

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Territoire du Pays d'Aix

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

du 22 mai 2018 au 29 juin 2018 jusqu'à 12h00

**CONCERNANT LA MODIFICATION N°1, LA MODIFICATION N°3, LA
MODIFICATION N°5 ET LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME LA COMMUNE D'AIX EN PROVENCE**

Arrêté n° 18 CT2 017 en date du 27 avril 2018
de Madame le Vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Pierre Noël BELLANDI, Président
Alain ATTEIA
Michel TRABIS
En qualité de commissaires enquêteurs titulaires

26 juillet 2018

Sommaire

1 – PRESENTATION GENERALE	3
1-1) Procédures de modification n°1, n°3 et n°5 et de révision allégée n°1 du PLU d'Aix en Provence	3
1-2) Déroulement de l'enquête	4
1-3) Bilan des observations du public.....	5
2 - LE DOSSIER	6
2-1) Contenu des dossiers d'enquête publique	6
2-2) Le plan local d'urbanisme	6
2-3) Le PADD de la Commune d'Aix-en-Provence	6
2-4) Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence	7
3- AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	7
3 - 1) – Avis sur les thèmes principaux de la modification n°1 proposées du PLU.....	7
3-1-1) Objet de la modification :	7
3-1-2) Résumé des observations :	8
3-1-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête.....	9
3-2) – Avis sur l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur Saint-Hilaire de la modification n°3 proposée du PLU.....	14
3-2-1) Objet de la modification.....	14
3-2-2) Résumé des observations :	15
3-2-3) Conclusion et avis modification n°3 du PLU.....	15
3-3) – Avis sur les principaux thèmes de la modification n°5 proposée du PLU.....	17
3-3-1) Objet de la modification :	17
3-3-2) Résumé des observations :	18
3-3-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête :	18
3-4) – Avis sur les thèmes principaux de la révision allégée n°1 proposée du PLU.....	20
3-4-1) Objet de la modification :	20
3-4-2) Résumé des observations :	21
3-4-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête :	21
3-5) - Conclusions générales et avis de la commission d'enquête sur l'Enquête Publique unique	25

1 – PRESENTATION GENERALE

1-1) Procédures de modification n°1, n°3 et n°5 et de révision allégée n°1 du PLU d'Aix en Provence

Nous avons une **Enquête Publique unique** en accord avec le code de l'environnement qui prévoit, dans son article L. 123-6, que "Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, il peut être procédé à une enquête unique".

- Projet de Modification n°1 du PLU

Des évolutions législatives récentes reconsidèrent la question de la gestion du bâti d'habitations existant dans les zones naturelles et agricoles. C'est l'objet même de cette procédure de modification N° 1 en vue de l'intégration de la loi LAAAF (Avenir pour l'Agriculture - l'Alimentation et la Forêt).

Cette modification du règlement des zones A et N du P L U fixe les conditions d'implantation, de hauteur, et de densité des extensions compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier du site.

L'autre volet de cette modification concerne une meilleure adaptation du règlement en matière d'équipement ainsi qu'au projet urbain en matière de déplacement

- Projet de Modification n°3 du PLU

Le projet de modification n°3 du P.L.U d'Aix en Provence soumis à enquête publique porte sur l'urbanisation partielle de la zone 2 AU du secteur de Saint-Hilaire, à l'interface du parc d'activités des Milles et de la zone d'activités du Parc de Pichauray.

Le présent projet envisage de classer une partie de cette zone en secteur 1AU-UE pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation d'activités secondaires (bureaux) alors même que les critères de dessertes et d'équipements d'avèrent suffisants et qu'il pourrait ainsi être rattaché à l'Europarc de Pichauray du fait de sa continuité urbaine et paysagère.

- Projet de Modification n°5 du PLU

Le projet soumis à enquête publique concerne les secteurs de la Duranne Haute et de la Duranne Basse, inclus dans le périmètre de la ZAC Parc de la Duranne dont l'objectif était l'implantation de logements, de commerces, de services et d'équipements publics, l'organisation de la voirie et des espaces publics ainsi qu'une conception durable de l'aménagement.

Dans le secteur de la Duranne haute, il a pour objet de retravailler l'espace urbain, d'y introduire une diversité de formes et de hauteurs

Dans le secteur de la Duranne basse, le présent projet vise à le classer en zone UI, zone urbaine d'intensification pour favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Ce nouveau classement permettra de développer une « ambiance villageoise » avec une meilleure prise en compte du patrimoine bâti (bastide et son environnement), la préservation des éléments éco-paysagers, la création ou le développement d'équipements publics ainsi que des liaisons douces avec le centre du hameau développées.

- Procédure de Révision allégée n°1

Cette partie de l'enquête publique unique qui est soumise à révision et non à modification concerne la réduction d'espace boisé classé, d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :

- Réduction de protection du patrimoine bâti, mur de clôture de la Bibliothèque Méjanès
- Protection de la trame verte, avec la suppression ou la création d'EBC ou de masses boisées, de haies.
- Réduction de zones agricole et naturelle, la création du STECAL Tournon, STECAL du Set Club, groupe scolaire à la Duranne Basse (situé en zone A), extension de la zone UR à Puyricard
- Dérogation à la loi Barnier à Plan d'Aillane : Sur le site de Plan d'Aillane, situé en bordure de la RD 9 classée voie à grande circulation, le développement des projets urbains demande la possibilité d'avoir une marge de recul plus faible que celle de 75 m imposée par la loi Barnier.

1-2) Déroulement de l'enquête

Par arrêté n°19 CT2 017 en date du 27 avril 2018, Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence a déterminé les conditions de l'enquête publique qui a été confiée à une Commission d'Enquête composée de Pierre-Noël BELLANDI, président, Alain ATTEIA et Michel TRABIS, commissaires enquêteurs désignés par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille par décision N°E18000041/13 du 5 avril 2018.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 mai au 29 juin 2018 jusqu'à 12h00, soit sur une durée de 39 jours.

Un avis d'enquête publique a été publié dans les journaux locaux « La Provence » et « La Marseillaise » les 4 mai et 25 mai 2018. Il a été également affiché à l'hôtel de ville et dans les

mairies annexes ainsi qu'au 12 rue Pierre et Marie Curie et à l'Hôtel de Boades, 8 Place Jeanne d'Arc, lieux où le public pouvait venir consulter le dossier d'enquête et rencontrer un Commissaire Enquêteur lors de ses permanences.

Le public a donc été bien informé sur l'enquête.

Le dossier complet était aussi consultable de manière informatique sur le site internet de la ville d'Aix-en-Provence :

www.aixenprovence.fr

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'est à signaler.

1-3) Bilan des observations du public

Les personnes concernées par cette modification ou voulant tout simplement se renseigner et donner leurs avis, avaient la possibilité de le faire en rencontrant les Commissaires Enquêteurs lors de leurs permanences, noter des observations sur le registre d'enquête ou les transmettre par courrier ou par e-mail.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations, par courriels, à l'adresse :

enquete-publique-plu@mairie-aixenprovence.fr

La fréquentation du public a été importante et le bilan quantitatif est de :

470 observations dont 79 dans les registres (1A et 2A), 110 par courrier et 281 par mail.

- Pour Pierre et Marie Curie (registre 1A)

439 observations dont 51 dans le registre, 107 par courrier et 281 par mail

- Pour BOADES : (registre 2A)

31 observations dont 28 dans le registre et 3 par courrier.

Il est à noter que 10 observations notées dans le registre ont été complétées avec un dossier joint.

La répartition par procédure est de :

- modification n°1 : 235,
- modification n°3 : 8,
- modification n°5 : 200
- révision allégée n°1 : 130

Etant noté que plusieurs observations portent sur différentes procédures.

2 - LE DOSSIER

2-1) Contenu des dossiers d'enquête publique

Chaque dossier était constitué

- Rapport de présentation
- Dossier administratif
- Règlement du projet avec documents graphiques, liste des emplacements réservés, éléments du patrimoine bâti
- Règlement du PLU en vigueur

2-2) Le plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui n'avait que très peu bougé depuis 1967, date de sa création.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a clarifié la composition des PLU, la modification devient le principe général d'évolution du document. Elle a permis de fixer de manière justifiée une taille minimum des terrains constructibles, contrôler le coefficient d'occupation des sols en cas de division d'un terrain bâti, Permettre le changement de destination de bâtiments agricoles qui le justifient en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, des annexes et d'un règlement et ses documents graphiques.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 renforce la prise en compte de l'environnement dans le PLU.

2-3) Le PADD de la Commune d'Aix-en-Provence

Le PADD de la commune d'Aix-en-Provence qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme a été débattu le 9 décembre 2009 et le 13 mars 2013, a dégagé plusieurs axes :

Conforter une ville de proximité à taille humaine avec une gestion permettant l'intensification des espaces urbains tout en réduisant la consommation d'espaces naturels et agricoles,

- Développer le rayonnement d'Aix-en-Provence à l'échelle de l'agglomération,
- Rôle important du patrimoine urbain et architectural,
- Préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain,

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Ces orientations doivent permettre de préserver la grande campagne aixoise, renforcer le rôle du végétal, maintenir le potentiel cultivable des sols et développer une agriculture périurbaine de qualité.

2-4) Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 juillet 2015 après une enquête publique qui s'est déroulée du 8 décembre 2014 au 3 janvier 2015.

Il s'inscrit dans les objectifs définis dans le PADD en prenant en compte le développement des espaces urbains (densification) et la protection des espaces agricoles et naturels avec une modération de la consommation d'espace et une préservation des continuités écologiques.

3- AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

3 - 1) – Avis sur les thèmes principaux de la modification n°1 proposées du PLU.

3-1-1) Objet de la modification :

- La nécessité de mettre à jour la numérotation des articles législatifs au regard de la recodification du code de l'Urbanisme, en particulier les dispositions des lois dites LAAF et MACRON qui permettent l'implantation d'extensions et de piscines dans les zones A et N, sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole et de préserver la qualité paysagère des sites par des prescriptions particulières en matière d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur.
- Une meilleure adaptation du règlement au projet urbain en matière de formes urbaines, de déplacements et d'équipements : après un an de mise en œuvre du PLU de 2015, il est apparu nécessaire de rendre plus lisible le PADD en rendant plus explicite sa traduction réglementaire. dans l'objectif de mieux faire comprendre et respecter les orientations générales du PLU en matière d'insertion des futures constructions (zone UI) et de formes urbaines discontinues aérées (zones UM et UD, UR et UC et dans les villages)
En matière de formes urbaines, il s'agit de mieux faire comprendre et respecter les orientations générales du PLU en matière d'insertion des futures constructions (zone UI) et de formes urbaines discontinues aérées (zones UM et UD, UR et UC et dans les villages)
En matière de déplacements, cette meilleure adaptation du règlement au projet urbain se traduit par la suppression ou la modification d'emplacements réservés pour les adapter

soit à leur faisabilité, soit à leur usage soit à l'abandon ou à la modification d'un projet soit à la réalité du terrain

En matière d'équipements, cette modification se traduit par :

- Un passage de la zone UR en Ns spécifique au Centre International des Arts en Mouvement pour permettre la création d'un chapiteau tout en conservant l'utilisation et l'occupation du sol de la zone N.
- Une adaptation du zonage UC vers UR aux Plaines et à Luynes-Malouesses, où il est apparu que certaines parcelles pouvaient bénéficier d'une desserte en voirie et réseaux suffisantes du fait de leur proximité avec la zone UR.
- La modification apportée à l'emplacement réservé n° 7 en cohérence avec le PADD qui demande de « préserver et renforcer la présence de la nature au sein des espaces urbains ... espaces verts publics ...), dans le quartier de la Torse.
- La modification, suppression ou création pour permettre le développement d'équipements d'assainissement ou de rétention d'eau ainsi (ER 68 et 141, 500 et 503 à 506) que pour l'implantation d'une école supplémentaire à la Duranne (ER 141)

En matière de déplacements, les modifications portent sur la modification ou la suppression d'emplacements réservés pour les adapter à leur utilisation ou de création pour des exigences de stationnement ou de liaisons douces avec des zones nouvellement créées en zone UR.

- Une clarification et des précisions à l'écriture du règlement :
- Améliorations de la lecture par l'ajout des définitions des termes employés, l'indication des numéros de planches graphiques, correction d'erreurs matérielles, meilleure gestion des listes et bénéficiaires des ER
- Amélioration de la lecture de certains articles ou définitions
- Meilleure rédaction de certains articles ou définitions importantes.

3-1-2) Résumé des observations :

Une cinquantaine d'observations est parvenue par courrier, courrier électronique ou ont été inscrites aux registres. Parmi elles, sept sont favorables à toutes les propositions du projet alors que douze y sont totalement défavorables.

La plus grande partie des autres observations aborde les thématiques qui peuvent se regrouper ainsi :

Les hauteurs et gabarits

L'ER n° 7

- La non prise en compte du risque inondation (Cf. observations PENTOP)
- La taille et l'implantation des annexes, de piscines et de extensions en zone A et N
- Un désir de changer le zonage de A et N à U des parcelles entourées de zones urbanisables et bâties qui permettent leur raccordement aux réseaux.

- L'article 7 des dispositions générales restreignant la reconstruction après sinistre
- L'opposition à la construction du parking de la Torse
- Des prescriptions architecturales, des modifications des règles d'emprise au sol, des hauteurs.
- Une meilleure définition des termes comme emprise au sol ou espaces paysagers.

Une observation soulève le problème du changement de destination des locaux d'habitation servant de local d'activités à des professions libérales lors d'une cessation d'activités ou de création.

3-1-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête, après avoir pris connaissance du dossier et des observations a rencontré les personnes en charge du dossier et à la Métropole et à la Mairie d'Aix et a effectué une visite des sites concernés.

Ces différentes démarches ont permis à la Commission d'enquête de parvenir à l'unanimité à émettre l'avis suivant :

- Le dossier est constitué et porté à la connaissance du public selon les prescriptions législatives et réglementaires en vigueur,
- Pour les modifications du règlement concernant la possibilité d'extensions, d'annexes et de piscines en zones A et N, le projet est en accord avec les prescriptions des lois dites LAAF du 13/10/2014 et MACRON du 06/08/2015 ainsi qu'avec les objectifs du PADD visant à la qualité de vie dans ces zones où sont implantées de nombreux bâtiments à usage d'habitation et sans lien avérés avec le monde agricole ; elles pénalisent toutefois les occupants des habitations les plus petites par les conditions d'emprise au sol,
- Il en est de même pour les prescriptions tendant à limiter la consommation d'espace énoncées au projet, restrictions portant sur le nombre, l'implantation, la taille et la hauteur des extensions, annexes et piscines et l'impact limité de leur implantation sur l'environnement et la biodiversité,
- Quelque soit le chiffre retenu dans le calcul des surfaces impactées, le pourcentage de zone agricole, naturelle ou humide impacté n'est pas de nature à nuire « compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » vu le faible pourcentage des sols agricoles ou naturels impactés, cet impact étant réparti sur tout le territoire communal et non d'un seul tenant,
- Après avoir étudié les recommandations de la MRAe et les réponses en partie satisfaisantes apportées par les rédacteurs du projet à cet avis et considérées ces dernières comme satisfaisantes.

Tableau des avis de la MRAe, de la réponse de la Métropole et de l'avis de la Commission d'Enquête :

AVIS MRAe	REPONSE METROPOLE	AVIS COMMISSION D'ENQUETE
Concernant l'évolution du règlement en zones N et A : L'évaluation environnementale est biaisée par la méthode retenue et ne peut être considérée comme satisfaisante ; il en ressort une minimisation voire une diminution des incidences en termes de consommation d'espaces, de préservation des paysages, de pression sur la ressource en eau. Recommandation 1 : reprendre l'analyse en termes de consommation d'espace au regard des surfaces susceptibles d'être impactées.	L'estimation de la MRAE de plus de 50 ha impactés est un chiffre brut qui ne prend pas en compte l'occupation réelle du sol et considère comme terrain agricole ou naturel des surfaces déjà artificialisées entourant les habitations (jardins, piscines, annexes, terrasses...) et ne tient pas suffisamment compte du fait que de nombreux bâtiments sont exclus de ces possibilités d'extension du fait de leur situation en zone rouge de risque naturel ou déjà pourvus de ces bâtiments (Cf. p 14 de la réponse, la liste de 11 motifs d'exclusion). De plus, l'artificialisation du sol déjà effective lui retire le caractère agricole ou naturel.	La MRAE estime la surface impactée à 50.4 ha alors que la Métropole l'estime à 1.2 ha ce qui représente une différence particulièrement élevée. L'avis de la MRAE reconnaît toutefois qu'en se basant sur l'hypothèse de 50% de bâtiments existants exclus de ces nouvelles possibilités d'extension, l'impact serait ramené à un peu plus de 25 ha. Au vu des photos aériennes et des documents du cadastre, il apparaît qu'un grand nombre d'habitations est déjà pourvu d'extension, de piscine, d'annexes ou concerné par la liste des exclusions et est exclu de ces nouveaux droits à construire. L'artificialisation existante des sols leur retire le caractère agricole ou naturel puisque la faune et la flore originelles ont disparu.
Recommandation 2 : Restreindre de manière conséquente les droits à construire concernant les extensions, les annexes et les piscines afin de limiter leur incidence sur la consommation d'espace soit par un règlement plus contraignant sur l'ensemble des zones N et A soit par une détermination de secteurs limités et de moindre enjeu environnemental.	Les dispositions énoncées au projet limitent suffisamment les nouveaux droits à construire : 1 seule piscine, 1 seule extension, 1 seule annexe autorisée par habitation déjà existante Ne concerne que les habitations d'une surface de plancher supérieure à 60 m² Zone d'implantation de piscine ou annexe limitée à 20 m autour de la maison donc en zone déjà artificialisée Extension limitée à 40 m² et 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal dans le prolongement du bâtiment initial Annexe limitée à 30 m² de plancher Hauteur limitée à 7 m pour les extensions en surélévation	Les critères permettant de bénéficier de ces nouveaux droits à construire sont très stricts et de nature à limiter la consommation d'espace.
Recommandation 3 : Evaluer les incidences sur les paysages et les éléments patrimoniaux des évolutions	Des dispositions ont été prises pour que les extensions et annexes ne compromettent pas la qualité	Ces mesures semblent cohérentes avec l'ensemble du PLU et la protection et la protection des

du règlement en zones A et N et définir les mesures d'évitement et de réduction adaptées.	paysagère du site : Hauteur limitée à 7 m pour les extensions et à 4 m pour les annexes, comme précédemment dans le PLU et à 10 m pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.	paysages et des sites.
Recommandation n° 4 : Réserver réglementairement les possibilités d'extension, d'annexe et de piscine aux espaces les plus denses représentant des enjeux paysagers moindres et les interdire en secteurs Ap.	Ces secteurs comportent peu d'habitation. Le règlement vise à intégrer les constructions dans la trame paysagère existante en tenant compte du paysage, de la topographie ou de la végétation. Il vise à protéger les plus beaux bâtiments au titre d'éléments patrimoniaux (bastides) ou de monuments historiques	Le nombre limité d'habitations dans ces secteurs ainsi que les dispositions visant à protéger les éléments bastidaires et les monuments historiques semblent de nature à préserver l'intégrité des paysages.
Recommandation n° 5 : fournir un état des lieux complet des systèmes d'alimentation en eau potable pour les bâtiments situés en zones A et N (nombre et localisation des captages privés, niveau de protection et qualité des eaux. Evaluer l'incidence des nouveaux besoins en eau associés aux extensions et piscines	La modification n° 1 du PLU ne permet pas la construction de nouvelles habitations et n'entraînera donc pas une augmentation de la population de ces zones qui aurait pu générer une augmentation de la consommation d'eau potable. L'analyse de la consommation d'eau et des rejets d'eaux usées a été évaluée dans le PLU adopté en 2015.	Considérant que certaines extensions seront destinées à mieux loger des familles déjà présentes sur le site ou à compenser l'arrivée d'un, voire même plusieurs membres de la famille (naissance, retraite ...) les besoins en eau potable seront limités.
Recommandation n° 6 : Fournir un état des lieux des systèmes d'assainissement non collectif pour les nouveaux bâtiments en zones A et N (nombre, conformité, pollution éventuelle). Evaluer les incidences de ces nouveaux besoins en termes de pression sur la ressource en eau et de risques sanitaires.	Même argumentation que dans la réponse à l'observation précédente sur la faible augmentation de population générant une faible augmentation des besoins en matière d'assainissement. Les zones N et A non raccordées au réseau d'assainissement collectif permettent l'installation de systèmes d'assainissement non collectif à condition que celui-ci soit de capacité suffisante et conforme à la législation en vigueur et qu'ils se fassent dans les secteurs identifiés par ce zonage comme pouvant accueillir ce type d'installations sans risque pour la ressource en eau. L'état des lieux des systèmes d'assainissement non collectif relève des prérogatives du SPANC et non d'un document d'urbanisme.	L'état des lieux demandé par la MRAe relève effectivement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) chargé de déterminer les relations entre les usagers et le SNAPC « en fixant ou en rappelant les droits et obligations de chacun en ce qui concerne les dispositions réglementant la conception et la réalisation de tout nouveau système, le maintien en bon état des dispositifs existants ... les différents types de contrôle ... » Cf. article 1 du règlement du SPANC)
Recommandation n° 7 : Rendre	Le raccordement de ce secteur au	Des échéances précises seraient

obligatoire le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable dans le secteur Ns6 occupé par le CIAM.	réseau d'eau potable fait partie des projets d'extension nécessaires pour permettre un tel raccordement.	souhaitables.
Sur l'évolution du règlement en zones UI, UM, UD, UR et UC : le PLU prévoit une meilleure traduction réglementaire des objectifs qualitatifs d'insertion paysagère dans ces zones. (espaces d'interface, ambiance végétale, préservation du couvert végétal)	Pas de commentaire.	Pas de commentaire
Sur la biodiversité et les fonctionnalités et les continuités écologiques L'état initial de l'environnement de, 2015 n'est pas rappelé dans le RIE et que des compléments biographiques auraient pu être ajoutés. Le projet n'autorise pas la construction de nouvelles habitations et impose la protection de la trame verte et bleue. Néanmoins, les nouveaux droits à construire renforcent la pression sur ces espaces.	L'auteur du PLU souhaite prendre en compte la recommandation de la MRAE et rappelle que la modification n° 1 n'est pas susceptible de remettre en cause la fonctionnalité écologique des sites Natura 2000. Il rappelle que l'artificialisation des sols correspond à un changement d'utilisation et peut donc correspondre non seulement à des surfaces imperméabilisées mais aussi à des espaces non imperméabilisés qui n'abritent plus la végétation et la flore originels.	Cf. commentaires de l'observation n° 1 de la MRAE.

Il est à noter que la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve « de se conformer aux prescriptions de la MRAe, notamment en ce qui concerne la limitation des nouveaux droits à construire dans les sous-secteurs les plus peuplés des zones A et N ; elle recommande de limiter la surface de plancher totale, extension comprise, à 250 m².

Commentaire de la commission d'enquête : ce chiffre de 250 m² de surface totale correspond à la surface de plancher moyenne des bâtiments d'habitation existants (CF. rapport de présentation page 14)

Commentaire particulier sur les possibilités d'extension, annexes et piscines en zones A et N :

En se basant sur les chiffres retenus à la fois par la Métropole (partie 2 pages 17 et suivantes du rapport) et la MRAe dans son avis, nous effectuons le calcul suivant :

Nombre d'habitations concernées : 2997 (4606 – 1793 exclus au titre des restrictions visées à la première observation ci-dessus)

Si toutes ces habitations construisaient :

- Une annexe, la surface impactée serait de $2\,997 \times 30 \text{ m}^2 = 8.9 \text{ ha}$
- Une extension, la surface impactée serait de $2\,997 \times 40 \text{ m}^2 = 11.9 \text{ ha}$

Soit une surface impactée totale de 20.8 ha sur l'ensemble des zones A et N, à mettre en parallèle avec les 50,4 ha estimés par la MRAe et les 1.2 % par la Métropole.

En appliquant le coefficient de réduction de 50 % retenu par la MRAe, ce chiffre descend à 10.7 ha.

On remarquera que ce calcul ne prend pas en compte la possibilité de construire une piscine mais qu'il estime l'impact sur la totalité des sols de ces zones, y compris les sols déjà artificialisés

- L'avis de la CDPENAF est favorable (avec restrictions),
- Les mesures envisagées contribuent à une meilleure compréhension et à une meilleure lisibilité du projet,
- Les mesures projetées en faveur d'une meilleure adaptation du projet urbain en matière de formes urbaines, de déplacement et d'équipement sont également aptes à rendre les objectifs du PADD par une traduction réglementaire plus explicite et de mieux faire comprendre et donc respecter les orientations générales du PLU des futures constructions et de traduire dans le règlement les mesures qualitatives souhaitées,
- Le projet concernant les équipements va dans le sens d'une meilleure implantation et d'un fonctionnement amélioré des équipements par leur adaptation aux réalités du terrain et à leur usage,
- Les dispositions des porter à connaissance des services de l'état concernant les risques feux de forêt sont intégrés au projet de PLU pour mieux en tenir compte ; toutefois, l'interdiction de reconstruction après sinistre édictée à l'article 7 est trop restrictif,
- Le classement en zone 1 AU2-UD de deux terrains dans le secteur de Sainte-Anne Bouhenoure ne paraît pas cohérente avec une politique d'aménagement d'ensemble

La Commission d'Enquête émet

UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°1 du PLU

Assorti des recommandations suivantes :

- Dans le but de ne pas léser les occupants des habitations de plus petites tailles qui ont un plus grand besoin d'extension, modifier le règlement de façon à autoriser une extension d'une surface maximale de 40 m² dans le prolongement du bâti existant pour tout local à usage d'habitation d'une surface comprise entre 50 à 200 m², sans condition de limitation d'emprise au sol. Pour ces derniers, autoriser une extension uniquement par surélévation.

A noter que la surface maximum dans le cas des bâtiments de plus de 200 m² serait de 240 m², inférieure aux 250 m² préconisés par la CDPENAF.

- Porter la plus grande attention à l'exercice de ces nouveaux droits à construire dans les secteurs Ap.
- Etablir au un calendrier des travaux d'extension du réseau d'eau potable permettant le raccordement du secteur Ns 6 occupé par le CIAM.
- Conserver à l'emplacement réservé n° 7 sa vocation à participer à l'extension du Parc de la Torse et à la protection des bastides sans possibilité d'implantation ou d'aménagement de quelque sorte que ce soit.
- Procéder à une étude concernant les bâtiments servant à la fois d'habitation et de siège d'une activité libérale en cas de cessation par exemple ainsi que sur la possibilité d'implantation d'une telle activité dans des locaux à usage d'habitation existants.
- Procéder à une nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement qui restreint le droit à reconstruire après sinistre pour le mettre en cohérence avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et la jurisprudence des juridictions administratives.
- Répondre favorablement aux demandes de la SEMEPA concernant l'implantation des CINAPSIS et à la demande de modifier la zone de projet pour permettre la construction des bâtiments destinés à l'exploitation du BHNS.
- Revoir le zonage des terrains de Ste Anne-Bouhenoure et le classer en zone UD puisque leurs caractéristiques ne correspondent pas à celles de la zone 1AU2-UD.
- Uniformiser la définition de l'emprise au sol figurant dans le règlement de PLU en vigueur et celle figurant au titre IV du règlement de la modification n° 5.
- Uniformiser le classement des deux zones différentes de ZPPAUP frappant une même parcelle et au sein de cette parcelle un même bâtiment d'habitation.

3-2) – Avis sur l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur Saint-Hilaire de la modification n°3 proposée du PLU.

3-2-1) Objet de la modification

Le projet de modification n°3 du P.L.U d'Aix en Provence soumis à enquête publique porte sur l'urbanisation partielle de la zone 2 AU, actuellement zone à urbaniser différée, du secteur de Saint-Hilaire, située entre le pôle d'activité d'Aix les Milles et la zone d'activité Europarc de Pichaury.

Cette zone, faisant partie du quartier de Saint Hilaire, qui n'a pas de vocation industrielle et qui se situe aux abords de zones où sont installées des activités de services. Une partie de cette zone peut s'ouvrir à l'urbanisation pour accueillir un projet économique qui sur 6000m² pourra à terme accueillir des bureaux avec une embauche de 400 à 500 salariés dans la mesure où sont présents les équipements suffisants et où les dessertes peuvent être saturées.

Cette offre, qui est une des plus importantes du secteur, concerne un terrain qui ne pose pas de problèmes de desserte et dont les équipements sont suffisants.

Il est donc proposé de modifier le zonage de 2AU en 1AU1-UE

L'OAP n°18 "SAINT-HILAIRE" ne fait pas l'objet de modifications.

3-2-2) Résumé des observations :

Très peu d'observations ont été relevées sur les registres ou reçues par courrier ou courriel.

Monsieur GUERRERA Hervé (1A-368) demande d'émettre un avis négatif sur cette modification au motif que cette ouverture « repose en fait sur une vision rétrograde de l'urbanisme, sur une consommation d'espace liée au XX^e siècle, le siècle d'avant la COP 21 et les dégâts majeurs du dérèglement climatique ».

Il indique que ce type d'activités des services, non polluantes peuvent et doivent trouver leur place au sein de la Cité.

Les autres observations portent sur une :

- Réflexion plus globale de l'aménagement avec les problèmes de voirie et l'agrandissement de l'OAP 18.
- Demande une prise en compte de plusieurs parcelles voisines, afin que certaines soient incluses dans le secteur 1AU1-UE.

3-2-3) Conclusion et avis modification n°3 du PLU.

La mission régionale d'autorité environnementale PACA (MRAE) a été saisie d'un examen au cas par cas de ce projet.

L'avis concernant l'éligibilité à l'évaluation environnementale indique que : le projet de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme situé sur le territoire d'Aix en Provence (13), n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Il a été considéré que ce secteur situé entre deux zones déjà urbanisées, est en continuité urbaine et paysagère avec l'Europarc de Pichauris.

Le changement de zonage en 1AU-UE correspondant à une zone mixte, 6 hectares sur 30 hectares, à dominante économique, n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Si l'on considère que cette modification prend en compte :

- Le développement d'une zone située entre deux pôles d'activités non polluantes, permettant une continuité urbaine et paysagère, avec l'opportunité de créer de nombreux emplois,
- Les conditions suffisantes d'équipement avec un accès aux voies de desserte qui longent le campus Pichauris, des réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, existant en contrebas et permettant un raccordement gravitaire pour les eaux usées,
- L'environnement avec le maintien de la trame végétale, espaces boisés classés et éléments Eco paysagers de masses boisées, au Sud et au Nord du secteur ouvert à l'urbanisation, et la présence d'une "bande tampon", constituée d'une prairie méditerranéenne pouvant être aménagée avec des revêtements perméables,
- Les risques d'incendie avec une attention plus particulière sur les accès viaires les interfaces entre les espaces boisés et bâtis,
- La gestion du ruissellement pluvial, la zone n'étant pas soumise à l'aléa inondation. Il est noté dans le rapport de présentation que "toute surface aménagée fera l'objet de mesures de compensation de l'imperméabilisation".

La Commission d'Enquête émet

UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°3

Assorti des recommandations suivantes :

- La trame végétale soit bien préservée
- Une réflexion plus globale de l'aménagement avec les problèmes de voiries.

3-3) – Avis sur les principaux thèmes de la modification n°5 proposée du PLU.

3-3-1) Objet de la modification :

Le projet soumis à enquête publique concerne les secteurs de la Duranne Haute et de la Duranne Basse, inclus dans le périmètre de la ZAC Parc de la Duranne dont l'objectif était l'implantation de logements, de commerces, de services et d'équipements publics, l'organisation de la voirie et des espaces publics ainsi qu'une conception durable de l'aménagement.

Dans le secteur de la **Duranne haute**, il a pour objet de retravailler l'espace urbain, d'y introduire une diversité de formes et de hauteurs afin de rompre la monotonie architecturale et de l'intégrer dans l'environnement et de développer les modes de cheminement alternatifs. La constructibilité n'est pas ou peu modifiée, le nombre des équipements publics non plus mais ils seront répartis différemment de ce qui était envisagé selon l'évolution de l'urbanisation et de la population du quartier.

Des dispositions concernant le risque inondation viennent compléter ce projet, suite à une meilleure connaissance de celui-ci apportée par un porter à connaissance de 2016.

La zone UPM2 actuelle de la Duranne haute nécessite son remplacement par une zone UZD offrant plus de souplesse d'adaptation aux buts visés par le projet.

Le secteur de la **Duranne basse**, connaît une urbanisation de faible densité conforme au plan d'aménagement de la ZAC sous forme d'urbanisation douce ; le PLU de 2015 l'a classé en zone UD (urbanisation douce). Le présent projet vise à le classer en zone UI, zone urbaine d'intensification pour favoriser la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Ce nouveau classement permettrait de développer le développement de « l'ambiance villageoise » justifiant la modification envisagée et se traduisant également par une meilleure prise en compte du patrimoine bâti (bastide et son environnement), la préservation des éléments éco-paysagers, la création ou le développement d'équipements publics ainsi que des liaisons douces avec le centre du hameau développées.

Pour les deux secteurs de la Duranne, ce projet entraîne des modifications du règlement écrit, des planches graphiques, dans la liste des emplacements réservés et dans celle des éléments du patrimoine bâti.

Des dispositions concernant le risque inondation viennent compléter ce projet, suite aux informations fournies par un porter à connaissance de 2016.

3-3-2) Résumé des observations :

Quarante-huit observations favorables au projet ont été recueillies dont quatre émettant des réserves quant à la problématique du stationnement, de la hauteur des bâtiments, du manque de commerces et de lieu de vie en Duranne Haute ainsi que des nuisances causées par un éventuel accroissement de la circulation dans sa partie basse.

Quatre-vingt-douze observations opposées au projet ont été recueillies. Elles émanent en grande partie du CIQ Durablement Duranne et de la reproduction des arguments de cette association par des particuliers. Elles peuvent être synthétisées comme suit :

- Manque d'explication et de communication sur le projet.
- Densification accrue du Grand Vallat au détriment de l'habitat individuel
- Hauteur en R+3 trop élevée dans la partie basse
- Nuisances supplémentaires dues à l'accroissement du trafic routier
- La mauvaise prise en compte du risque inondation.
- Augmentation des hauteurs maximales à la Duranne haute.
- Pas de préservation des vues
- Des prescriptions en matière de stationnement insuffisantes.
- Absence de limitation d'emprise au sol
- Manque de commerces, équipements publics, lieux de vie, espaces verts

3-3-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête :

La commission d'enquête, après avoir pris connaissance du dossier et des observations a rencontré les personnes en charge du dossier et à la Métropole, à la Mairie d'Aix ; elle a également rencontré à deux reprises les responsables de la SEMEPA (aménageur) et effectué deux visites sur le site en compagnie de ces personnes.

La commission d'enquête note effectivement un manque de communication en amont du projet d'ou les craintes ressenties par les administrés.

Ces différentes démarches ont permis à la Commission d'enquête de parvenir à l'unanimité à émettre un avis ainsi motivé :

- Le dossier est constitué et porté à la connaissance du public selon les prescriptions législatives et réglementaires en vigueur,
- Le passage d'une zone UPM à une zone UD est de nature à favoriser une meilleure réalisation du projet visant à améliorer l'urbanisation du secteur en permettant des prescriptions architecturales et ornementales que ne permettait pas le règlement d'une zone UPM trop rigide, de façon à parvenir à ce qui a été appelé une « identité aixoise » éloignée des alignements actuels (Articles UZD 6, 8 et 11)

- Le changement de zone ne change ni la surface de plancher maximale de 18500m² ni les hauteurs même si celles-ci ne sont plus exprimées en niveau mais en mètres dans le nouveau règlement (article UZD 10)
- La problématique du stationnement est moins importante que ne le laissent croire les observations puisque trois parcs de stationnement sont ou seront aménagés, proposant environ 500 places, en plus des prescriptions de nombre d'emplacements privés imposés (Article UZD 12)
- Les vues depuis les bâtiments existant ne seront pas impactées de manière significative puisque les hauteurs des futures constructions seront compensées par la topographie en pente du terrain. De plus, l'axe de vue sur la Montagne sainte-Victoire est conservé.
- Un bâtiment à usage de commerces est actuellement en construction et qu'il accueillera également des services, qu'un espace de jeux pour enfant est déjà opérationnel, qu'un parc paysager est prévu à l'emplacement d'un espace jusque là réservé au stationnement, que l'aménagement des pentes, des plantations d'arbres sont également programmées, que de nombreux services (crèches, école ...) existent déjà.
- L'article UZD 5 impose des obligations d'aménagement et de végétalisation des espaces libres,
- Le risque inondation a été pris en compte en actualisant les prescriptions du PLU en vigueur en tenant compte du porter à connaissance de 2016,
- Cette modification reste dans le prolongement du projet initial ayant amené à la création de ce quartier.
- Le passage de la zone UD en zone UI est en cohérence avec un développement raisonné de l'urbanisation pour insuffler un style villageois au quartier et qu'il n'empêchera pas le logement individuel même si de petits collectifs sont autorisés comportant des quotas de logements type T3 ou T4 et de logements sociaux.
- Le projet met en valeur des éléments patrimoniaux tels que la bastide et son parc tout en les mettant à la disposition de tous par des aménagements de service du public et qu'il crée une liaison entre ce qui est amené à devenir le centre du village et une esplanade au sud qu'il est prévu de dédier aux transports en commun.
- La future voie de contournement sera de dimensions inchangées et devrait générer peu de trafic routier supplémentaire et donc amener peu de nuisances supplémentaires et que de plus cet axe est bordé en partie par la zone agricole non habitée.

- Le long de cet axe des servitudes de plantations seront imposées et viendront augmenter l'aspect végétal et que les éléments paysagers sont protégés et mis en valeur.

La Commission d'Enquête émet

UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°5

Assorti des recommandations suivantes :

- Malgré les parcs de stationnement publics ou privés déjà créés ou prévus, revoir à la hausse le nombre d'emplacements en tenant compte que deux véhicules sont très souvent la propriété des occupants d'un logement et qu'il faut prévoir des places visiteurs. L'observation faisant une suggestion de définir le nombre de place selon la taille du logement ne paraît pas incohérente.
- Revoir à la baisse les hauteurs maximales autorisées en zone UD de façon à ne pas provoquer un effet de tunnel dans les ruelles où la construction est projetée.

3-4) – Avis sur les thèmes principaux de la révision allégée n°1 proposée du PLU.

3-4-1) Objet de la modification :

La présente révision allégée N° 1 porte sur:

- La réduction d'une protection du patrimoine bâti :
La suppression d'une partie de l'élément de patrimoine bâti identifié EP 108, à savoir le mur de clôture de la Bibliothèque Méjanès construit en 1990 qui ne présente aucun intérêt historique ou architectural.
- La protection de la trame verte
- Il s'agit d'ajuster leur représentation graphique à la réalité du terrain par la redéfinition, la suppression ou la création d'EBC ou de masses boisées, de haies. En effet, certains de ces éléments ne correspondent pas exactement à la réalité physique.
- La réduction des zones A et N
- La création du STECAL Tournon permettant le développement de l'activité hôtelière et celle du STECAL du Set Club permettant une amélioration des équipements de maintenance, auront pour but d'adapter le zonage avec les orientations du PADD concernant la préservation du patrimoine agricole, naturel et urbain en respectant le caractère naturel des sites par une artificialisation des sols limitée.

- La meilleure répartition géographique des équipements scolaires prônée dans le PADD conduit à la création d'un nouveau groupe scolaire à la Duranne Basse (sis en zone A) sur l'E.R 141 du PLU. Le règlement de la zone UD est plus propice à la réalisation de ce projet que celui de la zone A.
- Le développement du quartier de Maliverny (classé en zone UR) vers le nord-ouest du village de Puyricard a amené la création d'un espace vide entre ces deux secteurs urbanisés, espace séparé des terres agricoles par du boisement.
L'extension de la zone UR permettrait le comblement de cette « dent creuse »
- La dérogation à la loi BARNIER à Plan d'AILLANE.
La demande de dérogation porte sur une partie du secteur concerné par la marge de recul de 75 m (par rapport à la RD 9 classée voie à grande circulation) imposée par la loi Barnier alors que le reste de la zone, déjà urbanisée, n'est soumise qu'à une marge de 35 m par le PPLU.
Elle est basée sur des éléments de contexte architectural et comporte des préconisations d'aménagement susceptibles de pallier les nuisances de la RD 9.

3-4-2) Résumé des observations :

- De nombreuses observations ont porté sur la trame végétale avec plus particulièrement les préoccupations liées au devenir du "Parc de la Torse" comme dans le cadre de la modification n°1 avec la réduction de l'EP n°7, modifications d'espaces boisés classés, masses boisées ou haies
- Des observations sur les STECAL Tournon dont la majorité était défavorable au développement de cette structure
- Quelques observations sur les éléments de patrimoine
- Des demandes de reclassement de zones à vocation naturelle ou agricole en zone à vocation urbaine.

3-4-3) Conclusions et avis de la commission d'enquête :

Les différentes démarches, visites et réunions avec la Maîtrise d'Ouvrage, ainsi que l'étude des documents transmis par les particuliers, association ou Comités d'intérêt de Quartier (C.I.Q.) ont permis à la Commission d'enquête de parvenir à l'unanimité à émettre un avis ainsi motivé :

- Le dossier est constitué et porté à la connaissance du public selon les prescriptions législatives et réglementaires en vigueur,
- Le retrait du mur de clôture de la cité du livre de la liste du patrimoine bâti est une bonne décision, sa reconstruction dans les années 1990, n'ayant plus de cohérence historique, s'est en effet avéré nécessaire.

Ainsi, sera préservé l'intérêt patrimonial exclusif de l'usine des allumettes, élément ponctuel d'identifiant EP108.

- La protection de la trame verte est en cohérence avec le PADD ; il est rappelé que l'analyse paysagère effectuée dans le P L U sur le paysage, a montré l'importance du végétal dans les perceptions du territoire aixois qui joue un rôle d'accompagnement paysager au sein de chacune des unités paysagères. Cette révision s'attache à ajuster la localisation graphique des protections de la trame végétale à la réalité des plantations, au titre des E B C, voire de celles édictées par la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Sur le secteur Torse-Cortésine la proposition de définir la prescription d'espace boisé classé de façon pertinente en supprimant la partie du secteur qui n'est pas réellement boisé et ne participe pas des berges du ruisseau et de sa ripisylve.
- Sur le secteur de Pont de l'Arc à la Parade dont le projet de voie de liaison entre la RD9 et la RD65 (emplacement réservé N°296) suppose une emprise légèrement différent par rapport au projet initial.
- Le golf Aix Marseille (Pole activité d'Aix en Provence) avec réduction de l'E.B.C. sur une surface de 2000 m2 environ en vue de protéger en revanche une masse boisée
- Secteur Torse roc fleuri, une construction a fait l'objet d'une extension qui n'a pas été prise en compte lors de l'élaboration du P L U.
- Secteur les Bornes avec la proposition de réduire l'emprise d'E B C pour la faire correspondre aux limites réelles des boisements de la colline.
- Le Pole activité d'Aix en Provence(PAAP) de Pichaury, avec la proposition d'ajuster la servitude d'E B C à la réalité des boisements.
- La proposition de réductions d' E.B.C, suite à redéfinition sur les secteurs de : Torse Cortésine, Golf Aix Marseille, Torse Roc Fleuri, Les Bornes (EBC), Le quartier Saint-Mitre, La Souque, Route du Tholonet (haies), Cuques (Masses boisées), qui par erreur n'étaient pour la plupart que des zones de broussailles, voir de friches Classées à tort « E B C », remplacées à la faveur de cette révision, (en contre partie) par de réelles zones boisées non prises en compte dans l' E B C, semble t'il par mesure d'équilibre.
Dans d'autres cas, tels que sur le Pole activité Aix en Provence (PAAP) de Pichaury, et Traverse des Dominicaines, l'emprise de la servitude étant supérieure à la réalité du domaine paysager ont nécessité une régularisation.
La révision allégée a donc permis la prise en compte de ces réalités avec ajustement du paysager et du renforcement du rôle végétal en conformité avec les orientations du PADD.

- La réduction du périmètre de la masse boisée sur le « Rond point géant casino, route de Berre » dont l'enjeu favorisant l'image d'une ville plus apaisée en privilégiant l'amélioration de l'offre transport en commun, inter quartier avec de nouvelles lignes de TC en site propre, en liaison avec l'arrivée prochaine du BHNS,
- Secteur Plan d'AILLANE où il est proposé que deux des haies sur les six existantes, sans aucun intérêt paysager, ni écologique soient supprimées,
- Les engagements de protection et de sauvegarde du Site « La bastide bel air », bonne initiative quant à la proposition d'adaptation de servitude de culture, assortie de la prescription de la hauteur maximum de 7 mètres. Elle répondra pleinement à l'objectif de protection et sauvegarde du site,
- Parc de la Torse, les propositions de préservation et de protection des berges du Parc de la Torse, continuité écologique des principaux cours d'eau qui sont indispensables,
- Création du STECAL Tournon ; à l'analyse du fait qu'autrefois ce lieu d'accueil à vocation « hostellerie », sur une zone naturelle accueillant quelques activités à l'image du patrimoine d'Aix en Provence, est actuellement à l'abandon et qu'il est proposé de permettre une extension future de l'activité d'hébergement hôtelier limitée à 300 m² supplémentaire de surface de plancher, un permis de construire ayant déjà été accordé en 2015 pour 2 360 m², la commission d'enquête **émet un avis avec réserve**, pour la création du STECAL Tournon avec l'extension de 300m² supplémentaire de surface de plancher dans le cadre de cette révision allégée N°1 du P L U car il n'y a pas assurance qu'une activité hôtelière soit créée et se développe.
- Le STECAL Set Club, ce STECAL proposé entre bien dans la définition requise : « Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » est conforme à l'orientation 3 du PADD et la recommandation formelle de la MRAe.»
- Le passage zone A en zone UD – La Duranne : l'inscription d'un emplacement réservé identifié N°141, pour équipement scolaire et périscolaires, à proximité du quartier la Duranne, correspond bien à une nécessité au regard de la croissance de la population, en prévision des besoins qui en découleront.
- Le passage secteur Ap en Zone UR – Puyricard. : il est proposé que la zone UR soit étendue vers l'Est, au Nord sur le chemin de MALIVERNY, au sud-ouest sur la limite de la zone d'urbanisation future (1AU1-UD), au Nord –Est sur la limite des espaces visuels Bourgogne, et Gavelles.
Une servitude de plantation à réaliser serait inscrite à l'est de la zone UR matérialisant la frange de cette limite.
avec la recommandation de bien observer la **caractéristique de la définition du village provençal**, par un application douce du règlement, vivement souhaité par les habitants

de Puyricard qui l'ont exprimé par l'intermédiaire de leur comité de quartier ou de collectifs de riverains, et cela avec le souci de préservation de l'intérêt général,

- Dérogation Loi BARNIER- Plan D'AILLANE, l'orientation 2.2.2. du PADD consistant au développement de Plan d'AILLANE, compte tenu de l'enjeu économique et l'intérêt de tout premier plan du pôle d'échange, nécessite de compléter au plus tôt le rapport du P L U permettant de déroger aux dispositions de la Loi BANIER.

La Commission d'Enquête émet

UN AVIS FAVORABLE A LA REVISION ALLEGEE N°1

Assorti des recommandations et de la réserve suivantes :

Recommandations

- Une meilleure et plus juste définition des E B C afin d'éviter toutes interrogations de bon sens
- Bien observer la caractéristique de la définition du village provençal, par une application douce du règlement, vivement souhaité par les habitants de Puyricard

Réserve

- La création du STECAL Tournon ainsi que l'extension de 300m² supplémentaire de surface de plancher au titre de probable « mise aux normes » ne constitue pas une raison crédible admissible.

La Commission d'Enquête demande que ne soit pas validée cette création et extension dans la révision allégée n°1.

3–5) - Conclusions générales et avis de la commission d'enquête sur l'Enquête Publique unique

A l'issue de l'enquête publique réalisée du mardi 22 mai 2018 au vendredi 29 juin 2018 jusqu'à 12h00 relative aux demandes de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Aix en Provence, et de révision allégée, la Commission d'Enquête soussignée, après avoir :

- Pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier,
- Analysé toutes les observations consignées dans le registre d'enquête, celles transmises par voie postale, déposées en mairie ou transmises par voie électronique (e-mails) et lors de réunions de travail avec les services de la Métropole et de la Direction de la Planification Urbaine d'Aix-en-Provence,
- Vérifié que les propositions de modification du PLU ne contrarient pas les objectifs du PADD et du PLU approuvés en 2015, que le règlement et le zonage modifiés répondent à l'intérêt général et transcrivent les orientations du PADD, ne remettant pas en cause l'économie du projet,
- Examiné les avis "d'examen au cas par cas", pour la modification n°1 et la révision allégée n°1 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le projet de modification n°3 n'étant pas soumis à évaluation environnementale,

CONSIDERANT:

- **Que la procédure de l'enquête régissant les enquêtes publiques qui ont des incidences potentielles sur l'environnement**, s'est déroulée dans des conditions normales et réglementaires, en respectant le Code de l'Environnement et plus particulièrement dans ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, et le code de l'urbanisme,
- **Que l'information du public a réglementairement été bien assurée** par les avis d'enquête insérés dans la presse régionale, journaux La Provence et la Marseillaise, et affichés à l'hôtel de ville, à l'entrée des services de la Mairie sise 12 rue Pierre et Marie Curie, dans les mairies annexes, ainsi qu'au siège du Territoire du Pays d'Aix sis Hôtel de Boades, 8 place Jeanne d'Arc, et consultable sur le site Internet de la ville d'Aix-en-Provence,
- **Que l'Enquête Publique, s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans incidents** du mardi 22 mai 2018 au vendredi 29 juin 2018 jusqu'à 12h00, conformément à l'Arrêté de Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence n°18 CT2 017 du 27 avril 2018,

- **Que toute la population concernée a pu s'exprimer librement** pendant la durée de l'enquête de 39 jours grâce à la mise à disposition d'un dossier et plans ainsi que du registre d'enquête et par la présence de commissaires enquêteurs durant les 9 permanences, et que les conditions de consultation du dossier étaient conformes à l'avis d'enquête,
- **Que l'étude des observations formulées par le public** au cours de l'enquête ne nous semble pas de nature à faire obstacle à la mise en place de ces modifications,
- **Que l'avis exprimé par le CDPENAF** pour les projets de modification de PLU n°1 et de révision allégée n°1 **est favorable (avec réserves)**,

A l'exception des points listés ci-dessous comme avis favorable assortis de recommandations, et réserve pour la création du STECAL Tournon, les membres de la commission d'enquête soussignés émettent un :

AVIS FAVORABLE

à la Modification n°1, la Modification n°3, la Modification n°5 et la Révision Allégée n°1 du plan local d'urbanisme la commune d'Aix en Provence,

avec les recommandations et réserve suivantes :

Modification n°1

Recommandations

- Dans le but de ne pas léser les occupants des habitations de plus petites tailles qui ont un plus grand besoin d'extension, modifier le règlement de façon à autoriser une extension d'une surface **maximale de 40 m²** dans le prolongement du bâti existant pour tout local à usage d'habitation d'une surface **comprise entre 50 à 200 m², sans condition de limitation d'emprise au sol**. Pour ces derniers, autoriser une extension uniquement par surélévation.

A noter que la surface maximum dans le cas des bâtiments de plus de 200 m² serait de 240 m², inférieure aux 250 m² préconisés par la CDPENAF.

- Porter la plus grande attention à l'exercice de ces nouveaux droits à construire dans les secteurs Ap.
- Etablir un calendrier des travaux d'extension du réseau d'eau potable permettant le raccordement du secteur Ns 6 occupé par le CIAM.
- Conserver à l'emplacement réservé n° 7 sa vocation à participer à l'extension du Parc de la Torse et à la protection des bastides sans possibilité d'implantation ou d'aménagement de quelque sorte que ce soit.
- Procéder à une étude concernant les bâtiments servant à la fois d'habitation et de siège d'une activité libérale en cas de cessation par exemple ainsi que sur la possibilité d'implantation d'une telle activité dans des locaux à usage d'habitation existants.
- Procéder à une nouvelle rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement qui restreint le droit à reconstruire après sinistre pour le mettre en cohérence avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur et la jurisprudence des juridictions administratives.
- Répondre favorablement aux demandes de la SEMEPA concernant l'implantation des CINAPSIS et à la demande de modifier la zone de projet pour permettre la construction des bâtiments destinés à l'exploitation du BHNS.
- Revoir le zonage des terrains de Ste Anne-Bouhenoure et le classer en zone UD puisque leurs caractéristiques ne correspondent pas à celles de la zone 1AU2-UD.
- Uniformiser la définition de l'emprise au sol figurant dans le règlement de PLU en vigueur et celle figurant au titre IV du règlement de la modification n° 5.
- Uniformiser le classement des deux zones différentes de ZPPAUP frappant une même parcelle et au sein de cette parcelle un même bâtiment d'habitation.
-

Modification n°3

Recommandations

- Que la trame végétale soit bien préservée.
- Une réflexion plus globale de l'aménagement avec les problèmes de voiries doit être envisagée.

Modification n°5

Recommandations

- Malgré les parcs de stationnement publics ou privés déjà créés ou prévus, revoir à la hausse le nombre d'emplacements en tenant compte que deux véhicules sont très souvent la propriété des occupants d'un logement et qu'il faut prévoir des places visiteurs. L'observation faisant une suggestion de définir le nombre de place selon la taille du logement ne paraît pas incohérente.
- Revoir à la baisse les hauteurs maximales autorisées en zone UD de façon à ne pas provoquer un effet de tunnel dans les ruelles dont la construction est projetée.

Révision allégée n°1

Recommandations

- Une meilleure et plus juste définition des E B C afin d'éviter toutes interrogations de bon sens
- Bien observer la caractéristique de la définition du village provençal, par une application douce du règlement, vivement souhaité par les habitants de Puyricard

Réserve

- La création du STECAL Tournon avec une extension de 300m² supplémentaire de surface de plancher au titre de probable « mise aux normes » ne constitue pas une raison crédible admissible.

La Commission d'Enquête demande qu'il ne soit pas validé cette création dans la révision allégée n°1.

Fait à SIMIANE COLLONGUE le 26 juillet 2018

La Commission d'Enquête:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Pierre-Noël BELLANDI Président de la commission d'enquête

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'A' with a loop and a vertical stroke.

Alain ATTEIA Commissaire enquêteur titulaire

A handwritten signature in black ink, with a stylized 'M' and a long, sweeping horizontal stroke.

Michel TRABIS Commissaire enquêteur titulaire

