

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Mireille JOUVE - Christophe AMALRIC représenté par Roland GIBERTI - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Moussa BENKACI représenté par Jean-Jacques POLITANO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Frédéric BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Christine CAPDEVILLE représentée par André JULLIEN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Gaby CHARROUX représenté par Henri CAMBESSEDES - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Frédéric DOURNAYAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Dany LAMY - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Jean-Claude DELAGE représenté par René BACCINO - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Martine RENAUD - Jacky GERARD représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Marie-Claude MICHEL - Marie-Louise LOTA représentée par Marie-France DROPY-OURET - Laurence LUCCIONI représentée par Michèle EMERY - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Jeanne MARTI représentée par Jacques BESNAÏNOU - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - Arnaud MERCIER représenté par Joël MANCEL - Richard MIRON représenté par Gérard CHENOZ - Virginie MONNET-CORTI représentée par Catherine PILA - Stéphane PAOLI représenté par Jacques BOUDON - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Roger PIZOT représenté par Jean-Louis CANAL - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSÈS - Muriel PRISCO représentée par Pascale MORBELLI - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Stéphane RAVIER représenté par Sandra DUGUET - Jean ROATTA représenté par Martine VASSAL - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Laure-Agnès CARADEC - Alain ROUSSET représenté par Gérard GAZAY - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Nathalie FEDI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Isabelle SAVON représentée par Julien RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Sylvaine DI CARO - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Josette VENTRE représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick VILORIA représenté par Emmanuelle SINOPOLI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Alexandre GALLESE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Jean-Pierre BAUMANN - Odile BONTHOUX - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Laurent COMAS - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBAE - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Bruno GILLES - Albert GUIGUI - Maryse JOISSAINS MASINI - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Marcel MAUNIER - Patrick MENNUCCI - Michel MILLE - Chrystiane PAUL - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique CORDIER représentée à 10h07 par Solange BIAGGI - Jean HETSCH représenté à 10h40 par Yves VIDAL - Bernard DESTROST représenté à 11h20 par Roland MOUREN - Roland GIBERTI représenté à 11h20 par Gérard GAZAY - Stéphane PAOLI représenté à 11h47 par Arnaud MERCIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée à 12h16 par Yves MORAINÉ - Michel DARY représenté à 12h20 par Marie-France DROPY-OURET - Maxime TOMMASINI représenté à 12h46 par Anne CLAUDIUS-PETIT - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 13h04 par Jean MONTAGNAC.

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

Roger RUZE à 10h00 - Dany LAMY à 10h30 - Samia GHALI à 10h30 - Chrystiane PAUL à 11h00 - Bernard RAMON à 11h10 - Albert LAPEYRE à 11h15 - Bernard JACQUIER à 11h22 - Didier PARAKIAN à 11h30 - Michel LEGIER à 11h40 - Roger PELLENC à 11h50 - Roger MEI à 11h52 - Hervé FABRE AUBRESPY à 12h00 - Sabine BERNASCONI à 12h11 - Josette FURACE à 12h12 - Irène MALAUZAT à 12h14 - Albert GUIGUI à 12h13 - Sandra DUGUET à 12h20 - Philippe GRANGE à 12h20 - Philippe GINOUX à 12h20 - Yves BEAUVAL à 12h20 - Yves VIDAL à 12h20 - Eliane ISIDORE à 12h24 - Jean ROATTA à 12h25 - Jeanne MARTI à 12h25 - Marie-Louise LOTA à 12h30 - Véronique PRADEL à 12h36 - Patrick VILORIA à 12h36 - Jocelyne TRANI à 12h42 - Philippe DE SAINTDO à 12h55 - Jean-Louis

Métropole Aix-Marseille-Provence  
URB 003-7895/19/CM

CANAL à 13h00 - Francis TAULAN à 13h00 - Sylvaine DI CARO à 13h00 - Josette VENTRE à 13h02 -  
Emmanuelle SINOPOLI à 13h07 - Didier ZANINI à 13h15 - Luc TALASSINOS à 13h09 - Annie LEVY-  
MOZZICONACCI - Arlette FRUCTUS à 13h16.

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

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

#### **URB 003-7895/19/CM**

### **■ Plan local d'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence - Approbation de la modification n°6**

**MET 19/12893/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 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités : 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 1er 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.

Il est rappelé que, par arrêté n°19/010/CM du 30 janvier 2019, Madame la Présidente a engagé la modification n°6 du Plan Local d'urbanisme d'Aix-en-Provence afin d'envisager la levée de certains secteurs d'attente de projet, une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière de forme et de mixité urbaines dans les villages, hameaux et certains quartiers pavillonnaires, ainsi que dans quelques quartiers du centre urbain, une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement, et en matière de déplacement afin de prévoir l'adaptation de plusieurs emplacements réservés, marges de recul ou servitudes piétonnes, la clarification des dispositions du règlement, notamment en matière de reconstruction à l'identique et la complétude de l'inventaire du patrimoine.

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. »*

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

Le projet de modification n°6 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 4 octobre 2019 sur le projet de modification n°6 assorti de plusieurs recommandations. La Métropole Aix-Marseille-Provence a adressé une réponse à cet avis en date du 21 octobre 2019.

La modification n°6 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. Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été fixées par arrêté du Vice Président de la Métropole n°19-CT2-042 du 7 septembre 2019.

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

Durant l'enquête publique qui s'est tenue du 7 octobre au 7 novembre 2019, 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. Six permanences du commissaire enquêteur ont été assurées. De plus, la totalité des documents était consultable sur le site Internet dédié avec la possibilité de déposer à l'enquête publique par courrier électronique et via ce registre numérique en ligne.

Sur les 241 observations déposées dans le cadre de l'enquête publique, 145 remarques concernent l'adaptation du règlement en matière de mixité et de formes urbaines. Une vingtaine d'observation porte sur l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement ou d'équipement. Par ailleurs, 41 observations concernent la clarification et précision des dispositions et de l'écriture du règlement, principalement sur les dispositions relatives à la reconstruction à l'identique des bâtiments en cas de sinistre. Enfin, 3 observations portent sur les éléments de patrimoine. 34 observations sont considérées comme hors-sujet et/ou hors procédure.

Ainsi, il apparaît que près de 60% des observations portent sur les problématiques de formes urbaines et près de 15% des observations concernent la clarification de l'écriture du règlement.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur désigné à cet effet ont été reçus le 2 décembre 2019. Le commissaire enquêteur a signalé dans son rapport que cette enquête avait suscité un grand intérêt de la part du public, notamment au regard des nombreuses consultations du dossier sur le site Internet du registre numérique, ainsi que du bilan des dépositions, principalement sur le registre numérique, qui pour certaines d'entre elles témoignent d'une certaine mobilisation, notamment dans les secteurs pavillonnaires.

Le commissaire enquêteur a étudié le projet de modification n°6, les avis des personnes publiques associées et consultées, et l'ensemble des observations déposées par le public dans son rapport. Son analyse a abouti à l'expression d'un avis favorable au projet de modification n°6 accompagné de quatre recommandations.

Il convient de présenter cette analyse sur les principaux objectifs de la présente modification n°6, analyse qui considère autant les observations du public que les recommandations émises par le commissaire enquêteur, et les avis émis par les personnes publiques associées et consultées.

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

- l'adaptation du règlement en matière de mixité et de formes urbaines
- l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement
- l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement
- la clarification et précision des dispositions et de l'écriture du règlement
- les éléments de patrimoine

Seules certaines d'observations ne sont pas reprises dans cette analyse, celles qui ne relèvent pas du champ d'application d'une procédure de modification au regard du code de l'urbanisme ou qui celles qui ne relèvent pas des objectifs fixés par la modification n°6 du Plan Local d'urbanisme.

## **1. Les observations et les avis portant sur la mixité et les formes urbaines**

### **1.1. L'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur la levée des secteurs dans l'attente de projet d'aménagement**

Le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence propose, au regard de l'avancement des études urbaines, de lever certains secteurs d'attente de projet et d'adapter le Plan Local d'Urbanisme en conséquence.

Sept secteurs d'attente de projet sont concernés par la modification n°6 : le secteur RICM-Arts et Métiers, le secteur de la Pomone, le secteur îlot des Bœufs-Galice, les secteurs Les Milles-Brémond Michel et Chaudon-Eglise, le secteur les Chartreux, le secteur Jas de Bouffan.

### 1.1.1. La levée du secteur d'attente de projet de la Pomone

Ce secteur se situe dans la couronne urbaine du centre d'Aix-en-Provence, à proximité d'un grand nombre d'équipements publics, de services et commerces de proximité. En cohérence avec l'orientation 1.1.1 du PADD encourageant « *le renouvellement urbain pour densifier et diversifier l'offre de logements ainsi que les activités économiques afin de tendre vers une meilleure mixité des fonctions* », le projet urbain proposé sur le secteur de la Pomone repose sur une requalification du quartier avec une organisation viaire optimisée notamment sur l'allée de la Pomone, support au renforcement des différents réseaux nécessaires au renouvellement urbain.

Les modifications proposées dans le cadre de la modification n°6 sont les suivantes :

- le maintien du zonage UM sur l'ensemble du secteur de la Pomone : la zone UM est en effet une zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements.
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°21 La Pomone : il est proposé à travers une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation de secteur, afin d'accompagner au mieux la conception du renouvellement urbain dans le quartier de la Pomone, de compléter le zonage réglementaire (UM) afin de favoriser une meilleure prise en compte du contexte et des enjeux urbains.

#### 1.1.1.1. Les dépositions et avis portant sur le secteur d'attente de projet de la Pomone

6 observations ont été déposées à ce sujet. La plupart des observations sollicite le respect de la forme urbaine existante avec le maintien de la végétation et du caractère paysager du secteur ainsi qu'une hauteur des constructions avec un maximum en R+2. De la même façon, les observations ne souhaitent pas un maillage routier générant un trafic supplémentaire par crainte des nuisances sonores déjà importantes en raison de la présence de la route nationale n°296. Paradoxalement, il est demandé l'amélioration de la desserte et des réseaux notamment la voirie, l'assainissement, la fibre ...

Une observation comprenant une dizaine de courriers de propriétaires du lieu formule des questionnements relatifs au devenir de ce secteur suite à la levée du secteur d'attente de projet.

Une observation est défavorable au passage d'un cheminement piétonnier sur son terrain. Une autre observation demande la suppression d'une protection sur des alignements d'arbres au motif que les sujets ne sont pas remarquables.

Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône, dans son avis en date du 30 octobre 2019, émet des réserves sur les principes programmatiques de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°21 La Pomone qu'il estime insuffisants sur les points suivants :

- le caractère résidentiel de la partie Nord du secteur s'opposerait à la conservation du zonage UM dont le niveau de densification serait trop important,
- des études d'accueil de nouvelles opérations de constructions connexes auraient dû être menées,
- l'aménagement à vocation tertiaire en limite Nord-Est du secteur semblerait ignorer la présence d'un ensemble bastidaire.

Enfin, pour l'Etat, les modalités de dérogation à la loi Barnier dans ce secteur seraient insuffisantes.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), dans son avis n°2019PACA29 sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, émet 8 recommandations qui concernent notamment le secteur d'attente de projet de la Pomone en termes de cohérence urbanisme et transport (cf. recommandations n°1 et n°2), de cadre de vie et la santé humaine (cf. recommandations n°3 et n°4), d'actualisation du bilan carbone (cf. recommandation n°5), d'ambiance sonore sur les secteurs de levée de secteur d'attente de projet (cf. recommandations n°6 et n°7) et de paysage (cf. recommandation n°9). Il conviendra de se reporter directement à l'avis de la MRAe pour un contenu plus détaillé de ses recommandations.

### **1.1.1.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur la levée du secteur dans l'attente de projet d'aménagement de la Pomone**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé, dans son rapport, pour le secteur de la Pomone que « *le choix de la Métropole semble donc conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment. Le projet se prononce en faveur d'une densification de l'espace et il sera une opportunité d'améliorer la desserte et les réseaux pour les habitants tout en respectant les choix des propriétaires* ». Il a présenté ses conclusions favorables en considérant de façon plus globale sur le sujet de la forme urbaine que « *cette modification n°6 permet l'urbanisation de plusieurs secteurs du centre-ville qui étaient gelés, et y prévoit des règles ou OAP qui me semble adaptées pour bien accompagner la nouvelle urbanisation dans le sens du renouvellement urbain* ».

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

En ce qui concerne les observations déposées à l'enquête publique, il convient de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme constitue un document de planification et de prospective qui s'applique en cas de réalisation d'un projet. L'évolution d'une parcelle dépendra donc de la volonté de son propriétaire concernant son affectation ou son utilisation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°21 de la Pomone vise à définir des intentions d'aménagement et de restructuration urbaine du secteur concerné. Sont précisés des éléments de projets comme la composition urbaine ou la voirie avec lesquels le projet d'aménagement devra être compatible. La Métropole Aix-Marseille-Provence propose donc un projet de restructuration de ce quartier qui est pertinent autant en termes de composition urbaine, que d'amélioration des liaisons viaires et des équipements ainsi que de la protection de la trame végétale, à travers l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme et d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Enfin, la déposition portant sur la suppression des éléments de protection éco-paysagers est considérée comme hors procédure, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ne pouvant traiter la suppression de protections relatives à la trame végétale.

En ce qui concerne l'avis de Monsieur le Préfet, et comme le souligne déjà le rapport de présentation du projet de modification n°6, il apparaît important de rappeler au préalable que les servitudes d'attente de projet d'aménagement global, instituées lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en juillet 2015, ont une durée maximale de 5 ans, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Pomone, qui d'ailleurs n'avait aucun aspect obligatoire puisque le secteur de la Pomone est déjà classé en zone urbaine, est proposée afin que la collectivité puisse affiner le projet urbain, au regard des enjeux du site, avant la levée programmée en juillet 2020.

L'OAP du secteur de la Pomone est donc porteuse d'une réelle ambition : au regard des enjeux issus du diagnostic, elle oriente et précise l'aménagement du secteur que ne permettrait pas le seul zonage UM, notamment pour éloigner les futurs logements des nuisances de la route nationale n°296 et proposer un renforcement du maillage du quartier.

Le recours, par exemple, à un zonage urbain à vocation spécifiquement économique de type UE sur la partie Est du secteur n'était pas satisfaisant. La forme urbaine de type « zone d'activité » n'était pas souhaitée compte tenu de la localisation en entrée de ville. De ce point de vue-là, l'OAP permet d'encadrer les destinations, vers de l'activité en l'occurrence, dans des volumes adaptés aux caractéristiques urbaines du secteur.

En ce qui concerne le « *caractère résidentiel de la partie nord du secteur [qui] s'oppose à la conservation du zonage UM* » selon l'avis de l'Etat, cette affirmation semble surprenante dans le sens où, comme nous

l'avons précédemment souligné, le caractère résidentiel est volontairement maintenu et même renforcé compte tenu du potentiel de renouvellement urbain.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *la zone UM zone urbaine a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat* ».

Cette affirmation semble également en décalage avec les lignes directrices de ce même avis de l'Etat qui estime par ailleurs que la modification n°6 ne devrait pas aller dans le sens d'une forme de « *dédensification* » de l'ensemble des couronnes urbaines de la ville et devrait éviter le reclassement d'un zonage UM en zonage UD.

En ce qui concerne l'étude de capacité d'accueil de ce secteur, le principe de renouvellement urbain en zone UM laisse une marge de possibilités en termes d'implantation, d'orientation des bâtiments, de parti d'aménagement etc... Le niveau de précision que semble souhaiter l'Etat ne pourra être atteint que lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cependant, des capacités théoriques de 300 logements étalées sur une dizaine d'années peuvent être avancées ici, mais sans pouvoir augurer de leur réalisation effective et d'une programmation dépendante de l'initiative privée. Il est à souligner que, dans l'OAP de la Pomone, il est stipulé que l'urbanisation doit privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble qui permettront, avec les moyens de financement classiques (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...) de renforcer le niveau de desserte et d'équipements du quartier.

En ce qui concerne la prise en compte de « *la présence d'un ensemble architectural et paysager remarquables (bastide existante) sur ce secteur* », le rapport de présentation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme rappelle effectivement la présence « *d'une maison noble et de ses allées arborées caractéristiques* ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation stipule que « *ces éléments de la trame végétale, conférant un aspect bocager au site, devront être maintenus, voire renforcés* ». La maison, quant à elle, ne figure pas dans la liste des éléments de patrimoine bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Peut-être est-il fait référence à la servitude d'utilité publique liée au site inscrit de la Bastide du Jas de Bouffan qui se situe de l'autre côté de la route nationale n°296 et qui, comme toute servitude, sera prise en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation de droit des sols.

En synthèse, les orientations d'aménagement prévues par l'OAP n°21 sont suffisamment étoffées et apportent une plus-value environnementale dans ce secteur en prévoyant de :

**Confirmer la vocation résidentielle** de la partie nord du secteur à proximité d'axes structurants bien desservis par les transports en commun avec notamment au nord, un traitement végétal et paysager de qualité en bordure de l'avenue Jean Delmas ; au nord-ouest, des volumétries bâties limitées à 10 mètres de hauteur à l'interface avec le pavillonnaire voisin

**Prendre en compte les nuisances liées à la nationale 296** en privilégiant le développement d'activités le long de cet axe. L'objectif est de ne pas mettre des logements à proximité immédiate de cette nationale et en plus les faire bénéficier d'une protection contre le bruit par des bâtiments d'activités.

**Confirmer la vocation économique** de la partie sud à proximité d'axes structurants bien desservis par les transports en commun le long de la route de Galice.

**Assurer à terme un fonctionnement optimal et cohérent en matière de circulation et de réseau** : faire de l'allée de la Pomone une liaison de desserte du quartier et le support du renforcement des réseaux existants ou à créer.

**Mettre en valeur la trame végétale existante** en s'appuyant sur les axes de composition de l'ancienne maison noble, sur l'orientation est-ouest des alignements d'arbres ; la volonté est de préserver les éléments remarquables de la trame végétale pour constituer une coulée verte centrale, de maintenir les aménités du paysage et d'offrir des espaces de respiration au sein du quartier.

La Métropole Aix-Marseille-Provence réaffirme donc sa volonté de conserver le projet de restructuration et de renouvellement urbain tel qu'elle l'a prévue dans le cadre de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence autant dans le choix d'application de la zone UM dans ce secteur que de la création de l'OAP n°21.

Enfin, dans son avis, l'Etat cite « *l'application de la Loi Barnier* ». Il est très étonnant de faire référence à ce texte de loi puisqu'il ne s'applique pas dans les zones urbanisées (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). Dans le cas d'espèce, le secteur de la Pomone se situe en agglomération et dans un espace urbanisé, et c'est une marge de recul d'implantation des constructions sollicitée par les services de l'Etat au droit de la RN n°296 qui s'applique dans le cadre du document d'urbanisme, mais non au titre de la loi Barnier, marge de recul qui a été considérée et respectée dans le cadre du projet de renouvellement urbain de ce secteur par la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, la Métropole rappelle qu'elle a adressé une réponse détaillée à cet avis par courrier en date du 21 octobre 2019 par lequel elle précise comment elle entend prendre en compte certaines recommandations de l'autorité environnementale. Il conviendra donc de se reporter à cette réponse qui constitue la position de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière environnementale.

De façon plus spécifique pour le secteur de la Pomone, il est rappelé que plusieurs recommandations seront prises en compte. En ce qui concerne les capacités de stationnement sur l'aire d'étude (recommandation n°1 de la MRAe), le rapport de présentation de la modification n°6 est actualisé par les données relatives à l'inventaire du stationnement dans le secteur Pomone, à savoir, la présence à proximité immédiate, d'environ 70 places sur voies publiques, et dans un périmètre élargi de 500 mètres, de 900 places publiques en ouvrage et plus de 600 sur voies publiques.

Pour prendre en compte la recommandation n°3 de la MRAe, afin de préciser l'état initial du Plan Local d'Urbanisme, les cartes portant sur la qualité de l'air en 2016 et la qualité de l'air en 2018 permettant de localiser les servitudes d'attente de projet d'aménagement seront intégrées au rapport de présentation de la modification n°6. A l'échelle régionale, AtmoSud indique que « *la qualité de l'air s'améliore en 2018, conforme à la tendance générale observée depuis plus de 20 ans. Malgré cette baisse, plus de 3,5 millions de personnes habitent encore dans une zone dépassant une ligne directrice OMS...* ».

De plus, pour confirmer le souci de prise en compte des nuisances liées à la route nationale n°296 (recommandation n°4), il est proposé au conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'élargir la bande bleue/violette de l'OAP n°21 de la Pomone destinée à accueillir de l'activité dans ce secteur de la Pomone.

De même, et pour prendre en compte la recommandation de la MRAe concernant l'implantation d'équipements accueillant un public sensible (groupe scolaire, maison de retraite, etc, ...), il est proposé à l'assemblée délibérante d'intégrer dans le projet de modification n°6 cette recommandation pour préciser dans l'OAP de la Pomone que ces établissements devront être implantés en dehors des zones les plus exposées.

Le projet de modification n°6 est donc modifié dans son rapport de présentation et dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°21 de la Pomone sur les compléments proposés ci-dessus.

#### **1.1.2. La levée du secteur d'attente de projet des Chartreux**

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

Il est rappelé que l'objectif de la modification n°6 est d'apporter une cohérence à l'organisation interne de l'îlot du secteur des Chartreux (voies nouvelles, espaces publics coordinateurs...) en assurant son optimisation urbaine tout en tenant compte des qualités urbaines du secteur.

Le choix a été fait, compte tenu des enjeux de préservation de la qualité architecturale et urbaine du secteur, de ne pas prévoir une reconfiguration des voiries qui nécessiterait des élargissements et/ou des créations de voies très impactants pour les constructions existantes et l'intégrité du quartier. Le désenclavement du cœur du quartier se ferait alors au détriment de ses qualités historiques, architecturales ou paysagères.

L'intention générale a donc été de mettre à profit les potentialités du renouvellement urbain plutôt aux abords des axes les plus structurants pour y favoriser une implantation continue du bâti à l'alignement des voies créant un front bâti structuré, tout en maintenant les caractéristiques de la forme urbaine plus lâche en cœur d'îlot.

Ainsi, la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme prévoit des modifications de prescriptions graphiques, et notamment :

- boulevard de la République : marquer les alignements du boulevard de la République avec un linéaire de gabarit à 16 mètres de hauteur comme cela est déjà le cas tout le long du boulevard, encourageant l'intensification urbaine le long des axes structurants.
- rue des Chartreux : prévoir un alignement en recul de la voie actuelle via un linéaire de gabarit à 13 mètres de hauteur au bas de la rue des Chartreux et la création d'un emplacement réservé n°561 afin d'assurer une meilleure cohérence d'implantation et de hauteur avec les bâtiments existants au droit de la rue des Chartreux et d'en sécuriser les circulations. Adapter le linéaire de gabarit existant sur l'hôtel de 10 à 13 mètres de façon à mieux correspondre aux hauteurs existantes.
- rue de la Paix et rue du 11 novembre : affirmer le tissu constitué de faubourg en marquant l'alignement des bâtiments existants avec un linéaire de gabarit à 10 mètres de hauteur. Ces linéaires comportent quelques interruptions qui préservent les perceptions sur les cœurs d'îlots et leurs qualités architecturales, paysagères et urbaines typiques du quartier.

#### **1.1.2.1. Les dépositions et avis portant sur la levée du secteur d'attente de projet des Chartreux**

10 dépositions portent sur la levée du secteur d'attente de projet des Chartreux, dont certaines relaient une pétition d'une trentaine de signataires. Certaines dépositions souhaitent qu'un projet de rénovation des bâtiments existants soit proposé plutôt qu'un projet de renouvellement urbain avec une affirmation du front bâti continu à l'alignement des voies et l'élargissement de la rue des Chartreux. Elles souhaitent que les jardins en cœur d'îlot soient préservés afin d'en maintenir la trame végétale.

Par ailleurs, l'intérêt patrimonial du secteur est souligné au titre des vestiges de l'ancien couvent des Chartreux. Il est sollicité la préservation des puits du cœur d'îlot au titre des éléments de patrimoine.

#### **1.1.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur la levée du secteur dans l'attente de projet d'aménagement des Chartreux**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, comme cité ci-avant, le commissaire enquêteur a présenté ses conclusions favorables, et a considéré de façon globale que *« cette modification n°6 permet l'urbanisation de plusieurs secteurs du centre-ville qui étaient gelés, et y prévoit des règles ou OAP qui me semble adaptées pour bien accompagner la nouvelle urbanisation dans le sens du renouvellement urbain »*. Dans son rapport, il a pris note pour ce secteur des Chartreux, d'*« une ouverture possible [de la Métropole] qui pourrait répondre aux souhaits des déposants »*.

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

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

Les prescriptions graphiques telles qu'elles sont prévues par la modification n°6 pour accompagner l'application de la zone UI dans ce secteur sont pertinentes au regard de la préservation du cœur d'îlot qui est souhaitée par les déposants puisqu'il est prévu que le renouvellement urbain se réalise en pourtour de l'îlot à l'alignement des voies publiques.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne la forme urbaine dans le secteur des Chartreux.

### **1.1.3. La levée du secteur d'attente de projet du Jas de Bouffan**

La modification n°6 propose de lever le secteur d'attente de projet du Jas de Bouffan en considérant que :

- l'ensemble des travaux programmés ou réalisés en matière de transport en commun via la réalisation de parcs de stationnement et la création d'un Bus à Haut Niveau de Service en site propre permettra d'offrir à court terme, une véritable alternative à la voiture en favorisant une ville de proximité pour l'ensemble des Aixois.
- le projet d'intensification urbaine porté à travers la zone UM répond aux objectifs de renouvellement urbain à l'échelle de la ville ainsi qu'à la forme urbaine discontinue du quartier. La zone urbaine UM a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous utilisées par rapport à leur environnement immédiat, et permet d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

#### **1.1.3.1. Les avis portant sur la levée du secteur d'attente de projet du Jas de Bouffan**

Seul l'avis du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône porte sur la levée du secteur d'attente de projet du Jas de Bouffan.

Dans son avis, le Préfet estime que le choix de maintenir le classement de ce secteur en zone UM va à l'encontre de la volonté de densification inscrite dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence et regrette l'« *absence de projet d'aménagement en faveur de programmes de construction en logements* » dans ce secteur.

Enfin, le Préfet souhaite « *une démarche de vision globale du développement de la ville et une dynamique de projet d'ensemble à grande échelle* » qui prenne en compte le développement du secteur voisin de la Constance, qui a par ailleurs fait l'objet d'une révision allégée n°2.

#### **1.1.3.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur la levée du secteur dans l'attente de projet d'aménagement du Jas de Bouffan**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a précisé dans son rapport que « *la Métropole a rappelé que les règles du zonage UM au Jas constituent le projet adéquat et notamment souligné le fait que les hauteurs sont plus importantes dans ce secteur. [...] les règles permettent de la densification dans le secteur du Jas de Bouffan ce qui est cohérent avec la mise en service du bus à haut niveau de service* ».

Il a présenté ses conclusions favorables, comme cité ci-avant, en considérant de façon plus globale que « *cette modification n°6 permet l'urbanisation de plusieurs secteurs du centre-ville qui étaient gelés, et y prévoit des règles ou OAP qui me semble adaptées pour bien accompagner la nouvelle urbanisation dans le sens du renouvellement urbain* ».

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

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

La levée du secteur d'attente de projet à travers le zonage UM qui s'appliquera dorénavant dans le secteur du Jas de Bouffan constitue un projet d'aménagement favorisant la construction de logements dans le cadre d'une forme urbaine discontinue.

Après le « gel » instauré par le secteur d'attente de projet depuis 2015, des programmes de logements vont pouvoir se réaliser à proximité d'un axe structurant desservi par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service. Il faut préciser que le principe de densification est bien maintenu le long de cet axe puisque des prescriptions de hauteurs maximales allant de 19 mètres à 25 mètres couvrent l'essentiel de la zone UM dont la hauteur maximale est normalement de 13 mètres.

Ce projet de développement urbain porté à travers le zonage UM est donc tout à fait cohérent avec les orientations 1.1.1 et 1.1.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence.

En effet, ces orientations du PADD inscrivent « *le développement urbain dans une logique de gestion économe de l'espace et de l'énergie, en priorité dans les espaces déjà urbanisés* » en permettant « *l'intensification urbaine des secteurs présentant des potentiels de renouvellement urbain tout en respectant le patrimoine architectural et urbain et les cœur d'îlots apaisés.* ». C'est pourquoi, le projet d'intensification urbaine porté à travers la zone UM est pertinent.

Il faut rappeler ici, et comme il est déjà indiqué dans le rapport de présentation, que ce quartier du Jas de Bouffan a été conçu par un plan d'ensemble ménageant des respirations en espaces libres en compensation des densités d'habitat collectif. La zone UM répond ainsi aux orientations du PADD en favorisant le renouvellement urbain tout en respectant les caractéristiques de la forme urbaine discontinue du quartier du Jas de Bouffan. Une évolution visant à instaurer un continuum bâti le long du BHNS ne serait à ce titre pas cohérente avec les orientations du PADD.

A titre de rappel, le rapport de présentation de la modification n°6 explique que « *le projet d'intensification urbaine porté à travers la zone UM répond aux objectifs de renouvellement urbain à l'échelle de la ville ainsi qu'à la forme urbaine discontinue du quartier. Rappelons que la zone UM zone urbaine a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat* ».

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme dans le secteur du Jas de Bouffan.

## **1.2. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans certains quartiers pavillonnaires**

L'objectif de la modification n°6 est d'affiner la qualité du renouvellement urbain par une meilleure prise en compte de la diversité des tissus urbains pavillonnaires dans le projet urbain, et notamment au sein des zones UM et UD. Cela aura pour résultat une meilleure adaptation des projets dans leurs proportions au contexte dans lequel ils s'insèrent pour les secteurs à dominante pavillonnaire ayant des volumétries homogènes et des enjeux urbains et paysagers. Et cela, qu'ils soient situés dans les zones d'intensification maîtrisée ou douce. C'est pourquoi, en cohérence notamment avec l'orientation 1.1.2 du PADD, il est proposé d'affiner la qualité du processus d'intensification urbaine des quartiers pavillonnaires par des projets ne remettant pas en cause leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères et limitant leur impact sur leurs fonctionnements.

### **1.2.1. Les dépositions et avis portant sur la forme urbaine dans les quartiers pavillonnaires**

125 dépositions, ainsi que l'avis du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, portent sur la forme urbaine dans les quartiers pavillonnaires.

Les dépositions à l'enquête émettent des remarques sur la forme urbaine des quartiers de Brunet, des Fenouillères-Pignonnet, de Cuques, de la traverse Baret, de la Torse, du Pont de l'Arc et de Pey Blanc. Une déposition plus générale estime que la modification n°6 serait de nature à réduire les droits à construire dans les secteurs concernés.

Le Préfet émet un avis global sur le sujet de l'adaptation de la forme urbaine dans certains quartiers pavillonnaires. Son avis porte sur le principe lui-même de reconsidération des qualités urbaines et paysagères de ces quartiers au regard des objectifs de renouvellement urbain. L'Etat considère effectivement que la modification n°6 « *marque un recul des intentions communales à promouvoir un urbanisme de projet ambitieux et dense* », et c'est notamment pour cette raison qu'il émet un avis défavorable sur certaines dispositions de la modification n°6 concernant les zones UM et UD.

### **1.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur les quartiers pavillonnaires**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur, dans son rapport, a estimé que « *cette « dé-densification » pressentie dans l'avis de l'Etat est cependant à relativiser puisque dans le même temps la levée de secteurs de projets, dont l'OAP de la Pomone ou le secteur d'attente de projet (SAP) de Galice, créera à terme un certain nombre de logements* ». Il a présenté ses conclusions favorables, en considérant de façon plus globale que « *le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD* ». Il a toutefois émis des recommandations spécifiques dans certains quartiers.

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

En ce qui concerne l'avis du Préfet, il est rappelé que le projet urbain du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence s'est appuyé sur le choix d'un développement apaisé et équilibré en alternative à l'expansion spatiale. Comme l'explique le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme en 2015, ce choix a été basé sur des objectifs de croissance de l'ordre de 900 logements par an avec une perspective démographique d'environ 155.000 habitants en 2030.

Au regard de la production de logements depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, cet objectif est parfaitement maintenu. Néanmoins, sur certains secteurs le processus de renouvellement urbain se concrétise parfois par de trop grands volumes, détériorant la qualité du paysage ou dans des secteurs parfois mal desservis et occasionnant des difficultés de fonctionnement.

L'un des objectifs de la modification n°6 est donc d'affiner la qualité du renouvellement urbain par une meilleure prise en compte de la diversité des tissus urbains pavillonnaires dans le projet urbain et notamment au sein des zones UM et UD. Cet objectif est pleinement cohérent avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment l'orientation 1.1.2 du PADD qui prévoit « *d'optimiser les tissus urbains existants du centre urbain, des cœurs de quartier et dans les villages* », notamment à travers les points suivants :

- « *Promouvoir le long des axes structurants et dans les premières couronnes urbaines (centre urbain, villages) l'intensification urbaine des secteurs présentant des potentiels de renouvellement urbain tout en respectant le patrimoine architectural et urbain et les cœurs d'îlots apaisés,*
- « *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* »
- « *Maîtriser les possibilités d'évolution du bâti dans les quartiers proches des massifs boisés ou à forte sensibilité paysagère en harmonie avec la typologie urbaine afin de permettre la préservation de l'environnement et des paysages* ».

En ce sens, l'Etat peut être rassuré sur le fait que la Métropole Aix-Marseille-Provence continue, tout comme l'avait prévu la commune d'Aix-en-Provence, de « *promouvoir un urbanisme de projet ambitieux et dense* ». Les ajustements proposés concernant les quartiers pavillonnaires ne remettent pas en cause ce

principe d'intensification des espaces urbains récemment rappelé par l'Etat dans l'instruction du 29 Juillet 2019 « *en faveur d'une gestion économe de l'espace* » pour plusieurs raisons :

- avec des règles de gabarit mieux adaptées, la réalisation d'opérations au sein des tissus pavillonnaires sera favorisée alors qu'avant elles généraient du contentieux ou les permis de construire faisaient l'objet de refus vu l'absence de prise en compte du contexte porté par le seul article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ; le processus d'intensification est en ce sens consolidé ;
- le processus d'intensification est maintenu, car même avec des règles de 10 mètres de hauteur notamment, le tissu pavillonnaire est susceptible d'être densifié ;
- le projet urbain proposé avec la levée des secteurs d'attente de projet vient renforcer et encadrer le processus de renouvellement urbain dans des secteurs gelés depuis 5 ans ;
- il faut enfin relativiser l'impact de ces modifications à l'échelle de la commune : les superficies impactées par ces adaptations concernent seulement 5% des 3650 hectares de zones U, et alors même que depuis 4 ans le rythme annuel de croissance est nettement tenu.

Un enjeu plus global concerne enfin la réussite du processus de renouvellement urbain dans son ensemble et à l'échelle de la commune d'Aix-en-Provence. Le projet urbain du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence n'est pas de « densifier pour densifier ». Le PADD souligne que cette densification doit se faire en prenant en compte les caractéristiques des tissus urbains dans lequel elle s'inscrit.

A l'inverse des extensions urbaines qui font souvent l'objet d'opérations d'aménagement encadrées et concertées, le renouvellement se fait dans la ville souvent sous forme d'opérations privées. Par essence, le développement « intra-muros » est plus perceptible et impactant. La réussite du renouvellement urbain tient notamment aux capacités d'absorption de la ville tant en termes d'équipements, de desserte ou de réseaux qu'en termes d'acceptation sociale. Sa modulation est donc nécessaire pour parvenir à mettre en œuvre le projet de développement durable de la commune d'Aix-en-Provence.

L'amélioration de la qualité du renouvellement urbain promue par le projet de modification n°6 s'inscrit bien dans cette garantie de réussite du processus global de renouvellement urbain engagé à l'échelle communale depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.2.1.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier Tamaris-Brunet-Marguerite**

La modification n°6 vise à mieux prendre en compte, au regard de la topographie marquée du vallon de Brunet, les enjeux de perception dans le grand paysage, de limite à l'urbanisation et du traitement qualitatif des franges des espaces urbanisés, mais également les enjeux de niveau d'équipement de desserte interne de ce quartier.

La pérennisation de la forme urbaine du quartier est privilégiée en classant en zone UD de façon homogène les secteurs du quartier Tamaris-Brunet-Marguerite majoritairement composés d'un tissu pavillonnaire et en étendant la prescription maximale de hauteur à 7 mètres correspondant aux secteurs ayant des dessertes peu structurées, situés dans les secteurs sensibles en termes de paysage.

#### **1.2.1.2. Les dépositions relatives aux formes urbaines dans le quartier Tamaris-Brunet-Marguerite**

34 observations portent sur la forme urbaine du quartier Tamaris-Brunet-Marguerite, dont certaines approuvent les adaptations proposées par la modification n°6, et d'autres souhaitent le reclassement en zone UD d'autres îlots du quartier de Brunet ou l'abaissement des prescriptions de hauteur, soit dans sa partie basse, soit dans sa partie haute.

#### **1.2.1.3. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur le quartier Tamaris-Brunet-Marguerite**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a précisé dans son rapport qu'il souhaite « *que des règles soient mieux adaptées aux habitations pavillonnaires existantes du bas de l'avenue Brunet et au regard des capacités de cette voie sachant que, si un qualificatif de hauteur dans une zone UD n'est pas spécifié, la hauteur maximale des bâtis dans cette zone est 10 mètres (R+2)* ». Il a présenté ses conclusions favorables, en les assortissant d'une recommandation concernant le quartier de Brunet, à savoir « *spécifier que le passage de UM à UD dans le secteur du Val Fleury se fera en UD 10 m (soit en R+2)* ».

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

En ce qui concerne les observations déposées à ce sujet dans la partie haute du secteur Brunet-Marguerite, il apparaît que les propositions d'adaptation de ce secteur dans le cadre de la modification n°6 ont fait muter le secteur Brunet Haut de la zone UM vers la zone UD, ce qui représente un abaissement des hauteurs potentielles des constructions de 13 à 10 mètres.

Par conséquent, les hauteurs définies par le document réglementaire du Plan Local d'Urbanisme correspondent aux formes urbaines existantes puisque, sur les immeubles collectifs, ce sont les hauteurs de 10 mètres qui s'appliquent.

En conclusion, la modification n°6 reste pertinente au regard des enjeux urbains et paysagers, dans la partie haute où la forme urbaine existante est confortée.

Toutefois, dans la partie basse du secteur, certaines dépositions apparaissent cohérentes avec les objectifs de meilleure prise en compte de la diversité des tissus urbains pavillonnaires dans le projet urbain, et notamment au sein des zones UM et UD de ce quartier Brunet. Il serait donc possible d'envisager de réduire les hauteurs actuellement applicables de 16 mètres à 13 mètres en zone UM pour homogénéiser les hauteurs de part et d'autre de la partie basse du chemin de Brunet. Cette séquence urbaine correspond en effet à un tissu urbain pavillonnaire à la différence de l'ensemble résidentiel du « Parc Mozart » caractérisé par des immeubles collectifs dont les gabarits sont confirmés par la prescription de hauteur du Plan Local d'Urbanisme actuel.

Le secteur de Fleury Val -qui englobe le lotissement de Fleury Val et ses abords sud- situé à l'Ouest du bas du chemin de Brunet, se caractérise par une forme urbaine pavillonnaire (R+1) et participe du piémont du vallon de Brunet. De plus, il est riverain direct de la zone UD définie par la modification n°6 notamment pour des enjeux paysagers. C'est à ce titre qu'il est également reclassé de zone UM en zone UD afin de conforter cette même homogénéisation des hauteurs sur des secteurs cohérents le long du chemin de Brunet dans sa partie basse.

Les planches A n°31, 32, 37 et 38 des documents graphiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme sont donc modifiées en ce sens. En revanche, le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme indiquant déjà que la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le règlement sur cet aspect ni d'indiquer sur les documents graphiques du règlement une prescription graphique de hauteur de 10 mètres qui serait en doublon avec le règlement écrit. Seul un rappel de la hauteur de 10 mètres applicable en zone UD sera précisé dans le rapport de présentation sur la base de la recommandation du commissaire enquêteur.

#### **1.2.2.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans les quartiers Fenouillères-Saint Michel du Pignonnet-Poudrière**

La modification n°6 propose d'étendre la zone UD sur les tissus urbains du quartier Saint Michel du Pignonnet, de la Poudrière et des Fenouillères au regard des enjeux de pérennité des qualités singulières des quartiers anciens et d'une desserte interne de configuration insuffisante dont les caractéristiques avaient déjà été prises partiellement en compte lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme pour une partie du lotissement Saint Michel du Pignonnet.

En cohérence avec le principe de renouvellement urbain le long des axes structurants, la zone UM est cependant maintenue le long des axes structurants du quartier, à l'exception de certaines séquences

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

ponctuelles pour des raisons de topographie ou afin de conserver un ensemble cohérent formé par le lotissement Saint Michel du Pignonnet.

De plus, considérant le caractère homogène du quartier de Saint Michel du Pignonnet, dans ses gabarits, son implantation et son caractère végétal, il est proposé une prescription à 7 mètres de hauteur sur toute la zone UD de Saint Michel du Pignonnet, afin de maintenir le caractère et la qualité des lieux.

#### **1.2.2.2. Les dépositions relatives aux formes urbaines dans les quartiers Fenouillères-Saint Michel du Pignonnet-Poudrière**

En ce qui concerne les 60 dépositions portant sur la forme urbaine du quartier des Fenouillères-Saint Michel du Pignonnet-Poudrière, dont l'une comprend une pétition de 247 signatures, il apparaît que la grande majorité des observations est satisfaite des propositions d'ajustement de la forme urbaine au regard des caractéristiques urbaines et paysagères de ce quartier et de son niveau de desserte.

#### **1.2.2.3. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur les quartiers Fenouillères-Saint Michel du Pignonnet-Poudrière**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *la modification n°6 du PLU répond globalement aux préoccupations de la majorité des résidents de ces quartiers* ». Il a présenté ses conclusions favorables en considérant que « *le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD* ».

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

En ce qui concerne certaines dépositions qui souhaiteraient notamment qu'une séquence urbaine bordée par la rue de Maillane ou encore l'avenue Robert Schuman suivent la même évolution vers une densification plus douce, il apparaît que ces deux quartiers répondent aux enjeux de renouvellement urbain aux abords d'axes structurants, dont l'un en entrée de ville.

Il convient également de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme constitue un document de planification et de prospective qui s'applique en cas de réalisation d'un projet. L'évolution d'une parcelle dépendra donc de la volonté de son propriétaire concernant son affectation ou son utilisation.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.2.3.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier Clairande**

La modification n°6 porte à mettre en cohérence la forme urbaine prônée par le Plan Local d'Urbanisme dans le quartier de la Clairande avec la configuration existante du lotissement en termes de forme urbaine et le zonage existant sur le lotissement riverain, ainsi qu'avec la capacité de ce secteur de participer du renouvellement urbain au regard de sa position en retrait de la séquence d'entrée de ville.

C'est pourquoi, la zone d'intensification douce (UD) est mieux adaptée aux proportions existantes de ces tissus qui pourront toutefois évoluer raisonnablement, et il est proposé de modifier le zonage UM du lotissement de la Clairande en zone UD.

Parmi les 3 dépositions relatives au quartier de Clairande toutes sont satisfaites du reclassement de ce secteur de zone UM en zone UD.

#### **1.2.4.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier Baret-Torse**

Au regard des enjeux de maintien de la trame végétale comme élément majeur de la qualité paysagère, y compris dans les zones urbaines et du niveau de desserte interne du quartier Baret-Torse, la modification n°6 propose d'instaurer une prescription maximale de hauteur à 7 mètres sur la zone UD existante correspondant aux espaces à dominante pavillonnaire mal desservis et en limite des espaces naturels de la Torse.

#### **1.2.4.2. Les dépositions relatives aux formes urbaines dans le quartier Baret-Torse**

En ce qui concerne les 13 observations relatives au quartier Baret-Torse, certaines souhaiteraient plus de constructibilité, tandis que d'autres souhaiteraient le maintien d'une forme urbaine pavillonnaire de part et d'autre de la traverse Baret, ou encore le renforcement de protections patrimoniales et végétales à la Tour d'Aygosi.

#### **1.2.4.3. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur le quartier Baret-Torse**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport qu'il partageait le point de vue de la Métropole sur la pertinence du traitement des quartiers en frange du parc naturel de la Torse. Il a présenté ses conclusions favorables, en considérant de façon plus globale que *« le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD »*.

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

Le projet de modification n°6 apporte une meilleure cohérence entre les possibilités d'évolution des quartiers en frange de la Torse et leur forme urbaine et niveau de desserte. Elle apporte par là même une meilleure réponse au traitement des abords du parc naturel de la Torse. Il apparaît donc que cette amélioration est désormais suffisante au regard des enjeux urbains et paysagers de ce quartier.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.2.5.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier du Pey Blanc**

Au regard des enjeux de perception dans le grand paysage, de limite à l'urbanisation et de niveau d'équipement de desserte interne de certaines parties du quartier du Pey Blanc, la modification n°6 propose d'instaurer une prescription maximale de hauteur à 7 mètres au sud de la RD n°17 du quartier correspondant à la prise en compte des espaces en limite d'urbanisation et au niveau de desserte dans cette séquence à dominante pavillonnaire. Dans le secteur proche d'un bâtiment existant en R+3 le long de la RD n°17 (maison médicalisée), les hauteurs ne sont pas modifiées afin d'avoir une forme urbaine plus cohérente avec celle existante.

#### **1.2.5.2. Les dépositions relatives aux formes urbaines du quartier du Pey Blanc**

8 dépositions relatives au quartier du Pey Blanc ont été déposées en doublon par quatre déposants. Ceux-ci souhaiteraient ne pas voir s'appliquer la prescription graphique de hauteur de 7 mètres en zone UD.

#### **1.2.5.3. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur le quartier du Pey Blanc**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que *« par analogie avec une voie structurante (ce qui n'est pas le cas puisque Pey Blanc est hors agglomération) et en cohérence avec le bâti existant, il me semble intéressant que, en bordure immédiate de cette route d'Eguilles, les parcelles en première ligne au sud de la RD17 puissent*

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

*rester en UD 10 m, le reste du quartier pouvant passer en UD 7 m comme le prévoit la modification n°6 du PLU ». Il a présenté ses conclusions favorables, en les assortissant d'une recommandation, à savoir « laisser, en cohérence avec le bâti existant dans le quartier Pey-Blanc le long de la RD17, les parcelles en première ligne au sud de cette RD17 en UD 10m (soit en R+2), le reste de ce quartier pouvant passer en UD 7m ».*

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

En ce qui concerne les observations déposées à l'enquête et la recommandation émise par le commissaire enquêteur, la Métropole Aix-Marseille-Provence rappelle les enjeux paysagers et l'insuffisance du niveau de desserte qui l'ont amené à mettre en cohérence la forme urbaine de ce quartier.

Le quartier est essentiellement situé en dehors de l'agglomération (le panneau d'agglomération est à proximité du rond-point marquant le carrefour avec l'avenue de Bagatelle), ce qui ne lui confère pas des enjeux de centre urbain et de renouvellement urbain prônés dans le Plan Local d'Urbanisme. En effet, dans cette partie hors agglomération de la RD n°17, c'est le transit interurbain qui est à privilégier et par voie de conséquence, la sécurité de ses usagers. C'est pourquoi, la multiplication des accès directs sur la RD N°17 et de l'augmentation de leur fréquentation, notamment dans des configurations particulières (virage en épingle à cheveux) sont de nature à compromettre la sécurité des usagers.

De plus, la prescription de hauteur à 7 mètres, compte tenu de la configuration topographique essentiellement constituée de talus en surplomb de la RD n°17, permet de mieux traiter les enjeux paysagers de cet itinéraire d'entrée de ville. Ce même outil graphique a déjà été utilisé pour traiter les enjeux paysagers de ce même quartier en interface avec le site inscrit des Granettes.

La modification n°6 entend donc confirmer la forme urbaine existante à dominante pavillonnaire par cette prescription de hauteur à 7 mètres, et aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique et de la recommandation du commissaire enquêteur au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.2.6.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier du chemin du Moulin de Testas**

Au regard des enjeux de perceptions paysagère et de desserte viaire de certaines parties du quartier, la modification n°6 propose de modifier le zonage UM dans certaines parties du quartier du chemin de Moulin de Testas en zone UD. En cohérence avec ce nouveau zonage, la prescription de hauteur de façade de 16 mètres existante, qui correspond aux hauteurs moyennes du quartier riverain (les Facultés), est modifiée pour en exclure ce quartier, afin que la hauteur des constructions soit celle de la zone UD sans majoration, à savoir 10 mètres.

#### **1.2.6.2. Les dispositions relatives aux formes urbaines dans le quartier du chemin du Moulin de Testas**

Une déposition relative au quartier du chemin du Moulin de Testas souhaite le maintien du zonage UM actuel. Une autre déposition apprécie le passage de zone UM en zone UD, notamment dans ce secteur.

#### **1.2.6.3. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur le quartier du chemin du Moulin de Testas**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *le passage de certaines parties de ce quartier de zone UM en zone UD me semble cohérent avec la vue d'ensemble de la Métropole sur la zone urbaine et me semble justifié au regard des enjeux pour préserver le paysage et les capacités de desserte interne pour assurer le bon fonctionnement du secteur ».*

Il a présenté ses conclusions favorables en considérant de façon plus globale que « *le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD* ».

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence rappelle les enjeux de perception paysagère et de desserte viaire de ce quartier et confirme la réponse apportée par la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

### **1.3. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans les cœurs de village et les hameaux**

Le Plan Local d'Urbanisme avait opté pour une intensification des villages et des hameaux, à l'image de la couronne urbaine aixoise. Or, le retour d'application de cette option montre que la forme urbaine induite par les linéaires de gabarit en zone UI, notamment dans les secteurs les plus anciens, apparaît peu proportionnée à l'existant et à la qualité architecturale et patrimoniale des lieux. Dans ces mêmes secteurs anciens, les projets peuvent aussi à l'inverse être freinés par des difficultés d'application réglementaire, notamment liées aux linéaires de gabarit.

Partant de ce constat, et au regard des orientations du PADD pour les villages et les hameaux, la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme propose d'adapter leur niveau d'intensification urbaine afin de mieux prendre en compte leur qualité urbaine, architecturale, paysagère et patrimoniale.

En effet, la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme adapte les règles de la zone UI aux formes urbaines caractéristiques des hameaux et des centres anciens des villages en créant un secteur UIV, de nouvelles séquences urbaines patrimoniales et des éléments éco-paysagers et en adaptant lorsque nécessaire les linéaires de gabarit et/ou les emplacements réservés.

#### **1.3.1. Les avis et observations portant sur la forme urbaine dans les cœurs de village et les hameaux**

L'avis du Préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône fait part d'une position globale sur la forme urbaine dans les cœurs de village et les hameaux. Il estime qu'« *au regard de l'étendue du périmètre et du nombre de secteurs concernés par ces évolutions réglementaires, il est permis de s'interroger sur les conséquences en termes de formes urbaines, appliquées à un tissu urbain actuellement diversifié. Une dissociation des typologies bâties et une réglementation affinées permettraient de traiter différemment les centralités de village constitués (exemple des Milles), des centralités de hameaux (exemple de Pontès)* ».

Par ailleurs, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône, dans son avis favorable du 4 octobre 2019, estime que les adaptations apportées par la modification n°6 sur la forme urbaine dans les cœurs de village et les hameaux « *rend possible une insertion volumétrique satisfaisante des nouvelles constructions dans ces secteurs* ».

Enfin, une déposition souhaiterait que l'îlot situé rue de la Paix / rue Duperrier soit reclassé en secteur UIV afin de permettre des évolutions du bâti en surélévation.

#### **1.3.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines les cœurs de village et les hameaux**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé, dans son rapport, que « *ces règles UIV me paraissent justifiées au regard des enjeux de la préservation des villages et des hameaux tout en permettant leur évolution* ». Il a présenté ses conclusions favorables en considérant de façon plus générale que « *le projet de modification n°6 me*

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

*paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD ».*

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

En ce qui concerne l'avis du Préfet relatif à la création du sous-secteur Ulv, comme le stipule le rapport de présentation de la modification n°6, dans les villages et les hameaux étudiés, la zone UI existante est remplacée par le secteur Ulv. Dans le diagnostic du rapport de présentation, les typologies bâties des cœurs de village et des hameaux ont été finement analysées. Les caractéristiques similaires de ces tissus urbains ont amené à proposer des règles identiques pour les cœurs de village et de hameaux.

*Dans son avis, l'Etat considère qu'« à titre d'exemple sur le périmètre d'étude des Milles, l'abaissement d'une profondeur minimale autorisée des bâtiments d'implantation futurs à 7 mètres de profondeur ne coïncide aucunement avec les caractéristiques des bâtiments mitoyens existants avenue Albert Couton, de 12 mètres de profondeur minimum. »*

Cette affirmation est erronée. Dans un secteur Ulv, à compter d'un linéaire de gabarit, la bande potentiellement constructible est d'une profondeur minimum de 7 mètres et maximum de 14 mètres. Il est ainsi tout à fait concevable d'avoir des bâtiments d'une profondeur de 12 ou 13 mètres le long de l'avenue Couton. Par ailleurs, cette valeur minimale a été abaissée, car dans la zone UI (centre urbain d'Aix-en-Provence) la profondeur minimale est de 10 mètres. Or, le diagnostic a fait état d'un grand nombre de parcelles ou de bâtiments faisant moins de 10 mètres de profondeur dans les villages et hameaux. Dans ce cas, le renouvellement urbain lié au linéaire de gabarit était inopérant. Ces évolutions réglementaires vont donc au contraire dans le sens d'une densification plus opérante et mieux adaptée aux caractéristiques urbaines autant des villages que des hameaux.

Le rapport de présentation de la modification n°6 a bien expliqué et justifié en ce sens les évolutions réglementaires : *« certaines dispositions de la zone UI peuvent freiner le renouvellement urbain : le linéaire de gabarit impose notamment de construire dans une bande de 10 mètres de profondeur minimum. De nombreux bâtiments et parcelles font moins de 10 mètres. Autre exemple, le respect du retrait minimal de la construction vis-à-vis du fond de parcelle peut également être un frein à une extension ou surélévation en cœur de village ou de hameau sur de si petites parcelles ».*

De plus, ces nouvelles dispositions ont été soulignées dans l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône qui évoque *« une insertion volumétrique satisfaisante des nouvelles constructions dans ces secteurs ».*

Concernant l'ilot situé rue de la Paix / rue Duperrier, il est rappelé que le secteur Ulv prévu par la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme concerne le tissu urbain caractéristique des cœurs de village et de hameaux, et non celui de la première couronne urbaine.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

## **1.4. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans certains quartiers du centre urbain**

### **1.4.1. Une meilleure adaptation de la forme urbaine dans le quartier des Trois Pigeons**

Le territoire d'Aix-en-Provence est traversé par plusieurs infrastructures de grand transit qui nécessitent des équipements spécifiques tels que le dépannage et le remorquage des véhicules sur le réseau autoroutier. Celui-ci se fait par délégation de service public auprès de prestataires présentant certaines conditions requises, dont un positionnement du garage permettant un accès rapide et aisé au réseau routier.

Localement, cette délégation est attribuée à un garage situé au cœur du village de Luynes sur un tronçon de la RD8n. Les attributions de ce garage de dépannage et de remorquage des véhicules à toute heure,

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

créent des conflits d'usage avec les riverains du centre villageois. Or, l'activité de ce garage étant essentiellement induite par sa mission de remorquage des véhicules sur le réseau autoroutier, sa position dans un centre villageois n'apparaît pas comme étant la plus appropriée. Cet état soulève la nécessité de relocaliser le garage dans un secteur mieux adapté à son activité.

Le secteur des Trois Pigeons présente des caractéristiques répondant de façon plus adéquate à l'activité de garage. Il est situé au sud de la commune, entre le village de Luynes et la zone industrielle du pôle d'activité des Milles. La présence dans le secteur d'une bretelle reliant trois infrastructures importantes de transit, l'A51, la RD59 et la RD8n ont affecté ces paysages et le fonctionnement du secteur.

C'est un secteur bien desservi dans le grand sud au cœur d'un réseau routier structurant, la proximité immédiate des trois grandes infrastructures routières (A51, RD8n et RD59) et la future déviation de la RD7.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 applicable dans ce secteur prévoit dans ses grands principes, que le quartier des Trois Pigeons soit à vocation principale d'activité en raison de la présence d'activités existantes. Elle promeut la recomposition de ce secteur en zone d'accueil d'activités artisanales notamment pour intégrer le bâti existant et favoriser la constitution d'une façade à vocation d'activités. Le quartier des Trois Pigeons a été classé en zone à urbanisée différée en raison notamment de l'insuffisance du fonctionnement de la bretelle d'autoroute de l'A51. Celle-ci a depuis fait l'objet de travaux qui ont amélioré son fonctionnement par la gestion de feux tricolores. Une seconde phase en 2019 améliorera l'échangeur de l'A51 plus au sud, sur la commune de Bouc-Bel-Air.

En cohérence avec l'orientation 1.1.3 du PADD qui prévoit de « *recomposer les secteurs de bâtis diffus et peu équipés au voisinage des zones urbaines vers un tissu urbain plus structuré et équipé* », l'orientation 1.4.1 qui prévoit de « *mieux prendre en compte les nuisances sonores et les pollutions dans le développement urbain, [...]* », et dans le respect des orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9 Luynes, il est proposé d'apporter au Plan Local d'Urbanisme les modifications suivantes :

- modifier le périmètre de la zone d'urbanisation future 1AU1-UD situé dans le secteur des Trois Pigeons par la création d'une zone 1AU1-UE, zone mixte à dominante d'activité, dont les dispositions réglementaires sont les plus adaptées.
- créer des prescriptions d'éléments éco-paysagers d'alignement d'arbres afin de protéger et mettre en valeur les platanes existants.

#### **1.4.1.1. Les dépositions et avis portant sur la forme urbaine du quartier des Trois Pigeons**

Parmi les 14 dépositions sur le quartier des Trois Pigeons, 4 dépositions sont favorables à ce projet de reclassement de zonage dans le quartier des Trois pigeons permettant une relocalisation du garage.

9 dépositions sont défavorables au projet de déplacement du garage ainsi qu'au maintien de celui-ci dans le centre du Luynes. Ces dernières observations formulent le souhait de ne pas étendre les activités de commerce et d'artisanat hors du cœur de Luynes afin de préserver le caractère pavillonnaire, les espaces verts et limiter les hauteurs à R+2 dans ce secteur. Enfin, déplacer le garage reviendrait à déplacer les contraintes liées à l'activité du garage aux résidents.

Une observation fait état d'un manque d'équipements et de nuisances impropres à un complément d'urbanisation.

#### **1.4.1.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant L'adaptation du règlement au projet urbain en matière de mixité et de formes urbaines portant sur le Quartier des Trois Pigeons**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport qu' « *il est de l'intérêt général de l'ensemble des Luynois de déplacer ce garage. [...] Il serait souhaitable que l'accès à la RD8n de cette future implantation citée supra se fasse sur un rond-point à créer au niveau du débouché de la future déviation de la Rd 7 (ce qui, semble-t-il avait été prévu antérieurement). Cette création présenterait le double avantage de casser la vitesse excessive*

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

*de certains véhicules sur cette RD8n, ce que signalent certaines contributions et de faciliter la sortie des camions de ce garage ».*

Il a présenté ses conclusions favorables en les assortissant d'une recommandation, à savoir, « *réaliser un rond-point dans le quartier des Trois Pigeons au niveau du débouché de la future déviation de la RD7 et de l'entreprise qui sera délocalisée sur la RD8n* ».

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

Le secteur des Trois Pigeons présente une opportunité de relocaliser le garage. Il s'agit d'anciens bâtiments d'activité en bordure de la RD8n, laissés en déshérence avec des terrains en friche où seule la présence de quelques platanes en alignement apporte un élément qualitatif le long de la RD8n.

Ce secteur répond à la nécessité d'un bon positionnement de l'activité de dépannage du réseau autoroutier le long de la RD8n, la proximité immédiate de l'échangeur de l'A51 et le débouché de la future déviation de la RD7). Il dispose enfin des réseaux nécessaires au droit de la voie (eaux usées et adduction d'eau potable).

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique et de la recommandation du commissaire enquêteur au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.4.2. Une meilleure adaptation des règles de la zone UI dans le secteur de la rue Marcel Guillaume**

Afin de maintenir la diversité des fonctions existantes, notamment culturelles, dans le tissu urbain dense de la ville centre situé dans la zone UI du Plan Local d'Urbanisme, la modification n°6 propose d'ajuster les prescriptions applicables à l'îlot occupé par le cinéma Cézanne pour y assurer son maintien in situ.

La modification n°6 propose sur la partie de l'îlot correspondant au complexe cinématographique d'instaurer des prescriptions graphiques visant à permettre l'évolution du bâti tout en veillant à son insertion urbaine :

- l'ajustement d'une partie du linéaire situé sur la rue Guillaume en s'appuyant sur l'implantation du bâtiment existant pour réduire sa hauteur à 10 mètres ainsi que du linéaire de gabarit sur la rue Cardinale pour mieux correspondre à l'alignement des bâtiments existants
- l'inscription d'une zone d'implantation « D » indiquant le périmètre maximal au sein duquel doivent s'implanter les futurs bâtiments. Dans cette zone d'implantation les règles des articles 5, 6, 7, 10 et 12 de la zone UI sont adaptées.

##### **1.4.2.1. Les dépositions portant sur le secteur de la rue Marcel Guillaume**

Une déposition fait état des dispositions réglementaires applicables en zone UI sur l'aspect extérieur des constructions, et plus particulièrement les devantures commerciales. Il apparaît que la configuration spécifique du cinéma et des établissements culturels en général, n'est pas du même ordre que les commerces traditionnels pour lesquels le règlement a limité les devantures et enseignes au rez-de-chaussée. Le dépositaire demande de tenir compte de la spécificité du gabarit des espaces d'accueil et des salles de projection qui confère au cinéma une dimension supérieure aux commerces traditionnels.

##### **1.4.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant une meilleure adaptation des règles de la zone UI dans le secteur de la rue Marcel Guillaume**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a présenté ses conclusions favorables. Il a considéré que « *le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD* ».

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

La déposition apparaît comme pertinente au regard des enjeux de la prise en compte des gabarits particuliers des établissements culturels par rapport aux commerces traditionnels qui a justifié les prescriptions réglementaires proposées sur la rue Marcel Guillaume dans le cadre de la présente modification n°6.

Aussi, il est proposé d'adapter l'article UI-11 dans l'îlot occupé par ce type d'établissement afin de tenir compte des élévations du bâti dans la présentation des devantures et enseignes. L'article UI-11 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est donc modifié en ce sens.

### **1.4.3 Une meilleure adaptation de l'emplacement réservé n°254 et du linéaire de gabarit rond-point Anouar El Sadate/avenue des Belges**

Suite à l'annulation partielle par la Cour Administrative d'Appel de Marseille dans son arrêt n°18MA01532 du 20 décembre 2018 de l'inscription de l'emplacement réservé n°254 dans le Plan Local d'Urbanisme, la modification n°6 propose d'apporter une nouvelle réponse à la forme urbaine et au fonctionnement de cette séquence. Le projet consiste à transformer un rond-point aux fonctions essentiellement routières en une place au caractère urbain plus affirmé, notamment par la mixité de fonction, en clarifiant les espaces favorisant les usages des modes actifs (piétons, les vélos, etc.).

Pour cela, le projet redéfinit l'élargissement de l'espace public autour du rond-point central et la forme urbaine pour lui donner plus de qualité urbaine, un meilleur fonctionnement des espaces dévolus aux modes actifs, ainsi que pour améliorer les déplacements des transports en commun. L'emplacement réservé n°254 est donc adapté à l'expression de ce projet ainsi que l'implantation du linéaire de gabarit en cohérence avec les enjeux de clarification du fonctionnement urbain dans cet espace et de la symétrie de la forme urbaine radiale existante en vis-à-vis. Cela permet d'inscrire le rond-point/place dans la continuité de l'avenue des Belges tant dans sa forme urbaine que dans sa mixité de fonction.

#### **1.4.3.1. Les dépositions portant sur adaptation de l'emplacement réservé n°254 et du linéaire de gabarit rond-point Anouar El Sadate/avenue des Belges**

Une déposition souhaite le repositionnement du linéaire de gabarit à l'alignement de l'emplacement réservé n°254 et non en retrait de cet emplacement réservé.

#### **1.4.3.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant une meilleure adaptation de l'emplacement réservé n°254 et du linéaire de gabarit rond-point Anouar El Sadate/avenue des Belges**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que *« la Métropole considère que le projet de transformation perdrait toute sa cohérence en repositionnant un linéaire de gabarit à l'alignement de l'emplacement réservé. Je me range à cette position qui permettrait la mixité de fonction, en clarifiant les espaces favorisant les usages des modes actifs »*. Il a présenté ses conclusions favorables de façon plus globales en considérant que *« le projet de modification n°6 me paraît conforme aux évolutions citoyennes et préoccupations environnementales du moment et avec des règles plus adaptées favorisant l'intégration des constructions qui vont dans le sens du renouvellement urbain qualitatif porté par le PADD »*.

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

Le projet proposé par la modification n°6 forme un projet global pour l'ensemble des abords du giratoire Anouar el Sadate. Par conséquent, le projet de forme urbaine perdrait toute sa cohérence en repositionnant un linéaire de gabarit à l'alignement de l'emplacement réservé.

En effet, au nord-ouest du rond-point Anouar el Sadate, un segment du paysage urbain déroge à la configuration générale de l'avenue des Belges, d'une part de la forme urbaine radiale, et d'autre part, de la ville dense. En effet, ces bâtiments de caractère plus ancien, sont en retrait de l'alignement de voirie et

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

de faible hauteur. Leur forme urbaine les apparente aux caractères de lotissements résidentiels, ce qui n'est plus le contexte de ce quartier. Ainsi, au regard du reste de l'avenue, ils représentent un espace « confus » qui ne participent pas du caractère général de celle-ci. Il est à noter que le caractère de la végétation et de ces bâtiments, n'a ni une configuration, ni des caractéristiques permettant de les distinguer au titre d'un intérêt patrimonial.

Le projet de reconfiguration du rond-point nécessite ainsi une adaptation de l'implantation du linéaire de gabarit en cohérence avec les enjeux de clarification du fonctionnement urbain. Le linéaire de gabarit permet la mise en œuvre du projet urbain en termes de mixité de fonction, notamment celle des activités économiques, et de forme urbaine. Ainsi, afin que la forme urbaine du nord-ouest du rond-point/place tende vers la symétrie de la forme urbaine radiale existante en vis-à-vis, l'implantation du linéaire de gabarit doit être adaptée. Cela permet d'inscrire le rond-point/place dans la continuité de l'avenue des Belges tant dans sa forme urbaine que dans sa mixité de fonction.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

### **1.5 Les compléments aux éléments du patrimoine bâti et séquences urbaines patrimoniales**

Le territoire d'Aix-en-Provence est le dépositaire d'une histoire prestigieuse dont le patrimoine est un bien commun territorial par excellence. C'est pourquoi, l'orientation 3 du PADD entend « *préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain, un héritage prestigieux garant de l'identité aixoise* ». Et plus précisément, l'orientation 3.3 prévoit de « *préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti inventorié* ».

C'est dans cet objectif, que dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, un vaste inventaire des éléments bâtis porteurs d'un intérêt patrimonial a été mené. Cet inventaire a mis en lumière la richesse du territoire, mais aussi sa diversité et son amplitude temporelle.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 23 juillet 2015, le retour d'expérience a permis de pointer des éléments patrimoniaux qui ne sont pas protégés dans la partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme et qui méritent de l'être. L'inventaire a donc été complété et réactualisé.

Plus précisément, c'est dans la couronne urbaine, lieu privilégié du renouvellement urbain, et dans les centres villageois que des éléments bâtis non protégés et méritant une protection patrimoniale, ont été identifiés. Ces nouveaux éléments identifiés sont intégrés dans la liste des éléments du patrimoine bâti du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Des séquences urbaines patrimoniales supplémentaires ont été identifiées dans les villages et les hameaux. Certaines d'entre elles étaient existantes et c'est leur périmètre qui a été élargi. Les nouvelles séquences portent la plupart du temps sur les secteurs les plus anciens des villages et des hameaux. L'inventaire des séquences urbaines patrimoniales a donc été complété et actualisé aux Milles, à Puyricard, et dans certains hameaux (Fontrousse, Couteron, Pontès...). Les fiches descriptives des nouvelles séquences patrimoniales sont annexées au règlement.

De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine bâti établi dans l'état initial de l'environnement du tome II du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est également mis à jour et fait l'objet d'un nouveau classement par numéro d'identifiant. Cette liste est purgée des champs qui ne représentent pas d'intérêt dans la justification de l'intérêt patrimonial des éléments bâtis inventoriés. Il est présenté en annexe 2 du présent rapport de présentation.

#### **1.5.1. Les dépositions et avis portant sur les éléments du patrimoine bâti et les séquences urbaines patrimoniales**

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône a émis en date du 4 octobre 2019 un avis favorable sur la modification n°6 avec des propositions d'amélioration portant sur l'extension de l'inventaire patrimonial réalisé sur les tissus urbains anciens au travers des

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

« séquences urbaines patrimoniales » et d'éléments isolés, notamment en souhaitant la complétude des fiches patrimoniales par des éléments figurant dans le rapport de présentation de la modification n°6.

Par ailleurs, une déposition souhaite la protection patrimoniale de la Tour d'Aygosi sous forme d'élément bastidaire et une autre déposition souhaiterait que soient inclus dans la protection patrimoniale d'une ferme située chemin du Roc fleuri d'autres éléments tels qu'un puits ou des arbres remarquables.

Enfin, une déposition signale l'absence de la liste des bâtiments identifiés au document graphique du règlement au titre d'un changement de destination, alors que le rapport de présentation indique à la page 91, qu'il fait l'objet d'une correction d'erreur matérielle.

### **1.5.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant les compléments aux éléments du patrimoine bâti et les séquences urbaines patrimoniales**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport qu'il n'avait rien de particulier à ajouter.

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

En réponse aux suggestions de complétude des fiches patrimoniales des nouvelles séquences urbaines patrimoniales émises par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône, il apparaît que les éléments portés dans le rapport de présentation relèvent essentiellement d'éléments contextuels de diagnostic qui n'ont pas de valeur réglementaire contrairement aux éléments constitutifs de la séquence urbaine à préserver qui eux ont une opposabilité réglementaire.

En ce qui concerne la déposition portant sur le secteur de la Tour d'Aygosi, les études patrimoniales n'ont pas montré la pertinence d'apporter une protection de la Tour d'Aygosi au titre d'une bastide, cette tour ne présentant pas les caractéristiques spécifiques d'un domaine bastidaire ni en termes de volumétrie spécifique des constructions bastidaires et de leurs dépendances, d'éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, tèse, murs de clôtures en pierres...), d'aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique), ni de présence d'espaces cultivés ou boisés (verger, potager, cultures, bois).

De même, les études patrimoniales n'ont pas identifié d'éléments patrimoniaux tels qu'un puits ou des arbres remarquables qui seraient constitutifs de la ferme située chemin du Roc fleuri et mériteraient à ce titre une protection patrimoniale.

Enfin, en réponse à l'observation déposée sur l'absence de la liste des bâtiments identifiés au document graphique du règlement au titre d'un changement de destination, il est effectivement confirmé qu'il s'agit d'une omission et que la liste est bien intégrée aux documents de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

## **1.6. Augmentation de la part des logements moyens dans les zones urbaines**

Un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme est de procéder à un rééquilibrage de la typologie de logement pour faciliter les trajectoires résidentielles des jeunes actifs et des familles sur la commune. Le retour des premières années d'application du Plan Local d'Urbanisme, notamment à travers l'analyse des autorisations d'urbanisme, permet d'estimer que la part des logements moyens (T3 et T4) reste insuffisante.

Ainsi, en cohérence avec l'orientation 1.2.1 du PADD visant à « *promouvoir un développement équilibré de l'habitat* » et notamment à « *rééquilibrer l'offre de logements des classes d'âge actives en imposant une part de logements de taille moyenne...* », il est proposé de modifier les articles 2 du règlement des zones urbaines ou à vocation urbaine (UI, UM, UD, UZD, 1AU) faisant référence à une taille minimale dans les programmes de logements :

- en abaissant le seuil de 2000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

- et en augmentant la part à 60% minimum de logements de type T3 au moins.

Une déposition regrette le caractère directif du quota minimal de logements moyens. Une autre déposition indique que la proposition d'écriture réglementaire pour favoriser la part des logements moyens n'est pas claire dans l'article 1AU et différente dans sa rédaction par rapport aux autres zones urbaines où cette disposition s'applique de la même façon.

### **1.6.1. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'augmentation de la part des logements dans les zones urbaines**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *la modification du règlement est de nature à favoriser la création de logements plus grands pour favoriser le retour des familles en ville car Aix compte déjà beaucoup de petits logements ce qui correspond d'une part à l'évolution de la population française, les familles monoparentales étant en forte augmentation depuis quelques décennies et d'autre part à la spécificité d'Aix-en-Provence qui est une ville estudiantine.*

Il a également considéré que « *dans un contexte plus général, je partage l'objectif pour proposer plus de logements adaptés aux familles en ville compte tenu notamment du contexte du marché immobilier tendu à Aix, et j'ai déjà abordé la problématique de la taille des logements pour laquelle je suis favorable* ».

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

La Métropole estime qu'il est de l'intérêt général de favoriser le retour des jeunes actifs et des familles dans les espaces qui sont le support du renouvellement urbain. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'ailleurs un quota minimum de logements moyens depuis son approbation en 2015.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'écriture du quota de logements de type T3 pour la zone 1AU, il apparaît effectivement que le terme « *au moins* » est ajouté à la notion de « *minimum* » citée dans la même phrase et diffère des autres zones urbaines.

La rédaction relative au quota minimum de logements moyens dans la zone 1AU sera donc homogénéisée avec celle proposée pour les autres zones urbaines et le règlement du Plan Local d'Urbanisme rectifié en conséquence sur ce point.

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

12 dépositions concernent les problématiques liées à l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement.

### **2.1. Adaptation de l'emplacement réservé n°21 et création de l'emplacement réservé n°560 - Arc de Meyran**

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015 en cohérence avec le PADD avait inscrit des emplacements réservés le long des berges de la rivière de l'Arc pour compléter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des promenades des bords de l'Arc. En l'occurrence, un emplacement réservé portant le n°21, était inscrit sur la rive droite de l'Arc avec pour objet la réalisation d'un « *équipement, espaces verts, promenade de l'Arc, stationnement* ». Le Tribunal Administratif dans son jugement n°1600627 du 28 septembre 2017 a annulé partiellement l'emplacement réservé n°21 en tant qu'il s'applique sur l'ensemble de la parcelle BT n°16 sans qu'il soit suffisamment justifié du caractère réel du projet d'aménagement au regard de la position de l'Arc au sud des terrains. Il est donc proposé d'adapter cet emplacement réservé à l'emprise strictement nécessaire à la mise en œuvre du projet de promenade de l'Arc et des équipements y afférent.

En effet, en ce qui concerne les promenades des bords de l'Arc, le projet d'adaptation de l'emplacement réservé n°21 vise à compléter la maîtrise foncière par la ville d'Aix-en-Provence, sur le segment

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

manquant de la rive droite de l'Arc, entre la limite communale Est et le quartier du Pont de l'Arc (pont de la rue Ernest Prados). Cet emplacement réservé est envisagé dans la même emprise que la Trame Bleue inscrite au Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci correspond au continuum aquatique permettant la préservation et la re-végétalisation des cours d'eau et milieux humides associés (ripisylves). Il correspond également à la zone N (naturelle) et globalement à la servitude d'espace boisé classé du Plan Local d'Urbanisme existant. En maîtrisant ce segment, cela permet une mise en valeur de l'Arc dans une section cohérente et de compléter les cheminements des modes actifs sur ses berges.

Ensuite, en ce qui concerne l'accessibilité des promenades, il est proposé de créer un parking de proximité permettant de faciliter l'accès du public à ce nouveau tronçon des promenades. Les terrains cadastrés BT n°15 et BT n°16 offrent la meilleure opportunité pour instaurer un nouvel emplacement réservé n°560. En effet, la configuration des terrains et leur topographie permettent de rapprocher le stationnement des promenades. De plus, leur position est au plus proche de la ville centre, par la proximité immédiate du chemin du coton rouge dont le pont enjambe l'autoroute. D'autres parkings existent pour accéder aux promenades du Val de l'Arc, mais aucun n'est situé en rive droite de la section entre le Viaduc et le pont de l'Arc, hormis le Krypton qui n'a pas vocation de parking de desserte et de proximité (à 500 mètres environ). La capacité du parking sera d'une centaine de places.

Considérant le caractère sensible de l'ensemble du site en termes de paysage (riverain du Viaduc protégé au patrimoine bâti du Plan Local d'Urbanisme, le long d'une entrée de ville et de la rivière de l'Arc), il sera aménagé par des plantations et un traitement qualitatif afin de l'isoler visuellement. Ces aménagements qualitatifs nécessitent une emprise supérieure pour permettre les plantations et la mise à distance des infrastructures.

La modification n°6 a donc proposé :

- d'adapter l'emplacement réservé n°21 pour « *Espaces de loisirs, promenades du bord de l'Arc et modes actifs* » ;
- de créer l'emplacement réservé n°560 pour « *Accessibilité, création d'un parking paysager pour les promenades de l'Arc* ».

#### **2.1.1. Les observations déposées à l'enquête publique relatives aux emplacements réservés n°21 et n°560**

7 dépositions concernent les emplacements réservés n°21 et n°560 dont 5 émanent du même déposant. Ces dépositions demandent la suppression de ces emplacements réservés pour les motifs suivants : la modification n°6 n'appliquerait pas le jugement du Tribunal Administratif du 28 septembre 2017, elle serait incompatible avec le Plan de Déplacements Urbains du Pays d'Aix, car ce dernier n'aurait pas prévu un parking destiné à accueillir les marcheurs de ce nouveau tronçon des promenades de l'Arc, la destination des emplacements réservés ne serait pas d'intérêt général, la création d'un parc de stationnement pour les marcheurs serait inutile au regard de l'offre de stationnement à proximité -notamment le parking situé avenue Gaston Berger- et de l'offre en transport en commun, et cependant un des déposants pourrait lui-même créer ce nouveau parking dans le cadre d'un projet immobilier de 10000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements sur l'emprise de l'emplacement réservé, il n'y aurait plus de continuum aquatique à protéger au titre de la trame bleue, aucune étude hydraulique ne serait finalisée à ce jour et les données sur l'inondabilité inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme seraient erronées, alors que l'aménagement d'un parking prévu par l'emplacement réservé imperméabiliserait une nouvelle surface et que la promenade projetée sur la rive droite de l'Arc présenterait un fort risque de noyade en cas de forte pluie, des travaux d'affouillement exécutés par les services de l'Etat auraient endommagé le couvert végétal et enfin, ces emplacements réservés aboutiraient à une expropriation.

#### **2.1.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant L'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement portant sur l'adaptation de l'emplacement réservé n°21 et la création du n°560 - Arc de Meyran**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport qu' « *il serait souhaitable que la zone de loisirs et de promenade des bords de*

*l'Arc prenne sa forme définitive le plus vite possible et, en conséquence, que le parking envisagé par l'ER 560 soit créé assez rapidement.*

*Cependant, il convient de ne pas s'affranchir des risques potentiels d'inondation éventuelle. L'évolution climatique fait que les « épisodes méditerranéens », selon l'appellation donnée par les météorologues, se développent de plus en plus souvent, générant des montées des eaux parfois très rapides. En ce sens, lorsque j'ai reçu les propriétaires de la parcelle BT 16 en bordure de l'Arc, je me suis inquiété des risques inondation en pensant, en particulier au futur Plan Particulier des Risques inondation (PPRi) car c'est un sujet qui me semble d'importance. [...]*

*J'ai depuis consulté les cartes du PPRi, actuellement en enquête publique sur le site internet de la préfecture. Elles indiquent que le terrain sur lequel est situé l'ER 560 est situé en zone rouge, ce qui, de facto, le rendrait inconstructible. Cependant ne préjugeons pas de l'avenir et attendons que le PPRi soit approuvé.*

*J'estime que l'ER n°21 est indispensable à la mise en valeur des abords de l'Arc qu'il conviendrait de finaliser dans les meilleurs délais et que la création d'un parking sur cet ER n°560 va le sens de l'intérêt général. Je suis donc pour le maintien de ces espaces réservés ».*

Le commissaire enquêteur a présenté ses conclusions favorables en considérant de façon globale « que la modification n°6 intègre des projets nécessaires aux déplacements et aux équipements en prévoyant notamment des emplacements réservés », et de façon plus particulière « que le projet d'espace de loisirs, de parking et de promenade le long de la rivière de l'Arc me semble présenter un réel intérêt général ».

Il a assorti ces conclusions de la recommandation suivante : « réaliser dans les meilleurs délais l'aménagement de l'espace de loisirs et de promenade le long de la rivière de l'Arc ».

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

La modification n°6 prend en compte le jugement du Tribunal Administratif n°1600627 du 28 septembre 2017 qui avait annulé partiellement l'emplacement réservé n°21 en tant qu'il s'applique sur l'ensemble de la parcelle BT n°16. Cet emplacement réservé a donc été réduit à l'emprise strictement nécessaire à la mise en œuvre du projet de promenade de l'Arc, c'est-à-dire qu'il est passé d'une emprise de 46 100 m<sup>2</sup> à une emprise de 18 110 m<sup>2</sup>, soit une réduction de près de 60%.

Les emplacements réservés n°21 et 560 présentent un intérêt général à un double titre : préserver et valoriser les berges de la rivière de l'Arc ainsi que rendre plus accessibles les bords de cette rivière en prévoyant l'aménagement d'une promenade et le stationnement nécessaire aux espaces de loisirs et de promenade le long de la rivière de l'Arc.

Cet intérêt général est cohérent avec les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence qui a inscrit un projet urbain fondé sur le respect du patrimoine naturel et la préservation de ses valeurs écologiques, sans pour autant sanctuariser ces espaces. Leur valorisation est permise en tant qu'élément majeur de la qualité de vie des habitants décliné dans quatre des grandes orientations du PADD. Les orientations 3.2 et 3.7 du PADD inscrivent « d'intégrer la trame végétale (masse boisées, ripisylves, haies et arbres d'alignement) comme élément structurant du projet urbain » et de « mettre en valeur l'ensemble des cours d'eau et aménager les sections pertinentes en espaces de promenades et loisirs (Arc, Touloubre, Luynes) ».

Les orientations 1.2.2 et 1.2.4 inscrivent de « maintenir des respirations (parc et jardins) au plus près des espaces habités, et favoriser la création de cheminements le long des principaux cours d'eau » et de « renforcer les continuités des itinéraires doux par la mise en réseau des espaces verts, des cheminements piétons et/ou cycles, des équipements sportifs et la réalisation d'aménagements attractifs et adaptés ».

Le projet d'adaptation de l'emplacement réservé n°21 vise à compléter la maîtrise foncière par la Ville, sur le segment manquant de la rive droite de l'Arc, entre la limite communale Est et le quartier du Pont de l'Arc (pont de la rue Ernest Prados). Cet emplacement réservé est envisagé dans la même emprise que la

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

Trame Bleue inscrite au Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci correspond au continuum aquatique permettant la préservation et la re-végétalisation des cours d'eau et milieux humides associés (ripisylves). Il correspond également à la zone N (naturelle) et globalement à la servitude d'espace boisé classé du Plan Local d'Urbanisme existant. En maîtrisant ce segment, cela permet une mise en valeur de l'Arc dans une section cohérente et de compléter les cheminements des modes actifs sur ses berges.

Cette maîtrise foncière participera de la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Modes Actifs » pour favoriser d'une part, les itinéraires d'agrément de la hiérarchisation du réseau (carte 3 : Schéma Directeur Vélo) et d'autre part, les cheminements doux valorisant les équipements et les espaces verts (carte 2 : OAP Mode Doux – Promenades - Randonnées).

Il est rappelé que l'institution d'emplacements réservés concerne les terrains dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. C'est pourquoi, dans la séquence de l'Arc située entre le Pont des Trois Sautets et le Pont de l'Arc, d'autres emplacements réservés ont été inscrits au document graphique du Plan Local d'Urbanisme lors de son approbation en 2015. Il s'agit des emplacements réservés, n°15, n°40, n°37 et n°496.

Au-delà du Pont de l'Arc, le projet de maîtriser les rives de l'Arc par la collectivité publique pour « l'aménagement d'espace de loisirs, promenades du bord de l'Arc et liaisons modes actifs » s'étend jusqu'au Pont de Roquefavour ; c'est pourquoi sont inscrits les emplacements réservés n°9, n°10, n°13, n°16, n°17, n°18, n°19, n°56, n°61, n°64, n°65, n°66, n°106, n°148, n°167 et n°207 depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de maîtrise des berges de l'Arc et de leur ouverture au public s'inscrit donc clairement dans un projet global et cohérent sur toute la séquence aixoise de la traversée de la rivière.

Par ailleurs, la modification n°6 ne présente pas d'incompatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains du Pays d'Aix dont la vocation est de déterminer les principes régissant l'organisation du transport, la circulation et le stationnement, et qui n'a pas d'obligation d'identifier et de localiser chaque aire de stationnement projetée dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.

L'offre de stationnement existante dans le secteur répond aux usages des naveteurs domicile/travail ou domicile/études et ne peut être mutualisée avec des besoins relatifs aux loisirs et promenades de l'Arc. Enfin, le continuum aquatique de la rivière de l'Arc est bien préservé. Les travaux effectués par les services de l'Etat sont intervenus afin de remettre le terrain à son niveau d'origine dans le cadre de travaux d'exécution d'office, niveau qui a été fortement modifié par son propriétaire sans aucune autorisation préalable d'affouillement ou d'exhaussement et qui faisait obstacle à l'écoulement naturel de la rivière de l'Arc aggravant de façon considérable l'aléa inondation et exposant en conséquence toute la zone à un risque majeur en cas de crue.

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme relatif aux emplacements réservés n°21 et n°560.

## **2.2. La zone d'implantation de la zone UPM1 - les Bornes**

La zone UPM1 a pour vocation de répondre aux besoins de services et d'équipements de santé de la Ville d'Aix-en-Provence (polyclinique, maison médicale, ...). Elle est découpée en trois secteurs d'implantation : A, B, et C. D'une superficie d'environ 12 hectares, elle a pour vocation d'accueillir des services de santé (secteur A) et des services en lien direct avec ceux-ci : structure d'accueil de la petite enfance (secteur B), logements (secteur C).

Au regard des besoins liés au fonctionnement de l'établissement de santé existant, il est apparu nécessaire de privilégier l'implantation de constructions et installations à usage de santé plutôt que de logements dans le secteur d'implantation C.

De plus, il s'agit de prévoir sous conditions la réalisation de constructions et installations nécessaires aux besoins en stationnement de ces mêmes établissements de santé. Il est ainsi proposé la création d'une

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

nouvelle zone d'implantation dans laquelle seraient autorisées les constructions liées aux besoins en stationnement de l'établissement de santé existant sous conditions de surface et de hauteur et dans le principe d'intégration paysagère. Le périmètre de cette zone d'implantation correspond à l'emprise des stationnements en surface déjà existants.

### **2.2.1. Les observations relatives à la zone d'implantation de la zone UPM1 - les Bornes**

Une déposition souhaite que le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne réglemente plus la surface de plancher limitée à 800 m<sup>2</sup> dans le secteur C.

### **2.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière d'équipement portant sur la zone UPM1 – les Bornes**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *pour la Métropole, il apparaît que la zone à plan de masse prévoit des prescriptions de gabarit sous forme d'implantation et de hauteur pour le secteur d'implantation C qui ne nécessitent pas de préciser la surface de plancher maximale. J'approuve la position de la Métropole* ».

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

Il apparaît que la zone à plan de masse prévoit des prescriptions de gabarit sous forme d'implantation et de hauteur pour le secteur d'implantation C qui ne nécessitent pas de préciser la surface de plancher maximale.

L'article UPM1-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme est modifié en conséquence.

## **2.3. Adaptation de l'emplacement réservé n°74 – Luynes**

Dans le cadre de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le périmètre initialement prévu de l'emplacement réservé n°74 à destination d'aménagement hydraulique a pu être optimisé pour les besoins de la rétention pluviale et permet de définir une emprise plus cohérente au regard du contexte existant. C'est pourquoi, sur la partie haute du terrain où se situe une bâtisse existante, et qui n'est pas nécessaire aux aménagements de rétention des eaux pluviales, il est proposé une légère réduction de l'emplacement réservé.

### **2.3.1. Les observations relatives à l'adaptation de l'emplacement réservé n°74 - Luynes**

Une déposition fait état d'une erreur dans la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme qui ne fait plus mention de l'emplacement réservé n°74, alors que l'objet de modification n°6 est bien la diminution de son emprise, que l'emplacement réservé figure bien sur la planche A du document graphique du règlement et que le rapport de présentation de la modification n°6 indique bien qu'il ne s'agit pas d'une suppression mais d'une diminution.

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

Il est tenu compte de cette observation en faisant mention de l'emplacement réservé n°74 dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

### **3.1. La suppression de la servitude piétonne quartier des Tamaris**

En cohérence avec l'orientation 1.2.4 du PADD, il a été inscrit une servitude piétonne sur le chemin de la

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

Pâquerette. Compte tenu de la proximité de cette servitude avec l'avenue Henri Pontier, il a également été prévu d'y joindre une servitude piétonne de type secondaire reliant, selon un axe nord-sud, le chemin de la Pâquerette à l'avenue Henri Pontier par l'avenue Hector Berlioz. Or, l'intérêt et la faisabilité de cette servitude piétonne Nord/Sud au droit de l'avenue Hector Berlioz, n'apparaissent pas pertinentes compte-tenu :

- des contraintes topographiques du terrain,
- de la proximité d'itinéraires nord-sud alternatifs déjà existants (avenue des Tamaris et avenue des Musiciens),
- du fait que cette suppression ne remet pas en cause le principe visant à établir à terme une liaison piétonne d'Est en Ouest dans ce quartier,

La modification n°6 propose donc de supprimer la servitude piétonne Nord/Sud au droit de l'avenue Hector Berlioz, et de la maintenir sur la partie chemin de la Pâquerette.

Une observation déposée à l'enquête publique est favorable à la suppression de cette servitude piétonne.

### **3.2. Ajustement de la marge de recul en bordure de l'autoroute A8 la Thumine**

Pour mieux prendre en compte l'évolution urbaine du quartier, sur le tronçon de la Thumine il est proposé, de réduire la marge de recul à 50 mètres côté Nord de l'A8 (sens Nice > Salon), à l'Est de l'entrée n°29. Cette adaptation vise à harmoniser les marges de recul dans la séquence urbaine du Jas-de-Bouffan tout en permettant de conserver une bande nécessaire pour de possibles aménagements ultérieurs de l'A8 (élargissement, requalification, etc.).

#### **3.2.1. Les observations relatives à la marge de recul en bordure de l'autoroute A8 la Thumine**

Deux observations déposées par le même déposant souhaitent la réduction de la marge de recul à 37,50 mètres au lieu de 50 mètres le long de l'autoroute A8.

#### **3.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement portant sur l'adaptation de l'emplacement réservé n°45 – la Thumine**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que *« pour en diminuer les nuisances, il apparaît effectivement important de prévoir une marge de recul assez importante le long des autoroutes. Je me range donc à la position de la métropole sur le maintien à 50 mètres »*.

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

A Aix-en-Provence, trois grandes infrastructures routières maillent le territoire communal : l'A8, l'A51 et la RN296. Le long de ces axes, des marges de recul qui varient de 37,5 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie sont inscrites dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier précise que *« lorsqu'une marge de recul est indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul »*. Les marges de recul concernent des tronçons routiers situés dans des secteurs urbanisés, naturels ou agricoles. Elles varient de 50 à 100 mètres dans les milieux naturels et agricoles, et de 37,5 à 50 mètres dans les secteurs urbains.

Le long des voies de grand transit qui traversent les secteurs urbains de la ville, les marges de recul inscrites au Plan Local d'Urbanisme varient de 37,5 mètres à 50 mètres de l'axe de la voie, au-delà desquelles les constructions doivent être implantées.

La réduction de la marge de recul à 50 mètres sur le secteur de la Thumine au lieu de 100 mètres actuellement est pertinente car elle tient compte des caractéristiques urbaines du quartier à savoir la position périphérique au regard de la ville centre, le caractère de l'occupation du sol actuel par la présence de masse végétale ainsi que le caractère agricole du quartier en vis-à-vis au sud de l'A8.

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

Aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme relatif à la marge de recul du secteur de la Thumine.

### **3.3. Déplacement de la servitude de passage piétonnier à l'intersection Tassigny/Brunet**

La modification n°6 a prévu le déplacement de la servitude de passage piéton située à l'intersection Tassigny/Brunet afin d'améliorer l'accès par cette servitude à la station de transport en commun et à d'autres équipements, notamment le futur jardin public de ce quartier.

#### **3.3.1. Les observations relatives au Déplacement de la servitude de passage piétonnier à l'intersection Tassigny/Brunet**

Les trois observations déposées à l'enquête publique soulignent, d'une part, que la modification du tracé de cette servitude de passage piétonnier « Tassigny/Brunet » est pertinente pour des raisons de d'accessibilité et de coûts de réalisation. Et, d'autre part, compte tenu de ces éléments, il est demandé la suppression de l'autre servitude piétonne située dans le « fond du ravin Brunet ».

#### **3.3.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant l'adaptation du règlement au projet urbain en matière de déplacement portant sur la servitude de passage piétonnier à l'intersection Tassigny/Brunet**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *les trois observations déposées à l'enquête publique soulignent que la modification du tracé de cette servitude de passage piétonnier « Tassigny/Brunet » est pertinente.*

*D'autre part, il est demandé la suppression de l'autre servitude piétonne située dans le « fond du ravin Brunet » qui est inscrite au PLU en vigueur et non intégrée au projet de modification n°6 du PLU. La Métropole estime qu'il n'apparaît pas pertinent d'envisager de supprimer cette servitude. Pour avoir visité ce quartier, j'approuve la position de la Métropole.*

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

En ce qui concerne les dépositions relatives à la suppression de deux autres servitudes piétonnes dans le secteur de Brunet, il est rappelé qu'en cohérence avec l'orientation 1.2.4 du PADD prévoyant « *d'intégrer la marche à pied et le vélo comme un maillon de la chaîne multimodale pour qu'ils deviennent une des alternatives de déplacement* », et avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modes actifs, le Plan Local d'Urbanisme prévoit des servitudes piétonnes qui s'appuient notamment sur une hiérarchisation fonctionnelle des cheminements piétonniers sur les principales centralités urbaines.

C'est le cas dans le quartier surplombant l'hôpital d'Aix-en-Provence entre l'avenue Philippe Solari et le chemin de Brunet. En effet, le vaste quartier des collines nord d'Aix-en-Provence comprend des îlots peu perméables dans le sens Est-Ouest car sa desserte est principalement assurée dans le sens Nord-Sud par l'intermédiaire d'avenues en direction du centre-ville d'Aix-en-Provence (Cézanne, Solari, Brunet, de Lattre de Tassigny).

Donc, les servitudes piétonnes ont été inscrites dans le but de relier à pied d'Est en Ouest l'avenue Philippe Solari et le chemin de Brunet.

La modification du tracé de la servitude piétonne « Tassigny/Brunet » vise ainsi à améliorer les possibilités de desserte piétonne tant d'un point de vue fonctionnel que paysager.

En ce qui concerne la servitude piétonne située dans le « fond du ravin Brunet », celle-ci était déjà inscrite au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et n'est pas intégrée au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Par conséquent, il n'apparaît pas pertinent d'envisager de supprimer cette servitude au regard des arguments des déposants, et aucune modification n'est donc apportée à l'issue des résultats de l'enquête

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

publique au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **4. Les observations portant sur la clarification et précision des dispositions et de l'écriture du règlement**

##### **4.1. La clarification des dispositions relatives aux conditions de reconstruction après sinistre (article 7 des dispositions générales)**

La modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence prévoit de clarifier les dispositions relatives aux conditions de reconstruction après sinistre.

Il apparaissait effectivement que certaines conditions de reconstruction prévues à l'article 7 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence méritaient d'être adaptées en termes de durée ou selon l'origine du sinistre ayant occasionné la destruction du bâtiment.

Ainsi, la durée pendant laquelle il est possible de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit après sinistre a été portée à 10 ans afin de rendre possible les reconstructions suite à un sinistre dans les mêmes conditions temporelles que celles autorisées suite à une démolition.

Par ailleurs, il a été proposé d'autoriser la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits dont l'origine du sinistre est l'aléa feu de forêt, sous réserve de respecter les conditions de reconstruction fixées par ce même article 7.

##### **4.1.1. Les observations déposées à l'enquête publique relatives aux conditions de reconstruction après sinistre**

37 observations portant sur les conditions de reconstruction après sinistre ou démolition d'un bâtiment ont été déposées à l'enquête.

Ces observations concernent plus précisément les aspects suivants de cette problématique. Une certaine incompréhension est soulevée quant aux réelles possibilités de reconstruction d'un bâtiment sinistré par un feu de forêt et quant aux mesures permettant de réduire la vulnérabilité lors de la reconstruction de ces bâtiments. Certaines dépositions souhaitent d'ailleurs que cette exigence de diminution de la vulnérabilité soit supprimée. Par ailleurs, il est souhaité que les possibilités de reconstruction après démolition soient élargies aux zones agricoles et naturelles. Enfin, il est également souhaité que les conditions de restauration des bâtiments en ruine soient précisées.

##### **4.1.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant la clarification et la précision des dispositions et de l'écriture du règlement portant sur la clarification des dispositions relatives aux conditions de reconstruction après sinistre (article 7)**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que *« pour faciliter la lecture de l'article 7, la Métropole propose, d'une part de substituer le terme « réduire la vulnérabilité » à celui « d'améliorer la défendabilité » et d'autre part, de définir dans les définitions du règlement du PLU notamment les termes de « bâtiment détruit après sinistre » et de « bâtiment démoli ». Un renvoi en bas de cet article 7 du règlement précisant la différence entre « bâtiment détruit après sinistre » et « bâtiment démoli » éclairerait les lecteurs ».*

Il a présenté ses conclusions favorables en considérant de façon plus générale que *« sur la base des observations déposées à l'enquête, ce qui facilite la lecture et l'interprétation du règlement est souhaitable ».*

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

En réponse aux observations relatives aux conditions de reconstruction après sinistre, il est rappelé tout d'abord que les plans locaux d'urbanisme peuvent réglementer les conditions de reconstruction des bâtiments détruits.

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme prévoit effectivement que « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute 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* ».

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence approuvé en 2015 a prévu des dispositions spécifiques à ce sujet -tel que le prévoit l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme au sein de l'article 7 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°6 vise uniquement à préciser certaines conditions de reconstruction des bâtiments détruits suite à un sinistre. La durée pendant laquelle il est possible de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit après sinistre a été portée à 10 ans afin de rendre possible les reconstructions suite à un sinistre dans les mêmes conditions temporelles que celles autorisées suite à une démolition.

Par ailleurs, il a été proposé d'autoriser la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits dont l'origine du sinistre est l'aléa feu de forêt, sous réserve de respecter les conditions de reconstruction fixées par ce même article 7.

Ces conditions sont les suivantes :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré par un feu de forêt depuis moins de 10 ans est autorisée à condition que le bâtiment :

- ait été régulièrement édifié
- ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
- ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé

et

- que la reconstruction de ce bâtiment diminue la vulnérabilité du bâtiment à l'aléa feu de forêt

Les conditions sont donc clairement édictées, il n'y a ni matière à interprétation, ni matière à confusion.

De plus, le rapport de présentation de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme explique clairement en quoi consiste la condition de réduction de la vulnérabilité du bâtiment.

*« Plus précisément, le bâtiment reconstruit doit diminuer sa vulnérabilité et être défendable par les services de secours (voie d'accès d'une largeur suffisante, débit en eau des poteaux incendie, utilisation de matériaux adaptés, ...). Ces mesures de réduction de la vulnérabilité et de défendabilité doivent être prises conformément à l'article 1.2 des dispositions particulières du règlement du Plan Local d'urbanisme en vigueur applicables dans les secteurs de sensibilité aux feux de forêt. Des dispositions reprises dans la plupart des Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts.*

*Ces mesures de défendabilité permettent de mieux faire face à l'aléa feu de forêt, à l'échelle du bâtiment concerné mais aussi à l'ensemble du secteur où elles seront réalisées »* (rapport de présentation Tome 1 page 125).

Il n'y a donc aucune difficulté d'interprétation de cette condition qui renvoie à l'application de l'article 1.2 des dispositions particulières du règlement du Plan Local d'urbanisme en vigueur applicables dans les secteurs de sensibilité aux feux de forêt. Les dispositions communes de l'article 1.2 ainsi que les dispositions spécifiques selon le niveau d'aléa s'appliquent donc à l'occasion de la reconstruction d'un bâtiment sinistré suite à un feu de forêt.

De plus, afin de faciliter la compréhension des dispositions de l'article 7, la modification n°6 donne une définition du risque naturel et de l'aléa dans les définitions du règlement.

Toutefois, pour faciliter la lecture de l'article 7, il pourra être proposé, d'une part de substituer le terme diminuer la vulnérabilité à celui d'améliorer la défendabilité qui peut être plus facilement compréhensible,

et d'autre part, de définir dans les définitions du règlement du Plan Local d'Urbanisme notamment les termes de « *bâtiment détruit* » et de « *bâtiment démoli* ».

Il peut simplement être rappelé à titre pédagogique que les dispositions relatives à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans concernent les bâtiments dont le propriétaire a volontairement démoli une partie du bâtiment suite à l'obtention d'un permis de démolir. Ces dispositions ne concernent donc pas les bâtiments détruits par un sinistre.

L'article 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme est donc modifié en conséquence, et les définitions du règlement sont complétées par les notions de « *bâtiment détruit* » et de « *bâtiment démoli* ».

Enfin, en ce qui concerne la restauration de ruines, il est rappelé également à titre pédagogique que l'article L.111-23 du code de l'urbanisme prévoit que « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

C'est exactement ce que retranscrit l'article 7 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence en précisant clairement pour qu'il n'y ait aucune matière à interprétation, ni confusion, que l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments est celui qui a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il suffit donc à cet effet de se référer à la liste des éléments de patrimoine bâti qui est annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

## **4.2. La clarification des dispositions relatives au quota d'espaces verts en zone UI**

### **4.2.1. Les observations relatives au quota d'espaces verts en zone UI**

Une déposition signale que le terme de « *terrain d'assiette* » est utilisé comme référence pour le calcul du quota d'espace vert en zone UI au-delà de la bande générée par le linéaire de gabarit alors qu'il s'agit uniquement de la surface de l'espace libre au-delà de la bande construite et non du terrain d'assiette du projet en son entier.

### **4.2.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant la clarification des dispositions et de l'écriture du règlement portant sur la clarification des dispositions relatives aux au quota d'espaces verts en zone UI**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *tout ce qui facilite la lecture et l'interprétation du règlement est souhaitable* ».

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

Pour faciliter la lecture de cette disposition, il est proposé de clarifier l'écriture réglementaire de l'article UI-5 en précisant que les 20% d'espaces libres en pleine terre ne prennent pas pour référence la superficie du terrain d'assiette, mais la superficie des espaces libres au-delà de la bande construite. C'est pourquoi la référence au terrain d'assiette sera modifiée dans l'article UI-5.2.

En revanche, la disposition de 20% d'espaces libres en pleine terre du terrain d'assiette est bien conservée pour l'article UI-5.4, car elle s'applique principalement pour les terrains qui n'ont pas de linéaire de gabarit qui concernent principalement les terrains situés dans les « cœurs d'ilots » apaisés pour lesquels la présence végétale vient en accompagnement du tissu urbain discontinu.

Ainsi, seul l'article UI-5.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme est modifié en conséquence.

## **4.3. Clarification du paragraphe 7 de l'article 12 des zones urbaines**

La modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme propose de clarifier les articles 12 de certaines zones urbaines portant sur le stationnement en précisant que le nombre de places qui peut être exigé résulte de

Signé le 19 Décembre 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019

la différence entre le nombre de places requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

#### **4.3.1. Les observations relatives à l'article 12 des zones urbaines**

Une déposition signale que la nouvelle rédaction de l'article sur le stationnement exigible en cas de transformation, extension ou changement de destination d'une construction existante proposée par la modification n°6 fait référence au « nombre initial » ce qui pourrait apparaître redondant au regard de la phrase.

#### **4.3.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant la clarification des dispositions et de l'écriture du règlement portant sur l'article 12 des zones urbaines**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *tout ce qui facilite la lecture et l'interprétation du règlement est souhaitable* ».

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

Il est tenu compte de cette observation en supprimant ce qui apparaît comme redondant dans la disposition réglementaire, à savoir « *sans pouvoir être inférieur au nombre initial* ».

Les articles 12 des zones UI, UM, UD, UE, UET, UPM1, UZD, UR et 1AU-DG du règlement du Plan Local d'Urbanisme sont donc modifiés en conséquence.

### **4.4. Clarification de la définition des limites séparatives**

#### **4.4.1. Les observations relatives à la définition des limites séparatives**

Une déposition signale que, dans le cas particulier des parcelles en angle de deux rues, la notion de limite latérale et celle de limite de fond de parcelle peuvent se confondre, et qu'il conviendrait d'apporter une précision à ce sujet dans la définition portant sur les limites séparatives figurant dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

#### **4.4.2. Les conclusions du commissaire enquêteur concernant la clarification de l'écriture du règlement portant sur la définition des limites séparatives**

En ce qui concerne ce sujet de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme, le commissaire enquêteur a estimé dans son rapport que « *tout ce qui facilite la lecture et l'interprétation du règlement est souhaitable* ».

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

La définition des limites séparatives est effectivement complétée en mentionnant dans les définitions du règlement du Plan Local d'Urbanisme le cas des parcelles en angle de deux voies et en précisant le statut de la limite séparative en cas de présence d'un linéaire de gabarit.

### **5. Les observations hors sujet et/ou hors procédure**

Plus d'une vingtaine d'observations abordent des sujets qui ne relèvent pas de sujets traités par la procédure de modification n°6, ou qui ne relèvent pas d'une procédure de modification de Plan Local d'Urbanisme. Elles ne nécessitent donc pas de réponse dans le cadre de la présente procédure.

Enfin, il est précisé que la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence intègre les évolutions de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération n°URB 012-7115/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 24 octobre 2019.

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 ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- 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 (ALUR) ;
- 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 (SVE) ;
- 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 du 15 février 2018 portant 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, les Conseils de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- L'arrêté n°19/010/CM du 30 janvier 2019 de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant engagement de la modification n°6 du Plan Local d'Aix-en-Provence ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence en vigueur ;
- L'arrêté n°19\_CT2\_042 du 7 septembre 2019 portant ouverture d'enquête publique ;
- Les avis des personnes publiques consultées et associées ;
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019 ;

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- L'avis favorable du commissaire enquêteur assorti de quatre recommandations ;
- Que le dossier d'enquête publique et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont mis à disposition en ligne sur le site dédié : [www.registre-numerique.fr/pluaixepm6](http://www.registre-numerique.fr/pluaixepm6) ;
- Que les remarques issues des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de modification n°6 du Plan Local d'urbanisme.
- Que des modifications sont apportées au projet de modification n°6 suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, à l'avis du commissaire enquêteur, à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et aux avis des Personnes Publiques Associées.
- Que le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence modifié dans l'ensemble de ses composantes ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur a été mis à disposition des conseillers de territoire au format numérique et au format papier au siège du Territoire du Pays d'Aix, Hôtel de Boadès 8, Place Jeanne d'Arc à Aix-en-Provence, ainsi que des conseillers métropolitains au format numérique et au format papier à la Direction des Assemblées de la Métropole, Le Balthazar, 2 quai d'Arenc à Marseille, afin qu'ils puissent en prendre connaissance.
- Que le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence est prêt à être approuvé.

**Signé le 19 Décembre 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2019**

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, telle qu'annexée à la présente délibération.

**Article 2 :**

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 du Code de l'Urbanisme :

- 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
- publication sur le Portail National de l'Urbanisme

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 3 :**

Le dossier de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence est tenu à la disposition du public en mairie d'Aix-en-Provence 3, rue Loubet, 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.

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