



Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.627**

Séance publique du

18 novembre 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

Accusé de réception en préfecture

A013-211300017-20131118-36370-
DE-1-1_0

Date de signature : 21/11/13

Date de réception : jeudi 21 novembre
2013



**OBJET : INFORMATION DU CONSEIL - COMMUNICATION AU CONSEIL SUR L'ETAT
D'AVANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME - INFORMATION DU CONSEIL**

Le 18/11/13 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 12/11/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Mme Agnès AMIACH ELBEZ, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

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

Mme Odile BONTHOUX à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Martine FENESTRAZ à M. Gerard DELOCHE, M. André GUINDE à Mme Michelle EINAUDI

Excusés sans pouvoir :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Madame Odile BARBAT-BLANC, Mme Dahbia BENNOUR, M. Helliott BRAMI, M. Jean CHORRO, Mme Michèle JONES, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Fleur SKRIVAN

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Urbanisme et
Grands Projets UrbainsD.G.A.S Urbanisme et
Grands Projets UrbainsRAPPORT POUR
LE **CONSEIL MUNICIPAL**
DU 18/11/13**RAPPORTEUR** : M. Alexandre GALLESE**Nomenclature** : 2.1 Documents d'urbanisme**Politique Publique** : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**OBJET** : INFORMATION DU CONSEIL - COMMUNICATION AU CONSEIL SUR L'ETAT
D'AVANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME - INFORMATION DU CONSEIL

Mes chers Collègues,

Nous avons décidé de doter la Ville d'Aix-en-Provence d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de son POS. Ce document est destiné, dans le respect de la législation en vigueur, à traduire la vision de la Ville sur son territoire pour les 15 ans à venir, à le dimensionner en termes de logements et d'activités économiques, à définir les principaux équipements structurants, à préserver le patrimoine naturel et bâti, à maintenir le potentiel agricole, ...

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme représente un très important travail transversal croisant aussi bien les domaines de l'environnement, de la prévention des risques, de l'eau potable, de l'assainissement, des déplacements, du patrimoine bâti, etc... Lors de la concertation constituée notamment de sondage-réunion auprès d'Aixoïses tirés au sort, réunions et expositions publiques et nos grandes orientations ont été bien accueillies par la population.

Nous avons envisagé d'adopter ce document pendant ce mandat municipal, ou tout au moins d'en arrêter le projet. L'administration s'est mobilisée pour ce faire et l'essentiel du travail d'élaboration est réalisé. Cependant, il nous est apparu qu'un besoin d'explication complémentaire était nécessaire.

En outre, nous avons pu nous rendre compte que si l'aspect « vision du territoire » pouvait légitimement abonder le débat démocratique, celui-ci pourrait être occulté par des revendications individuelles s'il avait lieu pendant la période électorale. Cette éventualité ne nous est pas apparue souhaitable pour l'intérêt général de la Ville. Pour ces deux raisons essentielles nous proposons de ne pas arrêter le projet avant la fin de ce mandat et de le différer de quelques mois.

La période qui nous reste sera mise à profit pour essentiellement :

- Intégrer les éventuelles nouvelles évolutions législatives : le droit de l'urbanisme évolue chaque année, le rendant particulièrement complexe. Par exemple cet automne, le projet de loi « ALUR » est en cours de discussion par les parlementaires et devrait impacter le droit de l'urbanisme. Force est de constater qu'un très grand nombre de PLU sont censurés par des juridictions administratives du fait de cette complexité et non stabilité juridiques. Nous tenons à limiter ce risque.
- Finaliser l'évaluation environnementale.
- Vérifier l'application et la compréhension du PLU au niveau de son application concrète sur le territoire.

Ce projet, dont l'objectif essentiel est comme nous l'avons indiqué, notre vision du territoire, sera donc approuvable par la ville à l'issue d'une procédure menée pendant l'année 2014, donc avant tout transfert de compétences à la Métropole Aix Marseille.

**2013.627 - INFORMATION DU CONSEIL - COMMUNICATION AU CONSEIL SUR L'ETAT
D'AVANCEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME - INFORMATION DU CONSEIL**

Le Conseil Municipal a pris connaissance du présent rapport et le convertit en délibération.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 21/11/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

Les fondamentaux du projet

Aix-en-Provence dispose aujourd'hui d'un vrai projet d'avenir.

Notre vision s'inscrit dans un projet politique global qui se décline à plusieurs niveaux, allant du rôle d'Aix-en-Provence vis-à-vis du Grand Territoire Aix-Marseille, à la volonté d'inscrire le développement de la ville dans une approche respectueuse de son passé, des besoins des habitants tout autant que soucieuse de la qualité de son environnement et des milieux naturels. Cette approche s'appuie également sur la volonté de maintenir une économie forte, pourvoyeuse d'emplois, sans laquelle rien n'est possible et qui fait aujourd'hui la marque de réussite de notre territoire.

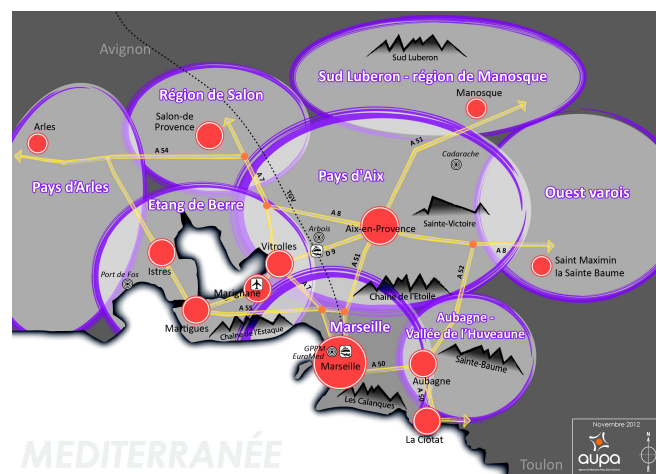
Pour Aix-en-Provence, nous voulons l'excellence et réaffirmer son rôle capitale au cœur de la Provence. Son rayonnement et son attractivité contribuent à dynamiser l'ensemble du bassin méditerranéen. Les choix en matière de développement urbain résultent de cette position particulière et visent à répondre aux enjeux de la ville mais également du Pays d'Aix tels qu'ils ont été exprimés lors du débat sur le PADD de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en Juin 2013.

Notre projet garantit l'image et le charme d'Aix-en-Provence : notre centre historique, notre campagne, nos bastides, nos mails de platane, les paysages cézanniens ... Il s'appuie sur ses atouts historiques : l'université, la justice, la culture ou le tourisme et tout ce qui donne à Aix-en-Provence son aura internationale.


Pour les Aixois, nous imaginons un projet à leur service dont la qualité sera le maître-mot – qualité pour les déplacements au profit des TC et des modes doux, qualité d'accès pour travailler, qualité pour se loger en rétablissant la chaîne du logement, qualité pour la culture, les loisirs, et les équipements de proximité, qualité enfin pour les espaces publics.

L'autre grande ambition est de s'appuyer sur une véritable organisation des déplacements. L'accessibilité, la facilitation des échanges et des déplacements sont des facteurs essentiels de l'attractivité d'un territoire. Nous mettrons l'accent sur les transports en commun en développant le BHNS bien sûr, mais aussi en réutilisant les infrastructures ferrées : la desserte du secteur Sud vers l'Arbois, cœur économique actuel et futur du pays d'Aix sera mieux assurée via le futur pôle d'échange de Plan d'Aillane. A plus long terme, deux nouvelles haltes ferrées à Luynes et à proximité de Puyricard (La Calade) faciliteront également les déplacements. Tout ceci sera accompagné par la réalisation de parcs relais freinant l'usage de la voiture individuelle dans le centre notamment.

La ville d'Aix-en-Provence à travers son PLU dessine donc son projet de ville qui, pour paraphraser Fernand Pouillon, donne à Aix un « avenir digne de son passé ».



Valoriser les grands espaces naturels


 Préserver les réservoirs de biodiversité aquatique et terrestre

 Principal corridor écologique à maintenir ou restaurer


Maintenir le potentiel agricole

Maitriser le développement urbain

Conforter les centralités de proximité


 Sauvegarder le secteur historique

 Intensifier le coeur de la ville

 Conforter les centralités de proximité (coeurs de quartiers, noyaux villageois, hameaux...)


Freiner la consommation de l'espace


 Optimiser le tissu urbain

 Intensifier la ville autour des principaux axes urbains et des centralités de proximité

 Maitriser l'évolution des zones d'habitat diffus au regard du rattrapage des équipements et des réseaux

Développer des urbanisations complémentaires en cohérence avec les transports

 Principaux projets de développement économique


 Principaux projets de développement de l'habitat


Organiser les déplacements

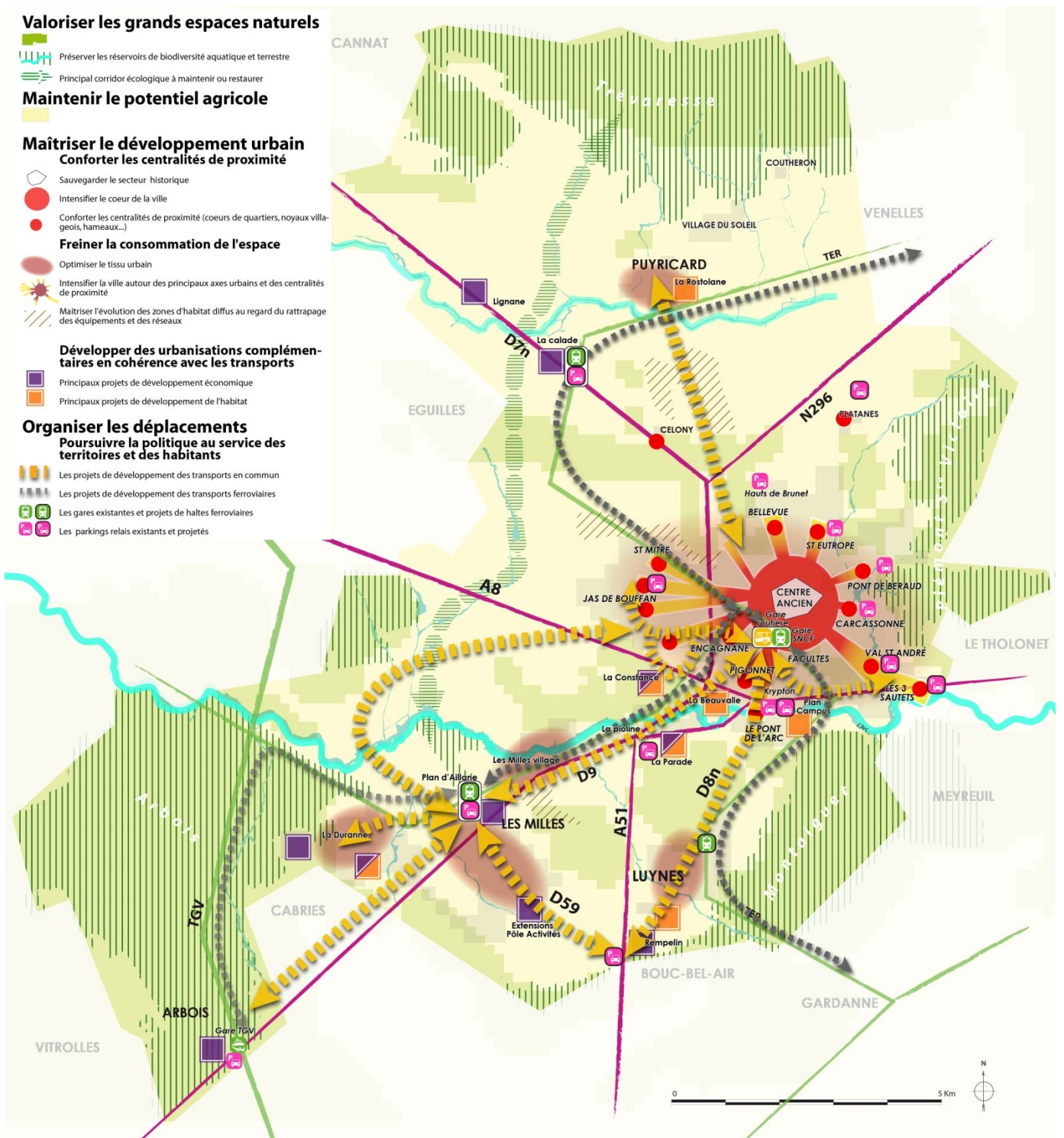
Poursuivre la politique au service des territoires et des habitants

 Les projets de développement des transports en commun

 Les projets de développement des transports ferroviaires

 Les gares existantes et projets de haltes ferroviaires

 Les parkings relais existants et projetés



Le scénario projeté

1. Un développement apaisé et équilibré.

Entre le scénario tendanciel et celui de l'hyper-attractivité, la ville a fait le choix d'un **scénario de développement apaisé et équilibré**.

D'ici une quinzaine d'années, la ville pourra compter environ **155.000 habitants**, par la création moyenne de **900 logements et d'un millier d'emplois par an**. Par rapport à la dernière décennie, ce scénario se base sur une évolution d'emplois plus mesurée et une production de logements plus dynamique. Avec près de **13.000 habitants supplémentaires**, Aix-en-Provence fait le choix d'une perspective démographique légèrement supérieure aux projections INSEE (un taux de variation annuel de 0,59% contre 0,47% entre 1999 et 2010).

La production de 13 500 logements sur 15 ans (soit environ 900 logements par an) permettra à la ville d'assurer son statut de ville capitale et de relâcher la tension sur le marché du logement, notamment en faveur des actifs dans leurs parcours résidentiels. Dans cette production, le PLU devra également permettre de **répondre aux obligations légales de mixité sociale** par la construction d'environ **4000 logements dit « sociaux » sur 15 ans (25%)**. Dans ce cadre, eu égard à son statut de pôle d'excellence universitaire, le PLU inclut l'offre dédiée aux étudiants (environ 2000 logements étudiants sur Aix-centre, Campus universitaire, quartiers Ouest, Technopole de l'Arbois).

Tout en s'appuyant sur son image de moteur du développement économique régional, le projet d'Aix-en-Provence en matière économique tient compte de « l'effet crise ». L'évolution récente de l'emploi salarié privé est en « dent de scie » : +1.900 en 2008, -60 en 2009, +1.400 en 2010, +800 en 2011, +500 en 2012... **Le PLU prévoit ainsi l'accueil et la création d'activités sur des rythmes réalistes d'environ 1000 emplois supplémentaires par an**. Le PLU se réserve également des capacités d'accueil suffisantes en

cas de redémarrage de l'économie de façon à pouvoir assumer son ambition de rayonnement.

Le territoire ne sera pas sacrifié au profit du développement. Nous souhaitons surtout ne rien gaspiller et promouvoir un urbanisme maîtrisé et respectueux des qualités patrimoniales d'Aix-en-Provence. C'est pourquoi le calibrage du PLU s'est fait selon un principe d'équilibre, notamment entre le développement urbain et les espaces naturels et agricoles. Cette ambition se traduit très concrètement par le fait de maintenir les ¾ de la commune en espaces agricoles ou naturels :

- 76% d'espaces naturels ou agricoles confortés avec près de 6600 ha d'espaces agricoles et 7600 ha d'espaces naturels.
- 20% pour les espaces déjà urbanisés, soit 3800 ha et 4% à urbaniser.

La protection et la mise en valeur de l'identité du centre ancien est affirmée par des prescriptions en matière d'alignement, d'aspect extérieur, etc... Par ailleurs, les éléments majeurs du patrimoine communal ont été identifiés en vue d'assurer leur préservation.

Le projet se fonde également sur le respect du patrimoine naturel et la préservation de ses valeurs écologiques mise en œuvre à travers un projet de Trame Verte et Bleue (TVB). L'idée n'est pas de sanctuariser ces espaces mais de permettre aussi leur valorisation en tant qu'élément majeur de la qualité de vie des habitants. Cela passe par une amélioration de l'accès à la nature mais également un maintien du végétal au sein des espaces urbains. Des itinéraires modes doux renforceront les accès à la nature comme par exemple aux abords des rives de l'Arc et de la Touloubre ou des collines de Bibémus.

2. En alternative à l'extension spatiale, le projet d'Aix-en-Provence promeut prioritairement l'optimisation des tissus urbains existants.

Une ville plus compacte permettra un fonctionnement plus efficace, l'optimisation du coût des réseaux techniques, la diminution des

distances de déplacement et un meilleur accès aux équipements existants. Cette intensification devra s'envisager à la fois dans le respect des volumétries et la diversité des formes urbaines présentes à Aix-en-Provence.

Les études de conception du Plan Local d'Urbanisme montrent que plus de 50% des besoins en logement devraient être issus d'un mécanisme de renouvellement urbain sur des secteurs en tout ou partie urbanisés, soit environ 500 logements par an. Ces possibilités sont utilisées non seulement pour densifier, mais également pour diversifier l'offre de logements ainsi que les activités économiques.

Si plus d'1 logement sur 2 devrait être créé dans des zones déjà urbaines, le renouvellement ne pourra répondre à lui seul aux besoins de la commune car c'est un processus qui commence à produire des effets significatifs à moyen et long terme. Des extensions urbaines viennent donc compléter nos besoins. Ces urbanisations complémentaires sont des **variables d'ajustement**. Elles permettront à la commune **d'adapter le développement urbain en fonction du niveau de réalisation du renouvellement urbain** et de s'assurer du respect des objectifs de production de logements. Parmi la vingtaine de périmètres d'urbanisation complémentaire, deux secteurs concentrent 75% de l'effort de production d'habitat : la Duranne (2 700 logements) et la Constance (1 500 logements sur 15 ans).

Tout ne se fera pas du jour au lendemain et l'urbanisation de ces secteurs sera étalée dans le temps. Leur développement est basé sur le niveau de desserte actuel par les équipements publics – 1AU ou 2AU – et encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les plus importantes. Ces développements urbains se feront dans un cadre concerté, maîtrisé par la collectivité.

Là encore, pour ne pas gaspiller d'espace, et dans le respect du paysage, les urbanisations complémentaires sont envisagées dans la continuité du tissu urbain existant ou des pôles d'échanges multimodaux prévus. Concernant l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat, la densité moyenne sera de l'ordre de **30 à 40 logements à l'hectare**.

Réceptacle d'environ 2/3 tiers de la production de logements dans les 15 prochaines années, le centre urbain d'Aix-en-Provence, devient le secteur préférentiel du développement urbain. Ainsi le projet modère la consommation d'espace. Elle sera inférieure à la décennie précédente, de l'ordre de 30 à 40 hectares par an.

Le projet d'Aix-en-Provence concourt donc au recentrage de l'offre nouvelle en matière d'habitat, d'équipement, d'emplois et d'aménités. Par ailleurs, en étant plus économe d'espace, nous parviendrons à la fois à maintenir nos paysages de « campagne aixoise », à soutenir la viabilité des exploitations agricoles locales, et à contribuer à une alimentation de proximité.

Les urbanisations complémentaires significatives bénéficieront de tous les équipements de proximité nécessaires. Parallèlement, le projet prévoit la réalisation d'équipements structurants pour le rayonnement d'Aix-en-Provence : la restructuration notamment des équipements liés à la Justice, à l'Université, au tourisme ou à la santé et l'accueil d'une grande salle multi-fonctions.

3. Mieux se déplacer : La création d'axes de transport structurants à l'échelle de la commune

Le projet consiste enfin à accompagner le développement par des axes forts de desserte en transports en commun et d'imaginer des projets urbains en lien avec les pôles d'échanges.

Ce besoin de transports publics structurants s'affirmera autour de trois grands axes complémentaires :

- la desserte prioritaire du Pôle d'Activités Sud et de la gare TGV par un transport public
- une ligne de transport à travers le centre urbain selon une orientation Est-Ouest (BHNS)
- une ligne de transport à travers l'agglomération aixoise dans le sens Nord-Sud reliant les villages au centre-ville avec des points d'échange multimodaux et son interaction avec le réseau du Pays d'Aix.

Ce processus s'appuie à long terme sur les réouvertures de lignes et de haltes ferroviaires (à

Luynes, La Calade et Plan d'Aillane) et dans un premier temps sur la création d'un réseau de sites dédiés au TC et d'une nouvelle offre en matière de stationnement avec des parcs relais.

Ces axes de transports structurants pourront être le support à un développement plus vertueux : plus de clientèle pour les transports collectifs, c'est l'assurance de maintenir et de développer un service de qualité croissante, et donc un encouragement à utiliser ces transports.

Ce projet intègre enfin une politique globale visant à réduire les nuisances générées par le transport routier que sont le bruit et la pollution atmosphérique, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. A l'horizon 2023, l'objectif est de faire passer la part modale des Transports en Commun de 19 à 35 % (objectif du projet de Plan de Déplacement Urbain (PDU)) pour le bien-être et la santé des Aixois.