continu sur toute la longueur de son parcours - ce qui n'est pas le cas actuellement - non seulement sur le territoire d'Aix mais également au-delà.

L'absence d'un champ de foire et (ou) d'un parc des expositions constitue aussi une lacune. Un emplacement devrait être prévu dans le PLUI pour accueillir un tel équipement.

### **4 – Les réseaux humides (eau, assainissement, pluvial) et le risque inondation.**

Pour les quartiers périphériques déjà supports d'une densification semi-urbaine particulièrement importante, comme par exemple au nord d'Aix-en-Provence, la fédération insiste sur la nécessité de mettre à niveau les réseaux (eau, assainissement et pluvial) aujourd'hui souvent inexistants. D'une façon générale, lorsque des extensions de réseaux sont réalisées pour des opérations d'urbanisation spécifiques (ZAC, programme immobilier, ...), il est nécessaire qu'elles soient utilisables par l'ensemble des zones d'habitat préexistantes en proximité des nouveaux réseaux. Par ailleurs, les déversements des bassins de rétention créés pour les projets immobiliers dans les réseaux existants ou projetés doivent faire l'objet, à la charge des promoteurs, d'études complètes attestant que ces déversements seront compatibles avec les capacités d'écoulement des bassins de réception de ces déversement (rivières, talwegs, réseaux, ...).

La fédération insiste aussi sur la nécessité de prendre en compte les phénomènes climatiques comme l'aggravation des intempéries. Celle-ci implique de prévenir les risques notamment contre les inondations (PPRI) avec des plans d'aménagements et de régulation des ruissellements générés par les opérations immobilières pour respecter les limites des capacités d'écoulement des rivières utilisées comme exutoires tels que l'Arc et laTouloubre à Aix-en Provence.

## **5 – Différents aspects du zonage**

La fédération demande le maintien dans les zones urbaines des zones UC « urbaines de campagne » et UR « urbaines de rattrapage », créées dans le PLU d'Aix-en-Provence de 2015 lors de la disparition des zones NB, qui sont des zones d'habitat existantes situées principalement au nord de la ville d'Aix-en-Provence. Dans l'ignorance de la classification prévue dans le futur PLUi pour ces zones, la fédération ne peut que demander, à ce stade de la concertation, que l'écriture du PLUi permette l'urbanisation de ces zones hybrides en bénéficiant notamment des réseaux développés à proximité de ces zones. Il convient de préserver le potentiel urbain de ces zones et d'apporter plus de cohérence dans le PLUi en supprimant les mitages qui subsistent encore après le PLU de 2015 et en rattachant aux zones U les zones d'habitat en limite de ces zones qui sont actuellement en zones N ou A et qui disposent déjà de tous les réseaux.

Les définitions de certaines zones notamment N et A sont beaucoup trop succinctes dans le projet de la nouvelle nomenclature. Les différentes catégories de zonage annoncées pour les terres agricoles devraient permettre de différencier ces dernières en fonction de leur fertilité et donc de leur productivité, ou encore de leur proximité immédiate avec des secteurs urbanisés, avec diverses mesures de zonage qui incitent à une agriculture de proximité.

On note dans la nouvelle nomenclature proposée une catégorie Npv pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire. Est-ce à dire que l'agrivoltaïque qui consiste principalement à combiner production agricole et production d'énergie renouvelable, c'est-à-dire à faire coexister sur une même surface des panneaux solaires et des cultures, n'est possible que dans les zones Npv ? Cette possibilité devrait apparaître dans les zones A. Les zones Apa devraient également être intégrées dans les zones N.

La fédération observe par ailleurs que la nouvelle typologie de zonage proposée, de même que celle de l'actuel PLU, fait une impasse totale sur la possibilité de créer des zones mixtes mêlant habitat et activités commerciales et tertiaires à l'instar de ce qui est déjà fait dans certaines villes (Sophia Antipolis notamment). Le PAAP serait particulièrement adapté à ce type de situation et susceptible d'accueillir des programmes de logement dans une zone déjà bien équipée par ailleurs. Dans la nouvelle typologie de zonage proposée, il y a certes les zones UE (activités mixtes) et 1 AU-UE mais elles sont à dominante économique ce qui ne permet apparemment pas d'y associer des logements.

## **Conclusion**

**La fédération considère que des compléments de concertation sont nécessaires. Elle demande donc que dans l'intervalle entre la fin de la concertation actuelle et l'enquête publique qui devrait avoir lieu à l'automne 2023, les documents préparatoires (règlement complet, définition des zonages, planches graphiques du PLUI comportant les zonages détaillés à la parcelle) soient mis à disposition du public idéalement au cours du premier trimestre 2023 dès après le vote du PLUI par le conseil métropolitain. L'importance de ces documents dans le PLUI et leurs impacts concrets imposent une telle mise à disposition pour que le public et les CIQ puissent en faire une analyse sérieuse avant la future enquête publique.**

Pour la fédération des CIQ du Pays d'Aix, son président  
Michel Braunstein

