

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR LE PROJET DE PLUI

## III. 1 CONSOMMATION D'ESPACE FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT

La production de logements prévue est en enjeu fort du PLUi au rythme moyen annuel de 2500 logements répartis pour moitié dans l'enveloppe urbaine et pour l'autre dans les extensions. La commission constate qu'il s'agit d'un objectif ambitieux, sachant qu'à hauteur de 40% la production serait affectée à du logement social et qu'une part significative provient des OAP sectorielles.

Cependant, la commission constate que le volume annoncé de 35 000 logements porte sur une période de 14 ans et il convient d'ajuster cette production sur la décennie du PLUi, ce qui aboutit à un objectif de 25 000 logements sur 10 ans. **La commission s'interroge sur la faisabilité du programme tel qu'il est prévu.**

### 1.3 OAP

- La commission relève qu'un tiers des OAP respecte les objectifs réglementaires d'une OAP et les objectifs du PADD (et en conséquence que **les deux tiers des OAP ne respectent pas les objectifs du PADD**).
- L'analyse détaillée des OAP sectorielles montre que 101 d'entre elles (**68%**) sur un total de 147 **occasionnent une extension sur l'espace agricole local**, consommé en tout ou partie.
- 55 OAP peuvent être « conformes » après modifications et **37 OAP ne les respectent pas (67%)**, ce qui amène la commission à faire **deux réserves (4 et 5)**.

**Compte tenu** du nombre d'OAP et **du manque d'éléments techniques sur les projets**, la commission développera les cas significatifs, soit par l'ampleur des requêtes, soit par la sensibilité des sites qui soulèvent des problèmes particuliers. Pour les autres ne seront repris que les critères de continuité urbaine, de consommation importante d'espace agricole ou naturel, de densité, de projet, de risques.

### 1.4 Emplacements Réservés

Il y a plus de 2000 emplacements réservés pour ce PLUi. **Il est patent que des ER peuvent donner l'impression de n'avoir d'autre raison d'être que d'être là depuis des décennies.**

Compte tenu du trop grand nombre de réserves pouvant être faite par la commission, il est difficile de faire des réserves localisées au titre des ER, en conséquence la commission recommande :

- **de retirer les ER dont la justification n'est plus sérieusement** réaliste au regard de l'ensemble les paramètres ayant changé depuis leurs créations, notamment la théorie du bilan au regard des emplacements réservés seuls ou interdépendants.
- De nommer les ER non identifiés.
- **de justifier la présence des ER** par la définition d'un projet et sa faisabilité.

## **La commission émet UN AVIS FAVORABLE assorti des 14 réserves suivantes :**

**Réserve 1 :** remplacer les 35000 logements prévus à l'horizon 2035, par les 25000 logements résultant d'une production annuelle de 2500 logement de 2025 à 2035, répartir cette production entre l'intensification de l'enveloppe urbaine et l'extension de l'enveloppe urbaine, en priorisant l'intensification de l'enveloppe urbaine.

**Réserve 2 :** les emplacements réservés pour la construction de logements sociaux doivent figurer dans la liste des ER ; le bénéficiaire de celui-ci doit être indiqué. Pour chaque ER un programme succinct en nombre de logements sociaux ou surface de plancher dédiée à ceux-ci doit être précisé.

Le programme de logements sociaux doit consommer le « droit à bâtir » de l'ER, au minimum 70 % de celui-ci résultant de l'emprise au sol ou la surface résiduelle du terrain déduction faite des espaces de pleine terre, projetée sur le nombre d'étages réalisables rez de chaussée compris.

**Réserve 3 :** le règlement du PLUi doit fixer à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements, le seuil plafond de déclenchement de l'introduction de logements sociaux dans une opération de construction ou de division d'un terrain pour construire. La commission d'enquête tient à préciser, que cette réserve n'a pas pour objectif de faire obstacle à l'application de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, la modulation étant possible en dessous du seuil plafond de 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements.

**Réserve 4 : 57 OAP à modifier,** celles-ci sont présentées par territoire, puis par commune. Dans la liste ci-après les conclusions motivées, sont expliquées les modifications à prendre en compte pour chaque OAP concernée : périmètre, densité, mobilité, accès, précision du projet, risques, consommation d'espace naturel ou agricole.

**Réserve 5 : 34 OAP à supprimer ou à justifier,** Dans la liste ci-après les conclusions motivées, sont expliquées des suppressions d'OAP pour les raisons principales suivantes : n'est pas en limite de l'urbanisation, de topographie, de risques, de biodiversité à enjeux résiduel moyen-fort ou fort, ou d'irrigation existante de parcelles agricoles ou cultivées, en doublon sur un même territoire et les OAP réalisées ou presque réalisées.

.../

### **Réserve 14 :**

Compléter le descriptif des OAP sectorielles par un paragraphe consacré aux enjeux écologiques.

## AVIS DE LA COMMISSION

### 1- LISTE des OAP à modifier (réserve 4)

AIX EN PROVENCE	
2 La Calade	<p>Le périmètre de l'OAP 2 de 43 ha est défini par la déviation et ne ressemble en rien avec la Lignane, même s'il y a la RD7.</p> <p>L'OAP a tout son sens ici et correspond aux critères de continuité urbaine : Il y a une gare en devenir, une mixité d'usage peut être envisagée entre activité et logement. Les requêtes sur cette OAP ont été globalement positives sur le périmètre mais elles <b>demandent des précisions sur le projet notamment sur le respect de la biodiversité riche</b> à divers endroits de cette OAP. (Bastide Saint-Sauvaire, le château) le plus loin possible d'une zone d'activité.</p> <p>Cette OAP est soumise au <b>risque inondation</b>, ce que doit prendre en compte le projet actuel. Selon la DDTM, il y a une zone où la crue de référence la rend inconstructible.</p>
3 Puyricard Bremond	<p><b>L'OAP 3 est à revoir car elle n'existe que pour un équipement.</b> Cela semble disproportionné. Il y a eu énormément de contributions à l'encontre de celle-ci car la desserte de ce lieu était très mauvaise, bien qu'elle soit en continuation urbaine. La Commission a reçu durant ses permanences une proposition de petits immeubles, avec une desserte appropriée, un partage de stationnement et la prise en charge de l'équipement souhaité, sur les 1.9ha. <b>Il est souhaitable que la Métropole visualise cette proposition</b> et éventuellement la retienne.</p>
4 Puyricard Palombes	<p>Cette OAP4 telle qu'elle est présentée et la réponse de la métropole ne l'a en rien modifiée. Elle <b>n'est pas conforme à la densité nécessaire</b>. 100 à 150 logements sur 11 ha, <b>elle consomme un espace agricole important</b>. En revanche elle est en limite urbaine. Il suffit donc de diminuer la surface de celle-ci aux limites existantes qui sont les routes du Seuil et la vieille route de Rognes. Et de prévoir du petit collectif en R+2 tout en respectant les abords de la bastide existante. La route du Seuil a suscité beaucoup de remarques pour garder et sauvegarder le paysage qu'elle détient.</p>
6 Pont de l'Arc Félicité	<p>L'OAP 6, de 8ha actuellement, a une prévision de 9 logements à l'hectare pour le périmètre prévu. <b>La densité insuffisante est un fait récurrent dans les OAP d'Aix en Provence</b>. La réponse de la métropole n'a rien changé dans ce programme. C'est incompatible avec la densité prévue dans le SCOT et relayé dans le PADD, objectif1. Des terres agricoles encore exploitées doivent être soustraites à cette OAP. <b>Il est nécessaire de réduire le périmètre</b> de l'OAP. Le périmètre sud peut être réduit jusqu'à la parcelle de stationnement de camping-car pour faciliter son raccordement laDN8. Il faudra respecter par ailleurs le double alignement d'arbres, les trames végétales, de l'accès à la bastide de la Clairmande.</p>
7 Luynes sud	<p>L'OAP7 concerne 25ha. Elle <b>doit revoir son périmètre et son projet d'urbanisation</b>. Elle est continuation de l'urbain et se situe des 2 côtés de la RD8. Le plan concernant la partie parc est honnête. De nombreuses requêtes demandent l'agrandissement de cette OAP pour que leurs propriétés désormais en N redeviennent constructibles. Afin d'être cohérent dans la continuité des projets précédents, à l'Ouest (lycée internaHonal, collège), l'urbanisation devrait se faire de ce même côté et à l'Est cette OAP doit se limiter à la bastide qui normalement doit être rénovée. En effet le côté Est de l'OAP est proche de l'Arc et sujet en partie aux inondations en <b>Zone d'expansion des Crues</b>. Le zonage est désormais en N sur la totalité des parcelles sauf pour quelques propriétés en bordure de la bastide. <b>Cette limite ne correspond à rien de tangible</b>, (ni voirie spécifique ou assainissement) et fait l'objet de polémiques.</p>
8 les 3 pigeons	<p><b>Cette OAP 8 est une énigme</b>. Elle est présentée comme un pôle d'échange et un parc relais, avec une parcelle agricole qui doit rester en l'état, (pour maintenir une coupure agricole) avec un industriel LAFARGE qui demande à être retiré de cette OAP et un équipement <b>l'Arena (salle de spectacle) posé dans un lieu loin de tout</b>, dont le parking peut être mis en partage dans la journée pour un parc relais ! l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, lesquelles ? <b>Quelles sont les orientations à programmer ?</b> Aréna existe, le parking existe et la parcelle agricole existe.</p>

	<p>Les requêtes étaient soit pour éliminer cette OAP difficile à cerner, soit pour agrandir la zone d'activité, soit une demande de justification devant la <b>confusion du projet et l'incohérence du périmètre. La commission demande que le projet soit revu.</b></p> <p>La commission propose à la suite des lectures et écoute des citoyens, que la parcelle agricole fasse l'objet de toute l'attention des parcelles agricoles voisines longeant l'autoroute et la prison jusqu'à la grande bastide. <b>Ainsi l'OAP 8 des 3 pigeons, deviendrait une OAP agricole dont l'orientation serait une mise en valeur de l'activité agricole proche de la ville et participerait à la continuité écologique.</b> La programmation serait une belle entrée de la ville d'Aix en Provence, harmonieuse et sereine avec un parc relai, respectant l'enjeu paysager, la consommation d'espace que défendent les objectifs 1 et 2 du PADD, mais aussi l'objectif 3 : offrir un cadre plus sain et l'objectif 5 respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles.</p>
<p><b>9 Plan d'Aillane</b></p>	<p>Cette OAP 9 se situe au sud des Milles sur quasiment 50 ha. Le périmètre n'est pas remis en cause. Les requêtes font part de l'inquiétude de ce que peut sous-entendre : <i>développer des activités économiques avec l'aéronautique.</i> C'est pourquoi les habitants <b>refusent une augmentation du trafic aérien, et encore moins d'hélicoptères.</b> Le pôle d'échange multimodal est attendu effectivement comme <i>une pièce majeure</i>, d'autant plus si une halte sur la voie ferrée est prévue. Il est demandé aussi un cheminement en mode doux et actif. Actuellement les personnes qui longent la voie ne se sentent pas en sécurité. D'autres demandent que la biodiversité existante, notamment les outardes sur les bords de l'aérodrome puissent continuer à vivre. Bref, au vu de l'importance du périmètre, <b>l'OAP doit être bien plus précise.</b> Notamment comme l'écrit la DDTM, <i>changer le secteur zoné en UE en UEp pour correspondre au pôle d'échange multimodal.</i> Une zone économique est prévue avec des commerces, en rappel avec l'objectif 6 du PADD, maintenir l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat des centres urbains, les surfaces de plancher des commerces doivent être limitées dans ces zones.</p>
<p><b>12 La Constance</b></p>	<p>La Constance, OAP 12, prévue sur plus de 100ha, à vocation mixte a fait l'objet de nombreuses remarques, dont les plus importantes concernent la consommation d'espace naturel et agricole complètement vierge. Quelques-unes sont liées à la demande de logement. Avec la prévision entre 2500 et 3500 logements sur cette OAP. <b>Elle doit être précisée car cela représente presque la moitié de logement à prévoir sur une année sur le Pays d'Aix.</b> La présence future d'entreprises tertiaires et la salle culturelle déjà inaugurée, relève de la ville nouvelle, à l'exemple de la Duranne. Les villes nouvelles sont la quintessence d'une politique d'urbanisme, certes, facile quand il y a du terrain vierge, mais conceptuellement <b>en quoi l'OAP la Constance fait partie des objectifs défendus dans le PADD ? Une gestion économe de l'espace ? en l'artificialisant ? S'appuyer sur la richesse paysagère et garantir une agriculture durable ? en l'excluant ?</b> Il y a un vrai défi ; <b>A 10 km il existe une zone d'activité qui a besoin de renouvellement,</b> comme il est précisé dans l'objectif 6 du PADD, <i>privilégier la revitalisation des tissus économiques existants et garantir les conditions d'accueil des activités productives sur le territoire.</i></p> <p>La Constance est aussi une ZAC, <b>il est difficile de comprendre les frontières et relations entre l'une et l'autre dans le document.</b> Refuser une ZAC est impossible mais le contenu de l'OAP intégrant la ZAC est envisageable.</p> <p>La liaison A8/ A51 suscite de fortes réserves. A ce sujet la commission rappelle la nécessité du recul de 100m, écrit dans l'avis de l'ARS, des implantations des immeubles le long des voies à fort trafic. <i>Attention aux risques inondation et feu de forêt, qui manque de contextualisation dans le document. Aucun ERP sensible ne doit être implanté en interface avec la zone naturelle.</i></p> <p><b>La commission demande de revoir le projet de la Constance au plus proche des objectifs du PADD.</b></p>
<p><b>13 La Pomone</b></p>	<p>L'OAP de 16 ha est déjà bien urbanisée, mais la <b>densification prévue est à revoir.</b></p>

14 Célony	<p>L'OAP 14, représente une surface de 12ha et est en accord avec la conHnuité urbaine avec une zone de bonne desserte. <b>Elle doit revoir son périmètre</b>, selon la DDTM : la forme urbaine doit permettre <i>la compatibilité avec le SCOT</i> et son projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la surface des parcelles riveraines de l'OAP pour densifier un secteur d'habitat dilué.</li> </ul> <p>La prise en compte des risques inondation et feu est importante en plus de la zone inconstructible au sud de l'OAP. Le projet devrait envisager un espace qui meRe en lien les 2 côtés de cette OAP. <b>Requalifier le quartier de Célony</b> avec la mise en valeur des équipements publics.</p>
16 Pont de l'Arc Viaduc	<p>L'OAP 16 a une superficie d'environ 35ha, en limite de l'Arc. Elle est concernée par le risque inondation. <b>Celle-ci doit revoir et son périmètre et son projet.</b> Densifier et limiter le long des équipements universitaire est important.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer la partie Ouest et Nord en zone UF, A ou N car le risque écologique est classé fort. Il constitue un réservoir de biodiversité ouvert important.</li> </ul>

## 2- Liste des OAP à supprimer ou à justifier

1 Lignane	<p><b>Cette OAP1 Lignane d'environ 48 ha entérine une urbanisation sauvage du passé.</b> Actuellement ce n'est pas une entrée de ville, celle-ci se situe à 3km en Aval. L'espace artificialisé doit être réduit à sa plus simple expression. Ce secteur est de plus concerné par le risque inondation. <b>Cette OAP à vocation économique ne doit pas être retenue, compte tenu de son emplacement loin de toute urbanisation, de la capacité des autres zones d'activités qui existent sur le territoire.</b></p> <p>Le conseil départemental spécifie que la RD7n est une route classée à grande circulation, qui doit conserver sa capacité à écouler le trafic. <b>La création de 2 nouveaux carrefours n'est pas envisageable.</b></p> <p>Le choix par l'intensification d'un espace économique comme il est écrit dans la réponse de la Métropole n'offrira pas une image plus valorisante, D'autant plus que soutenir une activité économique à cet endroit, c'est soutenir la destruction de l'espace agricole existant en l'incluant (<i>conserver les espaces agricoles aux abords de la bastide de la petite Calade car il participe pleinement à un aménagement cohérent à l'échelle du secteur</i>).</p>
5 Maruege	<p>Cette OAP sur plus de 6ha, sur des terres vierges en partie, qui se veut une transition entre le centre urbain et une coupure avec l'urbanisation, ne nécessite pas moins de respecter la densité prévue dans le SCOT. Ici au lieu de 30 logements à minima il n'y est prévu que 10 par ha. L'OAP est concerné par les risques feu et inondation et une petite partie de ce lieu par des mouvements de terrain. <b>Cette OAP n'étant qu'une ouverture à l'urbanisation, un zonage du PLUi pour 30 logements à l'ha respectant une mixité sociale garantirait aussi bien une harmonisation du projet.</b></p>
11 Gare TGV	<p>L'OAP 11 gare TGV, de 72 ha a une vocation économique. <b>Elle cumule les handicaps.</b> Cette gare, inaugurée en 2001, à l'encoignure des 3 communes, sur l'Axe de l'OAP stratégique Aix, Cabriès, Vitrolles, au centre du plateau de l'Arbois, est desservie par la RD9. <b>Le doublement de cette route a mis 25 ans pour voir le jour</b>, après batailles juridiques, manifestations et contestations.</p> <p><b>La Métropole reconnaît que cette OAP est située dans un réservoir de biodiversité faisant l'objet de plusieurs protections environnementale et fortement soumis au risque feu de forêt.</b> Elle a un enjeu écologique résiduel fort. Malgré tout, quelques paragraphes plus loin, la Métropole écrit en cohérence avec l'orientation 1.7 du PADD, <i>encadrer les extensions urbaines... et accompagner les filières d'excellence.</i></p> <p>La Commission rappelle que le PADD voté à l'unanimité des 36 communes, dont l'objectif 1 est d'inscrire le Pays d'Aix dans une logique de gestion économe de l'espace et l'objectif 2 est de s'appuyer sur la richesse environnementale paysagère et patrimoniale, est une position pour ne pas</p>

	<p>répéter le genre d'erreur que représente la gare TGV, construite loin de toute urbanisation comme le souligne la Métropole <i>ce secteur présente des thématiques d'aménagement du territoire très variées. Pour valoriser cette entrée, exploitons les qualités naturelles de la nature. La commission reprend ce qu'écrit la DDTM : <b>Ce secteur de l'Arbois est l'entrée sur le territoire aixois, autant pour les touristes arrivant par la gare TGV ... le projet doit être à la hauteur d'une porte d'entrée sur le territoire méditerranéen et avoir des ambitions afin qu'il prenne toute la dimension d'une porte d'entrée nationale sur le territoire.</b></i></p> <p><b>La gare Aix -TGV, est uniquement un équipement qui en aucun cas peut générer une extension urbaine.</b> Il n'y a qu'un accès unique, la RD9, à part le train, un mouvement pendulaire voire une saturation de cette route est prévisible pour les personnes qui viendront y travailler quotidiennement puisqu'il n'y a pas de centre urbain. Quand on lit la demande de la commune de Cabriès : <i>Le CES inscrit au droit de la gare TGV était de 50% coté Aix en Provence et zéro coté Cabriès, elle sollicite donc à nouveau un CES identique pour de part et d'autre des deux communes sur lesquelles se trouve la gare.</i> <b>le projet est loin d'être intercommunal.</b></p> <p>A cela s'ajoute <b>un enjeu santé car le périmètre de cette OAP jouxte le bassin du Réaltor, stockage en eau potable de l'agglomération marseillaise et pour couronner le tout le risque feu est très important.</b></p> <p><b>Par ailleurs, à quelques encablures, Il existe déjà l'Europôle de l'Arbois, (US3 zone spécifique), qui se spécialise dans l'environnement et autres technologies d'avant-garde, dans un site exceptionnel et qui dispose encore de grandes possibilités d'extension. Cette OAP est à supprimer.</b></p>
17 Le Tourillon	<p>C'est le même argumentaire pour grande partie que l'OAP11. Cette OAP 17 , de 8ha après la 11 et en partie la 12 <i>accueillir prioritairement des entreprises en lien avec des filières économiques et stratégiques du Pays d'Aix : Energie, Numérique et Microélectronique et de compléter l'offre peu disponible sur le territoire.</i> La commission reprend l'argumentaire de l'OAP stratégique de la Haute vallée de l'Arc : <i>accompagner le développement d'activités économiques permettant le maintien d'emplois diversifiés et l'innovation.</i> Déshabiller Pierre pour habiller Paul ? Pour une meilleure valorisation des espaces tertiaires, une étude a-t-elle été faite pour recenser des bâtiments ou des espaces à densifier sur la ZAC des Milles ? ou même dans l'OAP 1 Cap Horizon qui prévoit une zone mixte d'activités tertiaires ?</p> <p>Comme la gare TGV est un équipement isolé. Il ne nécessite rien de plus. <b>The camp, en zone N, sur une ZNIEFF, n'aurait jamais dû exister.</b> Cette OAP va le justifier en détruisant une biodiversité a enjeu écologique résiduel moyen impossible à compenser sur un territoire proche avec un risque feu important. <b>La commission rappelle, les objectif 1 et 2 qui sont les garde fous pour le PLUi d'une urbanisation qui va à l'encontre de l'identité du Pays d'Aix.</b></p> <p><b>OAP à supprimer</b></p>

«