



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2025

Annexe délibération approbation

Aix-en-Provence – Beaurecueil – Bouc Bel Air – Cabriès – Chateauneuf-Le-Rouge – Coudoux – Eguilles – Fuveau – Gardanne – Gréasque – Jouques – Lambesc – La Roque d'Anthéron – Le Puy Sainte Réparade – Les Pennes-Mirabeau – Le Tholonet – Mimet – Meyrargues – Meyreuil – Pertuis – Peynier – Peyrolles-en-Provence – Puyloubier – Rognes – Rousset - Saint-Antonin-Sur-Bayon – Saint-Cannat – Saint-Estève-Janson – Saint-Marc-Jaumegarde – Saint-Paul-Lez-Durance – Simiane-Collongue – Trets – Vauvenargues – Venelles – Ventabren – Vitrolles

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : RESERVES ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- 1.1 RESERVES
- 1.2 RECOMMANDATIONS

2^{ème} PARTIE : MODIFICATIONS POST ENQUETE

- 2.1 Modifications des OAP sectorielles
- 2.2 Modifications du règlement écrit
- 2.3 Modifications du règlement graphique

1ère PARTIE : RESERVES ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 16 septembre 2025 au jeudi 02 octobre 2025, la commission d'enquête en charge du projet de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix a remis son rapport et ses conclusions motivées le 30 octobre 2025.

Elle donne un avis favorable assorti de 2 réserves et 11 recommandations.

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

1.1 LES RESERVES

Sur les 2 réserves formulées par la commission d'enquête :

- 2 sont levées

Réserve n°1

Réduire l'emprise de l'augmentation de la zone de bonne desserte sur les zones ci-après listées :

- Planches n°30 exclure de la zone de bonne desserte les zonages N et Ap au-delà de la zone Uld entre l'emplacement réservé 101 et la parcelle section DI n°87

Il est proposé de lever la réserve n°1, en reprenant le tracé de la zone de bonne desserte en excluant les zonages N et A quand ils intersectent avec celle-ci.

Réserve n°2

Retirer la modification « 11.2 planche 9 Cabriès – Modification de la hauteur ».

Il proposée de lever la réserve n°2, en supprimant cette modification, ce secteur revient à l'identique de la version du PLUi approuvé le 05 décembre 2024.

1.2 LES RECOMMANDATIONS

Recommandation n°1

- modifier les schémas du lexique concernant les hauteurs de constructions
- mettre l'exigence de la hauteur apparente des façades dans l'aspect des constructions
- Prévoir un dispositif de pondération des façades de plus de 8 m de longueur, lorsque la pente du terrain excède 5%

Il est proposé de répondre à la recommandation n°1 en apportant des ajustements dans le règlement écrit – partie A – Article I.5 – Définitions du règlement.

Recommandation n°2

Modification de l'article 1.9 de la façon suivante

- remplacer "le plan de prévention" par "un plan de prévention"
- Supprimer les trois conditions spécifiques pour laisser le droit commun s'exercer librement

Il est proposé de répondre à la recommandation n°2 en modifiant le règlement écrit – partie A – Article I.9 – reconstruction à l'identique tel que demandé par la commission d'enquête.

Recommandation n°3

Le rapport de présentation doit,

- Exposer plus clairement, qu'à l'intérieur des secteurs à risques le « PLUi » ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique après destruction d'un bâtiment
- Supprimer la distinction entre l'article I.9 et démolition-reconstruction
- Préciser la suppression de « sous réserve » rendant de fait la reconstruction à l'identique possible sans restriction

Il est proposé de répondre à la recommandation n°3 en apportant des compléments de justifications dans le rapport de présentation partie 1.2.

Recommandation n°4

Concernant la cohérence entre les prescriptions et les niveaux de risque dans les zones inondables.

- souscrire à l'avis de la DDTM en précisant pour les zones Vi-M et Ve-HGM la limitation du nombre de logement
- ajouter la possibilité de créer une extension de 20 m² d'emprise au sol

Il est proposé de répondre à la recommandation n°4 en modifiant le règlement écrit - Partie A article III.1.3 - Zone Vi-M et Ve-HGM - construction à usage d'habitation – extensions / création de surface de plancher.

Recommandation n°5

Concernant les dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique :

- le repérage à l'intérieur des zones constructibles est impératif
- les conditions et distances de recul doivent être confirmées et explicitées
- le fondement du dispositif lié au code de l'urbanisme (L 151-24) et au code des collectivités territoriales des Collectivités territoriales (L2224-10) doit être exposé.

Il est proposé de répondre la recommandation n°5 partiellement en reprenant la rédaction le règlement écrit – Partie A – Article III.2.3 – dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique.

Concernant le repérage graphique des axes d'écoulement des talwegs, la métropole intégrera la donnée dans le PLUi une fois que le travail aura été réalisé par la GEMAPI sur l'intégralité des 36 communes que couvre le PLUi du Pays d'Aix.

Recommandation n°6

Concernant les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité : remplacer certaines règles impératives par des règles plus permissives pour éviter les situations de blocages dues aux quelques centimètres manquants à une dimension; à titre d'exemple les règles impératives fixant la largeur des voies et aires de croisement, pourraient accueillir une appréciation plus permissive en ce qui concerne la suffisance de largeur.

Il est proposé de ne pas répondre à la recommandation n°6 puisque l'introduction de règles plus permissives conduirait à renvoyer aux services instructeurs la charge d'apprécier la bonne défendabilité des projets au regard de leurs conditions d'accès sans un cadrage réglementaire minimum.

Recommandation n°7

Concernant la mixité sociale :

- faire une étude de faisabilité pour que les secteurs de mixité soient réalistes au titre des possibilités de constructions.
- introduire dans le règlement écrit toutes les catégories de logements sociaux prévus dans l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Il est proposé de ne pas répondre à la recommandation n°7 concernant:

- la production et la répartition des logements sociaux de l'ensemble des secteurs de mixité sociale participent globalement à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du PLUi du Pays d'Aix.
- l'introduction des catégories de logements sociaux dans le règlement écrit n'est pas nécessaire puisque que le code de la construction et de l'habitation encadre ces catégories. De plus si une modification de cet article devait intervenir alors le PLUi devrait évoluer.

Recommandation n°8

Concernant le stationnement :

Ajouter après « projet » : « la garantie de perennité d'usage de ces aires doit être formalisée »

Il est proposé de ne pas répondre à la recommandation n°8 car l'article L 151-33 du code l'urbanisme organise la perennité du stationnement pour les places de stationnement réalisées dans l'environnement immédiat du projet.

Recommandation n°9

Concernant la zone US16 :

Clarifier le rapport de présentation en ajoutant :

- après « que » : « l'extension et le déplacement »
- et après « restaurant » : « existants »

Il est proposé de répondre à la recommandation n°9 en complétant la partie 6 du rapport de présentation.

Recommandation n°10

Modifier le rapport de présentation en ajoutant à la parcelle BE n°237 « pour partie ».

Il est proposé de répondre à la recommandation n°9 en complétant dans la partie 10.1 et 11.1 du rapport de présentation.

Recommandation n°11

OAP n°4 Plan Marseillais Violesi commune de Bouc Bel Air

Conserver les unités de mesure sur les hauteurs du règlement dans les OAP, en mettant éventuellement entre parenthèse R+X pour situer la correspondance en nombre d'étage, dès lors que l'étage et que le niveau ne sont pas des unités de mesures.

Il est proposé de ne pas répondre à la recommandation n°11 car la planche graphique concernant les hauteurs s'inscrit dans un rapport de conformité via des hauteurs métriques ou des côtes NGF. L'OAP permet de compléter la planche graphique dans un rapport de compatibilité.

2ème PARTIE : MODIFICATIONS POST ENQUETE

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) du Pays d'Aix a été prescrite par la délibération du Conseil de Métropole le 27 février 2025.

Le document a été soumis à l'enquête publique du 16 septembre 2025 à 09H00 au jeudi 02 octobre 2025 à 12h00.

La présente annexe a pour objet de présenter les modifications apportées au projet suite à cette phase d'enquête publique.

Ces évolutions tiennent compte des différents avis joints au dossier, des observations recueillies ainsi que du rapport et des conclusions motivées rendus par la commission d'enquête en charge du projet, le 30 octobre 2025.

La présentation des modifications se fera par pièces du PLUi

2.1 Modifications apportées aux OAP sectorielles

Sans objet

2.2 Modifications apportées au règlement écrit

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE REGLEMENT ECRIT (4.1)	
Partie du règlement écrit	Détail de la modification
RE - Partie A	<p>Intégration du périmètre d'étude de résilience dans la partie A du règlement écrit - Légende - risque inondation</p> <p>Traduction réglementaire du périmètre d'étude de résilience à intégrer dans le règlement écrit :</p> <p>Article III.1. Partie A – Dispositions communes à toutes les zones - risque inondation - préambule « Dans les secteurs identifiés comme pouvant faire l'objet d'une étude hydraulique de résilience sur la planche 4.2.D du règlement graphique, le porteur de projet peut réaliser une étude hydraulique permettant de démontrer la résilience du projet. Cette étude hydraulique de résilience devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. Les constructions devront respecter un principe d'évitement total sur l'ensemble des aléas issu de l'étude hydraulique de résilience. »</p>
RE - Partie A	<p>Article III.1.1 - Dans les zones avec principes d'inconstructibilité repérées au règlement graphique 4.2-D</p> <p>Suppression de la catégorie stockage de produits dangereux ou polluants et de leur interdiction suite au retour de la chambre d'Agriculture des Bouches du Rhône dans le cadre de la consultation PPA. Le stockage des produits dangereux et polluant ne fait pas l'objet d'une instruction des autorisations d'urbanisme au titre du code de l'urbanisme.</p>
RE - Partie A	<p>Article III.1.1 - Dans les zones avec principes d'inconstructibilité repérées au règlement graphique 4.2-D</p> <p>Dans les zones Vi-M et Ve-HGM : intégrer la notion de "non création de nouveau logement" pour les extensions suite au retour de la DDTM dans le cadre de la consultation PPA et de la recommandation n°4 de la commission d'enquête dans ses conclusions.</p>
RE - Partie A	<p>Article III.1.1 - Dans les zones avec principes d'inconstructibilité repérées au règlement graphique 4.2-D</p> <p>Erreur matérielle concernant la hauteur de la côte de plancher d'un projet de constructions ou occupations à usage d'activités / Etablissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 en zone de risque R et B1. Il est indiqué +0,20 m au lieu de 1,20 m au-dessus du point naturel le haut sous l'emprise de la construction.</p>
RE - Partie A	<p>Modification de l'article 1.9 - reconstruction à l'identique suite aux recommandations n° 2 et 3 des conclusions de la commission d'enquête => remplacer "le plan de prévention" par "un plan de prévention" => supprimer les deux conditions ainsi que le dernier paragraphe à visée informative et non réglementaire.</p>

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE REGLEMENT ECRIT (4.1)	
Partie du règlement écrit	Détail de la modification
RE - Partie A	<p>Article III.2.3 - Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique</p> <p>Nouvelle rédaction de conditions de constructions de part et d'autres des axes d'écoulement des talweds suite à la recommandation n°5 des conclusions de la commission d'enquête.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0 à 4 m de l'axe d'écoulement : interdiction générale (dont les clôtures) - 4 à 10 m de l'axe d'écoulement : interdiction de toute nouvelle construction. Les extensions, annexes et clôtures sont autorisées.
RE - Partie A	<p>Article III.1.3 - Zone Vi-M et Ve-HGM construction à usage d'habitation</p> <p>Modification des conditions d'extension suite à la recommandation n°4 des conclusions de la commission d'enquête par l'ajout la condition de 20 m² d'emprise au sol</p>
RE - Partie A	<p>Article III.1.4 - Dans les zones de prescriptions dite d'incertitude (I) repérées au règlement graphique 4.2-D</p> <p>Ajustement de la rédaction des zones "I" pour les catégories des nouvelles constructions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Etablissements stratégiques, établissements sensibles, Etablissements recevant du public de catégorie 1, 2 ou 3. -Constructions à usage d'habitation, hôtel, autres hébergements touristiques hors camping et PRL -Constructions ou occupations à usage d'activité, établissements recevant du public de catégorie 4 ou 5 -Equipements d'intérêt collectifs et services publics <p>Et dans les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Changements de destination -Aires de stationnement en sous-sol -Eoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol
RE - Partie A	<p>Article I.5 - Définitions du règlement</p> <p>Suite à la recommandation n°1 des conclusions de la commission d'enquête</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modification du schéma du lexique concernant les hauteurs de constructions - Correction du paragraphe sur la hauteur totale
RE - Partie B	<p>Article 5.2 - Aspects des constructions des Dispositions communes des zones A et N</p> <p>Suppression "de toiture" et ajout de "pour les terrasses et les toitures" après exigée</p> <p>Modification suite au retour de la DDTM dans le cadre de la consultation des PPA.</p>
RE - Partie B	<p>Article UE1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous-conditions</p> <p>Mise en cohérence des conditions indiquées dans le tableau avec les paragraphes les décrivant</p>

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE REGLEMENT ECRIT (4.1)	
Partie du règlement écrit	Détail de la modification
RE - Partie B	<p>Dispositions communes des U et AU - Article 7 sur le stationnement</p> <p>Le règlement sera complété pour que la possibilité de déroger aux obligations en matière de stationnement soit moins permissive. La démonstration de l'impossibilité de réaliser des places de stationnements sur le terrain sera exigée.</p>
RE - Partie B	<p>Dispositions communes des U et AU - Article 5.2.6 Installations techniques</p> <p>Modification pour déroger à la hauteur pour les équipements techniques sous conditions</p>
RE - Partie C	<p>Modification de la zone US16 afin d'autoriser la réalisation des ICPE sous conditions.</p> <p>Autorisation des ICPE sous conditions [2] :</p> <p>« Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient »</p> <p>compatibles avec les activités présentes dans la zone et ses secteurs. »</p>

2.3 Modifications apportées au règlement graphique

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)				
Commune	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Planche PLUi	Détail de la modification
AIX-EN-PROVENCE			4.2A-30; 4.2A-31; 4.2A-40; 4.2A-41;	Réponse à la réserve n°1 de la commission d'enquête : Exclusion des zones A et N de l'emprise de la Zone de Bonne Desserte
MEYREUIL	AY	1052	4.2A-42	Suppression du PAPAG sur le secteur de la centralité du plan de Meyreuil
VITROLLES	OB	1500	4.2.A-04	Correction d'une erreur matérielle pour l'adaptation du périmètre du zonage Nc au périmètre de l'arrêté préfectoral d'exploitation de carrière
CABRIES	BY	0201; 0203; 0202	4.2A-24	Réponse à la remarque des services de la DDTM dans le cadre de la consultation des PPA. La création du boisement constitue une zone tampon préservant la qualité paysagère autour de la zone UE

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)		
Commune	Planche PLUi	Détail de la modification
PUYLOUBIER	4.2B-08	Modification du CES des zones UDa1 et 1AU-UDA1 de 12% à 16% .

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)				
Commune	Section cadastre	Numéro de parcelle	Planche PLUi	Détail de la modification
CABRIES	CO	122	4.2C-09	En réponse à la réserve n°2 de la commission d'enquête, retrait de la modification de la hauteur sur la planche n° 9 concernant la commune de Cabriès.
CABRIES	Zone UE du Parc de l'Arbois		4.2C-10	Modification de hauteur des façades sur secteur Nord de la zone UE de Plan de Campagne : -de 10 mètres à 15 mètres sur la partie Est -de 10 mètres à 2 côtes NGF (258 NGF et 265 NGF)

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2D)			
Commune	OAP - lieu dit	Planche PLUi	Détail de la modification
CABRIES	CAB-OAP04 Petite Campagne	4.2D-10	Création d'un périmètre d'étude de résilience sur le secteur de l'OAP de Petite Campagne.

En conséquence le rapport de présentation a été complété par :

- les éléments modifiés post enquête publique.
- des justifications complémentaires

Par ailleurs le rapport de présentation présente uniquement les évolutions du PLUi effectuées dans le cadre du projet de modification n°1.