



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-608**

Séance publique du

13 décembre 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 :	
Date de signature : 15/12/2017	
Date de réception : 15/12/17	
	POUR CERTIFICATION DU CARACTERE CONFORME - ACTE ENREGISTRE - ACTE ENREGISTRE - ACTE ENREGISTRE POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE L'EGALITE

OBJET : SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, DE RESEAUX, DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Le 13 décembre 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 07/12/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Charlotte BENON, Madame Dominique AUGÉY à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Brigitte DEVESA, Monsieur Philippe DE SAINTDO à Madame Irène MALAUZAT, Madame Sylvaine DI CARO à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gilles DONATINI à Eric CHEVALIER, Madame Michele EINAUDI à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Moussa BENKACI, Madame Coralie JAUSSAUD à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Francis TAULAN, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ.

Excusés sans pouvoir :

Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Souad HAMMAL, Monsieur Michael ZAZOUN.

Secrétaire : Jean BOULHOL

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



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

Nomenclature : 2.1
Documents d'urbanisme

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 DÉCEMBRE 2017

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

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

OBJET : SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, DE RESEAUX, DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT - Information du Conseil

Mes chers Collègues,

J'ai souhaité avec vous, au moment où la compétence « PLU » va être transférée à la Métropole, tirer une sorte de bilan provisoire des effets du PLU que nous avons approuvé et des moyens pouvant être mis en œuvre pour que son application corresponde mieux aux objectifs recherchés, corriger enfin certains points que nous aurions mal anticipés.

Nos objectifs :

Notre projet de territoire devait répondre à 3 préoccupations majeures :

- **Conserver l'attractivité de la ville.** Nous avons ainsi adopté un scénario qui maintenait le rythme de création d'emplois (1000/an). Un choix assumé plutôt que de freiner le développement et de risquer de voir notre ville régresser.
- **Maintenir l'identité aixoise.** Ceci impliquait un rythme de constructions de logements raisonnable (900/an). Ceci supposait surtout un parti d'urbanisme gardant une large place aux espaces verts, n'autorisant pas d'épannelages trop importants, ne prévoyant pas de voiries trop larges, préservant les zones agricoles et naturelles de la campagne aixoise du mitage par l'habitat diffus.

▪ Assurer la cohérence entre le développement urbain et celui des équipements. La croissance de l'urbanisation doit s'accompagner en parallèle de la construction si nécessaire de classes d'écoles, de places de crèches, d'ouvrages routiers, de transports en commun, de parc relais, etc...

J'ajoute que le PLU devait répondre aux prescriptions de la loi SRU et des lois subséquentes, dont vous savez que la philosophie générale est de ne pas construire dans les zones non urbanisées et par conséquent de densifier les constructions dans les secteurs déjà bâtis.

Cette orientation intellectuellement tout à fait compréhensible se heurte toutefois au problème de l'acceptation sociale d'une évolution d'un tissu pavillonnaire vers des immeubles collectifs, Dès lors, nous avons donné priorité à l'application de la loi, mais en cherchant des solutions les plus acceptables possibles par la population.

Les effets du PLU :

Au plan global, la ville a pu satisfaire aux projets concernant l'implantation d'activités génératrices d'emploi. Les autorisations de construction de logement ont augmenté, et le lancement effectif des chantiers de logement correspond au rythme souhaité. La ville a rattrapé son retard en matière de logements étudiants. Mais surtout, un coup d'arrêt a été mis au mitage de la campagne aixoise.

Au-delà de ce contexte global plutôt positif, il apparaît certains effets qu'il convient de mieux encadrer.

Rappelons tout d'abord que le PLU ne peut pas fixer de règle de COS. Du coup, la limitation de la constructibilité n'est pas automatique et facilement connue comme c'était le cas dans les POS. La limitation résulte du cumul d'autres règles très mathématiques mais aussi de l'application de principes plus subtils visant à insérer le projet dans son environnement. Les pétitionnaires ont du s'habituer aux nouvelles règles, mais ont eu tendance à négliger les aspects plus qualitatifs, conduisant à des projets plus denses que ceux souhaités lors de l'élaboration du PLU.

Nous avons pu corriger, autant que faire ce peut, ce phénomène dans le cadre du document actuel, mais probablement pas autant qu'il aurait été souhaitable. Et les riverains des projets ont souvent montré leur hostilité à ceux-ci.

C'est pourquoi nous avons, dans le cadre de la modification N°1, fixé des règles par exemple d'emprise au sol des constructions, d'organisation des espaces verts plus explicites. Ceci devrait améliorer la qualité des projets. Il reste que le zonage ou le règlement de la zone affectant certains terrains, notamment dans certains quartiers d'habitat pavillonnaire, permet la réalisation d'immeubles collectifs trop importants ou s'ils ne le sont pas avec une acceptation sociale difficile,

Je souhaite préserver l'identité de ces quartiers, exprimée par ses habitants et il me paraît souhaitable que le document d'urbanisme prenne davantage en compte cette situation, même si cela diminue le potentiel théorique du renouvellement urbain. Cette question sera étudiée, concertée et pourra conduire à une adaptation du document d'urbanisme après mise en œuvre de la procédure correspondante.

La cohérence entre urbanisation et équipements :

Le PLU assure sur les 15 ans à venir la cohérence entre croissance de l'urbanisation et réalisation d'équipements. Mais il n'est pas un document opérationnel. Chaque action, qu'elle soit en vue de construire ou en vue de créer une infrastructure, nécessite une procédure spécifique et bien entendu sa mise en œuvre concrète. Le PLU, en effet, a pour rôle principal de préciser les terrains concernés.

Or, si la collectivité est à l'initiative de certaines actions, en particulier en matière de création d'équipements, elle ne l'est pas pour une très large part dans le domaine de la construction de logements ou d'activités qui résulte du choix de particuliers, notamment des propriétaires fonciers et des professionnels de l'immobilier.

Il s'en suit la possibilité que, bien que la cohérence soit prévue sur la durée du PLU, elle ne peut pas l'être sur un temps plus court, soit globalement, soit à une échelle spatiale limitée, un quartier, une rue. Ceci est particulièrement vrai dans le cas où la réalisation d'un équipement prend du retard par rapport aux échéances initialement envisagées.

Par ailleurs il apparaît, à l'expérience de l'instruction des demandes d'autorisations de construire, que le problème de l'insertion du projet dans son environnement peut être concrètement traité et le sera encore plus avec le nouveau règlement. Par contre celui de l'impact du projet dans l'utilisation de l'espace public voisin ne l'est pas, en particulier sur les questions relatives à la circulation et au stationnement. Ceci est une source importante de contestations se traduisant dans de nombreux cas par des contentieux administratifs. Il apparaît donc souhaitable d'anticiper, autant que possible cette situation.

Aussi, de même que le PLU prévoit la mise en place d'indicateurs environnementaux pour en suivre son évolution, j'ai décidé de mettre en place des outils permettant d'identifier au plus près l'incidence des autorisations de construire (et non des seules opérations d'aménagement) dans le domaine important et très sensible des déplacements et du stationnement.

Cette évaluation se fera à l'échelle globale et à celle du quartier.

A l'échelle globale :

La ville va disposer prochainement de marchés d'études de circulation. Nous aurons recours à ce type d'études pour vérifier si la délivrance de permis de construire significatifs est compatible avec l'avancement des projets en matière de déplacements : infrastructures évidemment, mais aussi renforcement des transports en communs. Ces études devront bien entendu prendre en compte le cadre communal, mais aussi intercommunal.

A l'échelle du quartier :

L'expérience montre que les problèmes soulevés ne peuvent pas trouver de solutions satisfaisantes dans le cadre très contraint de l'instruction d'un permis de construire.

Aussi, pour les demandes significatives, les pétitionnaires seront invités à présenter leurs projets préalablement à leur dépôt, à un groupe de travail technique qui étudiera les conséquences de celui-ci sur l'environnement voisin. Le groupe de travail, s'il constate des inconvénients sérieux pour le quartier, pourra être amené à préconiser des modifications du projet (par exemple sa réduction) ou des compléments (par exemple davantage de stationnements à l'air libre), ou à modifier l'espace public (par exemple, mise en place de trottoirs).

Conclusion

Les évolutions réglementaires d'ores et déjà engagées à travers notamment la modification n°1 vont dans le sens d'un développement urbain plus respectueux de l'identité aixoise. Pour aller plus loin, il s'agit aujourd'hui de se donner les moyens d'avoir une lecture plus fine de l'évolution d'un quartier et de l'impact de son urbanisation notamment en termes de circulation.

Je souhaite poursuivre cet encadrement réglementaire en faveur de la qualité urbaine et contraindre l'urbanisation pour en réduire les effets cumulés :

- En créant un groupe de travail technique réunissant les services urbanisme, transport, technique, VRD, environnement pour encadrer en amont les porteurs de projets de construction et évaluer leur impact à l'échelle d'un quartier.
- En engageant une mise à jour des indicateurs de suivi du PLU pour tirer des bilans réguliers sur les effets de sa mise en œuvre.
- En créant une commission extra-municipale composée d'élus et citoyens dont l'objectif serait d'analyser ces bilans et de faire remonter les différents sujets intéressant les quartiers de la commune, d'émettre des propositions d'aménagement, de donner un avis consultatif au regard de l'intérêt général.
- En lançant une nouvelle évolution de notre document d'urbanisme nous permettant de mieux réguler notre rythme d'urbanisation, au regard notamment des études de déplacement.

Par conséquent, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** des éléments précédents

- **NOUS ENGAGER** dans ce processus en mettant en place dès le prochain Conseil Municipal les outils adaptés pour ce faire

DL.2017-608 - SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, DE RESEAUX, DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT - 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 :**

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



**Compte-rendu de la délibération affiché le : 15/12/2017
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

1

1 « 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 ...»

Aix-en-Provence le, 15 décembre 2017

BORDEREAU D'ENVOI
(AR à envoyer à : assemblees@mairie-alxenprovence.fr)

Commune d'Aix en Provence
à
M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

15 DEC. 2017

DIRECTION / SERVICE : Service des Assemblées

CONSEIL MUNICIPAL DU 13 Décembre 2017

COURRIER ARRIVE

OBJET DE L'ACTE : COMPTABILITE COMMUNALE - OUVERTURES ET VIREMENTS DE CREDITS POUR L'EXERCICE 2017

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-539

OBJET DE L'ACTE : BUDGET PRIMITIF 2018 - BUDGET PRINCIPAL - MISE EN PLACE DE CREDITS D'INVESTISSEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L1612-1 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-540

OBJET DE L'ACTE : CREATION DE DEUX BUDGETS ANNEXES DANS LE CADRE DES CONVENTIONS DE GESTION AVEC LA METROPOLE - COMPETENCES TRANSFEREES AU 1er JANVIER 2018 DE LA GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-541

OBJET DE L'ACTE : COMPTABILITE COMMUNALE - SERVICE DE L'EAU - DECISION MODIFICATIVE POUR L'EXERCICE 2017

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-542

OBJET DE L'ACTE : RELATIONS ET FLUX FINANCIERS 2017 ENTRE LE BUDGET GENERAL ET LES BUDGETS ANNEXES DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-543

OBJET DE L'ACTE : COMPTABILITE COMMUNALE - SERVICES DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT-BUDGET PRIMITIF 2018 - MISE EN PLACE DE CREDITS D'INVESTISSEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L1612-1 DU CGCT

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-573

OBJET DE L'ACTE : ELECTION D'UN CONSEILLER METROPOLITAIN ainsi que la feuille de dépouillement et l'enveloppe contenant les bulletins.

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017
N° DE L'ACTE: DL.2017-574

OBJET DE L'ACTE : POURSUITE DES PROCEDURES DE MODIFICATION ET DE REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIX-EN-PROVENCE PAR LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE - ACCORD DE LA COMMUNE

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-596

OBJET DE L'ACTE : SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, DE RESEAUX, DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT.

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-608

OBJET DE L'ACTE : INFORMATION SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU D'AIX EN PROVENCE

DATE DE L'ACTE : 13 décembre 2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-609

**SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE**

15 DEC. 2017

COURRIER ARRIVE