

## Fédération des CIQ du Pays d'Aix

### Projet de PLUI du Pays d'Aix

#### Compte rendu de la réunion avec la direction de l'urbanisme du 17 mai 2023

##### Personnes présentes

- mairie : Patrick Lefauconnier , Marielle Maragat
- administrateurs du bureau de la fédération (Michel Braunstein, Michèle Barral, Mathieu Grizard, Daniel Mennier) et 1 administrateur de CIQ participant à la commission d'urbanisme de la fédération : Nathalie Quint ( CIQ Pigonnet Bauvalle), Marie France Tagarian (CIQ ARQG Gare), Valentine Viguier (CIQ Tassigny), Christian Boursereau (CIQ Facultés), Auguste Trouillez (CIQ Millois), Serge Roux ( CIQ Pont de Béraud), Gaëtan Damico (CIQ Puyricard),  
Valentin Huc de Bat (CIQ Granettes Saint Mitre).

#### **I – PRESENTATION DU PROJET DE PLUI SOUS FORME DE DIAPORAMA**

A l'occasion de la présentation de ce diaporama nous avons demandé à ce qu'il nous soit adressé pour diffusion après cette réunion avec l'accord des services. La fédération mentionne les grandes difficultés rencontrées par les CIQ pour consulter les documents (écrits et graphiques) sur les seuls écrans d'ordinateur, percevoir et commencer à s'appropriier l'ensemble du projet de PLUI du fait notamment de l'existence de 4 cartes (zonages, hauteurs, inondations, coefficient d'emprise au sol) établies à des échelles différentes, d'informations réparties sur différents niveaux de documents dans la structure du PLUI et des problèmes de lecture et de lisibilité que cela pose. Elle demande à ce que l'on puisse disposer d'un PLUI interactif identique à ceux qui existent pour le PLU d'Aix de 2015 et pour le PLUI de Marseille Provence qui sont d'une grande facilité d'utilisation et qui présentent sur une seule planche les zonages et les hauteurs.

P Lefauconnier indique qu'il est tout à fait conscient des difficultés d'utilisation du projet actuel de PLUI auxquelles les services de la métropole et des 36 communes concernées ont également été confrontées et précise que **toutes les**

**dispositions ont été prises pour disposer d'un projet de PLUI interactif dès le début de l'enquête publique** ce qui permettra une bonne prise de connaissance du dossier par l'ensemble du public.

#### **A - Calendrier :**

- arrêt du projet le 16 mars 2023 par le conseil métropolitain
- consultation des PPA (personnalités publiques associées) et des 36 communes
- enquête publique prévue actuellement entre le 8 octobre et le 18 novembre
- rapport des commissaires enquêteurs avec des conclusions motivées
- possibilités d'ajustement du projet de PLUI par la métropole pour tenir compte, le cas échéant, des observations faites par les PPA, les communes et les commissaires enquêteurs.
- vote définitif du PLUI par le conseil de métropole en juin 2024

A ce sujet, la fédération évoque la pratique constante qui conduit à supprimer l'accès public à l'ensemble des contributions faites lors de l'enquête publique immédiatement à la fin de cette enquête. Elle demande s'il peut être remédié à cette pratique. P Lefauconnier va faire étudier cette question par ses services.

#### **B - Contenu**

L'objectif de consommation d'espace prévu par le projet est conforme à la loi Climat et résilience d'août 2021 à savoir une consommation d'espace en diminution de 50% entre 2021 et 2031 soit 85 hectares par an contre 170 ha pour la période précédente. Un objectif complémentaire non prévu par la loi a été ajouté volontairement à savoir un passage à 43 ha par an jusqu'à 2035 pour anticiper l'autre exigence fixée dans la loi de 2021 à savoir Zéro Artificialisation Nette en 2050 (ZAN).

Rappel : le territoire du Pays d'Aix représente 24 % des logements de la métropole mais 59% des emplois.

#### **C - Composition du PLUI**

Le diaporama a ensuite décliné les différentes composantes du PLUI : rapport de présentation, PADD, OAP (OAP thématiques, stratégiques, communales et sectorielles) et règlement (écrit et graphique).

A ce sujet il a été rappelé que le règlement est opposable, **par voie de conformité**, aux demandes d'autorisations d'urbanisme et que les OAP sont opposables, **par voie de compatibilité**, aux mêmes demandes : la conformité est impérative, la compatibilité est plus souple et permet des interprétations.

La problématique des emplacements réservés (ER) a aussi été évoquée. Pour Aix, le PLU en comporte 576 et le projet de PLUI 506. Cette diminution résulte soit d'équipements réalisés qui ont conduit à la suppression des ER correspondants qui étaient portés au PLU, soit à des ER dont l'opportunité a été remise en cause. Un recensement précis de ces variations est en cours.

- **OAP sectorielles** : pour celles d'Aix, il faut noter plusieurs changements avec des modifications substantielles pour certaines (Puyricard et Célony ) et la suppression de celles des Platanes, de Barida et du Pignonnet Beauvalle. Il a été précisé que la suppression résulte du constat que le contenu de ces OAP ne correspondait plus aux orientations actuelles de la mairie mais aussi que de nouvelles OAP pouvaient être prévues ultérieurement dans ces secteurs sur de nouvelles bases et qu'elles nécessiteront alors une modification du PLUI.

Il a aussi été indiqué une évolution graphique des OAP en raison de la nécessité d'avoir une présentation uniforme pour toutes les OAP sectorielles des 36 communes concernées.

- **Règlement écrit et graphique : des précisions ont été apportées sur les points suivants :**

- *des nouveautés dans la nomenclature*

\*plantations à réaliser : il s'agit de terrains inconstructibles (exemple : parc Payan près de la clinique Axium ). Un concept très proche existe par ailleurs (repris du PLU de 2015) celui de « terrain cultivé à protéger » et P Lefauconnier s'interroge sur l'utilité d'utiliser 2 concepts différents à ce sujet .

\*arbre remarquable isolé à protéger : il est précisé que cela ne concerne pas des arbres remarquables implantés dans des zones boisées ou classées EBC.

\*ripisylve à pérenniser

- *coefficient d'emprise au sol* : à ce sujet P Lefauconnier a indiqué que les orientations données par la maire visaient à apaiser la ville et à adapter le projet urbain au plus près de la réalité des quartiers et de la ville du quart d'heure (on n'a pas fait un simple copié-collé des zones UM et UD du PLU).

La notion « d'espaces libres » a été remplacée par celle de « pleine terre » avec un minimum de 50%, les 50% restants correspondant aux bâtiments, au stationnement et à la circulation interne.

- *hauteurs* : il y a lieu de bien distinguer le signe « / » accolé aux indicateurs de hauteur selon qu'il est placé à gauche ou à droite de ce signe : il indique la « hauteur de façade » maximale autorisée s'il est placé à gauche et la « hauteur totale » maximale autorisée (faîtage inclus) s'il est placé à droite. Les couleurs portées sur les planches des hauteurs représentant des fourchettes, ce sont les chiffres portés en noir sur les cartes qui indiquent la règle s'appliquant à la parcelle (hauteur des façades/hauteur maximale du faîtage).

Le nombre des niveaux est bien règlementé : 7m (R+1), 11m(R+2), 14m (R+3) ... le mètre supplémentaire parfois constaté par rapport au PLU correspondant à la prise en compte des nouvelles dispositions figurant dans la charte de l'urbanisme (par exemple une hauteur minimale de 2,70 m sous plafond).

- *risque inondation* : pour les 2 bassins versants sur Aix (celui de l'Arc et celui de la Touloubre) , il y a 2 nouveautés : un changement de couleurs pour les zonages afin de les harmoniser au niveau des 36 communes et, pour le bassin de la Touloubre, **une nouvelle modélisation des aléas réalisée dans le cadre de la GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)** car les débits estimés de la crue de 1993 avaient été minimisés et les cartes du PLU, par voie de conséquence, étaient fausses. Les couleurs ne traduisent pas le niveau de risques mais le niveau de prise en compte lié à la zone. Les affectations pourront éventuellement être affinées après l'enquête publique sur quelques zones pour lesquelles une réflexion est en cours.

- *risque incendie* : ce risque n'est pas encore cartographié (zones blanches sur les planches) car les services sont en attente des conclusions du plan de prévention des risques incendie (PPRIF) mais ils seront disponibles pour l'enquête publique et inclus dans le projet.

- *zonages* : les zonages du PLUI étant plus nombreux que ceux du PLU, la fédération a demandé à ce qu'un tableau de correspondance soit établi par les services mais P Lefauconnier a indiqué qu'un tel tableau était compliqué à établir.

Pour les zones UR et UC du PLU (qui sont des zones d'urbanisation diffuse manquant de réseaux), une clarification a été faite en distinguant d'une part les UFa non constructibles (dans l'attente de la réalisation d'équipements publics,

seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée) et les UGa qui peuvent accueillir un complément d'urbanisation

## II – QUESTIONS POSEES

- signification de la distinction faite entre « règle générale » et « règle alternative » (qui est une nouveauté du PLUI mentionnée à de multiples reprises).

*Réponse : les règles alternatives sont une exception à la règle générale, elles sont précisées chaque fois qu'elles sont mentionnées. Il en était de même dans le PLU mais on n'utilisait pas explicitement le terme de « règle alternative »*

- questionnements sur le stationnement

\* pour les habitations, explicitation des dispositions prévoyant « 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) avec un minimum de 2 places par logement ». Cela concerne-t-il les T1 et les studios ?

*Réponse : cette règle résulte de la nécessité d'avoir une approche globale pour les 36 communes du Pays d'Aix et doit être également compatible avec d'autres dispositions notamment celle d'avoir 60% de grands logements dans un programme immobilier et le fait qu'un studio doit au moins avoir 35m<sup>2</sup>. La combinaison de ces dispositifs conduit à ce qu'un programme composé de 10 logements dont 6 grands logements et 4 petits logements implique la création de 20 places de parking (12 + 8). Ces dispositions sont également prévues en vue d'augmenter le nombre de places de stationnement dans les nouvelles constructions et de diminuer l'occupation de l'espace public par les voitures.*

\*à quoi correspond le concept d'«hébergement »

*Réponse :il s'agit de résidences étudiantes et pour personnes âgées (conséquence d'une récente jurisprudence)*

\*pour les commerces et bureaux, il est prévu 1 place pour 30m<sup>2</sup> de SDP dans certaines zones. Une telle disposition ne paraît pas être en phase avec la nécessité de développer les modes actifs de déplacement et les transports en commun alors que les normes du PLU prévoient 1 place pour 100m<sup>2</sup>.

*Réponse : cette norme est celle qui est appliquée dans les faits actuellement nonobstant les normes affichées dans le PLU. C'est un point délicat qu'il faut sans doute revoir.*

*A signaler par ailleurs l'existence de « zones de bonne desserte » à proximité de la ligne de BHNS existante pour lesquelles, les normes de stationnement peuvent être revues à la baisse mais ces zones sont peu importantes en superficie.*

\*\*\*\*

Conformément à la décision de madame le maire de mettre à disposition du public et des CIQ un dossier papier épuré, un tirage de ces documents a été effectué. Ce dossier comporte notamment des cartes de grand format qui n'ont pas pu être examinées. Il a été convenu que ces documents seraient mis à disposition des CIQ au service de l'urbanisme lors de créneaux horaires à déterminer d'un commun accord.

Il a aussi été convenu d'organiser une deuxième réunion dans le même format durant la deuxième quinzaine de juin pour poursuivre ces échanges. Il a été demandé de faire remonter nos questionnements avant cette réunion afin que des réponses puissent nous être apportées en séance.

Michel Braunstein