



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-427**

Séance publique du

29 septembre 2017

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170929- lmc1122326-DE-1-1
Date de signature : 03/10/2017
Date de réception : mardi 3 octobre 2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - REGULARISATION DE L'ABSENCE DE MOTIVATION DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIX-EN-PROVENCE

Le 29 septembre 2017 à 10h30, 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 , conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Edouard BALDO, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, 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:

Madame Abbassia BACHI à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Moussa BENKACI à Madame Reine MERGER, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Karima ZERKANI-RAYNAL, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Monsieur Jean-Christophe GROSSI à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Muriel HERNANDEZ à Madame Odile BONTHOUX, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Alexandre GALLESE, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE à Madame Sophie JOISSAINS.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Laurent DILLINGER, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Claude MAINA, Madame Liliane PIERRON.

Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.

Le procès-verbal de la séance précédente a été lu et approuvé



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement
Direction Planification Urbaine

Nomenclature : 2.1
Documents d'urbanisme

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 SEPTEMBRE 2017

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

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

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - REGULARISATION DE L'ABSENCE DE MOTIVATION DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIX-EN-PROVENCE- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aix-en-Provence par délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 a fait l'objet d'un certain nombre de recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Marseille.

Ont ainsi été dénombrés un peu plus d'une cinquantaine de recours émanant notamment de particuliers, voire d'association ou d'acteurs économiques, visant dans la continuité des débats dont le PLU a fait l'objet lors de son élaboration à défendre un certain nombre d'intérêts patrimoniaux.

Soulignons l'absence quasiment de recours mettant en cause les options fondamentales d'aménagement et d'environnement constituant le socle du PLU et en particulier son parti d'aménagement tel qu'il est défini dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Sur cette cinquantaine de recours, quelques-uns ont fait l'objet de désistement.

Après un certain nombre d'échanges entre les requérants et la commune afin de respecter le principe du contradictoire devant le juge administratif, le Tribunal Administratif a commencé à statuer sur un certain nombre de ces recours.

Lors d'une audience tenue le 6 juillet dernier, le tribunal a rejeté 14 de ces recours et n'a retenu qu'une annulation partielle du PLU concernant le classement en zone UI du hameau de la Mérindole.

Lors d'une audience tenue le 31 août dernier, le tribunal a rejeté les 16 recours examinés.

Enfin, pour l'audience tenue le 14 septembre dernier, le rapporteur public a conclu au rejet des 15 recours examinés. Le Tribunal a suivi les conclusions du rapporteur dans 13 recours. Il a prononcé deux annulations partielles concernant le classement d'un terrain en zone naturelle à Luynes, d'une part, et le périmètre d'un emplacement réservé pour l'agrandissement des promenades de l'Arc, d'autre part.

Parmi les recours déjà examinés, le Tribunal Administratif de Marseille a retenu, dans le cadre de la requête n°1509866 de Monsieur et Madame Max Garçon, un moyen de légalité externe susceptible d'entacher la légalité de la délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 portant approbation du PLU.

Ce moyen est relatif au fait que la commission d'enquête a insuffisamment motivé ses conclusions suite à l'enquête publique sur le projet de PLU.

Toutefois, le Tribunal a estimé que ce vice de procédure pouvait être régularisé.

En effet, par jugement avant-dire droit du 4 mai 2017, le Tribunal Administratif de Marseille a sursis à statuer sur la requête qui avait été introduite contre la délibération du conseil municipal du 23 juillet 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence, en application de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme en estimant que :

« le vice entachant la procédure contestée et tenant à l'absence de conclusions motivées de la commission d'enquête est susceptible d'être régularisé ; [...] ; que la mise en œuvre des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme, à la différence d'une annulation prononcée pour un vice de procédure, n'a pas pour effet de contraindre la collectivité territoriale intéressée à reprendre la procédure au stade où celle-ci a été viciée et à la conduire jusqu'à une nouvelle approbation de la délibération en litige, mais permet de régulariser à la demande du juge la seule illégalité constatée ; que par suite, il y a lieu d'impartir à la commune d'Aix-en-Provence un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement afin qu'elle demande à la présidente du tribunal administratif, en application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, de désigner à nouveau la commission d'enquête qui a organisé l'enquête et a élaboré le rapport et les conclusions, afin que celle-ci motive ses conclusions conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement, puis que le conseil municipal approuve par une délibération la régularisation du vice relatif à l'absence de motivation des conclusions de la commission d'enquête ainsi purgé ; que, dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête » ;

Cette régularisation ne conduisait donc pas à organiser une nouvelle enquête publique en vue de l'approbation du PLU d'Aix-en-Provence, ni à demander à la commission d'enquête de reprendre son rapport en son entier qu'elle avait rendu à l'issue de l'enquête, le 17 avril 2015.

Il s'agissait uniquement de demander à la commission d'enquête de compléter ses conclusions antérieures en précisant les motivations qui l'ont amenées à émettre un avis favorable assorti de plusieurs réserves sur le projet de PLU.

En exécution de ce jugement du 4 mai 2017, la commune a effectivement saisi la Présidente du Tribunal Administratif par courrier du 5 mai 2017, afin qu'elle désigne à nouveau la commission d'enquête qui avait été chargée de l'enquête publique sur le PLU par décision n°E14000108/13 du 17 octobre 2014.

Par décision n°E17000066/13 du 17 mai 2017, le Tribunal Administratif a ainsi constitué à nouveau la commission d'enquête afin qu'elle motive ses conclusions.

La commission d'enquête a rendu ses conclusions motivées en date du 17 juillet 2017.

Elle a donné son avis personnel et motivé sur les aspects les plus importants du projet de PLU et les observations dominantes déposées à l'enquête. Elle a exposé les raisons qui ont déterminé le sens de son avis et l'ont conduite à émettre un avis favorable au projet avec certaines réserves et recommandations.

Elle a relevé que le parti d'urbanisme du PLU est traduit par un recentrage de l'urbanisation dans les espaces urbanisés et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Elle s'est penchée plus précisément sur les quatre problématiques qui lui semblaient importantes dans le PLU, c'est-à-dire le logement, les mobilités et déplacements, la consommation d'espace, la qualité paysagère et écologique du projet.

Au sujet du logement, la commission estime que le projet de PLU recherche un meilleur équilibre en matière d'habitat et d'emploi et qu'il prend également en compte les besoins en logement social. Elle s'interroge cependant sur la capacité des opérations de renouvellement urbain à réaliser l'objectif de production de 2/3 de logements sur les 900 logements par an envisagés pour ces quinze prochaines années. Elle s'interroge également sur la réalisation du quota de 25% de logements sociaux aux seules opérations de plus de 2000 m² de surface de plancher.

En termes de mobilités et déplacements, la commission relève que le PLU s'est fixé comme objectif d'améliorer la desserte en transport en commun des quartiers à fort potentiel et d'améliorer les performances et l'offre de transport en commun, notamment par la mise en place d'un bus à haut niveau de service. Elle souligne l'intégration des modes actifs dans les déplacements multimodaux. Elle estime cependant qu'il y a une contradiction avec ces objectifs affichés dans le PLU et le projet de liaison entre la RD8n et la RD7 envisagé par un emplacement réservé au profit du Département. Elle considère que l'ensemble des dispositions prévues dans le projet de PLU en matière de mobilités doivent être maintenues, avec un intérêt pour le développement de l'usage des différents modes de transport en commun avec le train.

Sur la question de la consommation d'espace, la commission estime qu'il s'agit d'un aspect très important de l'enquête publique qui a fait l'objet d'une bonne part des remarques formulées pendant l'enquête. Elle voit deux phases dans sa gestion par le PLU : arrêter le mouvement de mitage des zones NB et engager un mouvement de densification des espaces urbains déjà équipés. Cependant, elle considère que, parmi les secteurs d'urbanisation complémentaire sous forme de zones à urbaniser, deux secteurs, celui de Puyricard-Touloubre

et celui de L'Enfant-Trois Pigeons présentent des enjeux agricoles plus importants que les objectifs de création de logements ou d'activités et qu'il conviendrait mieux de préserver ces espaces agricoles dans une logique de gestion économe de l'espace.

Enfin, la commission note que la prise en compte du paysage est un élément fort du projet de PLU et qu'une grande part des zones NB est rendue aux espaces naturels et agricoles. De même, la trame végétale est confirmée sur l'ensemble du territoire communal de manière plus volontaire que dans le POS.

Ces conclusions ont été transmises aux conseillers municipaux avec la convocation à la présente séance du conseil municipal.

Il revient donc désormais au conseil municipal, au regard des conclusions ainsi complétées et motivées de la commission d'enquête, d'approuver par délibération la régularisation du vice relatif à l'absence de motivation des conclusions de la commission d'enquête ainsi purgé.

Cette présente délibération de régularisation permet de confirmer la légalité de la délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence et donc de valider le PLU dans son contenu et sa forme actuelle, sous réserve du jugement du Tribunal Administratif de Marseille du 20 juillet 2017 ayant annulé cette délibération en tant qu'elle classe le hameau de la Mérindole en zone UI.

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de l'environnement,

VU le rapport et les conclusions portant avis favorable de la commission d'enquête chargée de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme assortis de réserves et de recommandations remis le 17 avril 2015,

VU la délibération du conseil municipal n°2015-349 du 23 juillet 2015 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence,

VU le jugement avant-dire droit n°1509866 du Tribunal Administratif de Marseille du 4 mai 2017 portant sursis à statuer sur la requête introduite contre la délibération du conseil municipal n°2015-349 du 23 juillet 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence et estimant que le vice entachant la procédure contestée et tenant à l'absence de conclusions motivées de la commission d'enquête est susceptible d'être régularisé,

VU la décision n°E17000066/13 du 17 mai 2017 du Président du Tribunal Administratif de Marseille portant désignation de la commission d'enquête chargée du PLU en vue de motiver ses conclusions,

VU les conclusions motivées portant avis favorable de la commission d'enquête chargée de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme assorties de réserves et de recommandations remises le 17 juillet 2017,

Vu le jugement n°1600506 du Tribunal Administratif de Marseille du 20 juillet 2017 annulant la délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 en tant que le plan local d'urbanisme classe en zone UI le hameau de la Mérindole,

Vu le jugement n°1509944 du Tribunal Administratif de Marseille du 28 septembre 2017 annulant la délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 en tant que le plan local d'urbanisme classe en zone N les parcelles cadastrées section HT n°526, 527 et 528 dans le secteur de Luynes,

Vu le jugement n°1600627 du Tribunal Administratif de Marseille du 28 septembre 2017 annulant la délibération n°2015-349 du 23 juillet 2015 en tant que le plan local d'urbanisme institue l'emplacement réservé n°21 sur la totalité des parcelles BS n°38 et 39 dans les quartiers sud de la ville,

Considérant que ces conclusions ont été mises à disposition de l'ensemble des conseillers municipaux et ont fait l'objet d'une présentation en séance,

Considérant que, sur la base de ces conclusions motivées, le conseil municipal est amené à approuver par une délibération la régularisation du vice relatif à l'absence de motivation des conclusions de la commission d'enquête ainsi purgé,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré,

-APPROUVE la régularisation du vice relatif à l'absence de motivation des conclusions de la commission d'enquête ainsi purgé

-DIT que les conclusions motivées remises par la commission d'enquête le 17 juillet 2017 ainsi que la présente délibération de régularisation seront notifiées au Tribunal Administratif de Marseille dans le délai imparti de six mois

DL.2017-427 - PLAN LOCAL D'URBANISME - REGULARISATION DE L'ABSENCE DE MOTIVATION DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIX-EN-PROVENCE-

Présents et représentés	: 49
Présents	: 33
Abstentions	: 0
Non participation	: 3
Suffrages Exprimés	: 46
Pour	: 40
Contre	: 6

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Hervé GUERRERA Souad HAMMAL Gaelle LENFANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Muriel HERNANDEZ Irène MALAUZAT Danielle SANTAMARIA

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

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le :
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

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 ...»

Département des Bouches du Rhône

Commune d'Aix en Provence

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- **REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE LE TRANSFORMER EN PLAN LOCAL D'URBANISME**
- **ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**
- **ZONAGE DES EAUX PLUVIALES**

**COMPLEMENT DES CONCLUSIONS
MOTIVEES**

TOME 3/3 (COMPLEMENT)

Gérard MIDONIO (Président)
Jean-Claude PEPE
Gwenaël DE VILLENEUVE

JUILLET 2017

Le présent document - **Conclusions Motivées** - complète les conclusions de l'Enquête Publique relative à :

**LA REVISION GENERALE
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)
DE LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE,**

En vue de le transformer en

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'enquête publique s'est déroulée entre le
8 décembre 2014 et le 31 janvier 2015.

Ces conclusions motivées sont demandées par :

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE,
Décision N° E1700066/17,

Afin de compléter les conclusions déposées au Tribunal Administratif de Marseille le 17 avril 2015.

A cet effet, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné une Commission d'Enquête composée par :

Président :
Monsieur Gérard MIDONIO,

Membres titulaires :
Monsieur Jean Claude PEPE,
Monsieur Gwenaël DE VILLENEUVE, devenu membre titulaire à la suite de la démission de Monsieur Georges CORBIERE (de la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur).

PRESENTATION SUCCINCTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le Maître d'Ouvrage de l'Enquête Publique unique est la **Commune d'AIX en PROVENCE**,

Direction Générale Adjointe des Services, Aménagement Urbain, Etudes Juridiques et Marchés publics, Direction de la Planification Urbaine,
Place de l'Hôtel de Ville
13616 AIX –EN-PROVENCE.

Le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, jusqu'à présent couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 31 octobre 1984, a fait l'objet de plusieurs révisions, modifications, mises en compatibilité et mises à jour.

La procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du conseil municipal n°2001-0704 du 25 juillet 2001 suite à l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.

Les objectifs de la révision du POS définis lors du lancement de la procédure en 2001 ont été enrichis dans le cadre de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 9 décembre 2009, puis lors de celle du 13 mars 2013.

La procédure de révision du document d'urbanisme a été soumise à la concertation publique préalable au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal n°2014-263 du 30 juillet 2014, en intégrant la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR.

Enfin, la délibération du 30 juillet 2014 du Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique unique traite conjointement du dossier de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Zonage d'Assainissement des eaux usées et du Zonage des eaux pluviales.

Les textes suivants ont défini le cadre de l'enquête publique unique :

- . Les codes de l'Environnement et de l'Urbanisme,

. La délibération du conseil municipal du 31 octobre 1984 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Aix en Provence, la délibération du conseil municipal du 25 juillet 2001 N° 2001-0704 prescrivant la révision de ce document, et la délibération du conseil municipal du 30 juillet 2014 n° 2014-263 portant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme d'Aix en Provence,

. Enfin, la décision n° E14000108/13 du 17 octobre 2014 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant la commission d'enquête.

Les documents présentés à l'Enquête publique unique ont été mis à la disposition du public dans chaque lieu d'enquête cités ci-dessous et sont détaillés dans le RAPPORT Tome 1.

L'Enquête publique s'est déroulée selon les modalités définies par l'arrêté municipal N° A. 2014-1331 du 17 novembre 2014 ; il précise notamment que :

L'enquête Publique unique s'est déroulée pendant 54 jours consécutifs à compter du lundi 8 décembre 2014 jusqu'au vendredi 30 janvier 2015 inclus, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 18h00, le samedi de 9h00 à 12h00, hors jours fériés et hors les 26 et 27 décembre 2014 et les 2 et 3 janvier 2015, les locaux municipaux étant fermés,

Aux lieux suivants :

Mairie d'Aix en Provence, Bureau des Commissions,
12 rue Pierre et Marie Curie – rez de jardin – 13100 AIX EN PROVENCE

Salle des mariages de la mairie annexe de Puyricard,
place des Combattants - 13540 PUYRICARD

Mairie Annexe des Milles,
25 avenue Roger Chaudon 13290 LES MILLES.

La commission d'enquête réunie a reçu également le public aux jours et heures détaillés dans le RAPPORT, Tome 1.

Elle signale que les moyens mis à sa disposition par le Maître d'Ouvrage, tant pour l'accueil du public que pour notre assistance, ont été très importants et performants dans chacun des trois sites.

Le public a été accueilli par du personnel permanent qui les guidait dans leurs recherches. Il a fait preuve d'une grande patience et les commissaires d'une grande disponibilité afin de recevoir et d'écouter la quasi totalité des personnes qui se sont présentées sur les lieux d'enquête.

Nous insisterons sur le fait que 50 % environ des observations ont été déposées les cinq derniers jours de l'enquête, alors que les commissaires n'avaient plus que 2 permanences programmées.

Cette arrivée massive du public la dernière semaine a surpris le Maître d'Ouvrage et les Commissaires enquêteurs et a perturbé leurs prévisions quant à la réalisation du présent rapport.

Les observations inscrites sur registres ont représenté 1261 observations accompagnées pour la plupart de pièces complémentaires, voire de mémoires rédigés par des hommes de l'art, (architectes, avocats, juristes, ...) constitués de plusieurs pages, qui, in fine, ont représentés plus de 1600 questions environ instruites par la commission.

Selon l'article R 123-19 du code de l'environnement, la Commission d'enquête relate le déroulement de l'enquête publique unique, examine les observations recueillies et consigne ses conclusions en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

Les **conclusions motivées** de la commission d'enquête sont déclinées ci après.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Sur le Projet de PLU

Au terme de l'enquête, la Commission, après avoir pris connaissance du dossier soumis au public, après avoir analysé toutes les observations qu'elle a reçues de la part du public, après avoir formulé pour chacune d'entre elles un avis détaillé (cf. Analyse des observations Tome 2), constate que :

- L'étude du dossier nous a fait découvrir un travail sérieux, présentant une forte cohérence, dans son élaboration et également, vis-à-vis du territoire de la commune d'Aix en Provence (18700 ha),
- L'enquête publique unique s'est tenue en trois lieux de la commune pendant 54 jours consécutifs, et s'est déroulée sans le moindre incident dans un climat de grande courtoisie,
- La volonté de la Ville d'Aix en Provence de réviser ses documents d'urbanisme et de se doter ainsi d'un document moderne et conforme à la réglementation nationale en vigueur, est réelle. Elle se traduit par un parti d'urbanisme de recentrage de l'urbanisation essentiellement vers les espaces urbanisés et de préservation des espaces agricoles et naturels entre ses différentes composantes: logement, transport, préservation des espaces agricoles et naturels.

La commission d'enquête présente des conclusions motivées selon une synthèse couvrant quatre grandes thématiques que sont le logement, la mobilité et les déplacements, la consommation d'espace et enfin, les qualités paysagères et écologiques du projet.

LE LOGEMENT

Les choix retenus par le PADD ont pour objectif la réalisation de 900 logements par an afin de limiter la croissance de la commune sur la base d'un scénario équilibré et apaisé qui s'oriente principalement sur des possibilités importantes de renouvellement urbain.

Pour les 15 prochaines années, la ville envisage de produire plus de 8000 logements dans une logique de gestion économe de l'espace, en priorité dans les espaces déjà urbanisés tels le tissu urbain du centre ou des noyaux villageois et villages. Elle a pour atteindre cet objectif, 3 niveaux de densification :

- Une zone UI, urbanisation intensive pour les centres villes et villages,
- Une zone UM, urbanisation modérée essentiellement en périphérie du centre,
- Une zone UD, urbanisation douce dans les quartiers déjà construits en habitat collectif et pavillonnaire.

Ces 8000 logements représentent les 2/3 de logements à produire pendant cette période.

L'urbanisation complémentaire, soit 6000 logements environ, essentiellement dans les zones AU, en s'appuyant sur les OAP et des opérations d'ensemble.

(Parmi la vingtaine de périmètre d'urbanisation complémentaire, nous signalerons que la Constance, OAP du secteur 6, offrirait 1500 logements supplémentaires).

LES OBSERVATIONS

Aucune observation de particulier n'a été déposée.

Seuls, l'Etat et la Région (dans le cadre de la consultation des PPA) ainsi que la Fédération des CIQ, ont évoqué ce thème.

L'Etat rappelait qu'il convient que la production sociale soit en cohérence avec les textes en vigueur,

La Région relevait une absence regrettable d'une OAP spécifique à l'habitat.

La Fédération et des CIQ relevaient notamment l'estimation des potentialités en renouvellement urbain et un manque de précisions quantitatif de logements dans les OAP (l'indication d'un nombre de logements est préférable à des surfaces de plancher).

AVIS DE LA COMMISSION :

La Commission d'enquête a constaté à la lecture du Rapport de Présentation et des objectifs du PADD, que le projet de PLU arrêté, présenté à l'enquête publique est un projet qui recherche un meilleur équilibre en matière d'habitat et d'emploi.

Le projet de PLU retient une hypothèse de production de 380 logements par an correspondant au desserrement des ménages ainsi que la construction de 480 logements par an répondant aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants. Cette projection de développement aboutirait en 2030 à une population de 155 000 habitants.

Elle répondrait aussi à un développement équilibré et apaisé de l'habitat, affirmée par la Commune dans le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle inscrit son développement dans une gestion économe de l'espace en modérant sa consommation et en luttant contre l'étalement urbain, choix qui devrait permettre de réduire les déplacements, de conserver les équipements publics et de soutenir l'appareil commercial du centre urbain.

Le projet de PLU prend également en compte les besoins en logement social.

La commission constate que la ville d'Aix en Provence avoisinait le quota de 20% de logements sociaux (LS) à partir de grandes opérations d'habitat social (Encagnane, Jas de Bouffan...). Le scénario retenu dans le projet PLU, volontariste, impose 25% de logements sociaux à toute opération supérieure à 2000 m² de plancher.

La ville pense ainsi pouvoir atteindre la construction de 3125 logements sociaux à partir des opérations de renouvellement urbain et dans les opérations d'ensemble périphériques.

Par ailleurs, en ajoutant les 1600 logements sociaux programmés d'ici à 2030, le résultat serait supérieur au quota des 25% imposés par la loi Alur.

Bien que favorable à ce développement équilibré, les objectifs du PADD n'écartent pas les interrogations de la commission d'enquête concernant la capacité des opérations de renouvellement urbain qui devraient couvrir sur la commune, les 2/3 des logements envisagés d'une part et l'obligation du quota de 25% de logements sociaux aux seules opérations de plus de 2000 m² de plancher (recommandation N°5).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Au stade des conclusions, la commission entend rappeler plus particulièrement son positionnement quant à la politique de déplacements.

En préambule, il convient de souligner l'objectif du projet de PLU : « Une ville apaisée qui privilégie les alternatives à la voiture pour se déplacer ».

A ce titre le PADD définit deux objectifs très clairs :

- *Améliorer la desserte en Transport en Commun des quartiers à fort potentiel par la restructuration du réseau de bus urbain.*

Ce premier objectif se traduira par la mise en place de 2 lignes de Bus à Haut Niveau de Service (B.H.N.S), l'une orientée Est-Ouest passant par Aix-Centre, l'autre visant la desserte du Sud de la commune en liant Pont de l'Arc à Luynes, Les Milles et Plan d'Aillane.

- *Améliorer les performances et l'offre de transports en commun, notamment par la mise en place d'un réseau élargi d'itinéraires prioritaires.*

Ce second objectif vise, sur la base du principe du BHNS, la création d'une offre forte sur l'axe principal et l'utilisation partielle du site propre par des autres lignes de bus, principe conduisant à un gain de performance sur plusieurs lignes.

Pour les modes actifs, il importe de souligner leur intégration comme maillon de la chaîne des déplacements multimodaux, disposition qui s'est traduite par la définition d'une OAP « modes actifs ».

La priorité donnée aux Transports en Commun (TC) et aux modes actifs se traduit par un nombre conséquent d'emplacements réservés voirie.

Face à ces objectifs, l'analyse des observations reçues conduit la commission à formuler les remarques suivantes :

D'une manière générale et peut-être par manque de précision dans la présentation, les citoyens n'ont pas appréhendé à sa juste valeur, l'emprise des emplacements réservés (ER) affectée aux modes actifs.

Par ailleurs, il convient de souligner l'intervention du CIQ de Luynes (observation 3A193) et de l'Association des riverains Luynois (observation 3A161).

Si le CIQ exprime clairement son opposition à la mise en place du BHNS traversant le village de Luynes, l'association par contre demande, au travers d'une pétition de 545 signatures, l'annulation du projet de halte ferrée prévue à Luynes. Elle souligne « *que l'emplacement prévu n'est pas adapté à cause du manque de place disponible pour le stationnement des véhicules et pour d'éventuels arrêts de bus* »

Bien que portant leur opposition sur deux modes de Transport en Commun différents, il semblerait que ces deux observations se rejoignent quant aux nuisances générées par le passage d'un Transport en Commun dans leur village !

Enfin l'opportunité de l'ER 264 au profit du Département et relatif à la liaison entre la RD8n et la RD7 est fortement contestée.

Outre la contradiction avec les objectifs affichés dans le projet de PLU visant à favoriser les modes de transports en commun et modes actifs, cette infrastructure programmée depuis plus de 30 ans impacterait des zones agricoles et inondables.

AVIS DE LA COMMISSION

Dans ce contexte et compte-tenu de la place prépondérante de la ville d'Aix-en-Provence dans l'organisation des déplacements tant à l'échelle métropolitaine qu'à celle du territoire du pays aixois, la commission considère que l'ensemble des dispositions prévues dans le projet de PLU en matière de mobilités doivent être maintenues.

Elle souligne l'intérêt qui s'attache au développement de l'usage des différents modes de transport en commun avec le train (nouvelle halte ferrée à Luynes), permettant notamment une desserte du pôle d'activités par le Sud, ainsi que la réouverture de la voie ferrée Aix-Rognac associée à une nouvelle halte ferrée à Plan d'Aillane et son maillage jusqu'à la gare TGV.

CONSOMMATION D'ESPACE

La Collectivité plaçait ce thème sous « un parti d'aménagement centré sur l'intensification des espaces urbains en alternative à la consommation d'espace »

Il s'agit d'un aspect très important de l'enquête publique, une bonne part des remarques formulées y avaient trait.

La Commission voit deux phases dans sa gestion par le PLU :

A - Arrêter le mouvement de dé-densification engagé sur la large diffusion des zones NB.

En effet, comme le précise notre avis dans le corps du rapport,

La Commission, même si elle a compris les déceptions de demandeurs, même si par moments elle est restée perplexe devant tel ou tel point de zonage, elle a soutenu les dispositions prises, comme en témoignent les commentaires point par point de toutes les observations, parce qu'elle y a vu une volonté de clarté, une cohérence avec les lois et les orientations du PADD, et des décisions prises sur des bases objectives.

Par des principes fermes de protection des espaces naturels et agricoles auxquels elle rend une grande partie des zones NB antérieures, par le souci autant de bonne gestion que de protection environnementale, de ne pas entamer, ni poursuivre la fuite des équipements qui courent après l'urbanisation, la Commune pourra mettre un terme à l'urbanisation par mitage dont souffre la campagne aixoise.

B – Engager un mouvement de densification des espaces urbains déjà équipés.

Engager un renouvellement urbain en optimisant les tissus existants par une densification adaptée. Mais aussi et surtout, si ce mouvement venait à tarder de se développer, dans la réalisation des OAP.

A ce titre la commission note que cet outil accompagne la plupart des zones AU (zones à urbaniser) liées à la fonction dominante qui leur est affectée : zone AU mixtes à dominante habitat et équipements, zone AU mixtes à dominante activités.

Concernant plus particulièrement les zones AU avec OAP à dominante habitat et équipement, la commission entend souligner leur importance dans l'aménagement et le développement durable du territoire communal en tant que « secteurs d'urbanisation complémentaire ».

Toutefois, concernant l'OAP N°17 : Puyricard – Touloubre, elle relève les conditions très difficiles d'insertion environnementale des voies de desserte interne et les risques inondation de la Touloubre à proximité de laquelle s'implanteraient les deux zones d'habitat prévues.

Il convient donc de limiter cette opération au seul objectif d'aménagement paysager des rives de la Touloubre.

Dans le cadre de cette thématique, le projet de PLU souligne la volonté d'inscrire le développement urbain dans une logique économe de l'espace (orientation 1.1.1 et 4 du PADD).

La problématique des espaces agricoles y est largement développée dans la diversité des fonctions de cet espace : économie endogène, participation à la qualité du paysage, héritage historique des bastides et corps de ferme...

D'une manière plus précise l'orientation 3.4, souligne l'objectif de maintenir le potentiel cultivable et la volonté de développer une agriculture périurbaine de qualité.

Paradoxalement et concernant plus particulièrement les zones AU à dominante activité et en l'état de son information, la CE considère que les réserves foncières affectées à leur développement sont d'ores et déjà conséquentes. Elle suggère donc qu'une étude complémentaire soit entreprise afin de sauvegarder autant que faire se peut, les zones agricoles et naturelles qui seraient impactées par l'extension de ces zones d'activités avant la mise en œuvre des opérations d'aménagement prévues au PLU.

Concernant plus particulièrement l'OAP L'Enfant-Trois pigeons, la CE entend souligner au stade des conclusions, le contexte spécifique de ce site.

Le site

Le pôle d'activités d'Aix-en-Provence s'est développé depuis près de 40 ans dans la plaine agricole des Milles à partir du carrefour entre la RD9 et la RD59. Il occupe désormais un espace d'environ 800 ha, où se sont agrégés le Parc de la Duranne et le Technopole de l'Arbois.

Plus récemment, une extension du pôle a été lancée sur le secteur de l'Enfant, dans le cadre d'une révision simplifiée du POS approuvée en 2009, et qui fixait les limites sud-ouest du pôle en proposant une « limite d'équilibre », telle qu'évoquée dans la DTA.

Depuis, l'État a lancé un projet d'extension de la maison d'arrêt, avec l'implantation d'un nouvel équipement pénitentiaire. Cet élément apporte un nouveau regard sur les contours du pôle dans sa partie sud-ouest.

C'est ainsi que des espaces de taille modérée ont été identifiés pour recevoir une urbanisation complémentaire :

- Le sud du secteur de l'Enfant, en complément de la ZAC de l'Enfant et de la prison, qui porte sur une superficie d'environ 9 hectares,
- le secteur des Trois pigeons, déjà identifié au POS avec une vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie de 11 ha,

Les principaux enjeux

Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique ainsi qu'au traitement de la limite sud ouest du pôle d'activité et son entrée depuis l'A51.

Ce secteur sera accessible depuis la RD59 par une voie à créer dans le carrefour à aménager avec le chemin Véra.

Du fait de sa bonne accessibilité routière et ultérieurement par transports en commun, ce secteur a vocation à accueillir des équipements d'intérêt communautaire, voire concernant l'ensemble de l'agglomération, dans le domaine sportif et culturel notamment. Sa localisation permet également l'accueil d'un pôle d'échange.

Observation

Aucune observation de particulier n'a été déposée.

Seul l'État a émis un avis dans le cadre de la consultation des P.P.A : en l'espèce, il demande l'abandon de cette OAP ainsi que les zonages AU y figurant.

L'opposition ferme de l'État repose sur le non-respect des dispositions de la DTA en matière de préservation des terres agricoles.

AVIS DE LA COMMISSION

Dans sa présentation le projet de PLU détermine dans ce périmètre d'OAP, 2 zones AU distinctes :

- *Une zone à l'extrémité Nord de ce périmètre, dénommée « secteur de l'Enfant » et destinée à recevoir des activités et équipements;*
- *Une zone à l'extrémité Sud, baptisée « secteur Trois Pigeons » affectée à des équipements publics et limitrophes du nœud routier constitué par la liaison de la A51 et des RD8n et 59.*

Il est par ailleurs précisé que cette opération générera une artificialisation des terres de l'ordre de 36%.

*Dans ce contexte et après une analyse globale du projet de PLU, la commission d'enquête considère, comme les services de l'État, que l'urbanisation du « **secteur de l'Enfant** » au détriment de terres agricoles est en contradiction avec les orientations de la DTA en matière de préservation des espaces agricoles et partiellement avec les orientations du PADD ci-dessus identifiées.*

En conséquence, la commission d'enquête demande le maintien de ce secteur dans sa vocation agricole.

*Concernant le secteur « **Trois Pigeons** » et le conflit routier existant à ce jour dans la liaison de la A51 et des RD8n et 59, l'urbanisation de ce secteur ne fera qu'aggraver le conflit routier précédemment souligné.*

En conséquence, la commission d'enquête considère qu'il convient de rechercher, avant toute urbanisation de ce secteur, les solutions susceptibles d'améliorer la sécurité routière sur ce nœud routier.

LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE DU PROJET

La commission soutient les options prises pour la diminution de la surface des zones NB, cohérentes avec les orientations du PADD.

Une grande part est rendue aux espaces naturels et agricoles pour lesquels des dispositions fermes de protections sont prévues. De même, la commission note que la prise en compte du paysage est un élément fort du projet.

Elle approuve les dispositions du PLU sur le risque inondation, en l'absence d'un PPRI.

La trame végétale est confirmée sur l'ensemble du territoire communal et cela, d'une manière plus volontaire que dans le POS.

Les OAP des secteurs urbanisés ou à urbaniser formulent des orientations claires de préservation et de mise en valeur des sites dans lesquels elles s'appliquent.

RECAPITULATION DES RECOMMANDATIONS

- 1) Malgré l'importance et la qualité du travail réalisé pour l'ensemble du dossier de projet PLU, nous estimons qu'il est indispensable pour l'avenir, d'améliorer la lisibilité de la cartographie.
- 2) Maintenir les dispositions du projet de PLU qui traduisent les orientations du PADD visant le développement des transports en commun et des modes actifs.
- 3) Reconsidérer, avec le Département, l'utilité du maintien de l'ER 264 dans le contexte de la politique des déplacements visée ci-dessus.
- 4) Trouver le juste équilibre :
 - . Entre l'amélioration des conditions environnementales des zones d'activités existantes et le développement économique,

 - . Entre les réserves foncières pour activités et la sauvegarde des terres.
- 5) Enfin, la commission s'interroge sur les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de renouvellement urbain fixés par le projet de PLU pour l'habitat. Concernant plus particulièrement le logement social, la CE considère que la disposition fixant l'obligation du respect du quota de 25% de logements sociaux aux seules opérations de plus de 2000m² ne facilitera pas la mixité sociale imposée.

AVIS DE LA COMMISSION

Compte-tenu de l'argumentaire conclusif ci-dessus exposé et après la récapitulation de ses recommandations, **la commission d'enquête émet :**

UN AVIS FAVORABLE

Sur le projet de PLU soumis à l'enquête publique sous les réserves suivantes :

- **l'OAP N°17** doit se limiter à la mise en valeur des rives de la TOULOUBRE, sans urbanisation complémentaire,

- **Concernant l'OAP N°7** après une analyse globale du projet de PLU, la CE considère, comme les services de l'État, que l'urbanisation du « **secteur de l'Enfant** » au détriment de terres agricoles est en contradiction avec les orientations de la DTA en matière de préservation des espaces agricoles et partiellement avec les orientations du PADD ci-dessus identifiées.

En conséquence, elle demande le maintien de ce secteur dans sa vocation agricole.

- L'urbanisation du « **secteur des Trois Pigeons** » doit être précédée par la recherche de solutions susceptibles d'améliorer la sécurité routière du nœud routier constitué par la liaison de la A 51 et des RD8n et 59.

CONCLUSIONS

Sur le Zonage d'Assainissement Eaux Usées

Au delà de l'aspect économique du choix de mode d'assainissement collectif ou autonome pour les zones UC qui n'est pas indiqué, c'est le choix urbanistique qui semble avoir été déterminant.

Malgré les informations de la page 67, l'absence d'un coût prévisionnel par secteur nous paraît regrettable.

Une telle estimation financière aurait pu être utile à l'établissement d'un échéancier prévisionnel, lui même rattaché à la mise en œuvre des différentes zones impactées par ce projet d'assainissement (zones de rattrapage : UR, zone à urbaniser : AU).

Enfin, considérant que le Maître d'ouvrage prendra en compte l'essentiel des observations formulées par l'ARS (lettre du 15/12/2014 jointe en annexe dans le RAPPORT, Tome1/3), la commission considère que le zonage d'assainissement proposé est en totale cohérence avec les objectifs d'urbanisation prévus au projet de PLU et formule en conséquence un

AVIS FAVORABLE.

CONCLUSIONS

SUR LE ZONAGE DES EAUX PLUVIALES

Après analyse du dossier et des remarques formulées, la commission considère que le dossier « zonage de eaux pluviales » apporte au PLU un éclairage important et complet.

Les éléments techniques du dossier justifient certains Emplacements Réservés et Zonages ; ils tracent également des perspectives techniques au projet d'urbanisme porté par le PLU.

En conséquence, la commission formule un

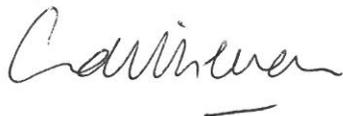
AVIS FAVORABLE

Fait à AIX EN PROVENCE, LE 1^{er} JUILLET 2017



Gérard MIDONIO (Président)

Gwenaël DE VILLENEUVE



Jean Claude PEPE

