

Contribution de la fédération des CIQ du Pays d'Aix pour l'enquête publique relative au projet de PLUi

04/04/2024

Sommaire :

1^E PARTIE : Perspectives du PLUi

2^E PARTIE : Coordonner urbanisme et mobilité

3^E PARTIE : Développer la nature en ville

4^E PARTIE : Les risques

5^E PARTIE : Les OAP sectorielles

6^E PARTIE : Les emplacements réservés

7^E PARTIE : Zonages et dispositions du règlement

8^E PARTIE : Mise en forme du règlement

9^E PARTIE : Maintien de l'accès à la consultation

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 : Michele BARRAL 1346 Ancienne Route des Alpes 13100 - Aix-en-Provence

Téléphone : 06 07 45 59 01 e-mail : barralmichele@orange.fr

1^E PARTIE : PERSPECTIVES DU PLUi

A – Enjeux du PLUi

1 - Approche générale

La fédération constate que, d'après les observations faites par certaines personnes publiques associées, les dispositions contraignantes de la loi Climat et Résilience (diminution de 50% des espaces artificialisés entre 2022 et 2035) sont respectées dans le projet de PLUi soumis à enquête publique.

Diverses observations ont cependant été faites par certaines PPA qui ont contesté ce bilan chiffré en particulier par la non prise en compte des secteurs de projet situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, dans la contribution de l'Etat, il est indiqué qu'un certain nombre de secteurs UG (zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire) n'ont pas été pris en compte dans d'autres communes du pays d'Aix.

Il conviendrait que le projet de PLUi final tienne compte des ajustements demandés

La contribution substantielle de l'Etat composée d'un « *avis constitué de façon indissociable d'une note de synthèse (de 10 pages) et de 5 annexes* » conduit le préfet des Bouches-du-Rhône à donner un avis favorable assorti de plusieurs réserves qui portent :

- *principalement sur la production de logements et en particulier sur les obligations de mixité sociale inscrites dans le projet de PLU*
- *réserve souvent liée à une seconde concernant la poursuite pour l'habitat d'un mode d'aménagement périurbain peu dense et sans réelle articulation avec les zones de bonne desserte.*

Sur le développement économique, le PLUi fait un choix ambitieux sans pour autant apporter les garanties règlementaires sur l'affectation du foncier à l'activité productive par rapport au risque de mitage commercial. Le document de planification intercommunal définit enfin une réponse de prévention systématique pour les risques feux de forêts et d'inondation contribuant à la résilience du territoire face aux effets attendus du changement climatique « qui nécessite cependant des compléments et des corrections ».

2 - Mettre en œuvre la sobriété foncière en matière de logements

Le SCOT et le PADD portent des ambitions très fortes en matière de logements qui ne se retrouvent pas dans le projet de PLUi. L'avis du préfet est à cet égard particulièrement critique : *« sur les secteurs de production de logement en extension, les densités proposées varient entre 5 et 71 logements par hectare. Environ une trentaine d'OAP présentent des densités brutes inférieures à 30 logements par hectare. Il conviendrait de mettre ces OAP en cohérence avec le PADD ».*

3 - La question de l'agriculture

Si au total, il y a une augmentation des zones naturelles et agricoles dans ce projet de PLUi avec une augmentation de 3 points d'après certains élus, de nombreuses interrogations subsistent car le projet impacte 330 hectares de terres cultivées dont au moins 80% de terres irriguées en contradiction avec une disposition du SRADDET qui vise *« à atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030 ».*

On ne peut que constater que les enjeux agricoles semblent peu pris en compte. Se pose aussi la question des impacts du projet de PLUi sur les terres irrigables ainsi que sur les terres classées en AOP.

Il en résulte aussi que sur la question délicate des STECAL, l'Etat demande, sur les 89 STECAL³ prévus, le retrait de 16 STECAL et des évolutions sur 5 autres.

Un avis défavorable a été donné par la chambre d'agriculture des Bouches du Rhône et la commission départementale de préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles. S'agissant des STECAL, cette instance qui doit donner un avis obligatoire simple a émis 19 avis défavorables dont 3 concernent des STECAL du Château de la Gaude. **Il importe de vérifier la conformité de ces aménagements avec les spécifications réglementaires**

³Secteur de taille et de capacité limitée

B – Evolutions de l’urbanisation

1 - Favoriser la mixité fonctionnelle (activités et habitat) dans certains quartiers

Le principe d’une telle mixité nous semble porteuse pour répondre aux besoins de logement, ou encore pour valoriser certains quartiers qui se transforment en déserts les soirs et les week-ends⁴.

Alors même que le gouvernement vient de lancer une opération visant à mieux mettre en valeur ces mono-quartiers et qu’un nouveau véhicule de portage foncier vient d’être créé au service des territoires pour transformer les entrées de ville commerciales en nouveaux quartiers mixtes pouvant représenter un potentiel de près d’un million de logements⁵, la fédération constate avec regret qu’aucune disposition n’est prise en ce sens au niveau du projet de PLUi.

La fédération souhaite que le projet identifie les potentialités existantes pour une expérimentation en fonction des spécificités et des disponibilités des quartiers exclusivement axés sur des activités, mais aussi en intégrant des services de proximité dans les projets immobiliers de quartiers à dominante d’habitat pour contribuer à la réduction des déplacements de ses résidents.

La fédération note enfin la contribution déposée par la chambre de commerce et d’industrie Aix-Marseille-Provence, pour encourager la transformation des zones commerciales *afin de favoriser leur mutation*.

La fédération demande d’identifier dans le projet de PLUI toutes les possibilités d’ouverture de zones à la mixité fonctionnelle avec la volonté de développement des services de proximité.

⁴ D’autres formules mixant logements et commerces sont également en projet dans des dizaines de villes cf Le Monde du 17-18 mars.

⁵ Ce véhicule de portage doté au départ de 200 M€ a été créé en décembre 2022 par la Banque des territoires (40%), CDC Habitat (40%) et FREY (30%). On estime qu’il existe sur les 243 zones commerciales de périphérie des 21 plus grandes aires urbaines un gisement de fonciers artificialisés de 55 000 hectares représentant à terme un potentiel de 1 million de logements.

2 - Développement du photovoltaïque et des énergies nouvelles

Le photovoltaïque est présent dans le projet de PLUi sous forme d'un zonage en Ner. Il représente près de 775 hectares mais certaines installations sont implantées dans le ressort du Grand Site Concors Sainte Victoire (notamment dans le Montaiguet et la Trévaresse). Or l'OAP Ressource, biodiversité et paysage « interdit l'implantation de telles zones dans cette aire ». Il conviendra donc de remédier à cette incohérence.

Dans la logique du développement écologique il nous paraît nécessaire que le nouveau PLUi précise les possibilités et les contraintes d'introduction des nouvelles sources d'énergies autant photovoltaïque qu'éoliennes dans les différents zonages et paysages de façon à en encadrer les implantations, règles qui nous paraissent anormalement absentes du projet.

2^E PARTIE : Coordonner urbanisme et mobilité

1 – Aménagements des dessertes et accès adaptés aux activités des zones urbanisées (habitat, centre d'activités ou nœuds de mobilités)

Les dispositions du règlement national d'urbanisme s'appuient sur une formulation selon laquelle les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance du projet ou à la « destination des constructions ou des aménagements envisagés ».

Les dispositions du règlement du PLUi ayant trait au stationnement des véhicules, aux dessertes et aux accès aux terrains figurent aux articles 7 et 8 de ce document. Les dispositions applicables aux zones urbaines **se réfèrent toutes aux dispositions communes applicables aux zones urbaines** qui précisent que *"les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération ... ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte"* et *"ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ..."*

Or une très grande partie du réseau aixois est composée d'un réseau secondaire constitué de voies « de campagne » étroites qui génèrent des difficultés de circulation (fort trafic de transit), voire d'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

La fédération demande de renseigner un minimum les articles du règlement de chaque zonage avec des données propres précisant les règles de dimensionnement des voies de desserte et des accès en relation avec la densification des projets et le niveau de circulation sur les voies de desserte.

Cette disposition assurerait une homogénéité des aménagements pour des projets identiques sur des voies d'un même type et d'un même niveau de circulation. Ces règles pourraient conditionner :

- le redimensionnement des voies de desserte* locale et de liaison avec les centralités de proximité
- ou la limitation de la densité des projets en fonction de ces voies

- les liaisons des habitats collectifs aux centralités de proximité (ville du quart d'heure : hameaux, villages, quartiers)
- un stationnement suffisant et adapté (véhicules comme vélos) dans chaque projet
- des accès* sécurisés de raccordement aux voies de desserte adaptés aux projets et à l'usage de ces voies.

La fédération considère que dans la suite de l'application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation des PLU ces dispositions sont à préciser dans les articles des zonages du projet de PLUI soumis à l'enquête publique.

Ces dispositions concernent autant les habitations individuelles que les projets immobiliers ou le développement de nouveaux quartiers comme le projet de la Constance. Elles constituent les références de ce qui est acceptable et opposable dans les recours administratifs qui peuvent conduire à l'annulation du permis de construire, au-delà de la seule jurisprudence souvent méconnue de la population et des réglementations trop générales du règlement national de l'urbanisme.

2 – Aménagement du stationnement

Il faut saluer l'effort fait en matière de normes pour les places de parking à destination des programmes résidentiels pour éviter le stationnement sur la voie publique. Au PLU de 2015 elles sont d'une place de parking par 100m² de surface de plancher (SDP). Pour répondre aux difficultés d'accès aux commerces, des normes plus consommatrices de foncier sont actuellement "mises en œuvre" pour de nombreux programmes immobiliers, à savoir 1 place de parking pour 30m² de SDP. Si la norme de 1 parking pour 100m² subsiste dans le projet pour les zones UI, Ulm et Uld, elle passe dans d'autres zones à 50m², ou même 30m² pour les commerces et les bureaux, en étant malgré tout moins généreuses dans les zones proches de la ligne du BHNS aixois.

Face à ces "mises en œuvre" légitimes, mais prématurées, la fédération demande la réalisation des aménagements nécessaires pour une amélioration sensible des dessertes de ces activités en transports collectifs et en modes doux, ce qui permettra alors de revenir à l'application des normes actuelles du PLU.

3 – Aménagements des réseaux secondaires

Le réseau des chemins secondaires, particulièrement nombreux dans toute la périphérie de la ville d'Aix, est dans le même état depuis des décennies malgré la densification de l'habitat et l'augmentation des déplacements dans de nombreux secteurs du territoire. L'étroitesse de ces chemins génère des problèmes graves de sécurité autant pour la circulation des véhicules que pour les vélos et les piétons, empêchant de ce fait à ces derniers leur accès en sécurité aux transports en commun, notamment pour les scolaires, ou encore aux centralités des quartiers.

La fédération demande l'identification explicite dans le projet de PLUI de tous les terrains appartenant déjà à la Ville et des emplacements réservés existants et à créer pour permettre la réalisation prioritaire des aménagements continus nécessaires à la sécurité des déplacements sur l'ensemble de ces chemins du réseau secondaire.

4 – Identification des chemins ruraux

A Aix-en-Provence, toutes les recherches effectuées sur l'inventaire de ces chemins conduisent à une seule liste sommaire de ces voies (représentant près de 60 km) inscrites dans une délibération municipale datant de 1959...

La loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) du 21 février 2022 comporte un article permettant aux communes, dans un délai de 2 ans, de recenser les chemins ruraux qui font partie du domaine privé des communes et de suspendre le délai de prescription acquisitive. Cette opportunité permet de répondre aux questionnements de certains riverains sur le statut de leurs chemins et à la possibilité pour la commune de leur prescription pour intégrer ces chemins dans le domaine public.

La Ville d'Aix a donc lancé en juin 2023 cette étude de recensement de l'ensemble de ses chemins ruraux qui, à ce jour et à notre connaissance, n'est pas terminée.

Il importe que ce document puisse être établi au plus tôt pour pouvoir ensuite être annexé aux documents du PLUi lors d'une révision. Mais dans un premier temps la fédération demande qu'une carte correspondant à la liste de 1959 soit dressée et annexée au PLUi.

5 – Evolution des axes structurants

Les voies locales de desserte (véhicules, TC et modes doux) doivent pouvoir se raccorder à un réseau de voies structurantes et aux axes des "grandes liaisons" en capacité de supporter

- l'insertion dans les flux de transit des flux apportés par l'urbanisation (habitat et centres d'activités)
- la circulation des transports en commun (*voies en site propre nécessaires pour l'efficacité des transports en commun ainsi que pour les futures lignes de BHNS*)
- les réseaux des modes doux (*continuité des voies modes doux*) et les pôles d'échanges nécessaires au désengorgement de la circulation.

Ces aménagements des réseaux structurants doivent s'appuyer sur les emplacements réservés existants ou à ajouter dans le PLUI et les aménagements à intégrer dans les OAP sectorielles dans le plan de développement urbanisation/déplacements. Ils doivent notamment intégrer les modifications/adaptations nécessaires **au déblocage de la circulation sur certains axes comme la RN296, la RD7n nord et sud, la RD9, la desserte des pôles d'échange et des pôles d'activité avec en priorité la desserte du PAAP, ainsi que les grands échangeurs** comme ceux des liaisons RD9/A51, A8/A51, RN296/RD7n, ... avec une attention particulière à apporter à certaines entrées de ville pour les insérer correctement dans leur environnement.

L'amélioration de la desserte du PAAP est devenue vitale pour le développement de l'activité. Tous les emplacements réservés nécessaires pour les études d'aménagements retenues doivent dès maintenant être intégrés dans le projet de PLUI pour garantir leur réalisation dans les meilleurs délais.

La fédération constate une absence criante de l'intégration de ces aménagements dans les dispositions du projet de PLUI.

Elle demande à ce que des emplacements réservés avec les aménagements potentiels des OAP soient dès maintenant intégrés dans le PLUI pour garantir l'amélioration future de la mobilité associée au développement de l'urbanisme AVEC EN PRIORITE LA DESSERTE DU PAAP.

6 - Intégration des aménagements des modes actifs dans l'espace public (*Voies cyclables, piétons et personnes à mobilité réduite*)

La forte ambition qui est derrière ce projet doit conduire à privilégier des voies dédiées pour les itinéraires de mobilité douce, comme les pistes cyclables mises en place le long de la D9 près de la Parade ou près de Puyricard, avec des

aménagements continus, par rapport à la solution de facilité que constituent les bandes cyclables. Compte tenu de la configuration des lieux à Aix, ce choix implique de prévoir de nombreux nouveaux ER sur nombre de ces itinéraires.

Comme dans le centre-ville, il y a besoin d'aménagements permettant la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite sur le réseau secondaire vu ci-dessus et les accès aux centralités de quartiers.

Les aménagements prévus au PLUI pour le plan vélo et au-delà les mobilités douces sont à compléter dans différents quartiers qui sont actuellement ignorés.

La fédération demande de prévoir au PLUI les aménagements nécessaires, y compris tous les nouveaux ER à créer, dans un plan de mobilité cohérent de desserte des centres de proximité, de maillage des liaisons inter quartier ainsi que des itinéraires intercommunaux (Aix-Venelles par exemple).

3^E PARTIE : Développer la nature en ville

1 Réaliser tout le long de l'Arc une promenade piétonne et cycliste

Les rives de l'Arc représentent sur près de 20 km du territoire de la commune d'Aix un potentiel important d'accès à la nature.

La ville s'est déjà saisie d'un projet d'aménagement des berges de l'Arc dans les secteurs des Milles et de Roquefavour. Les 22 ER mis dans le PLU de 2015 situés le long de l'Arc sont maintenus dans le projet de PLUi.

Par ailleurs, la ville dispose en plus d'un foncier important sur ce parcours.

La ville est en position de maîtriser à terme l'entièreté du parcours de l'Arc sur le territoire communal pour créer un poumon d'oxygène et de verdure continu sur ses berges et a proximité.

- **La fédération demande :**
- **l'ajout des ER nécessaires pour disposer tout le long de l'Arc de tous les emplacements nécessaires pour la création de cet espace naturel continu**
- **la mise en place d'une OAP sectorielle dans le PLUi pour permettre la création de cet espace naturel continu sur les berges de l'arc avec une promenade piétonne et cycliste, et une carte identifiant tous les aménagements**
- **que l'Arc et ses berges soient cités dans des orientations d'aménagement relatives à Aix-en-Provence, développant la richesse environnementale comme les coulées vertes en ville dont le parc naturel urbain, les massifs forestiers identifiés en tant que réservoirs de biodiversité (Montaiguet, Trévarresse, plateau de l'Arbois...).**

Ces demandes devraient recevoir un avis favorable des services de l'urbanisme. La même démarche devrait être faite à l'avenir pour la Touloubre.

2 Identifier le parc naturel urbain (PNU) dans le PLUi

La mise en œuvre du PNU a été, ces dernières années, une réalisation importante valorisée par la ville. Il conviendrait à minima de l'identifier soit via la rubrique « *parcs et jardins à protéger* » soit via celle de « *liaisons piétonnes (trait rouge en pointillé)* » qui relève des « équipements et réseaux ».

La fédération demande que le PNU :

- **figure dans le projet de PLUi**
- **soit identifié clairement dans les cartes de zonage du projet**
- **figure dans les « éléments éco-paysagers » des planches de zonage**
- **et qu'il soit précisé dans la définition du règlement écrit que le PNU inclut une zone de protection d'une largeur à définir (50 à 100 mètres) tout au long de son parcours.**

3 Développer les espaces verts pour l'aménagement des trames vertes et bleues

L'introduction dans le projet de PLUi des « *ripisylvies à pérenniser* » permet de protéger les bords des cours d'eaux. La notion « *d'espaces boisés classés EBC* » était généralement utilisée pour mieux protéger à ces mêmes endroits dans le PLU de 2015

La fédération demande que les EBC existants dans le PLU actuel soient maintenus en EBC sur les bords des cours d'eau en appliquant la notion de « *ripisylve* » aux bords des cours d'eaux autres que des EBC.

S'agissant de la trame verte, elle souhaite également que ce projet de PLUi permette la mise en place de davantage d'espaces verts.

Certains CIQ ont pu identifier précisément sous forme d'EBC ou d'ER certaines parcelles qui se justifient pour un retour à davantage d'espaces verts dans beaucoup de quartiers.

La fédération demande le classement du parc Jourdan en EBC, plus protecteur que la qualification actuelle de « *Masse boisée* », comme le souhaite le CIQ Cuques Saint Jérôme.

La fédération demande que la valorisation de tous ces espaces verts, sous toutes leurs formes, avec la création des EBC et ER nécessaires, associés aux PNU et aux aménagements des berges de l'Arc et cours d'eaux, se fasse dans une vision d'ensemble d'aménagement des trames vertes et bleues à Aix dans le cadre des OAP thématiques Biodiversité et paysages et Bien être au quotidien.

4 Interrogation sur certains éléments éco-paysagers

La fédération s'interroge sur l'utilité de prévoir dans la nomenclature du règlement écrit les notions, qui paraissent très voisines de « *plantations à réaliser* » (*parc Payan près de la clinique Axiom*), de « *terrain cultivé à protéger* » (ferme du Moulin dans le parc de la Torse) et de « *parcs et jardins à protéger* » aux Milles chemin de la Courronade dont le CIQ des Milles demande l'extension.

La fédération demande des précisions sur les différences entre ces notions ou leur regroupement en une seule.

5 Intégrer le site classé Concors Sainte Victoire dans le projet de PLUi

Ce site constitue l'une des 5 OAP thématiques inscrites dans le projet de PLUi.

Le contour géographique de ce site classé de près de 50 000 hectares couvre une grande partie des quartiers de l'est de la ville. Il est délimité dans sa partie urbaine par le cours Gambetta, l'avenue des Déportés, la rue du RICM et la route de Sisteron.

Le projet de PLUi développe surtout des préconisations relatives aux écarts villageois situés dans la partie boisée et naturelle du site. Il n'existe pas de réelles préconisations sur les parties urbanisées qui en représentent pourtant un pourcentage important.

La fédération demande de prévoir des préconisations particulières pour la partie urbaine aixoise avec une éventuelle OAP sectorielle qui pourra se faire dans une première modification du PLUi.

4^E PARTIE : Les risques

1 – Risque inondations

Nous constatons une modification en profondeur de la réglementation des risques inondations dans la nouvelle approche croisée des aléas et des enjeux utilisée dans le projet de PLUI.

Elle nous conduit à une remise en cause des principes et dispositions retenues dans le projet sur les 4 points suivants :

a – **Revoir le principe d'une réglementation inégale des zonages pour un même aléa :**

Les règles nécessaires pour faire face à un type aléa dans un zonage donné doivent permettre de faire entièrement face au risque lié à ce même aléa quels que soient le zonage et l'enjeu.

D'une part il ne peut pas y avoir inégalité de réglementation pour un même aléa.

La différenciation des réglementations imposées suivant les enjeux pour un même aléa, est donc inacceptable. Ce principe de classement pour réglementer les risques ne se justifie pas dans la protection contre un même aléa inondation. D'autre part on ne peut pas expliquer **comment des règles de zones à Risque forts (R) peuvent être imposées à des aléas hydrauliques faibles, à des aléas hydrogéomorphologies faibles ou de ruissellement** (*tableau page 19 du 1.2D Justifications réglementaires*). Ce classement conduit à l'application à ces zonages de règles déconnectées des aléas. **Nous constatons aussi dans le même tableau que l'application du principe d'enjeu ne concerne que peu de zonages, essentiellement les quelques zonages classés en ZPPU (Zones Peu ou Pas Urbanisées). Les autres zonages sont pratiquement soumis à des règles propres au niveau d'aléa sans nuance de considération d'enjeu.**

Des règles propres à un type d'aléa donné doivent être applicables à tous les zonages pour cet aléa de façon à disposer d'une réglementation réellement modulée entre les aléas en fonction du niveau de risque réel.

Nous demandons la suppression du classement des zonages en type d'enjeux au seul prétexte de « moduler les prescriptions en meilleure adéquation avec la "réalité d'occupation des sols" et du "projet de territoire" » (page 18 du 1.2D) et non en fonction du risque ?

b - Revoir dans le projet la cohérence de la grille de répartition des zonages dans le tableau des enjeux :

Les zonages UF et UFa à "*dominante pavillonnaire urbanisée*" sont en partie des zones continues d'habitat notamment sur les parties UFa. Leur représentation, avec les fonds de plan cadastraux, utilisés dans les planches de zonage, met bien en évidence pour ces zonages une continuité des parcelles d'habitat et une densification semblable aux zonages UG et UGa à "*dominante d'habitat pavillonnaire*" du Pays d'Aix. **Elles ne peuvent pas être considérées comme des "Zones Peu ou Pas Urbanisées" (ZPPU)** et classées avec les zones N (naturelles) et A (agricoles) dans le tableau de classement des enjeux (*Rapport de présentation - Tableau page 18 du 1.2D*), de "*Justification des choix relatifs aux dispositions réglementaires*").

Cela nous apparaît être une anomalie dans l'élaboration du Projet de PLUI.

La fédération demande à ce que les zones UF et UFa soient classées comme les zones UG (et UGa) dans les "Autres Zones Urbanisées" (AZU).

Cela rétablira un classement à un niveau de risque inondations (tableau page 17) conduisant à des règles correspondant à la réalité des risques, avec des corrections sur les planches du règlement graphique du projet, où on peut d'ailleurs constater que des nouvelles zones de risque sont apparues en rouge (R) alors qu'elles n'existaient même pas dans les zones de risques dans les documents successifs du PLU actuel (études hydrauliques ou hydrogéométriques, ...).

c - Vérification et corrections des contours des zones de risque inondation et justifications des niveaux d'aléas des zones inondables ajoutées dans le PLUI (planches 7, 8, 9, 12, 13, 14 pour Aix) en cohérence avec la réalité des aléas

Dans le projet apparaissent des extensions et des nouvelles zones de risque inondation qui avaient été intégrées pour certaines dans les études postérieures au PLU de 2015 (études hydrauliques ou hydrogéométriques, ...). Mais d'autres zones ont été ajoutées sans, pour certaines, que l'on en connaisse l'origine (situées en dehors de tout vallon ou talweg, sans risque de ruissellement ni impactées par les grandes inondations telles que celles de 1993, ...).

Par ailleurs certaines zones de risques s'arrêtent brutalement sur les planches à la frontière de certaines communes comme entre Eguilles et Aix ?

La fédération demande de mettre tous ces contours en cohérence avec la réalité des risques.

Nous demandons toutes les vérifications, avec les relevés des topologies de terrain si nécessaire, et la correction sur les planches correspondantes du règlement graphique de toutes les évolutions des contours de risque par rapport au PLU de façon à corriger ponctuellement certaines erreurs qui peuvent subsister dans les documents, et à disposer de documents en cohérence avec la réalité des risques.

d - Maîtrise des hauteurs dans les zones inondables

Nous demandons la limitation de l'impact sur les hauteurs des constructions des rehausses ou constructions sur pilotis en cohérence avec la hauteur des constructions du quartier, la préservation des paysages et des proximités des cours d'eau environnants, dans les applications des nouvelles règles de constructibilité imposées pour les zones de risque (R, B1, SP, B2, B3, VI-M, Ve-HGM).

2 Risque feux de forêt

a - Protection contre les risques

Dans l'attente du futur PRIF aucune disposition n'est prévue au projet de PLUi, autant dans le règlement écrit que graphique. En effet, Aix-en-Provence est classée dans le cas des communes pour lesquelles un PRIF est en cours d'élaboration.

Cela laisse un vide dans ce projet de PLUi.

Dans ce cadre, la préfecture a indiqué que pour les OAP de la gare TGV et du Tourillon, « *ceux-ci sont contraires aux principes de prévention des risques feux de forêt et ne peuvent donc être acceptés* » et que pour les OAP de la Constance et de Saint Hilaire, des modifications doivent être envisagées.

Si le PPRI incendie du PLU s'impose toujours, la fédération pense que des dispositions doivent être inscrites dans le projet de PLUI pour pouvoir s'appuyer sur les travaux en cours pour les études des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Par ailleurs, dans les secteurs déjà urbanisés, certains quartiers de la commune d'Aix sont soumis à un aléa feu de forêt, parfois très fort à exceptionnel. A titre d'exemple, le CIQ Nord-Est, avec un territoire couvert à 100% par le site classé Concors Sainte Victoire et dont une grande partie est en zones N et EBC, est très concerné par le risque incendie. Or les difficultés de circulation sur certains chemins peuvent obérer grandement la mobilité des véhicules de pompiers. Il apparaît nécessaire de prévoir des zones de croisement et de retournement pour faciliter l'accès des services d'intervention.

La fédération soutient donc les demandes des CIQ de mise en place dans le PLUI de tous les nouveaux ER nécessaires dans la réalisation d'un plan complet de prévision du risque et d'adaptation des itinéraires d'accès.

b - Reconstruction d'un bâtiment détruit* par le feu - Révision de l'article 3.3.3 du projet de PLUI

Disposition actuelle du PLU d'Aix en Provence :

Jusqu'à présent, le PLU d'Aix autorise la reconstruction d'un bâtiment détruit lorsque le sinistre est lié à un aléa de feu de forêt (article 7 après la modification N° 6 sur les : *Dispositions relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments*) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, qu'il ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et que la reconstruction ne soit pas exposée à un risque naturel ou technologique qui soit à l'origine du sinistre, sauf lorsque l'origine du sinistre est l'aléa feu de forêt et à condition que la reconstruction améliore la défendabilité du bâtiment.*

Dispositions dans le projet de PLUi : démolition/reconstruction

Le règlement 4.1 Partie A « Dispositions communes à toutes les zones » proposé dans la version du projet de PLUi arrêtée le 12 octobre 2023 précise ce qui suit dans son article 3.3.3 - Risque des feux de forêt à la page 90 du document pour « Constructions* à usage de logements hors camping et PRL (Démolition/reconstruction) :

« Admises à condition que la démolition n'ait pas été causée par un feu de forêt et que les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie. »*

DEMANDE : remplacement de l'article 3.3 actuellement proposé par le PLUi par l'actuel article 7 du règlement du PLU

C'est une anomalie de reprendre dans le projet de PLUi une disposition du PLU initial de 2015 qui avait déjà été corrigée par la modification N°6 concernant la démolition/reconstruction.

Cette disposition s'opposerait à la règle de droit français d'un droit à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans. De plus, ce projet du PLUi serait une interdiction générale et absolue, sans différenciation selon les situations particulières, les secteurs, contraire à l'avis du 23 février 2005 n° 271270 du Conseil d'Etat qui précise dans cette hypothèse de reconstruction exposée à un risque à l'origine de la destruction du bâtiment, qu'une telle reconstruction peut parfaitement être autorisée par l'autorité compétente, sous réserve éventuellement d'assortir le permis de construire de prescriptions adéquates, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, de nature à parer au risque.

Tous les CIQ concernés - dont le CIQ Nord Est- ne peuvent pas accepter ce retour en arrière sur la possibilité de reconstruire, qui avait été reconnue dans la modification N° 6. Ils demandent de corriger « l'article 3.3.3 - Risque des feux de forêt » pour revenir aux dispositions actuelles en vigueur.

La fédération demande, le remplacement de l'article 3.3 proposé dans le projet de PLUi soumis à l'enquête publique par l'actuel article 7 du règlement du PLU dans la version qui sera retenue pour le Pays d'Aix.

3 – Pollution

La ville d'Aix subit des pollutions atmosphériques importantes, particulièrement autour des tracés et aux croisements des autoroutes en zone urbaine, pollutions qui impactent la santé des résidents ou utilisateurs de ces secteurs, dont de nombreux écoliers.

La fédération demande à ce que des dispositions soient intégrées dans le PLUI pour réduire les atteintes à la santé et à la qualité de vie des habitants générées par le développement urbain et toute implantation de grands projets ou d'infrastructures (routières, industrielles, ...) dans tous les secteurs déjà les plus pollués.

5^E PARTIE : Les OAP sectorielles

1 Bilan général

D'après certaines Personnes Publiques Associées « Environ une trentaine d'OAP présentent des densités brutes inférieures à 30 logements par hectare. Ces densités peuvent descendre à moins de 15 logements par hectare. Permettre des OAP avec des densités faibles n'est pas cohérent avec le PADD qui vise à encadrer les extensions urbaines en mettant en œuvre une sobriété foncière et une densité plus élevée que celle des formes urbaines actuelles ».

Ce constat des PPA concerne plusieurs OAP d'Aix :

- OAP Puyricard-Palombes : « l'objectif de production de 100 à 150 logements seulement ne paraît pas suffisant pour assurer une densité compatible avec les objectifs fixés par le SCOT (densité indicative de 30 logements par hectare pour une ambiance pavillonnaire) »
- OAP Pont de l'Arc-Félicité où la densité prévue de 9-10 logements par hectare est la plus faible constatée dans toutes les OAP envisagées
- OAP de Célony avec 10 à 15 logements par hectare
- OAP La Pomone avec une production annoncée de 150 logements
- même l'OAP de la Constance qui a un objectif de production de logements important mais plutôt vague (environ 2 500 à 3 500 logements) est critiquée comme devant se rapprocher plutôt de sa fourchette haute.

En outre, sur les 17 OAP proposées pour la ville d'Aix, certaines posent problème eu égard au risque inondation.

La fédération étudiera avec ses CIQ adhérents en détail les composantes de ces projets, territoire par territoire, leur intégration dans leur quartier et les conséquences qui peuvent en émaner, bénéfiques ou pas.

Par contre, pour sa part, elle insiste sur la nécessité d'étudier de très près ces conséquences et de vérifier en particulier que les équipements publics (écoles, city stades, ...) et les compléments de la mobilité (aménagement de voirie, TC supplémentaires, ...) induits par ces programmes de développement urbain sont bien intégrés dans les projets.

2 Nouvelles OAP à créer ?

- une **OAP aux Trois Sautets** qui pose depuis de longues années des problèmes de voiries et fait l'objet de plusieurs projets importants (réaménagement d'ensemble, construction de 2 programmes immobiliers, projet de pont alternatif au pont du XVIIème siècle à circulation alternée). Une DUP vient d'être lancée lors du dernier conseil municipal pour mettre en place une contre-allée
- **l'OAP du PAAP d'Aix-en-Provence**. Cet endroit stratégique qui représente près d'un emploi sur deux du Pays d'Aix est victime de son succès et est confronté à un problème majeur de mobilité bien connu. Le souhait de mieux régler ce problème et d'en contrôler le développement justifie en soi la création d'une OAP sectorielle sur l'ensemble du pôle.

3 Une cohérence d'aménagement des OAP

- La fédération considère que la notion de centralité de quartier (ou de ville du quart d'heure) qui est pourtant portée par tous, élus comme citoyens, est rarement présente dans les OAP prévues et doit être intégrée dans toutes les OAP d'habitat
- Comme évoqué dans les enjeux du PLUi, la fédération demande que les aménagements de chaque OAP soient réalisés dans le cadre d'un plan d'ensemble de réalisation de l'OAP, **sous la direction d'un coordinateur d'ensemble de l'opération.**

La fédération demande la limitation des OAP aux seules opérations de développement en conformité avec le PADD avec une cohérence d'aménagement intégrée aux centralités et plans d'aménagement des communes.

6^E PARTIE : LES EMPLACEMENTS RESERVES

1 S'appuyer sur l'outil essentiel que représentent les emplacements réservés (ER)

Les objectifs du PADD (*intensification des espaces urbains, reconstruction de la ville sur la ville, densification autour des axes urbains structurants -notamment ceux bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun- tout en respectant les contraintes environnementales*) supposent des dessertes et des accès aux zones d'habitat (voir « mieux coordonner urbanisme et mobilité »).

Cela passe par la forte mobilisation des 403 ER d'Aix affectées aux voiries (soit 79,6% du total) et destinées à améliorer la mobilité sous toutes ses formes (élargissement de rues et chemins, aménagement de voies, amélioration des conditions d'entrecroisement, chemins piétons, liaisons piétonnes, liaisons vélo) sans que l'on en comprenne toujours les différences. **Cette typologie gagnerait à être resserrée.**

Dans le projet de PLUi, la superficie de chaque ER est renseignée, mais il est nécessaire **d'indiquer aussi et systématiquement les largeurs des voies concernées**, seule dimension facilement compréhensible et appréhendable sur le terrain par les citoyens.

Même si les repères de chaque ER sont reportés sur les planches, **les adresses des ER doivent être mieux précisées** dans les tableaux au-delà du seul nom de la voie, certaines d'entre elles pouvant être de grande longueur comme la RD7 présente à la fois au nord à La Calade et au sud au pont des Trois Sautets.

La fédération attire aussi l'attention sur la **nécessité de vérifier que figurent dans le projet de PLUi tous les ER nécessaires pour les projets importants prévus dans le plan de de déplacement métropolitain (PDM) 2020-2030** adopté en décembre 2021

Il paraît enfin nécessaire **d'inscrire des ER conséquents aux abords des futurs parc-relais, des haltes ferrées nouvelles ou des pôles d'échange multimodaux (PLM)** prévus dans le PDM afin de ne pas se retrouver dans la situation de la gare TGV de l'Arbois aux aires de stationnement sous-dimensionnées.

Il faut aussi et surtout que les villes bénéficiaires de ces ER existants et à venir aient une attitude proactive en la matière, en utilisant la procédure de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour acquérir le foncier nécessaire à leur réalisation, comme elle a pu être appliquée sur des projets récents.

La fédération demande une identification plus complète et la réelle utilisation des ER pour assurer la sécurité et l'efficacité des déplacements sur les voies de dessertes dans la coordination indispensable entre urbanisme ET mobilité.

Autres ER d'utilité publique :

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 évoqué ci-dessus, **mais également ceux qui ne figurent pas dans le PDM** (liaisons de la RD9 avec la A51 et de la RD7n avec la RN296, ...) (voir Coordonner urbanisme et mobilité).

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 actuels et futurs (nouvelles lignes de BHNS en particulier).

Il faut 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.

Au-delà des ER destinés à améliorer les mobilités, la fédération met aussi l'accent sur la mise en valeur des bords de l'Arc (Voir la nature en ville) qui devraient bénéficier d'un **ER en continu** sur toute la longueur de son parcours.

Nécessité d'un champ de foire :

La ville d'Aix souffre de **l'absence d'un champ de foire et/ou d'un parc des expositions**, l'espace Carcassonne utilisé pour la foire aux manèges annuelle et le parc Jourdan, privatisé près de deux mois par an, ne constituant pas une solution viable.

La fédération demande de prévoir tous ces nouveaux ER dans le projet de PLUi

7^E PARTIE : ZONAGES ET DISPOSITIONS DU REGLEMENT

1 – Secteurs d’urbanisation et de zonage

- Taches urbaines

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 de la ville d’Aix. Ces taches urbaines apparaissaient pour certaines dans les plans d’urbanisme des années 90 mais ont disparu dans le PLU de 2015, et semblent être maintenant ignorées dans le plan d’urbanisation. Le développement de ces noyaux villageois doit faire l’objet de directives dans le futur PLUi pour permettre l’instauration de la ville du quart d’heure avec la création des services de proximité associés sur l’ensemble du territoire de la commune.

La fédération demande la mise à jour du projet de PLUI et des planches graphiques avec la représentation des taches urbaines continues d’habitat constituant les villages et hameaux périphériques avec leurs besoins en termes d’aménagements, d’infrastructures, de dessertes.

- Nomenclature du zonage :

Le passage à la nouvelle typologie est complexe avec des profondes modifications par rapport au PLU actuel. Il est difficile d’identifier clairement la typologie de zonage correspondant à la définition de chaque zonage et de comprendre dans bien des cas le reclassement dans les nouveaux zonages du projet de PLUi. Le projet manque de précisions sur la correspondance entre le zonage du PLU actuel et le zonage du PLUi.

La fédération demande l’ajout des règles et d’un tableau de correspondance entre les zonages du PLU actuel et le projet pour comprendre la signification des nouveaux zonages et la justification des reclassements des parcelles dans le nouveau zonage pour les différentes communes.

- Objet des zonages UG et UF :

Dans les dispositions des zonages UF et UG, la seule différence résulte de l'adjonction du terme « **urbanisée de façon très diffuse** » pour les zones UF et de « **secteurs pavillonnaires très diffus** » pour les zones UGa alors que sur les planches les UGa sont plus denses (Village du Soleil, Venelles, Eguilles, Bonfort, ..), de façon apparemment contradictoire avec les dispositions. Il s'agit de subtilités qui apparaissent assez incompréhensibles et qui ne permettent pas une appropriation facile par le citoyen.

Il est dans ces conditions difficile de comprendre les reclassements des zonages UC (*campagne*) et UR (*rattrapage*) apparemment réparties dans les zonages UF, UFa et UG, UGa.

La fédération demande le transfert logique de toutes les zones actuelles UR (de rattrapage) du PLU dans le zonage du projet de PLUi qui permette le rattrapage à moyen terme en disposant des conditions de desserte de terrain nécessaires ce qui peut être en zonage UGa.

Les nuances entre les zones UG et UF apparaissant très floues, la logique serait d'en faire un seul zonage regroupant les deux ou d'en préciser les contenus avec les modifications des affectations des zones correspondantes.

2 - Spécifications des règles alternatives (*Article 1*)

De nouvelles dispositions de "**règles alternatives**" sont apparues en complément des "règles générales" pour permettre une adaptation à l'existant dans l'écriture du règlement du PLUi. Elles sont importantes parce qu'elles existent dans tous les zonages et couvrent les conditions d'extension pour les constructions existantes.

La fédération s'interroge sur l'utilité de différencier les écritures pour définir des dispositions qui semblent similaires comme par exemple pour le recul des voies :

/ Zonage UI : ***En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à moins de 4 mètres de la voie publique, la surélévation de ces constructions au-delà du rez-de-chaussée doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant***

/ Zonage UC : Les **extensions de constructions existantes** régulièrement édifiées peuvent être implantées ***en recul de l'alignement**** actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* à conditions :

- qu'elles se réalisent ***dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction*** existante,

/ ...

Si ces différentes dispositions permettent de construire en rehaussement au-dessus des murs porteurs existants elles peuvent être regroupées sous une seule et même forme.

Il semble nécessaire de clarifier s'il y a des différences ou/et de simplifier les écritures de ces règles dans le règlement écrit du PLUi pour les rendre facilement compréhensibles et appliquées.

La fédération demande à ce que :

- ***s'il y a des différences entre ces notions similaires, elles soient explicitées dans les dispositions des zonages,***
- ***s'il n'y a pas de différences, la lecture des règles soit simplifiée en uniformisant ces spécifications.***

3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

(Art. 9) :

25 000 Aixois (45 000 personnes au niveau du Pays d'Aix) sont alimentés en eau domestique par des ouvrages privés (forages, prises d'eau retraitée dans les canaux). L'objectif est de distribuer l'eau de ville à tous ces habitants, mais la commune d'Aix n'est pas en capacité actuellement de développer ces réseaux. L'article du règlement qui autorise des exceptions pour les extensions des constructions doit être maintenu en absence des réseaux sous condition de l'existence d'installations privées de traitement de l'eau qui puissent être contrôlées.

La fédération demande :

- **à ce que l'article du règlement sur la desserte en eau domestique qui autorise des exceptions pour les extensions des constructions soit maintenu**
- **que tous les moyens soient engagés pour développer les réseaux d'alimentation en eau de ville dans les secteurs urbanisés qui n'en disposent pas encore.**

- Réseaux d'assainissement :

Un nombre de maisons supérieur à celui du réseau d'eau domestique utilise un assainissement individuel qui fait l'objet d'un contrôle légal de conformité. L'objectif est de raccorder tous ces habitants aux réseaux d'assainissement, mais la ville d'Aix n'est pas en capacité actuellement de développer ces réseaux. Des études sont aussi à faire sur la nécessité de l'assainissement individuel pour l'humidification des sols contre les rétractations des terres et la fissuration des constructions.

La fédération demande :

- **l'autorisation de construire avec des installations d'assainissement individuel en conformité.**
- **que tous les moyens soient engagés pour développer les réseaux de raccordement au réseau d'assainissement dans les secteurs urbanisés qui n'en disposent pas.**

- Réseau pluvial :

Il comprend des réseaux de fossés ou ruisseaux très utiles à l'écoulement des eaux issues des fortes pluies dans la périphérie de la ville agglomérée. L'urbanisation a conduit anormalement au comblement de certains de ces écoulements par des particuliers. Le rétablissement de ces écoulements et le maintien des réseaux naturels est important dans la lutte contre le risque inondation.

La fédération demande

**que tous les écoulements naturels soient maintenus ou rétablis lorsqu'ils ont été interrompus
la prise en compte de ces réseaux d'écoulement dans la modélisation et définition des contours des zones inondation.**

8^E PARTIE : MISE EN FORME DU REGLEMENT

1 Remarques de forme

La lisibilité du projet de PLUI est à améliorer sur plusieurs points :

- faire figurer les limites communales **en distinguant les tracés de ces frontières** de ceux des limites du zonage pour bien identifier chaque contour
- si la nomenclature du zonage est désormais très lisible dans la carte interactive du projet de PLUI, il n'en est pas de même pour celle des hauteurs et pour les coefficients d'emprise au sol qui devront être rendus plus visibles.
- s'agissant des différentes cartes figurant dans le règlement graphique du projet de PLUI, il y a lieu également d'améliorer leur lisibilité, les indications relatives au zonage étant souvent délicates à repérer
- dans l'annexe précisant les caractéristiques des ER, de nombreux ER ne sont pas localisés géographiquement et il conviendrait de le préciser : exemple pour l'ER 1, indiquer qu'il s'agit du parc public du Roc Fleuri-Grand Baret
- la bonne lisibilité des inscriptions des noms des voies structurantes est indispensable pour arriver à lire toutes les planches graphiques.

La fédération demande que ces améliorations soient apportées sur les cartes du projet final du PLUI et que la liste des ER comporte les compléments d'adresses permettant de les localiser de façon plus précise.

2 Définitions du règlement :

Il est nécessaire d'uniformiser la dénomination de notions similaires déjà évoquées précédemment.

Le PLU de 2015 comprenait 40 définitions. Avec l'ajout de 13 définitions, la modification simplifiée N°2 du 20 octobre 2022 en comprenait 53.

19 définitions ont été supprimées dans le PLUI avec le retrait des détails des destinations et des trames vertes et bleues ainsi que des risques naturels. 35 définitions ont été ajoutées avec notamment les termes de « Recul », « Terrain d'assiette », « Zone de bonne desserte » et des compléments de définitions notamment dans les détails sur les hauteurs.

Certaines définitions auraient peut-être pu être maintenues. Il reste aussi d'autres définitions à compléter.

Nous avons besoin de recul dans l'application du PLUi pour maîtriser tous les compléments à apporter aux définitions mais il y a lieu de remédier à l'absence de définition de certains termes techniques. Parmi les premiers points que nous avons pu noter :

- "recul d'alignement" : signification de "peuvent être implantées en recul de l'alignement*")
- "recul minimum"
- "Aplomb" : préciser la notion de "terrain naturel à l'aplomb"
- "Emplacement réservé"
- " Mixité fonctionnelle"

Liste que nous pourrions compléter à l'usage.

La fédération demande de compléter les définitions manquantes des termes techniques.

9^E PARTIE : MAINTIEN DE L'ACCES A LA CONSULTATION

Comme pour toutes les enquêtes publiques, l'entièreté du **dossier** ainsi que les **contributions** déposées seront supprimées le 4 avril à 12h.

La fédération souhaite que l'accès au dossier soit conservé durant une période à préciser sur le registre numérique à l'instar des rapports des commissaires enquêteurs qui restent disponibles sur le site pendant une année après leur dépôt.

Le report des contributions papier sur le support numérique assurant l'égalité de traitement de toutes les dépositions, la fédération demande donc également le maintien de l'accès aux contributions sur le registre numérique.

C'est d'autant plus important qu'une nouvelle enquête publique relative au SCOT métropolitain est envisagée fin 2024 suite à l'approbation prévue courant juin par le conseil métropolitain du projet de SCOT qui contient près de 270 prescriptions qui sont en principe en cohérence avec le projet de PLUi du Pays d'Aix.

La fédération demande le maintien du dossier numérique et des contributions contenues sur le registre numérique durant une année à compter du 20 février 2024.