

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Pays d'Aix

Annexe 1 – Réserves et Recommandations de la commission d'enquête

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 20 février 2024 au jeudi 4 avril 2024, la commission d'enquête en charge du projet de Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix a remis son rapport et ses conclusions motivées le 31 mai 2024.

Elle donne un avis favorable assorti de 14 réserves et 32 recommandations.

Selon la méthodologie retenue par la commission, ces réserves et recommandations sont classées par thématiques et par territoire.

Les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence sont écrites en vert pour une meilleure lisibilité de l'annexe.

Sommaire

14 Réserves et 32 recommandations

RÉSERVES	5
1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	6
Réserve n°1 :	6
Réserve n°2	6
Réserve n°3	6
Réserve n°4	6
Réserve n°5	7
Réserve n°6	7
Réserve n°7	7
Réserve n°8	8
2. VIE SUR LE TERRITOIRE	8
Réserve n°9	8
Réserve n°10	8
3. LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	9
Réserve n°11	9
Réserve n°12	9
Réserve n°13	9
Réserve n°14	10
RECOMMANDATIONS	12
1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	13
Recommandation n°1 :	13
Recommandation n°2 :	13
Recommandation n°3	13
Recommandation n°4	13
Recommandation n°5	14
Recommandation n°6	14
Recommandation n°7	14
Recommandation n°8	14
Recommandation n°9	14
Recommandation n°10	15
Recommandation n°11	15
2. VIE SUR LE TERRITOIRE	15
Recommandation n°12	15
Recommandation n°13	15
Recommandation n°14	15

Recommandation n°15	16
Recommandation n°16	16
Recommandation n°17	16
Recommandation n°18	16
Recommandation n°19	16
Recommandation n°20	17
Recommandation n°21	17
Recommandation n°22	17
Recommandation n°23	17
Recommandation n°24	17
Recommandation n°25	18
Recommandation n°26	18
Recommandation n°27	18
Recommandation n°28	18
Recommandation n°29	18
Recommandation n°30	19
Recommandation n°31	19
Recommandation n°32	19

RÉSERVES

LA PRISE EN COMPTE DES RÉSERVES :

Sur 14 réserves formulées par la commission d'enquête :

- 12 sont levées ;
- 2 sont partiellement levées (réserves 5 et 7)

1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Réserve n°1

Remplacer les 35 000 logements prévus à l'horizon 2035 par les 25000 logements résultant d'une production annuelle de 2500 logements de 2025 à 2035, répartir cette production entre intensification de l'enveloppe urbaine et l'extension de l'enveloppe urbaine en priorisant l'intensification de l'enveloppe urbaine.

Il est proposé de lever la réserve n°1, en complétant le rapport de présentation pour mieux expliciter le calcul de la production de logements et sa répartition entre intensification et extension de l'enveloppe urbaine aboutissant au chiffre de production de 35000 logements.

Réserve n°2

Les emplacements réservés pour la construction de logements sociaux doivent figurer dans la liste des ER ; le bénéficiaire de celui-ci doit être indiqué.

Pour chaque ER un programme succinct en nombre de logements sociaux ou surface de plancher dédiée à ceux-ci doit être précisé.

Le programme de logements sociaux doit consommer le « droit à bâtir » de l'ER, au minimum 70 % de celui-ci résultant de l'emprise au sol ou la surface résiduelle du terrain déduction faite des espaces de pleine terre, projetée sur le nombre d'étages réalisables rez de chaussée compris.

Il est proposé de lever la réserve, en adaptant et en complétant les éléments relatifs aux Emplacements Réservés de Mixité Sociale dans le règlement écrit dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

Réserve n°3

Le règlement du PLUi doit fixer à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements, le seuil plafond de déclenchement de l'introduction de logements sociaux dans une opération de construction ou de division d'un terrain pour construire.

La commission d'enquête tient à préciser, que cette réserve n'a pas pour objectif de faire obstacle à l'application de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, la modulation étant possible en dessous du seuil plafond de 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements.

Il est proposé de lever la réserve en adaptant les dispositions du règlement relatives aux Secteurs de Mixité Sociale du PLUi dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

Réserve n°4

57 OAP à modifier

Il est proposé de lever la réserve en modifiant les OAP concernées notamment en lien avec une meilleure intégration de la prise en compte des risques, des enjeux écologiques et le cas échéant un ajustement du parti d'aménagement du secteur.

Réserve n°5

34 OAP à supprimer ou à justifier

Il est proposé de lever partiellement la réserve en supprimant les OAP Lagremeuse, Pascaret et les Banettes et en complétant le rapport de présentation pour apporter des éléments de justification complémentaire.

L'ensemble des OAP conservées participe à l'atteinte des objectifs portés par le PLUi du Pays d'Aix.

Réserve n°6

22 STECAL à modifier

Il est proposé de lever la réserve :

- **pour plus de la moitié des STECAL cités, l'argumentation avancée par la commission d'enquête ne permet pas d'identifier clairement dans quel sens faire évoluer le STECAL.**
- **pour 2 STECAL (La Galinière et Malespine), les modifications demandées étaient déjà présentes dans le projet de PLUi arrêté.**
- **pour 8 STECAL, des modifications du règlement et/ou des compléments dans le rapport de présentation ont été apportés (As2, As5, As10, As17, As42, Ns5, Ns8, Ns 18)**

Réserve n°7

25 STECAL à supprimer

Il est proposé de lever partiellement la réserve :

- **en supprimant 7 STECAL (Ns12, Ns20, Ns22, Ns26, As13, As34, Ns44)**
- **en modifiant 5 STECAL (As33, As45, Ns32, Ns36, Ns43) de façon à répondre aux raisons avancées pour leur demande de suppression,**
- **en conservant les 7 STECAL destinés aux gens du voyage qui permettent d'atteindre les objectifs en la matière. La mobilisation de cet outil en ce sens est prévue par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme**

Les autres STECAL sont maintenus notamment de façon à prendre en compte et encadrer une activité existante.

Réserve n°8

L'article 3.3.3 et 3.1 dans le règlement écrit, concerne la reconstruction des bâtiments en zone de risque inondation et feu de forêt. Il convient que la reconstruction des bâtiments puisse être autorisée quelle que soit la source de la démolition à condition que les prescriptions de protection de biens et de personnes soient réalisées.

Il est proposé de lever la réserve en intégrant cette disposition dans le règlement écrit.

2. VIE SUR LE TERRITOIRE

Réserve n°9

La Commission demande que les objectifs PEM 06 et PEM 07 du Plan de Déplacements Métropolitain (PDM) soient clairement mis en valeur dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi (identification des PEM principaux au niveau des gares ferroviaires et des Parc-Relais en relation avec les transports en commun routiers et les zones sécurisées de stockage des cycles).

La carte présente dans l'OAP thématique "Attractivité pour demain" du projet de PLUi met en valeur le réseau de mobilité métropolitain ainsi que les PEM et parcs relais qui participent au développement de l'intermodalité des déplacements sur le Pays d'Aix. Le projet de PLUi définit dans l'objectif 1 de son PADD la nécessité "d'inscrire le développement du Pays d'Aix dans une logique de gestion économe et de mobilité responsable et partagée...". Cet objectif trouve sa traduction réglementaire avec la définition de zones de bonne desserte dans le règlement ainsi que dans les OAP sectorielles.

Néanmoins, il est proposé de lever la réserve en complétant le rapport de présentation afin de mieux préciser ces éléments.

Réserve n°10

Les dispositions des OAP thématiques, doivent se rapprocher de celles retenues pour le Grand site Concors Sainte-Victoire, en rendant les orientations visant l'adaptation à la trame paysagère existante plus directives ; en imposant des matériaux et végétaux en cohérence avec les palettes constituant l'identité du pays d'Aix ; en appréciant la qualité paysagère d'un secteur à partir de tous les points d'où celui-ci est visible.

Il est proposé de lever la réserve en complétant les OAP thématiques "santé et bien-être au quotidien et Ressources, paysages et biodiversité" dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

3. LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Réserve n°11

La Métropole doit identifier dans le PLUi les surfaces agricoles irriguées/irrigables et les périmètres AOC/IGP sur le Pays d'Aix et analyser l'impact des secteurs de projets (zones AU, OAP sectorielles, STECAL) sur ces surfaces. Elle doit mettre en œuvre la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) pour être en mesure de répondre à l'objectif du SRADDET de zéro perte des surfaces irrigables d'ici 2030.

Le PLUi doit s'articuler avec d'autres documents dans le respect de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme.

L'ensemble des secteurs de projet a fait l'objet de la séquence ERC dans le cadre de l'évaluation environnementale ce qui a permis d'éviter la consommation de près de 150 ha supplémentaire de zone agricole par rapport aux PLU communaux.

Par ailleurs, le rapport de présentation comporte les cartes du réseau d'irrigation et des secteurs AOC/IGP. Des dispositions ont été ajoutées dans l'OAP Attractivité pour demain ainsi que dans le règlement pour protéger les équipements d'irrigation.

Néanmoins, il est proposé de lever la réserve avec les compléments apportés dans le document sur cette thématique.

Réserve n°12

La Métropole doit réexaminer le classement dans le PLUi de parcelles agricoles classées en zones N, Ap ou Apa, pour les classer en A, afin qu'elle corresponde à leur vocation et que des agriculteurs s'installant puissent construire leur logement en zone A comme le règlement du PLUi le permet et que soit ainsi rendue possible ou pérennisée leur installation.

Il est proposé de lever cette réserve en réexaminant le classement des parcelles agricoles classées en N, Ap ou Apa et en le modifiant en A le cas échéant. Ce travail a conduit au reclassement de près de 600 ha en zone Agricole.

Réserve n°13

La Métropole doit revoir le classement des zones N en EBC pour l'harmoniser sur l'ensemble du Pays d'Aix et là où une protection supplémentaire ne se justifie pas, le supprimer.

Il est proposé de lever la réserve en intégrant des adaptations d'EBC basées sur le travail d'harmonisation déjà engagé. Ce dernier sera approfondi et généralisé dans une évolution ultérieure du document.

Réserve n°14

1- Compléter le descriptif des OAP sectorielles (Document 4.1 du PLUi) par un paragraphe consacré aux enjeux écologiques indiquant :

- les **"enjeux écologiques résiduels"** tels qu'ils apparaissent dans la partie **"ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION"** de la partie **1.3-B ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE** du PLUi,
- les mesures ERC déjà mises en place également précisées dans la partie citée précédemment, ainsi que les mesures ERC "résiduelles" qui permettraient de réduire l'impact du projet d'aménagement,
- l'obligation de mettre en œuvre des mesures de compensation si les mesures d'ERC "résiduelles" précédemment indiquées ne le sont pas ; ces mesures devant être mises en place sur le secteur ou à proximité de celui-ci.

Pour améliorer la lisibilité des enjeux écologiques résiduels et en prendre connaissance, une référence à l'évaluation environnementale a été systématisée sur les OAP concernées.

Compléter également le schéma d'aménagement de ces OAP en y mentionnant les réservoirs et corridors écologiques, les sites Natura 2000 et les autres périmètres de protection de la biodiversité éventuellement présents sur le secteur ou à proximité.

Les OAP comprennent déjà les éléments réglementaire de la Trame Verte et Bleue. Les sites Natura 2000 et les autres périmètres de protection de la biodiversité produisent leurs effets en dehors du PLUi.

2- Pour les STECAL et US identifiés dans la partie 1.3-B du PLUi comme Secteurs Susceptibles d'Être Impactés, compléter les paragraphes du document 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT les concernant en indiquant :

- s'ils sont localisées sur ou à proximité de réservoirs ou corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité,
- la nécessité de mettre en œuvre la séquence ERC si le projet envisagé a un impact significatif sur la biodiversité.

Le règlement a été complété en ce sens.

Il est donc proposé de lever la réserve en complétant les OAP et le règlement sur cette thématique.

RECOMMANDATIONS

LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS :

Sur 32 recommandations formulées par la commission d'enquête :

- 20 sont suivies
- 5 sont partiellement suivies
- 7 ne pourront pas être suivies.

1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Demande constructibilité :

Recommandation n°1

La commission recommande de faire un recensement des équipements publics existants en zones A et N, pour adapter les limites de zones en fonction des possibilités offertes par les équipements publics présents.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en engageant un état des lieux des équipements publics existants en zone A et N.

Recommandation n°2

La commission recommande que les zones UG soient comptabilisées dans les espaces consommés.

Il est proposé de suivre la recommandation d'autant plus que les gisements fonciers des zones UG en espaces naturels agricoles et forestiers sont comptabilisés dans la consommation d'espace conformément à la méthodologie présentée dans le rapport de présentation.

STECAL

Recommandation n°3

La commission recommande de mentionner la surface avant et après la réalisation du STECAL sur les zones A ou N.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le PLUi arrêté puisque la donnée est déjà présente dans le rapport de présentation dans la partie 1.2 E justification des choix relatifs à la délimitation des zones.

Emplacements réservés :

Recommandation n°4

La commission recommande de retirer les ER dont la justification n'est plus sérieusement réaliste au regard de l'ensemble des paramètres ayant changé depuis leurs créations, notamment la théorie du bilan au regard des emplacements réservés seuls ou interdépendants.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en conduisant un travail approfondi en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Recommandation n°5

La commission recommande de nommer les ER non identifiés.

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant la liste de dénomination des emplacements réservés.

Recommandation n°6

La commission recommande de justifier la présence des ER par la définition d'un projet et sa faisabilité.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en qualifiant une partie des projets en fonction de leur état d'avancement et un travail approfondi sera conduit dans l'évolution du document.

Risques – Feux de forêt

Recommandation n°7

... les zones reclassées A et N où s'applique la nouvelle cartographie du risque suscite l'incompréhension des administrés : nombre de particuliers ont démontré dans leur requête qu'ils bénéficiaient sur ces zones des dispositifs et des équipements permettant d'assurer leur protection.

La Commission constate cette contradiction et recommande la mise en cohérence de sa position à la Métropole, pour la rendre acceptable, dans le sens de la protection des populations.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui remet en cause la méthodologie harmonisée sur l'ensemble des communes du Pays d'Aix (hors celles couvertes par un Plan de Prévention des Risques) présentée dans le rapport de présentation.

Risques – Inondation

Recommandation n°8

La commission recommande d'étudier la demande de changement de classification des zones UF et UFa de ZPPU en AZU. Il s'agirait alors de les traiter comme les zones UG et UGa.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui remet en cause la méthodologie harmonisée sur l'ensemble des communes du Pays d'Aix (hors celles couvertes par un Plan de Prévention des Risques) présentée dans le rapport de présentation.

Recommandation n°9

La commission recommande d'étudier les installations solaires en zone inondable

Il est proposé de suivre la recommandation en intégrant la possibilité de réaliser sous conditions ce type d'installations en zone inondable.

Ressources naturelles

Recommandation n°10

La commission recommande au sujet des ressources naturelles de réaliser le tracé des réseaux d'irrigation du Pays d'Aix.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le PLUi arrêté puisque la donnée est déjà présente dans le rapport de présentation dans la partie 1.1 C Etat Initial de l'Environnement.

Recommandation n°11

La commission recommande de restaurer le lit de la Torse dans l'enceinte du Lycée Cézanne.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

2. VIE SUR LE TERRITOIRE

Economie

Recommandation n°12

La commission recommande de répondre aux rectifications légitimes demandées par Airbus Helicopters sur Vitrolles

Il est proposé de suivre cette recommandation en adaptant le règlement.

Recommandation n°13

La commission recommande de prendre en compte les demandes de la société Cofua sur Fuveau dans le cadre de l'OAP FU05

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en adaptant le règlement et l'OAP.

Recommandation n°14

La commission recommande de prévoir une ZAC sur Coudoux afin de satisfaire les besoins des artisans et entrepreneurs locaux.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation car elle réinterroge l'équilibre du projet en remettant en cause la localisation des secteurs de projets et l'objectif de limitation de la consommation d'espace.

Réseau

Recommandation n°15

La commission recommande de favoriser la mise en œuvre des projets intercommunaux du territoire relatif à l'interconnexion des réseaux d'énergie, d'assainissement, d'adduction en eau brute pour l'agriculture et en eau potable pour les collectivités.

Il est proposé de suivre cette recommandation. La Métropole déploie des schémas directeurs notamment eau potable et assainissement à l'échelle de son périmètre.

Recommandation n°16

La commission recommande de faciliter la maintenance et le développement des réseaux aériens de transport de l'énergie électrique dans les EBC

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant le détournement des EBC autour des ouvrages de transports d'énergie.

Recommandation n°17

La commission recommande de consolider et harmoniser chaque composante du territoire par une politique unique de gestion et de promotion des réseaux (énergie, voirie, communication, distribution)

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Voirie

Recommandation n°18

La commission recommande de mettre en correspondance les réels besoins de réserves foncières pour la voirie en regard des perspectives de développement économique et social des territoires.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le document : les réserves foncières pour la voirie dans le projet de PLUi arrêté correspondent aux besoins exprimés par les gestionnaires de voirie au regard des besoins de développement du territoire.

Recommandation n°19

La commission recommande d'associer les décisions d'emprise sur le foncier à des études d'impact préalables nécessaires à la protection de l'environnement (faune et flore)

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Recommandation n°20

La commission recommande d'adapter les ouvrages routiers et autoroutiers au trafic.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Equipements :

Recommandation n°21

La commission recommande de mener une densification avertie dans le respect de l'histoire du territoire et de son patrimoine qui doivent être préservés.

Cette recommandation est déjà intégrée dans le projet de PLUi arrêté. Le projet de développement porté par le PLUi promeut un équilibre entre renouvellement urbain et extension tout en prenant en compte les formes urbaines existantes et les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

Recommandation n°22

La commission recommande d'adapter en conséquence le potentiel de densification des villes et des villages pour répondre aux besoins des générations futures.

Cette recommandation est déjà intégrée dans le projet de PLUi arrêté. Le projet de développement porté par le PLUi promeut un équilibre entre renouvellement urbain et extension tout en prenant en compte les formes urbaines existantes et les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

Recommandation n°23

La commission recommande d'analyser les contestations relatives aux projets d'OAP, aux refus des ER destinés, à la réduction de l'étalement urbain

Il est proposé de suivre cette recommandation. L'ensemble des contributions a été analysé et le projet de PLUi soumis à l'approbation a été adapté, le cas échéant, dans le respect du scénario de développement et de l'objectif de sobriété foncière.

Recommandation n°24

La commission recommande de préciser clairement la position géographique précise des ER, leur emprise, leur destination, l'identité du bénéficiaire

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant ces éléments dans le règlement.

Recommandation n°25

La commission recommande de vérifier l'obsolescence des ER qui va à l'encontre de certains objectifs mis en avant du PADD.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Recommandation n°26

La commission recommande de limiter l'utilisation des ER comme simple réserve foncière.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Déchets

Recommandation n°27

La commission recommande de confirmer la possibilité de reclassement des parcelles concernant les sites destinés au traitement des déchets demandés par les requérants.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en modifiant au cas par cas le règlement afin de faciliter la mise en œuvre de la compétence déchets

Recommandation n°28

La commission recommande que le PLUi soit utilisé comme outil pour mettre en place des projets d'aménagement avec une vocation ou une composante forte agricole, notamment concernant la remise en culture d'espaces en friche ou anciennement agricoles. A cet égard, les Zones Agricoles Protégées (ZAP) dont il serait opportun que la Métropole mette à jour les données dans le PLUi, mériteraient d'être promues

Cette recommandation figure déjà dans le PLUi arrêté en prenant en compte les projets finalisés, les projets en cours d'élaboration seront intégrés en fonction de leur état d'avancement lors de l'évolution du document.

Recommandation n°29

La commission recommande d'intégrer au règlement les dispositions relatives aux missions de service public des Associations Syndicales Autorisées (ASA) d'irrigation et de mieux prendre en compte leur réseau dans les OAP sectorielles et STECAL

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant le règlement écrit.

Biodiversité

Recommandation n°30

La commission recommande de compléter les prescriptions du PLUi et de transcrire contextuellement sur le terrain l'OAP thématique « Ressources, biodiversités et paysage » afin de permettre :

- de maintenir dans les OAP sectorielles davantage d'espaces naturels végétalisés afin de mieux préserver les fonctionnalités écologiques particulièrement lorsqu'un secteur est proche d'un corridor écologique,
- d'identifier et préserver plus systématiquement les zones humides (roselières, rus, fossés, ripisylves, ...) compte tenu des forts enjeux écologiques qu'elles concentrent,
- de maintenir dans les espaces de gestion du risque d'incendie qui jouxtent de nombreux secteurs d'OAP des îlots de végétation.

Il est proposé de suivre cette recommandation. Les OAP ont été complétées en mettant en avant les éléments relatifs à la préservation de la biodiversité et en intégrant des éléments de gestion du risque feux de forêt.

Espaces Boisés Classés

Recommandation n°31

La commission recommande que les requêtes d'ajustement des emprises d'EBC faites par le public soient examinées dans le contexte PLUi

Il est proposé de suivre cette recommandation en examinant les requêtes et en procédant à des adaptations du règlement graphique le cas échéant.

Recommandation n°32

La commission recommande que la présence des servitudes EBC à l'intérieur des zones urbaines, agricoles et naturelles pouvant être mises en culture, fassent l'objet d'une justification sérieusement motivée, de ne pas faire obstacle aux projets de sylviculture avec une servitude d'EBC.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la réserve n°13.