



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2023-199**

**Séance publique du**

**9 juin 2023**

**Présidence de Sophie JOISSAINS  
Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20230609- lmc1240793-DE-1-1
Date de signature : 15/06/2023
Date de réception : mercredi 14 juin 2023
 <b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b> - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

**OBJET : AVIS DE LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL (PLUi)**

Le 9 juin 2023 à 10h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 juin 2023, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Laurence ANGELETTI, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOUI, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI à Madame Josy PIGNATEL, Madame Françoise COURANJOU à Monsieur Francis TAULAN, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Alain PARRA à Madame Béatrice BENDELE, Madame Solène TRIVIDIC à Madame Laure SCANDOLERA.

**Excusés sans pouvoir :**

NEANT

**Secrétaire :** Madame Kayané BIANCO

Monsieur Jean-Louis VINCENT donne lecture du rapport ci-joint.





DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 9 JUIN 2023

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

**RAPPORTEUR** : Monsieur Jean-Louis VINCENT

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : AVIS DE LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE SUR LE PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Madame le Maire expose au Conseil Municipal que, par délibération n° URB 002-3841/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix, définissant également les objectifs poursuivis par ce document d'urbanisme, ainsi que les modalités de concertation avec le public.

Ce PLUI couvre l'ensemble du périmètre du Pays d'Aix, soit 36 communes, à savoir : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Cabriès, Châteauneuf-Le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rognes, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Paul-lez-Durance, Simiane-Collongue, Saint-Marc-Jaumegarde, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

Préalablement à la prescription du PLUi, les modalités de concertation avec les communes membres concernées ont été définies par délibération n°2018\_CT2\_120 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix en date du 15 mai 2018, ayant ainsi permis aux maires d'être associés aux travaux et aux réflexions menés tout au long de la procédure d'élaboration dudit document. En effet, de nombreuses phases de travail, de collaboration ont été menées avec les communes notamment pour élaborer une version stabilisée du document en vue de son arrêt.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 novembre 2019.

Tout au long de l'élaboration du document, la population a également été concertée par le biais de nombreux moyens : registre numérique, registres papier en commune, réunions publiques, lettres de concertation, sites internet....

Après avoir tiré le bilan de cette concertation par délibération n° URBA 004-13561/23/CM du 16 mars 2023, le Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence de la même séance a arrêté le projet de PLUi du Pays d'Aix par délibération n° URBA-005-13652/63/CM.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L.153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. Les communes du Pays d'Aix sont sollicitées pour rendre un avis sur le projet de plan arrêté du PLUi du Pays d'Aix à ce titre.

Le projet arrêté du PLUi est consultable sur le site internet métropolitain :

<https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/planification-et-urbanisme/pays-daix/>

### **Les 3 piliers du projet de territoire du Pays d'Aix**

Avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix, au-delà de « l'unification » de 36 PLU communaux, le Pays d'Aix s'est engagé depuis 2018 dans un projet de transition. Le projet de PLUi arrêté le 16 Mars dernier en conseil de Métropole se base sur trois piliers : Environnement, Proximité et Attractivité.

- L'ENVIRONNEMENT : pour assurer la disponibilité et la durabilité des ressources naturelles, en particulier l'eau, l'air, le sol, le sous-sol, la biodiversité ainsi que les écosystèmes.
- LA PROXIMITÉ : pour être à l'écoute des changements sociétaux avec un modèle de développement plus axé sur la proximité
- L'ATTRACTIVITE : pour pérenniser notre rôle d'acteur économique fort de la Métropole

### **Le projet d'Aix-en-Provence dans le PLUi**

Le développement d'Aix-en-Provence s'inscrit d'ores et déjà dans ces ambitions de proximité, de développement durable et d'attractivité.

Aix-en-Provence, de par ses fonctions de centralité et son dynamisme économique, continue à favoriser l'attractivité du Pays d'Aix. Son projet de développement repose ainsi sur **une ville de proximité, agréable à vivre qui veut maintenir son rayonnement** lié à ses

fonctions traditionnelles et historiques (université, justice, culture et tourisme) et à son attrait économique.

A la croisée des grands axes de développement de la région, Aix-en-Provence joue un rôle essentiel dans l'organisation quotidienne de la Métropole.

Dans un monde en transition (climatique, économique, sociale, etc.), le rayonnement durable d'une ville comme Aix-en-Provence, aux fonctions métropolitaines affirmées, relève de plus en plus de la qualité de vie. **Cette qualité de vie constitue un véritable critère de développement et d'attractivité.**

A ce titre la question de la proximité et plus spécifiquement de la « ville des courtes distances » constitue un axe fort pour l'aménagement de ce vaste territoire de près de 18 600 hectares. L'amélioration du quotidien des aixois, participant d'un bien-être collectif, répondra aux enjeux environnementaux et sociaux qui se posent avec de plus en plus d'acuité.

Le projet d'Aix-en-Provence s'appuie sur le choix d'un développement apaisé et équilibré en alternative à l'expansion spatiale. L'espace communal, relativement vaste, est fortement marqué par la richesse environnementale de ses espaces naturels et agricoles, dès lors **le développement urbain nécessaire à l'accompagnement de son attractivité** est envisagé essentiellement autour du centre urbain et des villages, selon trois degrés d'intensification urbaine respectueux du cadre de vie.

Il nous faut concilier les besoins liés à l'attractivité d'Aix-en-Provence tout en préservant la diversité des quartiers, des villages, du centre-ville, de notre patrimoine et de nos paysages en général.

Les besoins en logements pour les 15 prochaines années, correspondent aux besoins identifiés par le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain et fixés pour les 6 prochaines années.

Il faut rappeler **l'obligation légale de lutte contre l'artificialisation des sols** de la Loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021. Ces objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, relayés par les services de l'Etat, impactent fortement l'évolution des documents d'urbanisme. La loi fixe notamment un objectif à atteindre de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

**L'État pousse donc à la densification de la ville, mais le développement d'Aix-en-Provence ne doit pas se faire au détriment de notre qualité de vie**, de la mise en scène urbaine exceptionnelle de notre ville et de la préservation de la campagne aixoise, de ses espaces naturels et agricoles.

Nous sommes face à un dilemme : **limiter notre consommation d'espace et de ressources en général avec le désir de bien vivre en ville.**

Cela ne signifie pas de ne plus construire car Aix-en-Provence est une ville très attractive. Il s'agit de mieux construire, sans doute d'une manière plus raisonnable, plus douce et mieux adaptée à la préservation d'Aix-en-Provence.

Le projet promeut ainsi l'optimisation des tissus urbains dans le respect et la diversité des formes urbaines existantes, du patrimoine et des paysages. L'objectif est celui d'une ville plus compacte pour un fonctionnement plus efficace et un avenir plus durable à l'écoute des changements sociétaux.

Ainsi, en synthèse :

**1/ avec le projet de PLUi, le développement urbain d'Aix-en-Provence serait ainsi moins consommateur d'espace.** Il est projeté une réduction d'environ 1/3 des zones à urbaniser, ce qui permettrait de rendre près de 90 hectares en zones Agricole ou Naturelle.

Cela est notamment souhaitable à proximité des villages de Puyricard et de Luynes où de vastes zones à urbaniser étaient tout autant susceptibles d'impacter les espaces naturels et agricoles que le fonctionnement et l'identité villageoise.

Rappelons qu'au total les espaces agricoles et naturels représentent les 3/4 du territoire aixois (plus de 14 500 ha) et que le maintien du potentiel cultivable des sols est également celui d'une agriculture périurbaine de qualité.

**2/ avec le projet de PLUi, certains projets de développement, comme notamment autour de la gare TGV ou dans les quartiers de Barrida et Beauvalle, seront suspendus pour être repensés à l'aune des ambitions d'un développement plus durable.** D'autres secteurs d'extension urbaine comme la Duranne ou la Constance demeurent afin de nous permettre de répondre aux besoins en logement, notamment social.

**3/ avec le projet de PLUi, les projets de constructions devront mieux s'adapter au tissu urbain existant dans lequel ils s'inséreront.** Le désir de bien vivre en ville est tout autant nécessaire à ceux qui habitent déjà à Aix-en-Provence qu'à ceux qui voudront y vivre demain. Afin de ne pas défigurer les espaces habités et maintenir le cadre de vie des habitants, le projet de PLUi permettrait ainsi notamment de :

- Maîtriser l'évolution des villages et des hameaux en lien avec le renforcement de l'espace public, des services de proximité et de la desserte par les mobilités douces... ;
- Préserver l'identité des quartiers pavillonnaires par une évolution plus mesurée en concordance avec les capacités de desserte ;
- Promouvoir la ville des « courtes distances » en confortant les centralités de quartier du centre urbain et des villages par une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité. Le principe de la ville du quart d'heure permet notamment la réduction à la dépendance aux voitures, c'est un vecteur de la transition décarbonnée.

**4/ avec le projet de PLUi, il s'agira enfin de tendre vers la qualité urbaine, en lien avec les chartes de l'Arbre et du Bien Construire de la commune**

Il s'agira de donner les moyens pour que le développement urbain soit plus respectueux du patrimoine végétal, architectural et urbain, et ainsi mieux encadrer le renouvellement spontané :

- En imposant par exemple plus de retrait lorsque le bâtiment est haut ;
- En augmentant les surfaces de pleine terre dans les projets ;
- En créant des espaces verts nécessaires à la préservation de nature en ville et à la réduction des impacts du réchauffement climatique.

L'urbanisme est un des leviers d'action pour continuer à engager Aix-en-Provence dans une transition écologique nécessaire, voire inéluctable mais il n'est pas le seul outil et la Ville mobilise un large panel d'actions publiques en ce sens.

Nous veillons dans nos politiques publiques à renforcer la place du vélo et celle du piéton, à renforcer la végétalisation de nos rues, à réduire les îlots de chaleur urbains, à réduire les gaspillages énergétiques, à améliorer la qualité de l'air et à nous engager, lorsque cela est possible, en faveur des énergies renouvelables.

Les trois principaux volets d'actions présentés dans le rapport annuel « Développement Durable » concernent d'ailleurs : la transition énergétique, la transition écologique et l'éco-exemplarité ou responsabilité de l'administration.

La Ville d'Aix-en-Provence travaille à l'amélioration de sa stratégie d'action qui s'appuie sur les conclusions du bilan carbone, guide l'ensemble des interventions en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La Ville a déjà investi largement en faveur du développement des mobilités décarbonées et souhaite continuer dans cette voie pour favoriser les mobilités durables.

D'autre part, elle veut investir davantage dans la rénovation de son patrimoine et ses équipements publics afin de poursuivre les efforts déjà entrepris et d'accélérer la transition énergétique.

Enfin, elle étudie toutes les opportunités de développement de production d'énergie durable et locale de façon à renforcer son indépendance énergétique.

La Commune souhaite apporter des propositions en annexe du présent rapport en termes notamment de qualité urbaine, de lien entre l'aménagement et l'urbanisme, de lecture du document, etc., ... en perspective d'amélioration du projet de PLUi arrêté le 16 Mars 2023.

Ainsi, il est demandé au Conseil Municipal de donner son avis sur le projet arrêté de PLUi du Pays d'Aix.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** le Code de l'Environnement ;

**VU** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

**VU** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

**VU** la loi n° 2014-1545 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),

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

**VU** la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;

**VU** la délibération cadre n° URBA 001-12092/22/CM du Conseil de Métropole du 30 juin 2022 relative à la répartition des compétences relatives aux schémas des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

**VU** la délibération n° 2018\_CT2\_120 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 15 mai 2018 relative à la définition des modalités de collaboration avec les communes ;

VU la délibération n° URB 002-3841/18/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2018, relative à la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix (PLUi) à la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;

VU la délibération n° 2019\_CT2\_498 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 novembre 2019 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi ;

VU la conférence des Maires du Pays d'Aix en date du 15 décembre 2022 préalable à l'arrêt du projet de PLUi ;

VU la délibération n° URBA-004-13561/23/CM du 16 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n° URBA-005-13652/63/CM du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 du Conseil de Métropole du 16 mars 2023 2022 relative à l'arrêt du projet du PLUi du Pays d'Aix ;

En, conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DONNER** un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix arrêté par délibération du Conseil de Métropole n°URBA-005-13652/63/CM du 16 mars 2023 assorti de propositions exprimées dans l'annexe.

DL.2023-199 - AVIS DE LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLU)-

Présents et représentés : 55  
Présents : 48  
Abstentions : 0  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : 55  
Pour : 40  
Contre : 15

Ont voté contre

Laurence ANGELETTI Béatrice BENDELE Pierre-Paul CALENDINI Agnès DAURES Cyril DI MEO Elisabeth HUARD Claudie HUBERT Philippe KLEIN Gaëlle LENFANT Sophie MEYNET DE CACQUERAY Alain PARRA Marc PENA Anne-Laurence PETEL Josy PIGNATEL Pierre SPANO

Se sont abstenus

NEANT

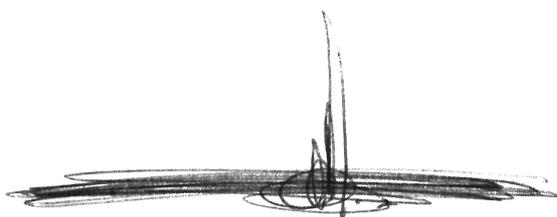
N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité le rapport qui précède.

Ont signé Sophie JOISSAINS, Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine Janer

A black ink signature, appearing to be 'Amandine Janer', written over a horizontal line.

Le secrétaire de séance,  
Madame Kayané BIANCO

A blue ink signature, appearing to be 'Kayané Bianco', written over a horizontal line.

Compte-rendu de la délibération affiché le : 15/06/2023  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un

---

délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

## ANNEXE

### 1. La qualité urbaine

Certaines exigences portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère permettent d'améliorer la qualité du tissu urbain.

En milieu urbain, la qualité de l'habitabilité des logements, notamment le volume des espaces intérieurs, ainsi que la qualité des espaces libres aux abords des constructions sont effectivement des aspects sensibles qui méritent attention.

Certaines dispositions sont prévues à cet effet dans l'OAP thématique Santé et bien-être au quotidien, notamment en matière de surface habitable minimale des logements ou d'espaces de nature en ville, mais elles ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec les autorisations de droit des sols.

Parallèlement, les villages de Puyricard, des Milles et de Luynes ainsi que les hameaux d'Aix-en-Provence ont fait l'objet au PLUi de reclassement dans des zones urbaines similaires aux autres villages du Pays d'Aix (UA, UB, UD) en raison d'une volonté d'harmonisation du PLUi sur l'ensemble des villages du Pays d'Aix.

Le PLUi s'attachera à traduire pleinement le parti d'aménagement qui était porté jusqu'à présent en termes de mixité des fonctions ainsi que d'intégration des constructions dans le contexte villageois, en retrouvant des outils réglementaires permettant d'exiger une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain.

En ce qui concerne les règles de hauteur des constructions, il est important de mentionner dans le règlement, dans un rapport de conformité aux autorisations de droit des sols, des règles de hauteur en adéquation avec les nombres de niveaux, par exemple, la hauteur de 7 mètres correspond à un nombre maximum de niveaux R+1, la hauteur de 10 ou de 11 mètres correspond à un nombre maximum de niveaux R+2, etc, .... Ces prescriptions dans les zones UA, UB, UD, UG et UF seraient de nature à améliorer la qualité de vie au sein des programmes de logement.

En matière de stationnement, il conviendrait d'exiger qu'une partie du stationnement pour les véhicules motorisés soit réalisée dans le volume du bâtiment, et que le stationnement pour les vélos soit facilement accessible depuis la voie publique. Quant aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public, des règles alternatives devraient être prévues en matière de stationnement.

De même, toujours en ce qui concerne la forme urbaine, non seulement dans les villages, mais également dans les espaces urbains de centre-ville, des prescriptions graphiques de hauteur, d'emprise au sol, de linéaire d'implantation ou encore de linéaire de gabarit sur le règlement graphique (planches 4.2-A, 4.2-B et 4.2-C) mériteraient d'être adaptées pour une meilleure prise en compte des formes urbaines existantes. Par exemple, un linéaire de gabarit serait à supprimer à Puyricard à l'angle des rues Rostolane/Palermes/Roland ou encore au cours des Arts et Métiers en cohérence avec l'élément d'intérêt patrimonial existant. Des linéaires d'implantation, des marges de recul et d'autres prescriptions graphiques seraient également à supprimer, notamment au secteur de l'Arbois-TGV, ce secteur étant désormais classé en zone 2AU.

Par ailleurs, la préservation de la qualité patrimoniale est primordiale. Le repérage de séquences urbaines patrimoniales, d'éléments de patrimoine ponctuels ou encore de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination devrait être complété. Des identifications de bastides d'intérêt patrimonial devraient également être toilettées. De façon plus générale, les fiches patrimoniales devraient également être complétées afin de mieux qualifier et donc mieux protéger ou mettre en valeur les éléments patrimoniaux identifiés.

En ce qui concerne les espaces libres, des règles qualitatives de conservation de la trame végétale mériteraient également d'être inscrites dans le règlement, et non seulement dans l'OAP thématique Santé et bien-être au quotidien, notamment des règles de recul des constructions par rapport aux arbres, ainsi que des volumes minimums de pleine terre pour les arbres. Par ailleurs, le calcul du quota d'espace de pleine terre figurant dans le règlement écrit, dans le cas d'un terrain concerné par un linéaire de gabarit, devra s'appliquer uniquement aux espaces de pleine terre situés au-delà de la bande construite générée par le linéaire de gabarit, et non à la totalité du terrain d'assiette.

La préservation des espaces libres devra être clarifiée au regard de la possibilité de réaliser des terrasses inférieures à 0,60 mètres de hauteur dans ces espaces, dans la mesure où le règlement écrit du projet de PLUi arrêté considère que la réalisation de ces terrasses inférieures à 0,60 mètres n'est pas constitutive d'emprise au sol. Le statut de ces terrasses devra également être clarifié au regard des aménagements qui doivent faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les prescriptions protégeant les parcs publics urbains de la commune diffèrent dans le projet de PLUi et mériteraient d'être homogénéisées. La valorisation de terrains sous forme de jardins partagés pourrait faire l'objet de prescriptions graphiques permettant de réaliser ces projets, comme par exemple, une servitude de terrain à cultiver.

De même, des prescriptions d'éléments éco-paysagers devraient être instaurées sur certaines trames végétales, notamment par exemple, sur les alignements de platanes du cours d'Orbitelle, sur le boulevard du Roy René et au parc Jourdan, ainsi que pour conserver une continuité des ripisylves, comme par exemple, au Pont de l'Arc. De même, des espaces boisés classés seraient nécessaires afin de recréer la continuité des boisements, notamment le long du cours d'eau aux Pinchinats ou encore à Barida. Enfin, des prescriptions d'éléments éco-paysagers apparaissent peu adaptées à la trame végétale à protéger et certaines prescriptions seraient ainsi à ajuster, par exemple, lorsqu'une masse boisée a été instituée sur une haie.

Les clôtures constituent un élément important de la composition du paysage en interface avec l'espace public et peuvent être cause de développement d'îlots de chaleur en milieu urbain si elles ne sont pas végétalisées.

Les dispositions proposées par le PLUi sur les clôtures portant sur la végétalisation des clôtures présentes dans l'OAP thématique Santé et bien-être au quotidien devraient être complétées en introduisant dans le règlement écrit des règles qualitatives de composition des clôtures différenciées selon le contexte urbain.

Dans les tissus urbains plus lâches, comme en zone UG et UF, les clôtures devraient se présenter sous forme de grillage sans soubassement et doublé d'une haie autant en bordure de voie qu'en limite séparative.

Par ailleurs, une règle alternative prévoit qu'en zone U et AU, « *des murs pleins sont autorisés à condition de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus, ...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures voisines* ».

Cette règle alternative risque d'inciter la construction de murs pleins dans des situations trop fréquentes alors que l'OAP thématique Santé et bien-être au quotidien recommande la transparence et la végétalisation des clôtures.

En termes de mixité des fonctions, certaines destinations ont été précisées ou modifiées récemment. Elles permettent notamment de lutter contre les phénomènes de dark-stores ou dark-kitchen. Il conviendrait donc d'intégrer dans la mesure du possible ces modifications dans la réglementation de la mixité des fonctions des zones urbaines ou à urbaniser.

Des linéaires commerciaux ou d'activités pourraient permettre de maîtriser leurs évolutions autour du centre historique, notamment celles en entrée de ville ou sur des axes stratégiques, comme la rive extérieure des boulevards du tour de ville, les faubourg, l'avenue des Belges, le cours Gambetta, l'avenue Pasteur, le cours d'Orbitelle, l'avenue Victor Hugo, l'avenue Emile Zola.

Enfin, les équipements d'intérêt collectif et les services publics font l'objet, pour certains, de règles alternatives afin de faciliter la réalisation des projets d'intérêt public. Il conviendrait d'élargir ces règles alternatives à la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Par ailleurs, il conviendrait d'adapter l'intégration d'équipements dans des secteurs de projet, notamment dans le secteur de l'Arbois-Gare TGV.

## **2. Le lien entre l'aménagement et l'urbanisme**

Le développement urbain est toujours conditionné par le niveau des équipements. Le calibrage des voies est un des éléments essentiels qui permet de coordonner le développement urbain avec son niveau de desserte.

Or, si l'autorité publique peut maîtriser le calibrage de ses propres voies publiques (actuelles ou futures), éventuellement par le biais d'emplacements réservés, le calibrage de la desserte privée doit, quant à lui, être précisé clairement dans le règlement du PLUi.

Par conséquent, il serait important de prévoir des dispositions relatives à une largeur minimale pour les voies nouvelles privées en zone urbaine et à urbaniser dans le règlement du PLUi.

Par ailleurs, des prescriptions de marge de recul sont à compléter au droit de certains tronçons des axes autoroutiers ou des voies express sur le règlement graphique (planches 4.2-A).

De même, des emplacements réservés en vue de l'élargissement des voies devraient être maintenus. Il s'agit notamment de l'emplacement réservé n°59 en vue de l'élargissement du chemin des cavaliers. Par ailleurs, il apparaît important d'instaurer certains emplacements réservés de voirie, notamment un emplacement réservé au bénéfice de la commune d'Aix-en-Provence sur le chemin de la Bosque de la Madeleine afin de pouvoir l'élargir, un emplacement réservé nécessaire à la bretelle de sortie du pôle d'activités d'Aix-en-Provence, un emplacement

réservé pour liaison modes actifs entre la route des Pinchinats et la route de Sisteron ou à Plan d'Aillane, ou encore d'ajuster les emplacements réservés du Parc Naturel Urbain.

Par ailleurs, des transferts de tronçons de routes départementales sont actuellement effectués et modifient le bénéficiaire des emplacements réservés concernés.

Enfin, des emplacements réservés au bénéfice de la commune d'Aix-en-Provence pourraient être mis à jour, car la commune en dispose déjà de la maîtrise foncière.

Il conviendrait de renforcer les enjeux de liaisons piétonnes sur le règlement graphique, notamment dans le cas où les emplacements réservés de voirie ne portent pas sur l'ensemble du linéaire et que des prescriptions graphiques de localisation de liaison piétonne doivent être instaurées. Dans d'autres secteurs, les liaisons piétonnes devraient être supprimées, notamment dans la zone 2AU.

Il est relevé, par ailleurs, que la cartographie de l'OAP thématique Attractivité pour demain pourrait être enrichie sur l'accessibilité aux espaces naturels ou sur les cheminements piétons. Sur l'OAP stratégique Axe Aix-Cabriès-Vitrolles, les axes cyclables de la route de l'Enfant devront également être rétablis.

Il est également remarqué que le périmètre de la Zone de Bonne Desserte issue du Plan de Mobilité métropolitain devra correspondre au terminus de la ligne du Bus à Haut Niveau de Service au quartier du Jas de Bouffan et devrait être adapté.

Par ailleurs, dans le PLUi, le parti d'aménagement des zones urbaines situées en interface avec les espaces naturels et agricoles et en périphérie des zones urbaines s'est traduit par un classement en zone UG (constructions nouvelles peu denses) et en zone UF (extension des constructions existantes).

Ainsi, l'harmonisation du PLUi sur Aix en Provence a reclassé la zone UR en secteur UGa et en secteur UFa (extensions des constructions existantes) selon le niveau d'équipement du secteur.

Toutefois, ces reclassements devront permettre de traduire pleinement le parti d'aménagement de ces secteurs : le secteur UGa devra limiter les constructions à destination d'habitation à une seule construction par unité foncière et leur imposer un plafond de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi qu'exclure les hôtels et les autres hébergements touristiques.

De plus, des prescriptions d'intégration paysagère des constructions sont à prévoir en secteur UGa, comme la limitation de la longueur des constructions à 25 mètres et l'augmentation du quota d'espace de pleine terre de 50% à 80%.

### **3. Zones A et N**

En zone A et N, les extensions des constructions d'habitation existantes sont conditionnées de la façon suivante dans le projet de PLUi arrêté : une seule extension de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale de l'unité foncière, dans un rayon de 15 mètres de la construction principale d'habitation existante qui doit être > 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Or, au regard de la typologie des constructions en zone A et N, il serait souhaitable pour des raisons d'équité, de permettre une extension de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes qui présentent une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup> lorsque cela ne conduit pas à augmenter l'emprise au sol existante.

Il est important, par ailleurs, de bien exiger que seules les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extension.

#### **4. La protection de la biodiversité**

Les dispositions portant sur la biodiversité -qui apparaissent désormais dans l'OAP thématique Ressources, biodiversité et paysages dans un rapport de compatibilité aux autorisations de droit des sols- devront être précisées au regard du croisement avec les enjeux qui reste à affiner, notamment à l'Arbois.

Des protections différenciées d'une partie de la ripisylve de la Touloubre en « corridor ripisylve » et l'autre partie en « corridor boisé » mériteraient une identification harmonisée pour l'ensemble du cours d'eau.

#### **5. Les risques naturels**

Dans l'attente de l'approbation d'un PPRif sur la commune d'Aix-en-Provence, il serait nécessaire de faire apparaître le risque feu de forêt et les dispositions relatives aux zones de sensibilité sur le périmètre de la commune d'Aix-en-Provence dans le règlement du PLUi.

Des dispositions écrites étant applicables au réseau hydrographique et hydraulique, il conviendrait de faire figurer sur une cartographie les talwegs identifiés.

La traduction du risque inondation devra être précisée dans certains espaces urbains : c'est le cas, par exemple, de l'îlot Galice, où il n'est plus possible de réaliser des parkings souterrains. C'est le cas également sur le plateau de Puyricard, où la grille de croisement des enjeux avec les aléas a été modifiée pour les zones UF et les secteurs UFa qui sont désormais classés en zone rouge du risque inondation. Il conviendrait de considérer que ces secteurs sont déjà urbanisés et par conséquent modifier le niveau de risque.

#### **6. Lecture des cartographies**

Le découpage des planches 4.2-A et leur échelle (1/5000°) mériteraient d'être améliorés afin de pouvoir restituer la lisibilité de toutes les prescriptions graphiques qui se superposent, notamment la représentation des linéaires de gabarit. Il conviendrait de faire des zooms sur les centres urbains et les centres villageois qui concentrent le plus de prescriptions graphiques.

L'indication du recouvrement des cartographies et des limites communales est une information importante qui facilite le repérage cartographique et qui devrait donc apparaître sur les différentes cartographies.

L'indication et le positionnement des étiquettes de zonage, d'éléments d'intérêt patrimonial, de hauteur et de coefficient d'emprise au sol sont également une information particulièrement

importante sur les planches 4.2-A, 4.2-B et 4.2-C. Il conviendra donc de veiller à leur présence et leur exactitude.

Certains numéros d'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figurant sur la liste annexée au règlement écrit devront correspondre avec ceux figurant sur les planches 4.2-A.

La représentation graphique des marges de recul apparaît à l'envers et par conséquent inverse l'application de la règle écrite associée à la cartographie sur les planches 4.2-A.

La représentation graphique des secteurs de mixité sociale devrait être améliorée afin qu'elle se distingue suffisamment du fond de plan (planches 4.2-A). Elle devra également être précisée sur Aix-en-Provence, afin de bien indiquer qu'au quota de 25% en matière de mixité sociale s'ajoute un autre quota de 15%. Enfin, il apparaît utile de mettre en concordance certains périmètres de secteur de mixité sociale avec le zonage, notamment avec la zone 2AU du quartier de Barida située en zone d'urbanisation différée.

Il conviendrait d'indiquer le périmètre des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sur les planches 4.2-D, 4.2-E et 4.2-F afin de faciliter l'application combinée du PLUi en matière de risque et des PPRN, tel qu'il est indiqué dans le règlement écrit.

La lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs serait nettement améliorée par la transparence des aplats de couleur de la légende. Des indications de hauteur devront également être indiquées dans l'OAP Maruège afin de pouvoir graduer les hauteurs par secteur.

De façon générale, il apparaît donc important d'améliorer la lisibilité des cartographies afin de faciliter leur lecture par le public lors de l'enquête publique.

Il est enfin remarqué que certaines annexes informatives du PLUi relatives à la ville d'Aix-en-Provence devront être complétées ou être mises à jour.