

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 octobre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 167 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Michel BOULAN - Frédérick BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Mireille JOUVE - Christophe AMALRIC représenté par Michel MILLE - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Alain ROUSSET - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Eric CASADO représenté par Gilbert FERRARI - Bruno CHAIX représenté par Eric LE DISSÈS - Maurice CHAZEAU représenté par Stéphane PAOLI - Jean-David CIOT représenté par Jacky GERARD - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Jean-Claude DELAGE représenté par René BACCINO - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Philippe GRANGE - Jean-Pierre GIORGI représenté par Roland GIBERTI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Christophe MASSE représenté par Eugène CASELLI - Florence MASSE représentée par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Virginie MONNET-CORTI représentée par Monique CORDIER - Roland MOUREN représenté par Jérôme ORGEAS - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Serge PEROTTINO représenté par Rémi MARCENGO - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Isabelle SAVON représentée par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Marie-France DROUPY- OURET - Luc TALASSINOS représenté par Roger MEI - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Danièle MENET - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Alexandre GALLESE.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Moussa BENKACI - Jacques BOUDON - Henri CAMBESSEDES - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Michel DARY - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Antoine MAGGIO - Marie MUSTACHIA - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roger PIZOT - Bernard RAMOND - Jean ROATTA - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Madame et Monsieur :

Patrick MENNUCCI représenté à 10h20 par Samia GHALI - Gaëlle LENFANT représentée à 11h30 par Pascale MORBELLI.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Danielle MILON à 10h35 - Frédéric COLLART à 10h45 - Roger MEI à 10h54 - David YTIER à 11h00 - Monique CORDIER à 11h05 - Roger RUZE à 11h15 - Georges ROSSO à 11h25 - Xavier MERY à 11h25 - Albert GUIGUI à 11h25 - Michel MILLE à 11h30.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URB 006-4624/18/CM**

**■ Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence - Approbation de la modification n°1**

**MET 18/8040/CM**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1<sup>er</sup> janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopolo Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre n°URB001-3559/18/CM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification des documents d'urbanisme entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs.

Par délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 la commune d'Aix-en-Provence a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. Les orientations fondamentales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence ont montré toute leur pertinence dans leur application au territoire.

Une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence a toutefois été engagée afin d'intégrer la possibilité d'envisager des extensions et des annexes pour les constructions d'habitation situées en zone agricole (A) et naturelle (N), mais aussi de parachever les critères qualitatifs d'insertion urbaine en zone urbaine et d'apporter des améliorations de rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les pièces du Plan Local d'Urbanisme qui font l'objet de modifications sont le règlement et les documents graphiques du règlement, ainsi que l'actualisation du rapport de présentation. Ils sont adaptés pour prendre en compte les évolutions proposées.

La procédure de modification s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :  
« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Par délibération n°2017-596 du 13 décembre 2017, le conseil municipal d'Aix-en-Provence a donné son accord pour la poursuite de cette procédure par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le Conseil de la Métropole a confirmé la poursuite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence par délibération n°URB 011-3569/18/CM du 15 février 2018.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a émis un avis en date du 13 mars 2018 sur le projet de modification n°1 assorti de plusieurs recommandations portant majoritairement sur les possibilités d'extension des constructions d'habitation ou d'annexe en zone naturelle et agricole prévues par la modification n°1. La Métropole Aix-Marseille-Provence a adressé une réponse à cet avis en date du 27 avril 2018. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, saisie au titre des extensions des constructions d'habitation en zone naturelle et agricole, a émis son avis en date du 16 mars 2018.

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été soumise à enquête publique dans le cadre des dispositions réglementaires de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme en ce qu'elle modifie les possibilités de construire.

Cette enquête s'est déroulée du 22 mai 2018 au 29 juin 2018, soit pendant 39 jours consécutifs, dans le cadre d'une enquête publique unique regroupant plusieurs procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence. Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique ont été fixées par arrêté du Vice Président de la Métropole n°18-CT2-017 du 27 avril 2018.

Durant l'enquête, le dossier et un registre ont été mis à disposition de la population afin de permettre de consulter le projet, mais également d'émettre des observations. Neuf permanences de la commission d'enquête ont été assurées. De plus, la totalité des documents était consultable sur le site Internet du Pays d'Aix avec la possibilité de déposer à l'enquête publique par courrier électronique.

Sur les 470 observations déposées dans le cadre de l'enquête publique unique, près de 235 remarques ont été émises sur ce projet de modification n°1. Parmi ces remarques, il est à relever qu'une cinquantaine d'observations concerne les extensions et annexes en zones A et N, dont 25, soit la moitié, est favorable aux possibilités d'extension ou d'annexe prévues par la modification n°1 en zone naturelle et agricole. Une centaine d'observations concerne les questions de formes urbaines, une cinquantaine d'observations concerne les emplacements réservés et 70 observations concernent l'écriture réglementaire des risques naturels.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête désignée à cet effet ont été reçus le 26 juillet 2018. La commission d'enquête a signalé dans son rapport que les moyens mis à disposition, tant au niveau matériel que pour l'information du public, ont permis le déroulement de l'enquête publique dans de bonnes conditions. Elle a également souligné que la fréquentation du public avait été importante.

Elle a étudié le projet de modification n°1 et l'ensemble des observations déposées par le public dans son rapport. Son analyse du projet de modification et des observations a abouti à l'expression d'un avis favorable au projet de modification accompagné de 10 recommandations.

Il convient de présenter cette analyse sur les principaux objectifs de la présente modification n°1, analyse qui prend en compte autant les observations du public que celles émises par la commission d'enquête, ainsi que les avis émis par les personnes publiques consultées.

A l'issue de l'enquête publique, les observations et avis émis peuvent se regrouper dans les cinq catégories suivantes :

- les extensions et annexes des constructions d'habitation en zone agricole et naturelle
- l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de formes urbaines, de déplacement et d'équipement
- le changement de zonage au sein des zones à vocation urbaine
- les emplacements réservés
- les dispositions réglementaires relatives aux risques naturels

Seules certaines d'observations ne sont pas reprises dans cette analyse :

- celles qui auraient modifié substantiellement le projet de modification et auraient donc nécessité une nouvelle enquête publique, ce qui est le cas par exemple d'un changement de zone au sein des zones à vocation urbaine,
- celles qui ne relèvent pas du champ d'application d'une procédure de modification au regard du code de l'urbanisme.

### **1. La possibilité d'envisager des extensions, une annexe et une piscine pour les constructions d'habitation situées en zone agricole (A) et naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme**

Des évolutions législatives, notamment la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite LAAAF, ont reconsidéré la question de la gestion du bâti d'habitation existant dans les zones naturelles et agricoles.

Comme cela avait été évoqué au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, la possibilité d'envisager des extensions des constructions d'habitation existantes en zone naturelle et

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

agricole sous certaines conditions est intervenue par le biais de la loi LAAAF entre la date d'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme. Lors de l'enquête publique de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, nombre de personnes avait demandé l'application de cette nouvelle législation.

Cependant, cette évolution du Plan Local d'Urbanisme après enquête avait été jugée comme modifiant substantiellement le projet et aurait donc nécessité une nouvelle enquête publique retardant l'approbation finale du document. Il a donc été annoncé qu'une procédure de modification serait nécessaire après approbation du Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir intégrer la loi LAAAF.

Depuis, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron » est venue compléter la loi LAAAF en autorisant, en plus des extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N, la construction d'annexes dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces problématiques peuvent désormais être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence qui avait été élaboré sous l'égide de la loi dite ALUR qui appréhendait de façon plus contraignante ces aspects.

Dans ces espaces de « campagne habitée », l'idée est de conjuguer la qualité résidentielle des ménages qui y vivent et celle du cadre de vie qu'ils occupent qui est un bien commun pour tous.

Conformément au code de l'urbanisme, cette modification des zones A et N du Plan Local d'Urbanisme fixe la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

En cohérence avec l'orientation 3.1 du PADD du Plan Local d'Urbanisme visant à « *préserver la grande campagne aixoise, l'écrin paysager qui fonde l'attrait et l'identité du territoire* » mais aussi l'objectif 3.4 qui vise à « *maintenir le potentiel cultivable des sols et de développer l'agriculture périurbaine de qualité* », le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme prévoit la possibilité de réaliser une extension, une annexe et une piscine à condition que la construction existante à usage d'habitation fasse au moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le diagnostic a effectivement permis de constater que l'espace habitable moyen en zone A et N est effectif à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce seuil permet d'éviter la transformation de bâti léger ou isolé de type cabanon, voire la création de logements supplémentaires dans des espaces agricoles ou naturels qui n'ont pas vocation à recevoir une population nouvelle.

La taille maximale de l'extension est de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Etant destinée à l'habitation, elle doit demeurer accessoire au bâtiment d'habitation principal. Cette taille est adaptée aux besoins inhérents à l'évolution des ménages pour réaliser une pièce de plus sans créer de nouveaux logements. Cette extension unique ne nécessite pas la mise en place d'un « plafond » de surface de plancher totale à ne pas dépasser.

L'extension ne devra pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal d'habitation existant afin d'empêcher la consommation d'espaces agricoles et naturels grâce à la compacité du bâti. L'emprise au sol est une règle qui va permettre de maîtriser la consommation d'espace en limitant l'étalement des constructions et l'imperméabilisation des sols.

La zone d'implantation de 20 mètres autour de l'habitation vise quant à elle à :

- garantir le maintien du potentiel agricole en faisant en sorte que la consommation d'espace se fasse sur des espaces déjà artificialisés et dès lors optimisés et non pas sur des espaces agricoles ou naturels.
- conditionner le regroupement des annexes et piscines autour des habitations principales en évitant l'éparpillement des constructions à l'ensemble de l'unité foncière et en limitant l'impact paysager.

Le projet de modification n°1 permet la réalisation d'une seule piscine et d'une seule annexe de 30 m<sup>2</sup> maximum ne créant pas de surface de plancher et n'étant pas contiguë au bâtiment d'habitation principal. Dès lors si, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il existe déjà une piscine ou une annexe, il ne sera pas envisageable d'en avoir une deuxième sur une même unité foncière.

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

De plus, l'annexe et la piscine devront être réalisées dans une zone de rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal d'habitation. Ce rayon de 20 mètres correspond à la distance moyenne observée actuellement dans ces zones. Il correspond à des espaces autour de l'habitation déjà artificialisés et garantit la préservation des espaces agricoles et naturels.

Enfin, concernant les conditions de hauteur, le choix est fait de ne pas favoriser des hauteurs trop importantes afin de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et d'encadrer l'évolution des habitations existantes en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ainsi, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres et celle de l'annexe à 4 mètres.

Il est précisé qu'aucune modification n'est apportée concernant les constructions à destination agricoles.

### **1.1 Les observations et avis portant sur la possibilité d'envisager des extensions et des annexes pour les constructions d'habitation situées en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme**

Une cinquantaine d'observations déposées à l'enquête publique porte sur cet objet de la modification n°1. Il est notable que la moitié y est favorable.

Le reste des observations y est également favorable, mais tend à demander d'élargir le champ d'application de ces possibilités d'extension ou d'annexe prévues par la modification n°1. Certaines observations notamment portent sur une demande d'abaissement ou de suppression du seuil minimal de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir duquel les extensions et l'annexe et la piscine sont possibles. D'autres demandent d'augmenter les possibilités d'extension notamment en supprimant ou en augmentant les 20% d'emprise au sol, ou en rapportant les possibilités d'extension à la surface de plancher existante, à la taille des terrains ou encore à un plafond maximum de surface de plancher. D'autres souhaitent élargir le périmètre de la zone d'implantation de 20 à 30 ou 50 mètres, ou encore, réaliser plus d'une annexe.

Enfin, quelques observations s'interrogent sur les incidences paysagères et environnementales d'un assouplissement des règles de constructibilité dans les zones A et N.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale, dans son avis n°2018APACA11 sur le projet de modification n°1 en date du 13 mars 2018, émet six recommandations sur les possibilités de réaliser une extension, annexe et piscine pour les constructions d'habitation en zone agricole et en zone naturelle. La Métropole Aix-Marseille-Provence a adressé une réponse à cet avis en date du 27 avril 2018.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, saisie au titre des extensions des constructions en zone naturelle et agricole, a émis un avis favorable en date du 16 mars 2018 assorti de trois réserves consistant à :

- « - délimiter des sous-secteurs homogènes afin de limiter les dispositifs de création d'extension et d'annexe aux sous-secteurs les plus habités des zones A et N
- limiter en zone A et N la surface de plancher totale (construction initiale + extension) à 250 m<sup>2</sup>,
- se conformer aux recommandations formulées par la MRAE dans son avis du 13 mars 2018 ».

### **1.2 Les conclusions de la commission d'enquête concernant les extensions et annexes en zones naturelles et agricoles**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commission d'enquête a présenté ses conclusions favorables en estimant que :

« - Pour les modifications du règlement concernant la possibilité d'extensions, d'annexes et de piscines en zones A et N, le projet est en accord avec les prescriptions des lois dites LAAF du 13/10/2014 et Macron du 06/08/2015 ainsi qu'avec les objectifs du PADD visant à la qualité de vie dans ces zones où sont implantées de nombreux bâtiments à usage d'habitation et sans lien avérés avec le monde agricole ; elles pénalisent toutefois les occupants des habitations les plus petites par des conditions d'emprise au sol,

*- Il en est de même pour les prescriptions tendant à limiter la consommation d'espace énoncées au projet, restrictions portant sur le nombre, l'implantation, la taille et la hauteur des extensions, annexes et piscines et l'impact limité de leur implantation sur l'environnement et la biodiversité,*

*- Quel que soit le chiffre retenu dans le calcul des surfaces impactées, le pourcentage de zone agricole, naturelle ou humide impacté n'est pas de nature à nuire « compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » vu le faible pourcentage des sols agricoles ou naturels impactés, cet impact étant réparti sur tout le territoire communal et non d'un seul tenant,*

*- Après avoir étudié les recommandations de la MRAe et les réponses en partie satisfaisantes apportées par les rédacteurs du projet à cet avis et considérées ces dernières comme satisfaisantes.*

*[...] Il est à noter que la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve « de se conformer aux prescriptions de la MRAe, notamment en ce qui concerne la limitation des nouveaux droits à construire dans les sous-secteurs les plus peuplés des zones A et N ; elle recommande de limiter la surface de plancher totale, extension comprise à 250 m<sup>2</sup>. »*

Les conclusions de la commission d'enquête sont assorties des recommandations suivantes :

*« Dans le but de ne pas léser les occupants des habitations de plus petites tailles qui ont un plus grand besoin d'extension, modifier le règlement de façon à autoriser une extension d'une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> dans le prolongement du bâti existant pour tout local à usage d'habitation d'une surface comprise entre 50 à 200 m<sup>2</sup>, sans condition de limitation d'emprise au sol. Pour ces derniers, autoriser une extension uniquement par surélévation.*

*A noter que la surface minimum dans le cas des bâtiments de plus de 200 m<sup>2</sup> serait de 240 m<sup>2</sup>, inférieure aux 250 m<sup>2</sup> préconisés par la CDPENAF ».*

*Porter la plus grande attention à l'exercice de ces nouveaux droits à construire dans les secteurs Ap. »*

### **1.3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé après enquête publique**

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme donne la possibilité de réaliser une extension, une annexe ou une piscine à condition que la construction existante à usage d'habitation fasse au moins 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'idée de supprimer ou d'abaisser ce seuil ne serait pas cohérent avec les objectifs du PADD 3.1 visant à « préserver la grande campagne aixoise, l'écrin paysager qui fonde l'attrait et l'identité du territoire » et 3.4. visant à « maintenir le potentiel cultivable des sols et développer une agriculture périurbaine de qualité ». Le principe en zone A et N est de ne pas augmenter la population en créant de nouveaux logements qui seraient sans rapport avec les seules activités agricoles ou forestières autorisées. La notion de « bâtiments d'habitation existants » est donc une condition nécessaire pour éviter la transformation de bâti léger ou isolé de type cabanon assimilable par ailleurs à un changement de destination non autorisé dans les zones A et N, voire la création de logements. L'idée de supprimer ou d'abaisser le seuil serait donc de nature à renforcer le mitage du paysage et le nombre d'habitants.

Ce seuil de 60 m<sup>2</sup> correspond à la superficie de plancher qui caractérise l'espace habitable moyen pour un logement. On pourra dès lors parler « d'extension de bâtiment d'habitation » conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui précise que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions [...] ».

De même, ne pas conditionner la possibilité d'annexe ou de piscine à l'existence d'un bâtiment d'habitation de plus de 60 m<sup>2</sup> risquerait de renforcer le mitage et la consommation d'espaces naturel et agricole. L'autorisation d'une piscine ou d'une annexe à partir de l'existence d'un hangar ou d'un simple cabanon serait incohérente avec les objectifs de préservation du PADD, voire non conforme à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui précise que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet [...] d'annexes ».

Pour ces raisons, il n'est pas souhaitable de modifier la règle du seuil conditionnant la réalisation d'une extension, d'une annexe ou d'une piscine.

De plus, en cohérence avec l'orientation 1.1.3 du PADD visant à « limiter le développement de la construction diffuse dans la grande campagne aixoise au nom du principe d'économie d'espace et de coût », le projet de règlement limite l'évolution du bâtiment d'habitation principal à une seule extension de 40 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaire. La taille maximale de cette extension est très significativement inférieure à celle des bâtiments d'habitation existants. Une extension de 40 m<sup>2</sup> représente en effet un supplément d'à peine 16% de la surface de plancher moyenne observée en zone A et N qui est de 250 m<sup>2</sup>. En n'autorisant qu'une seule extension, il ne peut y avoir d'extensions successives qui nécessiteraient un « plafond » à ne pas dépasser. Le projet d'extension doit demeurer accessoire, quelle que soit la taille du bâtiment existant auquel il n'est volontairement pas fait référence.

Sur cette question, la proposition de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier d'instaurer un plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne semble pas pertinente, les possibilités de construction étant déjà limitées à une seule extension d'une surface de plancher maximale de 40 m<sup>2</sup>. Si un plafond de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher était instauré, les constructions d'habitation existantes de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par exemple, pourraient réaliser 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, ce qui ne relève plus de la catégorie d'une extension. Le forfait maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher permet de garantir que la création de surface de plancher supplémentaire puisse être qualifiée d'extension.

Par ailleurs, le projet prévoit que l'extension ne devra pas représenter plus de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal d'habitation existant pour empêcher la consommation d'espace agricole et naturel grâce à la compacité du bâti. Par conséquent, en dessous de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existant, le nombre maximum de m<sup>2</sup> mobilisables au sol sera inférieur à 40 m<sup>2</sup> ce qui devrait favoriser l'extension par surélévation pour les plus « petits » bâtiments à usage d'habitation où les besoins sont a priori les plus importants. Ce seuil est plus restrictif qu'en zone UR, par exemple, où il s'applique à la surface des terrains. L'emprise au sol est une règle qui va permettre de maîtriser la consommation d'espace en limitant l'étalement des constructions et l'imperméabilisation des sols en cohérence avec l'orientation 3.4 du PADD concernant le maintien du potentiel agricole et naturel ainsi que l'orientation 1.4.1 visant à la réduction de l'imperméabilisation des sols. En augmentant ce pourcentage d'emprise au sol à 30 ou 40% la règle n'est plus opérante que pour les bâtiments d'habitation allant de 130 à 100m<sup>2</sup>. Pour ces raisons, il n'est pas souhaitable de modifier la taille maximale autorisée pour les extensions et la règle d'emprise au sol.

Le périmètre de la zone d'implantation répond au cas général et correspond à la distance moyenne observée dans les zones A et N entre annexe et/ou piscine vis-à-vis du bâtiment d'habitation. La règle des 20 mètres est donc réaliste. Elle correspond à des espaces déjà artificialisés autour de la maison. Cette règle vise à la compacité des unités d'habitation, évite le mitage et la réduction d'espaces naturels ou agricoles. Pour ces raisons, il n'est pas souhaitable de modifier le périmètre de la zone d'implantation.

Ainsi, en ce qui concerne les conditions encadrant la possibilité de réaliser une extension en zone A et N, la recommandation de la commission d'enquête visant à privilégier une extension de 40 m<sup>2</sup> uniquement pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface comprise entre 50 à 200 m<sup>2</sup> et sans condition de limitation d'emprise au sol en imposant un plafond de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne nous semble pas répondre ni au critère de la qualification d'une maison d'habitation en abaissant le seuil des constructions à 50 m<sup>2</sup>, ni au critère de la réduction de la consommation d'espace en supprimant la condition de limitation d'emprise au sol. Quant à cette dernière hypothèse visant à supprimer la règle d'emprise au sol, elle n'est pas compatible avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le règlement précise [...] les conditions [...] d'emprise de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

De même, la recommandation de la commission d'enquête visant à imposer un plafond maximum de 240 m<sup>2</sup>, extension comprise, ne semble pas pertinente dans la mesure où elle recommande de conserver le forfait d'une seule extension de 40 m<sup>2</sup> de surface maximale qui constitue déjà une limitation de l'extension en surface.

Enfin, la recommandation de la commission d'enquête de conditionner les bâtiments existants de plus de 200 m<sup>2</sup> à la réalisation d'une extension de 40 m<sup>2</sup> uniquement en surélévation n'apparaît pas non plus pertinente dans la mesure où, d'une part, la zone d'implantation de 20 mètres située autour du bâtiment

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

constitue déjà un espace artificialisé et n'augmente pas la consommation d'espace naturel ou agricole, et d'autre part, la surélévation systématique n'est pas forcément la réponse la plus opportune en termes d'insertion paysagère.

En ce qui concerne les conditions encadrant la possibilité de réaliser une annexe, l'idée de pouvoir réaliser plus d'une annexe ne paraît pas compatible avec l'orientation 3.1 du PADD visant à « *préserver la grande campagne aixoise, l'écrin paysager qui fonde l'attrait et l'identité du territoire* ». La multiplication d'annexes de 30 m<sup>2</sup> ou de 50 m<sup>2</sup> en deux emplacements différents serait de nature à renforcer le mitage du paysage. L'hypothèse que cette annexe soit close par des murs n'est pas compatible avec le fait que l'annexe ne doit pas constituer de surface de plancher. Pour ces raisons, il n'est pas souhaitable de modifier la règle du nombre d'annexe, ni l'impossibilité d'y constituer de la surface de plancher.

Enfin, en ce qui concerne les observations qui remettent en cause de manière générale la modification n°1 en s'interrogeant notamment sur les incidences paysagères et environnementales d'un assouplissement des règles de constructibilité dans les zones A et N, il est précisé que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale complétant celle réalisée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015.

Cette évaluation des incidences de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence sur l'environnement a confirmé que ce projet de modification n'entraîne pas d'incidences notables sur les espaces naturels ou agricoles, sur l'environnement et la santé ou sur un site Natura 2000. En termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, la possibilité d'envisager une extension, une annexe et une piscine pour les constructions d'habitation situées en zone agricole et naturelle n'aurait qu'un impact potentiel d'1,2 hectare sans incidences notables pour l'environnement et la santé et ne remettant pas en cause l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le projet communal. Par ailleurs, la mise en œuvre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'entraînera aucune incidence significative susceptible de remettre en cause la fonctionnalité écologique globale des sites Natura 2000 et aucune incidence significative sur l'état de conservation des milieux naturels et des espèces faunistiques et floristiques ayant justifié de la désignation de ces sites au réseau européen Natura 2000.

L'ambition du Plan Local d'Urbanisme, à travers son PADD, est de tendre vers un équilibre entre le développement urbain maîtrisé, le respect du patrimoine historique, et la préservation des espaces naturels et agricoles et de leurs valeurs écologiques ainsi que des terres cultivées dont l'exploitation a été pérennisée.

Trois orientations fortes du projet communal ont guidé l'écriture des nouvelles règles concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle :

- ne pas compromettre l'activité agricole, ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Dans cette optique, les nouvelles règles proposées limitent suffisamment l'évolution du bâti existant autant de façon quantitative que qualitative.

Les recommandations émises par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale dans son avis n°2018APACA11 sur le projet de modification n°1 en date du 13 mars 2018 ont fait l'objet d'une réponse détaillée par la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 27 avril 2018.

Les trois recommandations principales de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale visent à :

- reprendre la méthode d'analyse des incidences du projet en termes de consommation d'espace ;
- restreindre de manière conséquente les droits à construire relatifs aux extensions, annexes et piscines afin de limiter leurs incidences sur la consommation d'espace ;
- fournir un état des lieux des systèmes d'assainissement non collectifs dans les zones A et N et évaluer les incidences de nouveaux besoins associés aux extensions d'habitation et aux piscines, en termes de pression sur la ressource en eau et de risques sanitaires.

Il apparaît que la réponse donnée à l'analyse de ces trois principaux points aboutit à :

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

- confirmer la fiabilité et la cohérence de la démarche d'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme et le bien fondé des résultats obtenus ;

- préciser que les conditions d'encadrement des possibilités d'extension ou de réalisation d'une annexe ou d'une piscine sont suffisantes pour éviter une potentielle consommation d'espaces naturels ou agricoles. Le projet de modification n°1 propose pas moins de 11 conditions réglementaires dans les zones A et N qui limitent l'évolution du bâti existant de façon quantitative et qualitative. L'ensemble de ces directives a donc pour effet de réduire au maximum un éventuel impact environnemental et paysager des possibilités d'évolution du bâti existant sur les espaces agricoles et naturels, et de le limiter fortement aux espaces libres déjà artificialisés existants autour des habitations.

- rappeler que les modifications du règlement concernant les possibilités d'extension et de création d'annexe et/ou de piscine des bâtiments d'habitation au sein des zonages A et N du Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la création d'habitations supplémentaires et donc de nouveaux besoins ou risques sanitaires. De ce fait, à l'échelle de temps du Plan Local d'Urbanisme, la consommation en eau et les rejets d'eaux usées caractérisés dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé de 2015 ne devraient pas varier significativement. Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le zonage d'assainissement de la commune. L'état des lieux des systèmes d'assainissement non collectifs ne relève pas des prérogatives d'un document d'urbanisme, mais de celui du Service Public d'Assainissement Non Collectif dans son rapport annuel.

Les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale n'emportent donc pas de modification du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ni sur la méthode d'évaluation environnementale, ni sur les conditions encadrant les droits à construire relatifs aux extensions, annexes et piscines en zone agricole et naturelle qui sont déjà suffisamment contraignantes pour éviter des incidences paysagères et environnementales, notamment sur la consommation d'espace.

Le résumé non technique du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence sera simplement actualisé pour intégrer les possibilités d'extension de construction d'habitation, d'annexe et de piscine telles que prévues par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne la recommandation de la commission d'enquête sur l'attention à porter à l'exercice des possibilités d'extension, d'annexe et piscine dans les secteurs Ap, il apparaît que toutes les précautions ont déjà été prises en termes d'exigence de regroupement du bâti et d'insertion paysagère dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux extensions de construction d'habitation, annexe et piscine en zone A et N est donc maintenu tel qu'il a été présenté au dossier d'enquête publique.

## **2. Une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme urbaine, de déplacement et d'équipement**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme consiste également à apporter des améliorations dans la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations.

### **2.1 Une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme urbaine**

En matière de forme urbaine, l'objectif de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est de mieux faire comprendre et respecter les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme en matière d'insertion urbaine des futures constructions dans les zones urbaines (UI, UM, UD, UR et UC). Ces exigences qualitatives sont retranscrites dans le règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme sous formes de critères quantitatifs afin de faciliter leur mise en application à travers les futurs projets de construction, et ce, tout en améliorant leur qualité. En effet, les projets ne contribuent pas assez à la valorisation des espaces de nature en ville relégués dans les prospects. L'utilisation du terrain d'assiette se fait d'abord au bénéfice du bâtiment en limitant les emprises dédiées aux circulations et stationnements.

Pour conforter les espaces de respiration des projets et ainsi maintenir le caractère aéré de la couronne urbaine, il est proposé de :

**- mieux faire respecter la proportionnalité du recul du bâtiment vis-à-vis des voies par rapport à la hauteur du bâtiment**

Cet objectif a été traduit par l'insertion d'une notion de proportionnalité entre les espaces en interface avec l'espace public et la hauteur des bâtiments, de sorte que plus les bâtiments sont hauts, plus le retrait vis-à-vis de la voie publique est important.

**- mieux intégrer le projet dans son contexte en termes d'emprise au sol**

La modification a effectivement pour but d'améliorer les exigences en termes de forme urbaine liée à l'intégration et à la qualité architecturale et paysagère tout en maintenant le processus de densification des tissus urbains de la couronne aixoise. Dans cette optique, il a été proposé d'instaurer, en plus de la règle de recul, une disposition réglementant l'emprise au sol des projets d'habitation de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique propose une emprise de 35% pour la zone UM, une emprise de 25% pour la zone UD et de 15% pour le secteur UDh.

**- préserver au sein des espaces libres un espace « commun et paysager »**

En cohérence avec les orientations 1.4 et 3.3 du PADD visant à « *assurer la qualité durable du cadre de vie* » et préconisant « *le renforcement du rôle du végétal comme élément majeur de la qualité paysagère* », il a été proposé d'intégrer dans les espaces libres la création d'un espace commun et paysager afin de maintenir le caractère aéré de la couronne urbaine. Ainsi, dans les zones UM et UD, au minimum 15% de la superficie des espaces libres devront constituer un espace commun et paysager.

**- renforcer la préservation du couvert végétal existant et notamment les arbres de haute tige**

Afin de mieux préserver le couvert végétal existant et notamment l'intégration des arbres de haute tige au projet, il est proposé de compléter l'article 5 de la zone UI ainsi que celui des zones UM et UD. Un espace de pleine terre devra être respecté pour assurer la pérennité et/ou le développement des arbres de haute tige.

**- améliorer l'insertion des constructions, par leur aspect et leur volumétrie**

Il s'agit de faire en sorte que les nouveaux projets s'insèrent mieux dans le contexte urbain, en référence à des séquences de façade ou des longueurs de bâtiment. En zone UI et UM, des séquences de façade doivent être recherchées le long des linéaires de gabarit pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, et il est également proposé qu'une longueur de bâtiment maximale de 35 mètres soit observée en zone UD, et de 25 mètres pour les secteurs UDh.

Par ailleurs, en cohérence avec l'orientation 1.1.2 du PADD qui vise à « *permettre l'évolution mesurée des tissus peu denses dans le respect de la typologie des espaces urbains de la deuxième couronne urbaine et des villages* », mais également par cohérence avec les dispositions nouvelles des zones UM et UD pour permettre aux habitations individuelles d'évoluer raisonnablement, il s'agit également de redonner des possibilités d'évolution aux constructions existantes dans les zones urbaines de rattrapage (UR) et de campagne (UC).

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme propose à ce sujet que:

- en zone UR, les règles d'urbanisme s'appliquent dorénavant sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division et non sur l'unité foncière d'origine
- les conditions de construction d'une annexe et piscine (UR et UC) soient précisées

Pour ce qui est des clôtures, il a été mis en exergue dans le Plan Local d'Urbanisme le rôle joué par les espaces situés en interface des espaces publics en termes paysagers ; ils constituent des espaces de respiration, permettant la perception de la trame végétale des formes urbaines discontinues. Depuis la rue, la clôture constitue le premier plan structurant du paysage urbain. C'est pourquoi, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme propose une meilleure adaptation au projet urbain des dispositions réglementaires portant sur les clôtures.

**- mieux adapter certaines prescriptions graphiques au projet urbain**

Il est apparu pertinent d'ajuster certaines prescriptions graphiques de hauteur afin de correspondre au mieux à la forme urbaine pressentie de certains sites. De même, quelques linéaires de gabarit sont adaptés afin d'assurer une meilleure insertion du renouvellement urbain dans le contexte spécifique de plusieurs îlots urbains.

### **- mieux adapter certains zonages au projet urbain**

Il est également apparu pertinent d'effectuer quelques reclassements de zone urbaine vers un secteur de cette même zone urbaine, par exemple d'une zone UD vers un secteur UDh, afin de s'ajuster au mieux au contexte urbain.

#### **2.1.1 Les observations portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme urbaine**

Une centaine d'observations déposées lors de l'enquête publique porte sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de formes urbaines, et si la plupart de ces observations partage la volonté d'une meilleure intégration des projets en termes de forme urbaine proposée dans le cadre de cette modification du Plan Local d'Urbanisme, certaines remarques portent même plus loin cette préoccupation en souhaitant modifier la forme urbaine à l'échelle d'un village ou d'un quartier.

Plus particulièrement, une trentaine d'observations remet en cause la forme urbaine définie sur le village de Puyricard et une vingtaine d'observations remet en cause la forme urbaine sur un secteur très localisé du quartier Saint Jean de Luynes. Ces observations sont déposées en réaction à des projets de construction. Quelques observations concernent la forme urbaine du quartier Brunet, des Tamaris ou encore de la Gare.

Après étude de ces dépositions, il en ressort que la remise en question de la forme urbaine à l'échelle d'un village, d'un quartier ou encore d'un îlot urbain entier ne font pas partie des objectifs de la modification n°1 en matière de forme urbaine et représenterait de surcroît une modification substantielle du projet de modification présenté à l'enquête publique.

Par ailleurs, quelques observations portent sur des ajustements de linéaires de gabarit. D'autres observations portent sur le renforcement de la prise en compte des arbres et du sous-sol ou encore la définition des espaces libres, et notamment la conservation d'espaces en pleine terre. Certaines observations portent sur des éléments de patrimoine bâti.

#### **2.1.2 Les conclusions de la commission d'enquête concernant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en matière de forme urbaine**

En ce qui concerne les objectifs en matière de forme urbaine de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commission d'enquête a présenté ses conclusions favorables en estimant que :

*« - Les mesures envisagées contribuent à une meilleure compréhension et à une meilleure lisibilité du projet,*

*- Les mesures projetées en faveur d'une meilleure adaptation du projet urbain en matière de formes urbaines [...] sont également aptes à rendre les objectifs du PADD par une traduction réglementaire plus explicite et de mieux faire comprendre et donc respecter les orientations générales du [Plan Local d'Urbanisme] PLU des futures constructions et de traduire dans le règlement les mesures qualitatives souhaitées.*

*- Le classement en zone 1AU2-UD de deux terrains dans le secteur de Sainte-Anne Bouenhoure ne paraît pas cohérente avec une politique d'aménagement d'ensemble ».*

La commission a assorti ses conclusions des recommandations suivantes :

*« Revoir le zonage des terrains de Sainte Anne-Bouenhoure et le classer en zone UD puisque leurs caractéristiques ne correspondent pas à celles de la zone 1AU2-UD »*

*« Uniformiser le classement des deux zones différentes de [Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager] ZPPAUP frappant une même parcelle et au sein de cette parcelle un même bâtiment d'habitation ».*

#### **2.1.3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé après enquête publique portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme urbaine**

Les dispositions prévues par le projet de modification n°1 en matière de forme urbaine sont conservées telles qu'elles ont été présentées dans le dossier d'enquête publique. Il apparaît toutefois pertinent, au regard des résultats de l'enquête publique, d'apporter quelques dispositions complémentaires à ce projet d'amélioration de la forme urbaine.

Ainsi, dans l'objectif de mieux adapter certaines prescriptions graphiques au projet urbain prévu par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît que l'adaptation des linéaires de gabarit est souhaitable en zone UI, lorsqu'ils viennent en conflit avec d'autres prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, notamment les éléments éco-paysagers et patrimoniaux. Il est donc proposé d'inscrire une exception à la règle d'alignement sur le linéaire de gabarit en zone UI pour permettre une meilleure adaptation des linéaires de gabarit aux seuls cas où leur application serait rendue incompatible avec la prise en compte des éléments éco-paysagers et patrimoniaux ou avec les prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public, et dans la limite maximale d'un recul de 2 mètres afin de conserver la forme urbaine continue de la zone UI.

En ce qui concerne les aménagements paysagers et les éléments de cheminement constitutifs des bastides, tels les murs de clôtures qui bordent les bastides, il semble important de pouvoir les restituer en permettant ainsi la mise en valeur des éléments patrimoniaux qui participent de la cohérence d'ensemble de l'élément patrimonial bastidaire. Il convient donc prévoir une disposition dans les prescriptions particulières relatives aux éléments de patrimoine bastidaire qui permette la restauration de ces éléments, notamment les murs d'enceinte des domaines bastidaires.

Dans l'objectif de préserver au sein des espaces libres un espace « commun et paysager » et de renforcer la préservation du couvert végétal existant prévu par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, il apparaît enfin pertinent de préciser le pourcentage d'espaces libres en pleine terre en complément des prescriptions pour le maintien des arbres de hautes tiges et d'emprise au sol. Pour cela, il est proposé que le projet de règlement soit être adapté pour permettre une meilleure intégration des projets dans leur environnement en précisant un quota de pleine terre à conserver parmi les espaces libres de toute occupation dans les zones privilégiées du renouvellement urbain UM et UD. Cette disposition permettrait de garantir la qualité paysagère des espaces libres et le développement des arbres à haute tige. Il est donc proposé d'imposer un quota minimum de 20 % d'espace de pleine terre en zone UM et UD, comme c'est déjà le cas en zone UI.

Enfin, afin de mieux adapter certains zonages au projet urbain, le reclassement en zone UD assortie d'une prescription de hauteur de 7 mètres de deux unités foncières bâties actuellement classées en secteur 1AU2-UD dans le quartier de Sainte Anne-Bouenhoure apparaît pertinent, dans la mesure où l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur 1AU2-UD ne paraît pas adaptée à la configuration de ces deux bâtiments situés à l'extrême Est du secteur. Le reste du secteur conservera en revanche son classement en secteur 1AU2-UD, car il rentre parfaitement dans la logique d'aménagement d'ensemble sur la totalité de ce secteur. Cette modification de zonage après enquête publique va également dans le sens de la recommandation émise à ce sujet par la commission d'enquête. De plus, il convient d'ajuster le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°17 Sainte Anne-Bouenhoure en cohérence avec cette modification de zonage qui n'a plus lieu de se situer dans le périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le rapport de présentation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le résumé non technique du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme seront actualisés pour intégrer ces dispositions d'adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme urbaine.

En ce qui concerne la recommandation de la commission d'enquête au sujet de l'uniformisation du « *classement des deux zones différentes de ZPPAUP frappant une même parcelle et au sein de cette parcelle un même bâtiment d'habitation* », il est précisé que la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager d'Entremont-Saint Donat est une servitude d'utilité publique dont l'évolution ne relève pas d'un document d'urbanisme tel que le Plan Local d'Urbanisme, mais d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

## **2.2 Une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement**

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs adaptations de zonage, d'emplacements réservés ou encore du règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de tenir compte du niveau d'équipement existant ou des besoins en matière d'équipement.

Elle a notamment pour but de faciliter la réalisation d'opérations liées aux services publics ou d'intérêt collectif. En ce sens, un nouvel article est inséré dans les dispositions générales du règlement afin d'introduire une possibilité de dérogation à certaines des prescriptions du règlement selon des motifs liés aux caractéristiques techniques ou fonctionnelles de l'opération sous certaines conditions, notamment de ne pas porter atteinte au site dans lequel elle s'insère.

De plus, l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les marges de recul prévu à l'article 10 des dispositions générales du règlement est étendue à l'ensemble des zones, sous certaines conditions.

La modification n°1 concerne également la possibilité de réaliser des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif dans le secteur d'attente d'un projet global d'aménagement au Jas de Bouffan en lien avec la future ligne de Bus à Haut Niveau de Service.

### **2.2.1 Les observations portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement**

Près d'une cinquantaine d'observations a été déposée à l'enquête publique au sujet des adaptations relatives aux emplacements réservés. Certaines concernent des emplacements réservés visés dans le projet de modification n°1. D'autres, proposent la création, la suppression ou l'adaptation d'emplacements réservés non concernés par cette modification n°1.

En ce qui concerne l'emplacement réservé n°7 à destination d'un parc public dans le quartier de la Torse, qui fait l'objet d'une légère réduction dans le cadre de la modification n°1, des observations contradictoires ont été déposées : une vingtaine d'observations demandent le maintien de la totalité de cet emplacement réservé, tandis qu'une autre vingtaine d'observations -consignées par un unique dépositaire- demande la suppression totale de cet emplacement réservé afin de rendre constructible l'ensemble des terrains destinés à la création du parc public.

Quelques observations ont été déposées lors de l'enquête publique concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en soulignant le caractère positif de ces modifications tout en plaçant pour un principe de dérogation plus complet, notamment dans les zones 1AU et 2AU.

Enfin, une observation porte sur l'inadéquation des dispositions réglementaires applicables au secteur d'attente de projet du Pont de l'Arc destiné à une réorganisation du site de la régie des transports en vue de la mise en place du Bus à Haut Niveau de Service.

### **2.2.2 Les conclusions de la commission d'enquête concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme en matière d'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commission d'enquête a présenté ses conclusions favorables en estimant que :

*« - Le projet concernant les équipements va dans le sens d'une meilleure implantation et d'un fonctionnement amélioré des équipements par leur adaptation aux réalités du terrain et à leur usage ».*

La commission d'enquête a assorti ses conclusions des recommandations suivantes :

*« Etablir un calendrier des travaux d'extension du réseau d'eau potable permettant le raccordement du secteur NS6 occupé par le CIAM.*

*« Conserver à l'emplacement réservé n°7 sa vocation à participer à l'extension du Parc de la Torse et à la protection des bastides sans possibilité d'implantation ou d'aménagement de quelque sorte que ce soit. »*

*« Procéder à une étude concernant les bâtiments servant à la fois d'habitation et de siège d'une activité libérale en cas de cessation par exemple ainsi que sur la possibilité d'implantation d'une telle activité dans des locaux à usage d'habitation existants. »*

*« Répondre favorablement aux demandes de la SEMEPA concernant l'implantation des CINASPIC et à la demande de modifier la zone de projet pour permettre la construction des bâtiments destinés à l'exploitation du BHNS. »*

### **2.2.3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé après enquête publique portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement**

En ce qui concerne l'emplacement réservé n°7 dans le quartier de la Torse, il est rappelé qu'il s'agit d'un projet de parc public dans un secteur aux enjeux écologiques et paysagers forts dus à la présence :

- de cours d'eau et de ses ripisylves
- de vastes espaces naturels à proximité (collines de Bibemus) en lien direct avec le site de la Sainte Victoire
- d'un parc public particulièrement bien situé car proche à la fois de la ville historique et des espaces naturels reliés à ceux de la Sainte Victoire
- de grands équipements publics sportifs en lien direct avec le parc public

L'un des objectifs de ce secteur est l'extension des promenades de la Torse et la mise en relation du parc de la Torse avec les espaces naturels de la colline de Bibemus afin d'assurer une coulée verte et une continuité écologique en ville. C'est pour cela que les espaces non urbanisés font l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour étendre le parc de la Torse jusqu'aux collines de Bibemus en prenant comme axe de développement les ruisseaux des Pinchinats et Baret.

L'emplacement réservé n°7 est inscrit sur les domaines de deux bastides, celle dite de la Cortésine et celle dite du Roc Fleuri, protégées toutes les deux au titre des éléments de patrimoine bâti, ainsi que sur les berges des ruisseaux des Pinchinats et Baret.

Son périmètre nécessite d'être affiné pour mieux prendre en compte les particularités complexes du site, à savoir :

- la topographie des berges du ruisseau des Pinchinats, qui nécessite un élargissement partiel du périmètre de l'emplacement réservé pour inclure la totalité des pentes dont les escaliers permettant la mise en relation du cours d'eau avec le reste du futur parc,
- les espaces proches des bastides, qui ne feront pas parties du futur parc, il convient que leurs abords proches soient conservés de façon à les mettre en valeur. En effet, le périmètre précédent de l'emplacement réservé était partiellement trop proche de ces deux bastides ainsi que de leurs annexes, et n'avait pas un périmètre régulier permettant une mise en valeur correcte de leurs abords proches,
- une partie de l'emplacement réservé située traverse de la Cortésine, constituée essentiellement de broussailles, qui se trouve être au-dessus de la ripisylve du ruisseau Baret et donc en dehors des continuités écologiques, qui est un des axe du développement de la coulée verte.

L'adaptation de l'emplacement réservé n°7 dans la modification n°1 concerne uniquement une réduction de 2990 m<sup>2</sup> sur sa partie Nord-Est, soit une réduction représentant seulement 8 % de la surface totale de l'emplacement réservé, et il est confirmé que l'ensemble du périmètre conservé de ce même emplacement réservé est destiné à la réalisation du parc public.

Le maintien de l'adaptation de l'emplacement réservé n°7 tel qu'il est prévu dans le cadre de la modification n°1 et donc forcément le maintien de l'affectation de cet emplacement réservé à la réalisation d'un parc public va ainsi également dans le sens de la recommandation de la commission d'enquête.

En ce qui concerne l'objectif d'élargir les possibilités d'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé de permettre leur implantation dans les zones 1AU et 2AU sous certaines conditions, notamment d'être compatible avec l'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser. La possibilité de réaliser sous condition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif dans les zones à urbaniser va ainsi également dans le sens de la recommandation de la commission d'enquête.

Dans ce même cadre, la rédaction de l'article UR-2 mérite également que l'on précise que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient autorisées en zone UR sous certaines conditions. Cette précision permet de conserver à l'article UR-1 une interdiction générale de toute destination qui ne serait pas autorisée sous condition à l'article UR-2, la zone UR étant une zone de rattrapage en matière d'équipement qui ne peut supporter un développement trop important en termes d'activités.

Enfin, il apparaît nécessaire de rendre compatible le régime du secteur d'attente de projet du Pont de l'Arc avec les projets d'intérêt général en lien avec l'amélioration des transports en commun. Il convient ainsi d'augmenter le plafond de surface de plancher réalisable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à 1000 m<sup>2</sup> en lien avec les nouveaux besoins du centre de contrôle du réseau de Bus à Haut Niveau de Service. La possibilité de réaliser sous condition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur d'attente de projet du Pont de l'Arc va ainsi également dans le sens de la recommandation de la commission d'enquête.

Le résumé non technique du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme sera actualisé pour intégrer l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement.

En ce qui concerne la recommandation de la commission d'enquête d'« *établir un calendrier des travaux d'extension du réseau d'eau potable permettant le raccordement du secteur NS6 occupé par le CIAM* », il est à noter que cet équipement est actuellement alimenté par une usine d'eau potable sur site gérée et entretenue par la régie de l'eau. De plus, l'article N-4 du règlement applicable aux zones naturelles précise que toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Par conséquent, lorsqu'une extension du réseau public d'eau potable sera envisagée au droit du Centre International des Arts en Mouvement, cette structure aura l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable.

En ce qui concerne la recommandation de la commission d'enquête de procéder à une étude concernant les bâtiments servant à la fois d'habitation et de siège d'une activité libérale, il ne semble pas nécessaire de procéder à une telle étude dans la mesure où l'activité libérale reste une destination accessoire de la destination principale d'habitation, et que dans ce cas, la destination accessoire prend la destination principale, conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement est donc légèrement modifié après enquête publique par les dispositions présentées ci-dessus relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.3 Une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement

Des adaptations du règlement en matière de déplacement sont réalisées par la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Ces adaptations ont pour effet de modifier, supprimer ou créer des emplacements réservés dans ce but.

#### **2.3.1 Les observations portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement**

Plusieurs observations proposent la création, la suppression ou l'adaptation d'emplacements réservés ou de servitude de cheminement piéton qui ne concernent pas cette modification n°1.

D'autres observations concernent la problématique du stationnement privatif ou public. Il est notamment demandé de limiter le report sur le domaine public des stationnements inhérents aux nouvelles constructions.

#### **2.3.2 Les conclusions de la commission d'enquête concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement**

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la commission d'enquête a présenté ses conclusions favorables.

### **2.3.3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé après enquête publique portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement**

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement est conservé tel qu'il a été présenté au dossier d'enquête publique.

Il apparaît toutefois pertinent, au regard des observations déposées à l'enquête publique relatives à la problématique du stationnement, d'apporter une disposition complémentaire à l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement en matière de stationnement de surface dans certaines zones urbaines.

En effet, le constat de besoins en stationnement générés par les logements nouveaux, notamment au regard des usages occasionnels, suppose le traitement d'une partie du stationnement en surface. Pour cela, il est souhaitable d'adapter le projet de règlement pour augmenter le pourcentage de places de stationnement en surface dans les zones UM et UD en imposant un quota de 20 % de places de stationnement en surface.

### **3. L'amélioration de la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a également pour objectif la clarification de l'écriture du règlement afin d'améliorer la lecture de ce document et de clarifier certaines de ses dispositions.

La rédaction des dispositions applicables aux zones est effectivement améliorée notamment en ce qui concerne les dispositions relatives aux accès et à la voirie, aux règles d'implantation et de gabarit, aux clôtures et de composition des espaces libres. Plusieurs définitions du règlement portant notamment sur des notions de gabarit, de limites séparatives et d'espaces libres sont également améliorées.

Les dispositions particulières relatives au risque inondation sont clarifiées notamment en ce qui concerne la distribution entre les dispositions communes et les dispositions particulières applicables dans chacun des secteurs d'inondation, ou encore en ce qui concerne des précisions sur la vulnérabilité.

Les dispositions particulières relatives à l'aléa feu de forêt sur clarifiées dans leurs dispositions communes et les conditions de desserte des terrains exposés à l'aléa feu de forêt.

#### **3.1 Les observations portant sur l'amélioration de la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations**

Près de 70 observations portent sur la clarification des dispositions particulières relatives aux risques naturels dont la moitié concerne le risque inondation, et l'autre moitié l'aléa feu de forêt.

Une trentaine d'observations porte ainsi sur le risque inondation, principalement en ce qui concerne l'intégration dans le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence du « porter à connaissance » de l'Etat du 25 août 2016 sur l'étude d'aléa inondation de l'Arc, d'autres souhaitant une adaptation du niveau de risque sur leur parcelle.

Une trentaine d'observations concerne les modalités de reconstruction d'un bâtiment après sinistre visées à l'article 7 des dispositions générales du PLU. Certains demandent la suppression de l'interdiction de reconstruction, d'autres la précision des conditions autorisant la reconstruction au regard de l'aléa feu de forêt, et certains estiment que le délai de deux ans appliqué pour la reconstruction après sinistre, plus particulièrement en zone naturelle est insuffisant. Quelques observations estiment qu'il est nécessaire d'intégrer au Plan Local d'Urbanisme la classification des indices « F1 » et « F2 » du risque incendie.

Quelques observations portent également sur la clarification du règlement des zones ou des définitions du règlement et plus précisément sur :

- les définitions des limites séparatives, des linéaires de gabarit et des espaces libres ;

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

- l'écriture de l'exemption de l'emprise au sol des bassins de piscine au regard des espaces libres qui ne paraît pas suffisamment explicite ;
- les dispositions sur le stationnement en zone UI qui ne mentionnent pas l'obligation d'intégrer 50%

### **3.2 Les conclusions de la commission d'enquête concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sur la clarification du règlement**

En ce qui concerne la clarification du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la commission d'enquête a présenté ses conclusions favorables en estimant que :

*« - Les mesures envisagées contribuent à une meilleure compréhension et à une meilleure lisibilité du projet, [...] »*

*- Les dispositions des porter à connaissance des services de l'Etat concernant les risques feux de forêt sont intégrés au projet de [Plan Local d'Urbanisme] PLU pour mieux en tenir compte ; toutefois, l'interdiction de reconstruction après sinistre édictée à l'article 7 est trop restrictif ».*

La commission a assorti ses conclusions des recommandations suivantes :

*« Procéder à une nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement qui restreint le droit à reconstruire après sinistre pour le mettre en cohérence avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et la jurisprudence des juridictions administratives ».*

*« Uniformiser la définition de l'emprise au sol figurant dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et celle figurant au titre IV du règlement de la modification n°5 ».*

### **3.3 Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé après enquête publique concernant l'amélioration de la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations**

En ce qui concerne la clarification du règlement en matière de risque inondation, il est rappelé que les modifications proposées dans la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'ont pas de rapport avec le « porter à connaissance » de l'État du 25 août 2016. Ce « porter à connaissance » de l'État qualifie des aléas inondation dont l'intégration au Plan Local d'Urbanisme relève des cartographies de synthèse des aléas et des cartographies des risques d'inondation dénommées les planches CRI dans la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise uniquement à clarifier les dispositions écrites particulières du règlement relatives au risque inondation sans apporter aucun changement graphique en termes de qualification des aléas et risques inondation. Les clarifications du règlement écrit consistent à supprimer les redites, compléter les rédactions pour mieux assurer leur compréhension et préciser la définition de la vulnérabilité.

Par conséquent, les observations déposées à l'enquête qui estiment nécessaire de modifier les dispositions particulières du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatives au risque inondation au regard du « porter à connaissance » de l'État du 25 août 2016 ne sont pas pertinentes puisque ce seront les services de l'État qui élaboreront prochainement leur propre règlement dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Arc. L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de l'Arc et de ses principaux affluents sur la commune d'Aix-en-Provence a effectivement été prescrite par arrêté préfectoral du 9 avril 2018.

En ce qui concerne la clarification des dispositions applicables dans les secteurs de risques naturels du Plan Local d'Urbanisme, il est pertinent de réglementer les démolitions et reconstructions uniquement dans les secteurs repérés en rouge et non dans les dispositions communes, puisque par nature ces contraintes ne sont applicables que pour les secteurs qui n'autorisent pas les constructions neuves et donc dans les seuls secteurs rouges.

Il est également précisé que la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne porte pas sur la réécriture de l'article 7 des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015.

Il est simplement rappelé qu'aux termes de L.111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute*

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

*disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». De plus, la rédaction de l'article 7 des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015 a été validée par la juridiction administrative.

Par conséquent, la recommandation de la commission d'enquête visant à procéder à une nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement qui restreint le droit à reconstruire après sinistre pour le mettre en cohérence avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et la jurisprudence des juridictions administratives, ne semble pas pertinente, d'une part, car la modification n°1 ne porte pas sur ce sujet, et d'autre part, car sa rédaction actuelle est cohérente avec l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme et la jurisprudence actuelle en la matière.

Par ailleurs, en ce qui concerne les indices « F1 » et « F2 » du « porter à connaissance » de l'Etat sur le risque incendie, ils ont été intégrés dans les planches C « Aléa feu de forêt » du Plan Local d'Urbanisme lors de son approbation en 2015 et qualifiés en tant que secteurs de sensibilité au feu de forêt. Les modifications proposées par la commune dans la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme visent à clarifier les dispositions particulières du règlement relatives à l'aléa feu de forêt et non à apporter un changement graphique aux planches C « Aléa feu de forêt » du Plan Local d'Urbanisme.

En revanche, suite aux observations portant sur la clarification du règlement, il est effectivement pertinent de clarifier les prescriptions relatives au stationnement en zone UI, et plus précisément la règle du quota de 50% de places de stationnement exigé dans le volume de la construction : il sera ainsi précisé que cette règle s'applique dans les deux cas, en présence de linéaire de gabarit et en l'absence de linéaire de gabarit.

Une clarification du règlement est également nécessaire pour la définition des limites séparatives et du linéaire de gabarit au regard des limites séparatives, ce qui amène également à préciser l'écriture des règles de la zone UI.

Enfin, l'écriture sur les espaces libres mérite d'être précisée, notamment afin de clarifier le fait de ne pas comptabiliser les bassins de piscine dans les emprises bâties, ou encore d'améliorer la définition sur les espaces communs paysagers et les espaces libres.

En ce qui concerne la recommandation de la commission d'enquête visant à « *uniformiser la définition de l'emprise au sol figurant dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et celle figurant au titre IV du règlement de la modification n°5* », il convient de préciser que la définition de l'emprise au sol, telle qu'elle est modifiée dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, sera rendue opposable lors de l'entrée en vigueur ultérieure de l'approbation de la modification n°5. La définition de l'emprise au sol figurant dans la modification n°5 sera donc identique à celle approuvée lors de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'amélioration de la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations est donc légèrement modifié après enquête publique par les dispositions présentées ci-dessus.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Signé le 18 Octobre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018

- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La délibération cadre n°URB001-3559/18/CM du Conseil de la Métropole en date du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- La délibération du conseil municipal n°2015-349 du 23 juillet 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence ;
- La délibération du conseil municipal d'Aix-en-Provence n°2017-596 du 13 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence par la Métropole Aix-Marseille-Provence au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URB 011-3569/18/CM du 15 février 2018 décidant la poursuite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence ;
- La consultation des personnes associées et consultées sur le projet modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 16 mars 2018 ;
- La décision n°CU-2017-93-13-30 du 19 octobre 2017 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas soumettant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale ;
- L'avis n°2018APACA11 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence en date du 13 mars 2018 ;
- La réponse adressée par la Métropole Aix-Marseille-Provence le 27 avril 2018 aux recommandations émises par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale dans son avis n°2018APACA11 sur le projet de modification n°1 du 13 mars 2018 ;
- La décision n°18000041/13 en date du 5 avril 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant la commission d'enquête ;
- L'arrêté du Vice Président de la Métropole n°18-CT2-017 du 27 avril 2018 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique portant sur plusieurs procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, dont la modification n°1 ;
- Le rapport et les conclusions du 26 juillet 2018 portant avis favorable de la commission d'enquête assorti de 10 recommandations sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 11 octobre 2018.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- L'avis favorable de la commission d'enquête assorti de 10 recommandations.
- Que les remarques issues des résultats de l'enquête publique unique justifient des adaptations mineures du projet de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme.
- Que des modifications sont apportées au projet de modification n°1 suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, à l'avis de la commission d'enquête et aux avis des Personnes Publiques Associées et Consultées susmentionnées.

**Signé le 18 Octobre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 Novembre 2018**

- Que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence modifié dans l'ensemble de ses composantes, ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été mis à disposition des conseillers de Territoire au format numérique et au format papier au siège du Territoire du Pays d'Aix et à la Direction Urbanisme du Territoire du Pays d'Aix, ainsi que des conseillers métropolitains au format numérique et au format papier au siège de la Métropole afin qu'ils puissent en prendre connaissance.
- Que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence est prêt à être approuvé.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

Est approuvée la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, telle qu'annexée à la présente.

### **Article 2 :**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de la Métropole et à l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence
- mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

### **Article 3 :**

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence est tenu à la disposition du public en mairie d'Aix-en-Provence 12, rue Pierre et Marie Curie, rez-de-chaussée, service Accueil – Renseignement du Plan Local d'Urbanisme, à la Direction Urbanisme du Territoire du Pays d'Aix et à la Préfecture du Département des Bouches-du-Rhône aux jours et heures habituels d'ouverture au public, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS