

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
ENQUETE PUBLIQUE - 20 FEVRIER AU 04 AVRIL 2024 –

Dossier n° E23000093 / 13

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX**



CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

Décision du Tribunal Administratif de Marseille en date du 20 décembre 2023

Arrêté n°24/002/CM en date du 15 janvier 2024

de la Présidente de la Métropole d'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Table des matières

I. 1 L'OBJET DE L'ENQUETE	4
1.1 Les objectifs du projet :	4
I .2 LES ENJEUX DU PROJET	4
I.2. L'ELABORATION DU PROJET.....	4
2.1 En quelques dates	4
2.2 En quelques chiffres	5
I.3. LES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
I.4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
I.5 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION DU PROJET	6
5.1 Les thèmes	6
5.2 Les Territoires	7
5.3 Traitement des observations.....	7
.....	7
II LA MISE EN PLACE ET LA REALISATION DE L'ENQUETE.....	8
1 LA COLLABORATION DES COMMUNES A L'ELABORATION DU PROJET	8
2. LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC	8
3. LA CONSULTATION DES PPA, DES COMMUNES ET DE LA MRAe	8
4. LE DOSSIER D'ENQUETE	9
III CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR LE PROJET DE PLUI.....	11
III. 1 CONSOMMATION D'ESPACE FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT	11
1.1 Production logements, mixité sociale	11
1.2 Demande de constructibilité	11
1.3 OAP et STECAL,	11
1.4 Emplacements Réservés.....	12
1.5 Les Risques	12
1.6 Ressources Naturelles	13
III. 2 VIE SUR LE TERRITOIRE	14
2.1 Économie.....	14
2.2 Mobilité	14

2.3 Réseaux, voirie, équipement.....	15
2.4 Pollution nuisance et santé	17
2. 5 Déchets.....	17
2.6 Paysages	17
III. 3 LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	17
3.1 Agriculture.....	17
3.2 Biodiversité.....	19
3.3 Espaces Boisés Classés	19
3.4 Loi Littoral.....	20
AVIS ET RESERVES.....	21
1 CONSOMMATION D’ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	21
2 VIE SUR LE TERRITOIRE.....	22
3 LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	22

PRESENTATION GENERALE

I. 1 L'OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de la présente enquête est le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix couvrant 36 communes, un des 4 territoires de la Métropole Aix Marseille Provence. Dans ce territoire, aux 35 communes des Bouches du Rhône est ajoutée la commune de Pertuis administrativement rattachée au département du Vaucluse, mais que la géographie et les activités orientent vers Aix-en-Provence.

Le PLUi est le document de planification de l'urbanisme qui établit, à partir de grands objectifs définis en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement, un projet global d'aménagement et en fixe les règles.

1.1 Les objectifs du projet :

- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif (loi Climat et Résilience) en accompagnant les communes en PLU vers une évolution en PLUi permettant d'harmoniser les règles d'urbanisme existantes, notamment dans les zones contiguës à plusieurs communes.
- Établir et décliner un projet global dans la continuité des objectifs de développement durable, de préservation de l'identité patrimoniale du territoire en s'appuyant sur ses points forts, que sont la forte présence d'activités économiques et agricoles.
- Satisfaire les besoins des générations futures en matière d'habitat, équipements, protection contre les nuisances et les risques naturels et préservation de la biodiversité.
- Réduire les déplacements routiers et garantir le droit à la mobilité durable.

I.2 LES ENJEUX DU PROJET

1.2.1 Enjeux environnementaux :

Préserver les espaces naturels remarquables du territoire, la biodiversité et les continuités écologiques (TVB), se protéger des risques et des nuisances, mettre en œuvre les dispositifs de lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

1.2.2 Enjeux démographiques et résidentiels :

Produire des logements, adapter les équipements, développer les transports en commun dans le respect des enjeux précédents.

1.2.3 Enjeux économiques :

S'appuyer sur l'attractivité du territoire pour des filières économiques émergentes, développer le tourisme, maintenir et développer les activités agricoles en maîtrisant la consommation foncière.

I.2. L'ELABORATION DU PROJET

2.1 En quelques dates

Le 15 mai 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix définissait les modalités de collaboration avec les communes. Le 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole prescrit l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix

par délibération N°URB 002-3841/18/CM. Le 11 janvier 2019, l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement est lancée. Le débat des grandes orientations du PADD a lieu le 28 novembre 2019. L'association des communes et de la population à la construction du Projet est permanente. Les réunions d'informations permettant d'associer la population sur le projet ont débuté en 2021 (bilan de la concertation dans un délibéré du 12/10/2023). Le projet de PLUi du Pays d'Aix est arrêté le 12 octobre 2023 par décision N° URBA-002-14808/23/CM.

2.2 En quelques chiffres

- Une croissance démographique de 0.6% par an.
- Un objectif de 25 000 logements en 10 ans (2025-2035) partiellement encadré par des OAP.
- Une extension de l'enveloppe urbaine de 929 ha pour les 10 ans à venir.
- Une réduction de 50% de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente.
- Une maîtrise en % des surfaces en zonage U et AU de 12,63% à 12,10% .
- Une augmentation en % des surfaces en zonage A et N de 84,80% à 87,85%.

I.3. LES MODALITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le président du Tribunal Administratif de Marseille désigne la commission d'enquête, composée de 15 membres par décision n° E23000093 / 13 le 22 décembre 2023.

Après concertation entre le président de la commission et le maître d'ouvrage sur les modalités de l'enquête, et en application des dispositions du code de l'environnement, l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique est signé le 15 janvier 2024 par la présidente de la Métropole. Pour faciliter l'accès des usagers au dossier d'enquête, et la possibilité de rencontrer un commissaire enquêteur, 225 permanences sont programmées, soit 2 à 8 permanences sur chacun des 40 sites (5 sites pour Aix-en-Provence) et pour les 35 autres communes. Un registre numérique « PUBLILEGAL » est mis à disposition du public ainsi que des registres papier déposés dans les mairies du territoire.

Les responsables en charge du PLUi du Pays d'Aix (personnel administratif chargé du projet et élu métropolitain) ont proposé plusieurs réunions dans les locaux du siège pour présenter le dossier, permettant à la commission d'approfondir certains thèmes et de s'appropriier les méthodes de travail utilisées.

Pour aider les commissaires enquêteurs dans leur mission, les agents de la Métropole en charge de chaque commune sur ce projet étaient désignés comme correspondants, et une équipe de 17 vacataires a été recrutée pour le temps de l'enquête afin assurer les tâches nécessaires, comme la régulation des files d'attente, l'information de base du public, le transfert des contributions écrites sur le registre numérique.

Pour le traitement des contributions, la Métropole a proposé d'utiliser l'Outil de Suivi de l'Enquête Publique, (OSEP) sur lequel toutes les contributions réparties par commune et par thèmes seront analysées par la Métropole, les communes et la commission. Les membres de la commission ont rencontré les maires, les responsables de l'urbanisme et les élus des communes dans lesquelles ils allaient effectuer leurs permanences et ont visité la plupart des sites à enjeux.

La publicité réglementaire par affichage de l'avis d'enquête dans les communes et la Métropole et sa publication dans des journaux a été faite.

L'enquête est prévue de se dérouler pendant 45 jours, du 20 février 2024 à 9h00 au 04 avril 2024 à 12h00.

I.4- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La commission a tenu les 225 permanences et a reçu 4240 contributions de la part du public.

Ces contributions ont été ventilées en observations unitaires par thème, ce qui porte le nombre d'observations à 4700. Ces contributions ont été faites sur le registre électronique pour 68%, sur le registre papier 17%, 12% par courriel et le reste par courrier. De nombreux administrés ont déposé leurs contributions sur le registre numérique après être venus à une permanence pour vérifier les informations dont ils avaient besoin pour formuler leur requête.

Les communes qui ont généré le plus de contributions sont Aix-en-Provence (27%) Bouc-Bel-Air (8%) Pertuis et Gardanne (7%) puis Simiane Collongue, Les Pennes - Mirabeau. Les deux thèmes qui viennent en tête sont les demandes de constructibilité (24%) et le risque incendie.

L'enquête a été clôturée le 04 avril 2024 à 12h.

Lors d'une rencontre tenue le 22 avril 2024, la commission a remis, tout en le commentant, le procès-verbal de synthèse des observations tant du public que des PPA, des communes et de la MRAe.

Le 16 mai 2024 la Métropole a fait part à la commission de ses observations en réponse au procès-verbal de synthèse. À partir de la remise du mémoire en réponse, la commission était en possession de tous les éléments lui permettant de former son appréciation sur le PLUi et pouvait rédiger son rapport.

I.5 TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION DU PROJET

5.1 Les thèmes

Pour le traitement des observations recueillies lors de l'enquête, la commission d'enquête a décidé de privilégier une analyse par thème. Les thèmes choisis par celle-ci sont :

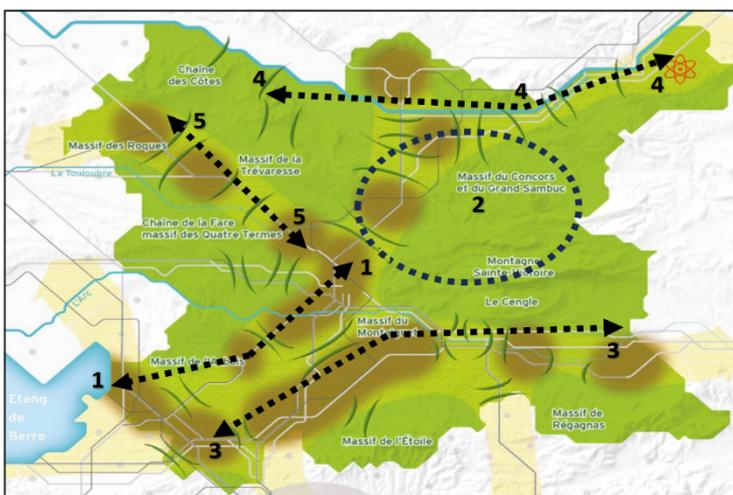
- Règlement écrit et graphique,
 - Sous thème STECAL
 - Sous thème Energie
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Production de logements et consommation de ressources
- Mixité Sociale
- Risques,
 - Incendie, feux de Forêt
 - Inondation
 - Autres risques
- Agriculture
- Patrimoine et Paysage
- Biodiversité
- Réseau, Voirie et équipement
- Mobilités
- Pollutions, Nuisances et Santé
- Autres Thèmes
 - Ressources naturelles
 - La gestion des déchets
 - L'économie
 - Le Littoral

Chacun des thèmes précédemment cités est attribué à un, deux ou trois commissaires enquêteurs. Ces thèmes ont été sélectionnés en fonction de la préoccupation des citoyens, mais aussi de l'ambition du PADD. Il est ensuite réalisé une synthèse thématique des observations du public, éclairée de l'analyse des objectifs du PLUi ainsi que des contributions des Personnes Publiques Associées ou Consultées et des informations recueillies auprès des communes (délibérations, visites sur site, échanges lors des permanences ...).

5.2 Les Territoires

La commission reprend le découpage territorial adopté au PLUi. Elle justifie ses critères de regroupement et les établit au nombre de 5. Chaque thème est décliné selon ces territoires.

5.3 Traitement des observations



- Territoire 1 : Aix, Cabriès et Vitrolles (3 Com.).
- Territoire 2 : Beaucueil, Châteauneuf-le-Rouge, Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Marc-Jaumegarde, le Tholonet, Vauvenargues, Venelles. (10 com.).
- Territoire 3 : Bouc-Bel-Air, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Les Pennes-Mirabeau, Meyreuil, Mimet, Peynier, Rousset, Simiane-Collongue, Trets. (11 com.)
- Territoire 4 : Jouques, Le Puy-Sainte-Réparate, Pertuis, la Roque d'Anthéron, Saint-Estève Janson, Saint-Paul-lez-Durance. (6 com.)
- Territoire 5 : Coudoux, Éguilles, Lambesc, Rognes, Saint-Cannat, Ventabren, (6 com.).

Afin de mieux suivre les observations du public, la Métropole a mis à la disposition des commissaires enquêteurs l'Outil de Suivi de l'Enquête Publique, « OSEP » sur lequel l'ensemble des observations du registre numérique et papier sont transférées. Outre l'observation elle-même et les pièces éventuellement jointes à celle-ci (courrier, contributions, photographies, date de dépôt, commune) des informations saisies par les services de la Métropole sont disponibles (thème, objet, géoréférencement, synthèse, objet de l'observation). Cet outil permet de réaliser des tris et des extractions des thèmes prédéfinis par la commission d'enquête.

Ces extractions ont permis d'élaborer le Procès-Verbal de synthèse des observations, par thème et par territoire, où chaque commune était représentée. Une présentation pour chaque thème introduisait le tableau où se retrouvaient les références des contributions et les questions. Ce PV a été remis à la Métropole le 22 avril 2024, laquelle a fait un mémoire en réponse.

II LA MISE EN PLACE ET LA REALISATION DE L'ENQUETE

1 LA COLLABORATION DES COMMUNES A L'ELABORATION DU PROJET

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et répondant à une volonté politique forte, le projet de PLUi a été élaboré avec les communes et les élus du territoire pendant toute la durée de la phase d'élaboration depuis sa prescription en 2018 jusqu'à l'enquête publique en 2024.

Le processus est décrit dans l'arrêt du projet du 12 octobre 2023.

Cela s'est notamment traduit par 15 conférences intercommunales, 8 séminaires, la mise en place d'un comité de pilotage et de réunions thématiques et communales/groupes de travail, où le projet a fait l'objet de communication, débat ou décision.

Lors de la phase d'élaboration les communes ont débattu, comme le prévoit la procédure, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cependant la commission a noté que certaines informations et données incluses dans le PLUi n'étaient pas actualisées, c'est le cas notamment pour les OAP (en cours de réalisation, voire totalement réalisées) et les Zones Agricoles Protégées.

En conclusion, la commission estime que le projet de PLUi a été élaboré en collaboration avec les communes et les élus du territoire. Cela s'est traduit par une large adhésion des communes, aucune commune, sous les réserves précitées, n'ayant exprimé, par délibération, d'avis défavorable.

2. LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

Le bilan de la concertation fait l'objet d'un arrêt URBA 001-1480/23/CM le 12 octobre 2023 qui précise sa durée de 5 années.

Un dossier de présentation du projet était mis à disposition du public pendant toute la durée de la procédure s'enrichissant des divers documents au fur et à mesure.

Pour simplifier l'accès à la procédure, des livrets de concertations et des panneaux d'affichage étaient mis à disposition dans toutes les mairies. 22 réunions publiques ont eu lieu, à toutes les étapes de l'élaboration du Projet sur l'ensemble du territoire, annoncées par affiches, articles de presse et internet.

L'expression du public a pu être aussi recueillie sur papier mais aussi sur internet, sur une page dédiée du site métropolitain, comprenant un registre numérique pour la concertation.

En conclusion la commission estime que les moyens mis en place pour garantir l'objectif de concertation préalable avec le public ont été à la mesure de l'importance du projet. Notamment par la diffusion de documents pédagogiques et l'organisation de nombreuses réunions.

3. LA CONSULTATION DES PPA, DES COMMUNES ET DE LA MRAe

Le projet de PLUi a donné lieu à une importante consultation des PPA (12) prévus par le code de l'urbanisme, soit un total avec les PPC de 18 ; à cela s'ajoutent la consultation de la MRAe et des communes.

En conclusion la commission estime que le projet a donné lieu à une large consultation des personnes publiques concernées, qui ont répondu de manière étayée, toutefois le sujet de la mobilité n'a pas fait l'objet d'une analyse spécifique.

4. LE DOSSIER D'ENQUETE

La composition du dossier et le contenu des différentes pièces sont conformes aux dispositions du code de l'urbanisme. L'importance du champ territorial et des thématiques du projet du PLUi, génère un dossier très volumineux, complexe, avec un nombre important de pièces et de documents, (13 volumes, 11615 pages avec les annexes), ce qui rend sa lecture complexe et son accessibilité au public peu aisées tant sous la forme papier que numérique.

Malgré cela, sauf quelques passages, la rédaction des textes est claire, compréhensible et la présence de nombreuses illustrations cartes, et tableaux dans les différents tomes facilitent la lecture. Un effort pédagogique a été effectué, qui permet de comprendre la justification de chaque choix dans ses livrets mode d'emplois mis à la disposition du public.

Dans ce contexte, les conditions de la réception du public en présentiel par les commissaires enquêteurs assistés de vacataires ont constitué un apport indispensable pour l'information et la compréhension du public.

Il est apparu que le dossier aurait mérité d'être amélioré sur les points suivants :

- La lisibilité des plans du règlement graphique, qui ne permet pas une approche facile de l'identification des parcelles et de leurs zonages. Une modification d'échelle, ou l'apport d'éléments structurants supplémentaires (noms de rues, de quartier) pourraient y remédier.
- Certaines autres améliorations seront à apporter au dossier notamment au règlement écrit. Elles concernent des erreurs matérielles, ou des demandes de modifications et compléments rédactionnels, signalées.
- Le découpage des cartes ne suivant pas le tracé du périmètre communal fut néanmoins compensés par la mise à disposition de l'outil de visualisation numérique .

En conclusion la commission considère que le dossier soumis à l'enquête est complet et conforme à la réglementation en vigueur. Il convient de souligner que les moyens mis à disposition (permanence des CE, vacataires, outils de visualisation) ont facilité l'accès au dossier pour le public. D'autre part, il conviendra d'améliorer la lisibilité des plans de zonage des communes (règlements graphiques).

5. PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

Comme rappelé dans l'introduction, le président de la commission et le Pôle urbanisme de la Métropole ont travaillé sur l'organisation générale de l'enquête pour préparer la rédaction de l'arrêté métropolitain du 15 janvier 2024.

Le dossier « papier » comprenant l'intégralité des pièces dont les règlements graphiques (plans de zonage) des 36 communes du Pays d'Aix a été mis à disposition dans les mairies des communes concernées ainsi qu'au siège du Pays d'Aix. Un registre numérique (PUBLILEGAL) est installé sur le site de la Métropole, ainsi que le dossier d'enquête dont les pièces sont visualisables et

téléchargeables par le public. Les contributions manuscrites des registres papier sont intégrées dans le registre numérique pour leur publication.

Compte tenu du nombre important de communes concernées et de la forte participation attendue du public, l'enquête publique a duré 45 jours consécutifs, à partir du 20 février 2024 à 9h00 jusqu'au 04 avril 2024 à 12h00 conformément à l'arrêté de la Présidente de la Métropole qui l'a prescrite.

Les conditions d'accueil par les communes (salles adaptées, accueil bien organisé) ont été satisfaisantes. La commission d'enquête tient à saluer la qualité des relations qu'elle a eues avec l'équipe de la Métropole, les vacataires et le personnel communal qui ont ainsi largement contribué à la réussite matérielle de l'enquête. Les commissaires enquêteurs ont pu tenir les permanences sans connaître d'incident majeur. L'affluence pour les permanences a été très différente selon les communes. Certaines ont été surchargées.

Afin de permettre à la commission de conduire les analyses et rédiger son rapport et ses conclusions dans des conditions satisfaisantes et conformément aux dispositions de l'article L. 123-15 du code de l'environnement, un report au 31 mai du rendu du rapport a été sollicité et obtenu auprès de la présidente de la Métropole.

L'affichage des avis d'enquête a été fait de manière réglementaire.

En conclusion, la commission considère que la Métropole a pris toutes les dispositions pour organiser l'enquête et permettre au public d'y participer dans les meilleures conditions. L'organisation mise en place (nombre de permanences, plages horaires d'ouverture des mairies, registre numérique, appui des vacataires) a été de nature à permettre au public d'accéder à un niveau correct d'information au dossier, d'obtenir des réponses à ses interrogations et de faciliter le dépôt de contributions sous des formes à sa convenance.

La commission estime que l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de prescription.

6. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS et MEMOIRE EN REPONSE DE LA METROPOLE

La méthodologie adoptée a permis d'élaborer le PV de synthèse, et de dégager l'appréciation de la commission sur le projet. Le mémoire en réponse de la Métropole a pour la plupart des thèmes abordés dans le PV, apporté des réponses dont le contenu est pour l'essentiel une reprise des éléments du dossier.

En conclusion, la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête a quelque peu déconcerté cette dernière. En effet, elle attendait une réponse point par point à toutes ses questions. Le Maître d'Ouvrage a préféré synthétiser toutes les demandes et y répondre de façon plus globale sur chaque thème. Ce point de vue ne permet pas de répondre à toutes les interrogations soulevées au cours de l'enquête. Il permet cependant de se recentrer sur le projet. L'analyse et l'appréciation de la commission et toutes les questions posées sont à la disposition du M.O qui pourra les faire siennes pour corriger et enrichir le projet de PLUi.

III CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR LE PROJET DE PLUI

III. 1 CONSOMMATION D'ESPACE FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT

1.1 Production logements, mixité sociale

La production de logements prévue est en enjeu fort du PLUi au rythme moyen annuel de 2500 logements répartis pour moitié dans l'enveloppe urbaine et pour l'autre dans les extensions. La commission constate qu'il s'agit d'un objectif ambitieux, sachant qu'à hauteur de 40% la production serait affectée à du logement social et qu'une part significative provient des OAP sectorielles.

Cependant, la commission constate que le volume annoncé de 35 000 logements porte sur une période de 14 ans et il convient d'ajuster cette production sur la décennie du PLUi, ce qui aboutit à un objectif de 25 000 logements sur 10 ans. La commission s'interroge sur la faisabilité du programme tel qu'il est prévu, ce qui la conduit à émettre **trois réserves. (1 ,2,3)**

1.2 Demande de constructibilité

La Commission valide la position de la Métropole qui indique que les demandes de changement de zonage de A ou N vers U (qui représente près du quart des contributions) pourront être étudiées dans le respect des objectifs de consommation d'espace.

Par ailleurs, pour ce qui est des zones A et N mitées, ne pouvant en faire une réserve, faute de pouvoir établir une liste exhaustive des espaces à inclure à l'intérieur d'un zonage adapté, 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.

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

1.3 OAP et STECAL,

1.3.1 Les *ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION SECTORIELS*

La commission relève qu'un tiers des OAP respecte les objectifs règlementaires d'une OAP et les objectifs du PADD. L'analyse détaillée des OAP sectorielles montre que 101 d'entre elles sur un total de 147 occasionnent une extension sur l'espace agricole local, consommé en tout ou partie. 55 OAP peuvent être « conformes » après modifications et 37 OAP ne les respectent pas, ce qui amène la commission à faire **deux réserves (4 et 5)**. Chacune des OAP a sa spécificité et nécessite un examen au cas par cas, à partir de la liste exhaustive des OAP et des requêtes. Compte tenu du nombre d'OAP et du manque d'éléments techniques sur les projets, la commission développera les cas significatifs, soit par l'ampleur des requêtes, soit par la sensibilité des sites qui soulèvent des problèmes particuliers. Pour les autres ne seront repris que les critères de continuité urbaine, de consommation importante d'espace agricole ou naturel, de densité, de projet, de risques.

1.3.2 Les STECAL

La commission mentionne que le STECAL est un outil exceptionnel de gestion du territoire qui est destiné à promouvoir *et protéger* l'agriculture. Cet outil ne représente que 18% de cette activité dans le PLUi. Il en existe déjà 37 dont certains s'agrandissent, le PLUi en rajoute 52. 7% de la consommation d'espace générée par le projet du PLUi provient des STECAL.

La commission recommande de mentionner la surface avant et après la réalisation du STECAL sur les zones A ou N. Cela permettrait d'éclaircir le sujet.

A la suite de la réponse globale de la Métropole, la commission d'enquête a relevé chacun des STECAL. Compte tenu de la spécificité de ceux-ci, et des objectifs 1 et 2 du PADD. La commission est amenée à faire **deux réserves (6 et 7)**.

1.4 Emplacements Réservés

Les emplacements réservés (ER, plus de 2000 pour ce PLUi), prévus pour un ouvrage public portent atteinte au droit de propriété. Il est constant que sa mise en place doit procéder d'un besoin clairement déterminé pour satisfaire un projet n'étant pas dépourvu d'intérêt général.

Enfin, bien qu'aucune règle ne limite la durée de présence d'un ER, il est patent que des ER peuvent donner l'impression de n'avoir d'autre raison d'être que d'être là depuis des décennies.

Les observations relatives aux ER ont principalement été faites par les propriétaires des lieux concernés. La commission d'enquête en les analysant a les mêmes interrogations que le public.

Compte tenu du trop grand nombre de réserves pouvant être faite par la commission, il est difficile de faire des réserves localisées au titre des ER, en conséquence 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.
- De nommer les ER non identifiés.
- de justifier la présence des ER par la définition d'un projet et sa faisabilité.

1.5 Les Risques

1.4.1 Feu de forêt

La Commission constate que la Métropole s'écarte des principes stricts des services de l'État pour permettre l'urbanisation de certains secteurs (zones 1AU, 2AU, UE, UG, STECAL et OAP), et indique dans le mémoire en réponse au PV de synthèse tous les documents qui exigent l'application des prescriptions permettant d'assurer et de renforcer la défendabilité de certains secteurs à risque pour y autoriser ces constructions.

Par ailleurs, 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 bénéficieraient 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.

L'article 3.3.3 relatif à la reconstruction doit permettre la construction après un incendie et donc être modifiée avec **une réserve (8)**.

La commission souhaite que la Métropole fiabilise la cartographie du risque incendie et explique les résultats en apportant de manière objectives les justifications des zonages

1.4.2 Inondation

La commission note que le Maître d'ouvrage a répondu de façon synthétique aux questions posées dans le Procès-verbal de synthèse. A partir du PV de synthèse, il a identifié cinq points importants auxquels il a répondu concernant : la méthodologie, l'urbanisation dans les zones inondables ; le règlement écrit ; la retranscription du risque sur la commune de Lambesc ; l'aménagement pluvial et la zone inondable. La commission pense que ce thème est correctement traité dans le dossier de PLUi avec les données disponibles. Après avoir pris acte de trois réponses, elle émet deux recommandations et une **réserve (8)** qui peuvent être traitées favorablement par le Maître d'ouvrage.

C'est ainsi que la Commission recommande :

- 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.
- Etudier les installations solaires en zone inondable,

1.6 Ressources Naturelles

Le PLUi suit les recommandations de la gestion de l'eau exprimées dans le SDAGE, le SAGE et les contrats de milieu. Il peut ainsi conditionner les développements urbains et économiques à l'existence de ressources en eau suffisante et aux réseaux nécessaires à sa distribution.

Pour une gestion rationalisée de ses équipements, la commission souhaiterait que soit réalisé le tracé des réseaux d'irrigation du Pays d'Aix, comme l'exprime le mémoire en réponse de la Métropole.

Un point d'inquiétude persiste toutefois, à savoir que l'augmentation permanente de population et l'accroissement des besoins en eau, en particulier dans un contexte de réchauffement climatique et d'étiages de plus en plus sévères, pourraient amener à un déséquilibre entre ressources et besoins.

La sécurisation de l'alimentation en eau potable, fortement relevée par l'ARS et la MRAe (via le réseau public de distribution d'eau potable ou par les nombreux captages privés), doit être justifiée par l'étude de l'adéquation entre les projets de développement et les capacités de mobilisation des ressources en eau, prenant autant en compte les prévisions économiques et démographiques que les incidences croissantes du dérèglement climatique.

Un état des lieux des stations d'épuration pour le traitement des eaux usées est dressé. Il faut noter que certaines communes ne seraient pas en mesure d'assurer leurs besoins jusqu'en 2035 en assainissement si des mesures ne sont pas prises au cours du PLUi : Bouc-Bel-Air, Simiane Collongue, Jouques, Puylobier, Saint-Cannat et Saint-Marc-Jaumegarde.

La disponibilité et la durabilité des ressources en eau constituent une des priorités judicieusement adressées par la réponse de la Métropole, cependant plusieurs questions de détail n'ont pas fait l'objet de réponse de la Métropole, aussi est-il utile de les rappeler dans les recommandations suivantes : « Le référencement des anciens canaux pourrait à ce titre compléter le diagnostic du PLUi. »

Comme prévu par le référencement annoncé, la commission recommande au sujet des ressources naturelles :

- De réaliser le tracé des canaux d'irrigation pour le Pays d'Aix
- De restaurer le lit de la Torse dans l'enceinte du Lycée Cézanne

III. 2 VIE SUR LE TERRITOIRE

2.1 Économie

Le volet économie du mémoire en réponse de la Métropole est extrêmement général et ne répond pas aux différentes observations (SCI Gokan et Marché Aixois, OAP Petite Campagne à Cabriès, Airbus Hélicoptères, Aéroport Marseille Provence, zonage à Venelles, Société Cofua, etc...) Il est donc difficile d'estimer dans quelle mesure celles-ci seront prises en compte.

Les objectifs du SCOT et du PADD ayant été précisés, un certain nombre de questions restent sans réponses dans le domaine concernant l'économie du Pays d'Aix, de telle sorte que la Commission d'enquête formule les recommandations suivantes :

- Répondre aux rectifications légitimes demandées par Airbus Helicopters sur Vitrolles
- Prendre en compte les demandes de la société Cofua sur Fuveau dans le cadre de l'OAP FU05
- Prévoir une ZAC sur Coudoux afin de satisfaire les besoins des artisans et entrepreneurs locaux

2.2 Mobilité

La commission d'enquête considère que les dispositions retenues en matière de mobilité dans le PLUI et dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par ailleurs Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM), sont insuffisamment développées au regard de la place que doit occuper cette problématique dans le cadre d'une politique de planification urbaine. Elles ne répondent pas précisément et prospectivement aux besoins exprimés dans le cadre de l'enquête et aux orientations du plan de mobilité.

Cependant, la commission considère que la partie « modes actifs » se démarque en proposant des dispositions relativement précises notamment dans l'OAP thématique "*attractivité pour demain*".

Pour le reste, la commission se doit de souligner qu'à l'instar des développements dans le dossier d'enquête, les observations d'ordre général, sur cette thématique, sont peu nombreuses. Toutefois elles restent significatives des attentes des citoyens de ce territoire.

Celles-ci sont synthétisées sous 4 items génériques :

- **1^{er} item : absence de cohérence entre les zones de bonne desserte et la situation territoriale des OAP ;**

Cette absence de cohérence a été largement relevée par les citoyens et notamment leurs groupements sensibles à cette thématique ; comme le soulignent la fédération des CIQ, FNE , la MRAe et l'État.

Après analyse du dossier soumis à l'enquête, des observations citoyennes et de celles des PPA d'une part, et la lecture du mémoire en réponse de la Métropole d'autre part, la commission considère, comme elle l'a précisé en amont, que les dispositions retenues dans le PLUI en matière de mobilité sont peu développées au regard de la place que doit occuper cette problématique dans le cadre d'une

politique de planification urbaine. Elles ne répondent pas d'une manière suffisamment précise et prospective aux besoins exprimés dans le cadre de l'enquête et aux orientations du plan de mobilité.

La commission se réfère plus particulièrement aux objectifs PEM 06 et PEM 07 du plan de mobilité de décembre 2021 : *PEM06 : prendre en compte la hiérarchie des PEM dans les PLUi ; PEM 07 : mettre en cohérence le développement urbain dans les zones bien desservies,*

Ce constat conduit la Commission à émettre **une réserve à ce sujet. (9)**

- **2^{ème} item : l'insuffisance de projets de transport en commun (TC) et notamment de transport en commun en site propre (TCSP)**

Comme le soulignent les observations exprimées au cours de l'enquête, l'atteinte de l'objectif d'augmentation de 50% de l'usage des transports collectifs à l'horizon 2030 semble compromise au regard du rythme et des choix arrêtés.

Comme le prévoit le plan de Mobilité de 2021, au travers de son 7^{ème} levier « *se donner les moyens de réussir* » il incombe à la Métropole, dans sa double compétence de maître d'ouvrage du PLUi et d'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM), *de définir des schémas stratégiques relatifs à l'armature ferroviaire, aux voies structurantes, aux TCSP, aux stationnements, aux modes actifs et à la logistique.* Ce même Plan de Mobilité (PDM) prévoit, avant la fin de l'année 2025, la concrétisation de ses projets au travers des **25 plans locaux de mobilité (PLM)**, qui devraient préciser localement, pour chacun des 6 bassins et chaque commune, les actions opérationnelles à mettre en œuvre dans les domaines de la mobilité, en cohérence avec le développement urbain.

Dans son mémoire en réponse la Métropole précise que les Plans Locaux de Mobilité (PLM) de la Basse vallée de l'Arc et Aix Sud sont en cours d'élaboration. La commission note que seul le PLM d'Aix-Sud relève du périmètre du PLUi : (quartiers les Milles, la Duranne, Luynes et Pont de l'arc). Le PLM Basse vallée de l'Arc intéresse des communes hors du champ du présent PLUi : (Berre l'étang, la Fare les oliviers, Rognac, Velaux en sus des communes qui y sont incluses Coudoux, Ventabren,)

A ce stade et compte tenu de la précision de la Métropole, la commission souhaiterait que le Plan local de mobilité relatif à Aix-Sud soit établi dans le cadre du présent PLUi .

- **3^{ème} item : des propositions spécifiques au réseau routier et au stationnement**

Les observations recueillies sur cet aspect se réfèrent à des cas particuliers qui ne relèvent pas tous de la compétence directe du maître d'ouvrage.

- **4^{ème} item : meilleure prise en compte des modes actifs**

Comme souligné en amont, la Commission se satisfait du niveau de prise en considération de ce mode actif dans le projet, notamment dans le cadre de l'OAP thématique « attractivité pour demain » dont les dispositions sont reprises dans les OAP sectorielles à l'échelle retenue pour cette cartographie.

Dans son mémoire en réponse, la Métropole précise par ailleurs, « *qu'elle lance son schéma des modes actifs dont l'objectif est d'établir une évaluation de ce premier plan vélo métropolitain pour élaborer un plan vélo n°2 2025-2030 ainsi qu'un plan piéton métropolitain...* »

2.3 Réseaux, voirie, équipement

2.3.1 Réseaux

Il faut assurer le maintien et le développement des activités déjà en place et limiter le report de la demande vers la consommation d'espaces nouveaux, favoriser le développement des réseaux relatifs

au transport de matières premières, des énergies en particulier en zones naturelles et agricoles, particulièrement dans les EBC ainsi que la distribution de l'eau. 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.
- faciliter la maintenance et le développement des réseaux aériens de transport de l'énergie électrique dans les EBC.
- consolider et harmoniser chaque composante du territoire par une politique unique de gestion et de promotion des réseaux (énergie, voirie, communication, distribution).

2.3.2 La Voirie

Malgré un début de changement des pratiques et un rééquilibrage récent vers l'usage des transports en commun, les routes et autoroutes supportent toujours un trafic intense aux heures de pointe. De nombreux ER sont répertoriés pour des projets de contournement de zones urbaines, voire des aménagements de voirie communale. 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.
- associer les décisions d'emprise sur le foncier à des études d'impact préalables nécessaires à la protection de l'environnement (faune et flore)
- adapter les ouvrages routiers et autoroutiers au trafic.

2.3.3 Les Equipements

Les contestations relatives aux projets d'OAP, le refus des ER destinés à l'amélioration des déplacements et de la réduction de l'étalement urbain, par un déclassement des zones AU en reclassement N et A, peuvent particulièrement questionner à terme sur le potentiel de développement du territoire. La commission recommande de :

- mener une densification avertie dans le respect de l'histoire du territoire et de son patrimoine qui doivent être préservés.
- adapter en conséquence le potentiel de densification des villes et des villages pour répondre aux besoins des générations futures.
- analyser les contestations relatives aux projets d'OAP, aux refus des ER destinés, à la réduction de l'étalement urbain.

A cela pour réaliser un aménagement, l'emplacement réservé (ER) devient la solution privilégiée, c'est une expropriation indirecte de terrain pour un ouvrage d'intérêt général et une atteinte portée à la propriété privée. La commission recommande de :

- Préciser clairement la position géographique précise des ER, leur emprise, leur destination, l'identité du bénéficiaire.
- Vérifier l'obsolescence des ER qui va à l'encontre de certains objectifs mis en avant du PADD.
- Limiter l'utilisation des ER comme simple réserve foncière.

2.4 Pollution nuisance et santé

De nombreuses OAP sectorielles prévoient l'implantation de nouvelles populations (habitants, usagers ou employés) le long d'axes routiers très fréquentés, donc dans des zones accusant une dégradation importante de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, les exposant ainsi à des risques sanitaires avérés.

La commission s'associe à la demande de l'ARS lors de l'implantation de nouvelles populations à proximité des axes en imposant de marges de recul suffisantes pour les protéger des risques sanitaires liés à la pollution de l'air (et aux nuisances sonores).

2.5 Déchets

Dans le mémoire en réponse de la Métropole, il est mentionné que la compétence « déchets ménagers et assimilés » est une compétence métropolitaine obligatoire. Les adaptations du projet de PLUi visant à faciliter la mise en œuvre de cette compétence pourraient être envisagée.

La Commission d'enquête a bien enregistré la possibilité, dans le cadre de la compétence de la Métropole en matière de déchets ménagers et assimilés, d'adapter le classement des sites destinés au traitement des déchets tels que de ceux occupés par la SEMAG, Suez recyclage ainsi que la mise en place de bornes de collecte de textiles et d'une « donnerie » de réemploi d'objets réutilisables.

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

2.6 Paysages

La protection des paysages emblématiques du pays d'Aix, encore assez nombreux pour qu'il ait conservé son identité, et la reconquête des espaces dégradés, ne peuvent reposer sur les seules dispositions des OAP thématiques "Ressources, biodiversité et paysages" et "Attractivité pour demain" (orientation 14) dans leur rédaction actuelle. La commission fait **une réserve (10)** sur la protection des paysages pour que celle-ci soit plus contraignante.

III. 3 LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

3.1 Agriculture

La commission souligne qu'à travers plusieurs objectifs et orientations du PADD et des OAP, le PLUi reconnaît que l'agriculture est une composante essentielle de l'aménagement du Pays d'Aix. Les OAP proposent des "orientations particulières" et des recommandations afin de préserver les terres agricoles et de soutenir l'activité agricole dans sa diversité. Ces orientations se traduisent notamment par la volonté de réduire de 50% la consommation d'espace d'ici 2035 et par un accroissement de 909 ha des surfaces en zonées A ou N dans le PLUi par rapport aux PLU actuellement en vigueur. **La commission reconnaît que ces orientations constituent une avancée par rapport à l'état actuel.**

Cependant, la commission constate, d'une part, que le zonage N recouvre des réalités très différentes (zones boisées, zones urbanisées, zones utilisées par l'agriculture,) et que, d'autre part, l'évaluation de la consommation des terres agricoles dans le PLUi est insuffisamment précise quant à la nature des terres consommées et quant à leur localisation. Les surfaces irrigables/irriguées ne sont pas identifiées et leur consommation par chaque projet d'aménagement (zones AU, OAP sectorielles, STECAL) n'est pas évaluée alors que ces surfaces sont particulièrement stratégiques notamment au

regard du SRADDET qui prône zéro perte des surfaces irrigables d'ici 2030 et que cette information peut être déterminante lors de la conception et de l'élaboration des projets, afin de les préserver au mieux. De même, les surfaces appartenant à des périmètres d'AOP/IGP ne sont pas identifiées alors qu'elles sont reconnues comme support de filières de hautes valeurs économique et patrimoniale.

Ce constat conduit la commission à émettre une réserve à ce sujet. (11)

Par ailleurs, bien que de nombreuses orientations du PLUi visent à promouvoir l'installation d'agriculteurs et la reconquête de terres agricoles, la commission estime qu'un recours excessif aux zonages Ap, Apa, N et EBC, au lieu d'A, et leur superposition avec les zones rouges des risques inondation et/ou feu de forêt, constitue un frein au maintien ou au développement de l'agriculture. Le recours à un zonage autre que A peut, en effet, limiter voire interdire les possibilités de construction d'un logement nécessaire à l'installation d'un agriculteur et de certains équipements (serres, bâtiments d'exploitation ou la commercialisation, installations agriphotovoltaïques) ainsi qu'à la remise en culture de certains espaces. **Ce constat conduit la commission à émettre une réserve sur le zonage des terres agricoles (12), ce qui nécessite également de revoir le règlement sur la constructibilité en zone A soumise aux risques inondation et feu de forêt.**

Sur ce même sujet, la Commission propose que soit envisagée la création d'un zonage spécifique (U ou STECAL) autorisant uniquement la construction de logements et bâtiments nécessaires à une exploitation agricole et qu'une analyse des possibilités effectives de construction d'un logement à destination des agriculteurs soit réalisée.

Concernant également le zonage, compte tenu des nombreuses interrogations sur le classement de parcelles en zones Ap ou Apa, la commission suggère à la Métropole d'intégrer au document 1.2 Justification des choix du PLUi (partie 1.2 E relative à la délimitation des zones), en l'explicitant et l'illustrant, la méthode utilisée pour identifier ces zones à partir des 4 critères de préservation : visibilité sur les villages et hameaux, coupures d'urbanisation/respiration, éléments agricoles et naturels identitaires, éléments patrimoniaux et paysagers.

Concernant les zones N classées en Espace Boisés Classés (EBC), la commission d'enquête constate une grande hétérogénéité de ce classement d'une commune à l'autre. Elle estime que ce classement constitue dans certains secteurs ne nécessitant pas une protection supplémentaire par rapport à une zone N, un obstacle à une remise en culture, à une bonne gestion forestière et à la mise en œuvre de mesures DFCL, ce qui l'amène à **émettre une réserve afin que le zonage EBC soit harmonisé sur l'ensemble du Pays d'Aix. (13)**

Plus globalement, la commission constate que peu de projets (OAP sectorielles, STECAL) inclus dans le PLUi ont une dimension agricole significative et que les infrastructures agricoles, notamment les réseaux d'irrigation, sont peu pris en compte dans le PLUi. Elle 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.
- 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.

3.2 Biodiversité

L'ambition du PLUi est de porter un aménagement s'appuyant sur la richesse environnementale de son territoire, notamment sa biodiversité, qu'il reconnaît exceptionnelle mais aussi menacée. Aussi, le PADD et les OAP proposent-ils plusieurs orientations pour la préserver. Ces orientations se concrétisent notamment dans l'OAP thématique Ressources, biodiversité et paysages qui définit et identifie des réservoirs et corridors écologiques à préserver et inclut une carte de la Trame Verte et Bleue. L'Évaluation Environnementale (EE) identifie les enjeux écologiques des OAP sectorielles et des autres Secteurs Susceptibles d'Être Impactés (SSEI) par un projet d'aménagement. La séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) appliquée au cours de l'élaboration du PLUi permet d'en diminuer les impacts.

L'ensemble de ces orientations et démarches vont dans le sens de la préservation souhaitée de la biodiversité. Cependant, la commission constate qu'après application des mesures ERC de nombreux secteurs de projets présentent encore des enjeux écologiques jugés d'un niveau **Fort à Moyen** et que, face à ces enjeux, des mesures ERC "résiduelles" (ou complémentaires) sont proposées. Compte tenu de l'urgence à agir pour la protection et la restauration de la biodiversité, des demandes du public lors de l'enquête et du rôle déterminant de la planification territoriale dans la préservation des réservoirs et corridors écologiques, des zones humides et des sites Natura 2000, la Commission estime qu'à travers le PLUi du Pays d'Aix :

- d'une part, les enjeux écologiques et les mesures ERC "résiduels" doivent être mieux portés à la connaissance du public et des divers acteurs de l'aménagement,
- et, d'autre part, que les mesures d'évitement et de réduction "résiduelles" identifiées dans son évaluation environnementale doivent être mises en œuvre ou, à défaut, fassent l'objet de mesures de compensation appliquées localement.

La commission formule donc une réserve en ce sens. (14)

En outre, afin de répondre à une partie des "enjeux écologiques résiduels" identifiés dans l'évaluation environnementale des OAP sectorielles (partie 1.3 B du PLUi), et plus largement de certains autres projets d'aménagement, la Commission d'enquête 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. A ce propos et en cohérence avec les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et les autres mesures de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI) des préconisations documentées seraient des plus souhaitables dans l'OAP thématique Ressources biodiversité et paysages.

3.3 Espaces Boisés Classés

Les EBC ont fait l'objet de nombreuses observations de la part du public. Une partie des observations faites à l'occasion des permanences des membres de la commission d'enquête, et sur les autres

supports permettant l'expression, est de même nature que celle des interrogations des commissaires enquêteurs formant la commission.

En effet, alors que la présence des servitudes d'EBC est globalement considérée comme nécessaire à la protection des espaces naturels et qu'à ce titre même en l'absence de boisement cette servitude n'est pas inutile en contribuant à la sauvegarde des lieux. Ce sont les EBC des zones urbaines « U », des zones agricoles « A » et des parties des zones naturelles « N » pouvant être mises en culture, ou des espaces pouvant être voués à la sylviculture qui requièrent une justification parfaitement motivée.

Or, qu'il s'agisse des zones urbaines, des zones agricoles, ou des parties de zones naturelles pouvant être mises en culture, les interrogations sont les mêmes au sujet de la justification du positionnement et de l'importance d'une servitude faisant obstacle à l'utilisation du sol.

La commission d'enquête a été surprise par la disparité des servitudes d'EBC entre les 36 communes mais également sur un même territoire communal. A ce sujet page 27 de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage reconnaît avoir utilisé les PLU communaux. En reprenant leurs dispositions pour la mise en place des EBC, cette reprise de documents graphiques anciens a été de nature à pérenniser de précédentes postures dont les finalités doivent trouver une nouvelle traduction à l'échelle du PLUi. Il est impératif de ne pas réduire les îlots de fraîcheur existants en zone urbaines, mais ce maintien peut être obtenu avec d'autres règles moins contraignantes que la servitude d'EBC parfois inopportune au regard de la configuration des lieux. Il est également impératif de ne pas faire obstacle avec une servitude d'EBC à une mise en culture des terres ou à la sylviculture. La commission d'enquête recommande :

- d'une part, que les requêtes d'ajustement des emprises d'EBC faites par le public soient examinées dans le contexte PLUi,
- d'autre part, 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.

3.4 Loi Littoral

Le chapitre consacré à cette loi dans le mémoire est là encore très général et ne fait que rappeler les grands principes de la Loi du 3 janvier 1986 ainsi que « L'OAP VIT-OAP05 "Etang de Vaïne" du projet de PLUi complète ces orientations en consacrant la préservation et la mise en valeur de la trame paysagère (trame boisée, ripisylve, cordon de végétation littoral, ...)

La Commission a bien noté que l'OAP VIT05 « Etang de Vaïne » n'était pas annulée et que la « politique de restauration de l'Etang de Berre engagée à l'échelle métropolitaine » excluait donc toute nouvelle construction « soit en continuité avec les villages et agglomérations existants, soit, en dehors de la bande des 100m et des espaces proches du rivage, en densification dans des secteurs déjà urbanisés (SDU), sous des conditions très restrictives »

AVIS ET RESERVES

La commission considère que le projet du PLUi est un élément stratégique et indispensable au développement et à l'aménagement du Pays d'Aix. Il répond aux grands enjeux actuels et futurs du territoire. Les orientations du PADD sont en cohérence avec la loi climat et résilience du 22 août 2021. Considérant la participation du public, des avis des PPA et des communes et ses propres analyses faisant ressortir des aspects positifs la commission d'enquête émet à la majorité de ses membres :

UN AVIS FAVORABLE

assorti des 14 réserves suivantes :

1 CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Réserve 1 : remplacer les 35000 logements prévus à l'horizon 2035, par les 25000 logements résultant d'une production annuelle de 2500 logement de 2025 à 2035, répartir cette production entre l'intensification de l'enveloppe urbaine et l'extension de l'enveloppe urbaine, en priorisant l'intensification de l'enveloppe urbaine.

Réserve 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.

Réserve 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.

Réserve 4 : 57 OAP à modifier, celles-ci sont présentées par territoire, puis par commune. Dans la liste* ci-après (Pages 24à 30) les conclusions motivées, sont expliquées les modifications à prendre en compte pour chaque OAP concernée : périmètre, densité, mobilité, accès, précision du projet, risques, consommation d'espace naturel ou agricole.

Réserve 5 : 34 OAP à supprimer ou à justifier, celles-ci sont-présentées par territoire, puis par commune. Dans la liste ci-après (pages 31à 36) les conclusions motivées, sont expliquées des

suppressions d'OAP pour les raisons principales suivantes : n'est pas en limite de l'urbanisation, de topographie, de risques, de biodiversité à enjeux résiduel moyen-fort ou fort, ou d'irrigation existante de parcelles agricoles ou cultivées, en doublon sur un même territoire et les OAP réalisées ou presque réalisées.

Réserve 6 : STECAL : 22 STECAL à modifier, celles-ci sont-présentées par territoire, puis par commune. Dans la liste (page 36 à 41) ci-après les conclusions motivées, sont expliquées pour les raisons principales suivantes : manque de précisions du projet, justification de l'emprise au sol, prise en compte de la TVB...

Réserve 7 : STECAL 25 à supprimer, celles-ci sont-présentées par territoire, puis par commune. Dans la liste (page 36 à 41) ci-après les conclusions motivées, sont expliquées pour les raisons principales suivantes : risques feu de forêt ou inondation, outils inadaptés, caractère exceptionnel non justifié.

Réserves 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 autorisé quelques soit la source de la démolition à condition que les prescriptions de protection de biens et de personnes soient réalisées. La Métropole propose une modification, la commission demande que celle-ci soit actée dans le PLUi et rajoutée dans le texte lors de l'approbation finale.

2 VIE SUR LE TERRITOIRE

Réserve 9 : en totale cohérence avec les observations analysées et conformément aux objectifs du Plan de Mobilité (PDM) de décembre 2021 et plus particulièrement aux objectifs PEM06 et 07 PEM06 : prendre en compte la hiérarchie des PEM dans les PLUi ; PEM 07 : mettre en cohérence le développement urbain dans les zones bien desservies. La Commission demande que ces objectifs 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).

Réserve 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.

3 LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Réserve 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.

Réserve 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.

Réserve 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.

Réserve 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.

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.

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 :

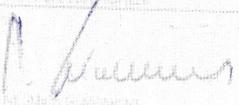
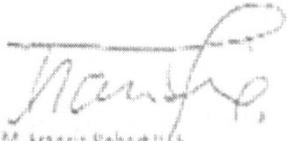
- s'ils sont localisées sur ou à proximité de réservoirs ou corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité,

- la nécessité de mettre en œuvre la séquence ERC si le projet envisagé a un impact significatif sur la biodiversité.

AVIS FAVORABLE

A ce projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal,
Sous condition que les réserves formulées à son égard soient prises en compte.

Aix en Provence le 31 mai 2024

La Commission d'enquête		
 Me Elisabeth DRESSANGES	 Me Cécilia PAGES	 Me Aurélie MICHELI
 M. Marc AULAGNIER	 M. André FRANÇOIS	 M. Marcel GERMAIN, président
 M. Alain GIAVARINI	 M. Francis-Robert ILLE	 M. Daniel MAROGER
 M. Jean-Claude METICO	 M. Marc MILLAUD	 M. Christian MONTFORT
 M. Joseph RECEVEUR	 M. François RESCH	 M. Jean-Claude PEPE

LISTE des OAP à modifier (réserve 4)

La modification des 57 OAP ci-après, selon les territoires :

Territoire 1	12 OAP
AIX EN PROVENCE	
2 La Calade	<p>Le périmètre de l'OAP 2 de 43 ha est défini par la déviation et ne ressemble en rien avec la Lignane, même s'il y a la RD7.</p> <p>L'OAP a tout son sens ici et correspond aux critères de continuité urbaine : Il y a une gare en devenir, une mixité d'usage peut être envisagée entre activité et logement. Les requêtes sur cette OAP ont été globalement positives sur le périmètre mais elles demandent des précisions sur le projet notamment sur le respect de la biodiversité riche à divers endroits de cette OAP. (Bastide Saint-Sauvaire, le château) le plus loin possible d'une zone d'activité.</p> <p>Cette OAP est soumise au risque inondation, ce que doit prendre en compte le projet actuel. Selon la DDTM, il y a une zone où la crue de référence la rend inconstructible.</p>
3 Puyricard Bremond	<p>L'OAP 3 est à revoir car elle n'existe que pour un équipement. Cela semble disproportionné. Il y a eu énormément de contributions à l'encontre de celle-ci car la desserte de ce lieu était très mauvaise, bien qu'elle soit en continuation urbaine. La Commission a reçu durant ses permanences une proposition de petits immeubles, avec une desserte appropriée, un partage de stationnement et la prise en charge de l'équipement souhaité, sur les 1.9ha. Il est souhaitable que la Métropole visualise cette proposition et éventuellement la retienne.</p>
4 Puyricard Palombes	<p>Cette OAP4 telle qu'elle est présentée et la réponse de la métropole ne l'a en rien modifiée. Elle n'est pas conforme à la densité nécessaire. 100 à 150 logements sur 11 ha, elle consomme un espace agricole important. En revanche elle est en limite urbaine. Il suffit donc de diminuer la surface de celle-ci aux limites existantes qui sont les routes du Seuil et la vieille route de Rognes. Et de prévoir du petit collectif en R+2 tout en respectant les abords de la bastide existante. La route du Seuil a suscité beaucoup de remarques pour garder et sauvegarder le paysage qu'elle détient.</p>
6 Pont de l'Arc Félicité	<p>L'OAP 6, de 8ha actuellement, a une prévision de 9 logement à l'hectare pour le périmètre prévu. La densité insuffisante est un fait récurrent dans les OAP d'Aix en Provence. La réponse de la métropole n'a rien changé dans ce programme. C'est incompatible avec la densité prévue dans le SCOT et relayé dans le PADD, objectif1. Des terres agricoles encore exploitées doivent être soustraites à cette OAP. Il est nécessaire de réduire le périmètre de l'OAP. Le périmètre sud peut être réduit jusqu'à la parcelle de stationnement de camping-car pour faciliter son raccordement laDN8. Il faudra respecter par ailleurs le double alignement d'arbres, les trames végétales, de l'accès à la bastide de la Clairmande.</p>
7 Luynes sud	<p>L'OAP7 concerne 25ha. Elle doit revoir son périmètre et son projet d'urbanisation. Elle en continuation de l'urbain et se situe des 2 côtés de la RD8. Le plan concernant la partie parc est honnête. De nombreuses requêtes demandent l'agrandissement de cette OAP pour que leurs propriétés désormais en N redeviennent constructibles. Afin d'être cohérent dans la continuité des projets précédents, à l'Ouest (lycée international, collège), l'urbanisation devrait se faire de ce même côté et à l'Est cette OAP doit se limiter à la bastide qui normalement doit être rénovée. En effet le côté Est de l'OAP est proche de l'Arc et sujet en partie aux inondations en Zone d'expansion des Crues. Le zonage est désormais en N sur la totalité des parcelles sauf pour quelques propriétés en bordure de la bastide. Cette limite ne correspond à rien de tangible, (ni voirie spécifique ou assainissement) et fait l'objet de polémiques.</p>
8 les 3 pigeons	<p>Cette OAP 8 est une énigme. Elle est présentée comme un pôle d'échange et un parc relais, avec une parcelle agricole qui doit rester en l'état, (pour maintenir une coupure agricole) avec un industriel LAFARGE qui demande à être retiré de cette OAP et un équipement l'Aréna (salle de spectacle) posé dans un lieu loin de tout, dont le parking peut être mis en partage dans la journée pour un parc relais ! l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, lesquels ? Quelles sont les orientations à programmer ? Aréna existe, le parking existe et la parcelle agricole existe.</p>

	<p>Les requêtes étaient soit pour éliminer cette OAP difficile à cerner, soit pour agrandir la zone d'activité, soit une demande de justification devant la confusion du projet et l'incohérence du périmètre. La commission demande que le projet soit revu.</p> <p>La commission propose à la suite des lectures et écoute des citoyens, que la parcelle agricole fasse l'objet de toute l'attention des parcelles agricoles voisines longeant l'autoroute et la prison jusqu'à la grande bastide. Ainsi l'OAP 8 des 3 pigeons, deviendrait une OAP agricole dont l'orientation serait une mise en valeur de l'activité agricole proche de la ville et participerait à la continuité écologique. La programmation serait une belle entrée de la ville d'Aix en Provence, harmonieuse et sereine avec un parc relai, respectant l'enjeu paysager, la consommation d'espace que défendent les objectifs 1 et 2 du PADD, mais aussi l'objectif 3 : offrir un cadre plus sain et l'objectif 5 respecter et améliorer le fonctionnement des exploitations agricoles.</p>
9 Plan d'Aillane	<p>Cette OAP 9 se situe au sud des Milles sur quasiment 50 ha. Le périmètre n'est pas remis en cause. Les requêtes font part de l'inquiétude de ce que peut sous-entendre : <i>développer des activités économiques avec l'aéronautique</i>. C'est pourquoi les habitants refusent une augmentation du trafic aérien, et encore moins d'hélicoptères. Le pôle d'échange multimodal est attendu effectivement comme <i>une pièce majeure</i>, d'autant plus si une halte sur la voie ferrée est prévue. Il est demandé aussi un cheminement en mode doux et actif. Actuellement les personnes qui longent la voie ne se sentent pas en sécurité. D'autres demandent que la biodiversité existante, notamment les outardes sur les bords de l'aérodrome puissent continuer à vivre. Bref, au vu de l'importance du périmètre, l'OAP doit être bien plus précise. Notamment comme l'écrit la DDTM, <i>changé le secteur zoné en UE en UEp pour correspondre au pôle d'échange multimodal</i>. Une zone économique est prévue avec des commerces, en rappel avec l'objectif 6 du PADD, maintenir l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat des centres urbains, les surfaces de plancher des commerces doivent être limitées dans ces zones.</p>
12 La Constance	<p>La Constance, OAP 12, prévue sur plus de 100ha, à vocation mixte a fait l'objet de nombreuses remarques, dont les plus importantes concernent la consommation d'espace naturel et agricole complètement vierge. Quelques-unes sont liées à la demande de logement. Avec la prévision entre 2500 et 3500 logements sur cette OAP. Elle doit être précisée car cela représente presque la moitié de logement à prévoir sur une année sur le Pays d'Aix. La présence future d'entreprises tertiaires et la salle culturelle déjà inaugurée, relève de la ville nouvelle, à l'exemple de la Duranne. les villes nouvelles sont la quintessence d'une politique d'urbanisme, certes, facile quand il y a du terrain vierge, mais conceptuellement en quoi l'OAP la Constance fait partie des objectifs défendus dans le PADD ? Une gestion économe de l'espace ? en l'artificialisant ? S'appuyer sur la richesse paysagère et garantir une agriculture durable ? en l'excluant ? Il y a un vrai défi ; A 10 km il existe une zone d'activité qui a besoin de renouvellement, comme il est précisé dans l'objectif 6 du PADD, <i>privilégier la revitalisation des tissus économique existants et garantir les conditions d'accueil des activités productives sur le territoire</i>.</p> <p>La Constance est aussi une ZAC, il est difficile de comprendre les frontières et relations entre l'une et l'autre dans le document. Refuser une ZAC est impossible mais le contenu de l'OAP intégrant la ZAC est envisageable.</p> <p>La liaison A8/ A51 suscite de fortes réserves. A ce sujet la commission rappelle la nécessité du recul de 100m, écrit dans l'avis de l'ARS, des implantations des immeubles le long des voies à fort trafic. <i>Attention aux risque inondation et feu de forêt, qui manque de contextualisation dans le document. Aucun ERP sensible ne doit être implanté en interface avec la zone naturelle</i>.</p> <p>La commission demande de revoir le projet de la Constance au plus proche des objectifs du PADD.</p>
13 La POMONE	<p>L'OAP de 16 ha est déjà bien urbanisée, mais la densification prévue est à revoir en fonction des exigences de la station météo présente depuis les années 1940.</p>
14 Célony	<p>L'OAP 14, représente une surface de 12ha et est en accord avec la continuité urbaine avec une zone de bonne desserte. Elle doit revoir son périmètre, selon la DDTM : la forme urbaine doit permettre <i>la compatibilité avec le SCOT</i> et son projet :</p> <p>-Requalifier le quartier de Célony avec la mise en valeur des équipements publics,</p>

	<p>-limiter la surface des parcelles riveraines de l'OAP pour densifier un secteur d'habitat dilué. La prise en compte des risques inondation et feu est importante en plus de la zone inconstructible au sud de l'OAP. Le projet devrait envisager un espace qui mette en lien les 2 côtés de cette OAP.</p>
16 Pont de l'Arc Viaduc	<p>L'OAP 16 a une superficie d'environ 35ha, en limite de l'Arc. Elle est concernée par le risque inondation. Celle-ci doit :</p> <p>-revoir et son périmètre et son projet. Densifier et limiter le long des équipements universitaire est important.</p> <p>- Retirer la partie Ouest et Nord en zone UF, A ou N car le risque écologique est classé fort. Il constitue <i>un réservoir de biodiversité ouvert</i> important.</p>
CABRIES	
5 Roundo des bolles	<p>L'OAP 5 de 2ha doit Revoir les principes de prévention de risque incendie de défendabilité et le respect de 100m de recul retenue par l'Ars pour tout logement proche d'une route à fort trafic.</p>

Territoire 2	15 OAP
CHATEAUNEUF LE ROUGE	
2 La Gavotte	<p>L'OAP de 8 ha doit :</p> <p>- son périmètre car elle comprend un espace agricole identifié à préserver selon le SCOT,</p> <p>-prendre en compte la défendabilité de ce secteur au risque feu et le risque inondation.</p> <p>Enfin comme le préconise l'ARS et impose la loi Barnier pour des voies à fort trafic, le recul doit être à minima de 50m voire 100m depuis l'axe de la RD7n . Si le programme est maintenu, la demande de densification se fera automatiquement avec le respect de ce qui a été prescrit plus haut.</p>
5 La Galinière	<p>L'OAP de 7 ha doit prendre en compte : une marge de recul plus importante que prévue comme le précise l'ARS. Une marge de 100m pour des raisons de santé le long de la RD7n et un renforcement de la ripisylve existante par un cheminement doux et actif et en évitant toute voie traversant la ripisylve, pour <i>assurer la pérennité des lisières</i> selon l'OAP thématique, <i>Ressources, biodiversité et Paysage</i>.</p>
MEYRARGUES	
2 La Coudourousse	<p>Cette OAP à vocation mixte doit préciser les activités commerciales qui pourraient mettre en concurrence l'attractivité du centre-ville.</p>
PEYROLLES en PROVENCE	
1 ZAC du Val de Durance 2	<p>Cette OAP est dans une ZAC créée en 2019, à vocation économique et industrielle. La première partie de la ZAC est loin d'être terminée, les parcelles agricoles sont cultivées, il n'y a pas de transport en commun. Cette partie 2 de la ZAC semble surdimensionnée. La Révision de l'OAP stratégique du développement du val de Durance devrait être revu</p>
3 Le Pérou	<p>Cette OAP de 3ha, doit :</p> <p>prendre en compte l'OAP stratégique Grand site Concors Sainte Victoire, en maitrisant le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation et les perspectives paysagères.</p>
PUYLOUBIER	
1 Passe le temps	<p>Cette OAP d'un peu plus de 2ha en limite d'urbanisation est constituée de 3 parcelles éparpillées sur la commune. Il est nécessaire de retravailler le projet pour densifier ces</p>

	parcelles à minima de 30 maisons par ha. Cette forme urbaine d'étalement est dépassée et ne correspond en rien avec le SCOT dans le respect de l'OAP stratégiques Concors -Sainte Victoires.
2 Angelin	Cette OAP en partie construite devrait si possible pour les lots restants de densifier à minima à 30 maisons l'hectare !
SAINT MARC JAUMEGARDE	
1 cœur de village	Cette OAP, porte bien son nom, au centre du village, cependant les propriétaires des parcelles concernées par l'OAP Cœur de village n'acceptent pas que le zonage de celles-ci soit reclassé de U en N...pour y accueillir une opération urbaine.
Le THOLONET	
2 Les Achantes	Cette OAP, en limite d'urbanisation mais proche d'une école primaire et d'un centre aéré a été fortement critiquée par les citoyens. Cependant elle répond a un besoin sur le Pays d'Aix : « mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ». Cependant, elle doit être complétée pour sa défendabilité feu de forêt.
3 triangle vert	Cette OAP d'1ha doit préciser sa prise en compte du risque feu ainsi que le recul nécessaire de 100m par rapport à l'autoroute A52.
4 Route Cezanne	Cette OAP doit : -mieux préserver les paysages au pourtour de la route Cézanne, -faire face à la défendabilité du secteur.
VAUVENARGUES	
1 Village Est	L'OAP 1, doit avoir une densification plus importante en conformité avec le SCOT. Maisons semi collectives, avec un objectif de mixité sociale ?
2 centre village	L'OAP2, idem que l'OAP1.
VENELLES	
3 Les Figueirasse	L'OAP de 2 ha, doit revoir : - sa densité en conformité avec le SCOT, - projet doit être en continuité de la forme urbaine pour renforcer la continuité écologique et la prise en compte des risques feux.
5 Madeleine Bonnaud	L'OAP de à vocation mixte dont on ne connaît pas la surface, doit revoir -son périmètre en diminution, c'est-à-dire préserver l'espace sensible pour la flore sur des terres vierge ou l'enjeu écologique est moyen fort , - aménagement pour répondre aux besoins de stationnement et en même temps la réalisation de l'équipement prévu.

Territoire 3	13 OAP
Bouc Bel Air	
4 Plan Marseillais,	L'OAP de 31ha, projet avancé doit revoir sa densité en conformité avec le SCOT avec le recul de 100m par rapport à l'autoroute A51. Il est nécessaire d'envisager davantage d'espaces naturels végétalisés (espaces liés aux risques inondation) et de s'appuyer sur l'OAP thématique Ressources, Biodiversité et paysages. L'enjeu écologique résiduel est moyen fort.
5 Malbergues	L'OAP de 1.3 ha doit revoir sa densité en conformité avec le SCOT.
6 M.sud,	L'OAP de 1.5 ha doit revoir sa densité en conformité avec le SCOT.
7 La salle sud	L'OAP d'1/2 ha doit revoir sa densité en conformité avec le SCOT.

11 Camping de la Malle	L'OAP de 8,5ha doit revoir son périmètre et son projet . Compte tenu de son emplacement proche de massif boisé il est obligatoire de respecter les enjeux écologiques et de les préserver par une zone tampon.
FUVEAU	
1 La Roucaoudou	L'OAP de 7000m2 n'a pas lieu d'être. Sa topographie n'est pas favorable. Il faut laisser le Vallat tel qu'il est et participe à une continuité écologique. L'enjeu écologique résiduel est moyen fort. Un simple zonage permettant un permis de construire qui comble la dent creuse route des Michels est suffisant.
5 Saint- Charles	L'OAP de 10ha, prévu sur une zone totalement vierge, à vocation d'activités industrielles est à revoir en tant que projet dans l'OAP, la haute vallée de l'Arc, comme projet intercommunal.
2 Cimetière	L'OAP de presque 5 ha doit revoir dans sa partie Ouest une densité plus importante des logements en conformité avec le SCOT.
3 La Barque	L'OAP de 83ha est à vocation mixte. Elle se situe le long de l'ARC. Elle est soumise à un aléa fort inondation car se trouve dans le lit majeur de l'Arc. Pour protéger sa ripisylve, en lien avec la préservation de la Biodiversité et l'OAP Thématique Ressource, Biodiversité et Paysage, il est demandé de reporter graphiquement et règlementairement les éléments éco-paysager existants et futurs.
GARDANNE	
2 Font de Garach	L'OAP de 10ha à vocation habitat, doit modifier son périmètre en fonction des éléments éco-paysager de la ripisylve qui n'est pas assez protégée, le risque inondation et le fait que des parcelles irriguées soient encore cultivées. N'est-ce pas là typiquement des parcelles demandées par la Chambre d'agriculture pour une agriculture proche de la ville en circuit court ?
MEYREUIL	
1 Payannet Et 7 Chuchine	L'OAP de 21 ha + 4ha à vocation habitat, doit prévoir : - une densité plus importante en conformité avec le SCOT, - de revoir son périmètre de constructibilité sur les parties inondables, c'est-à-dire de s'arrêter à la route des amandiers avec une marge de recul de 50 m le long de la D58 compte tenu du trafic attendu, et des élément éco-paysagers à mettre en valeur au sein de l'OAP ainsi qu'une zone tampon avec le Coteau Rouge protégé.
LES PENNES MIRABEAU	
1 quartier de la Gare	L'OAP de 10ha, à vocation mixte, demande une densité plus importante compte tenu de sa position et la mobilité possible. Le projet de requalification de cette friche doit être affinée et prendre en compte le risque inondation au nord, au sud le risque feu et les élément éco-paysagers à mettre en valeur. L'accès sur le nord ne pourra pas être prévu précise le département, mais la zone de mixité fonctionnelle prévue au sud pourra se raccorder.
2 Les Pallières	L'OAP de 33ha valant règlement doit revoir son projet au niveau de la mobilité. Un établissement scolaire ne peut être prévu à cause du risque incendie sur cette OAP. En bordure de coteau une zone tampon plus importante doit être prévue ainsi que des éléments eco-paysagers sur l'ensemble de l'OAP.
PEYNIER	
1 Beaulieu	L'OAP de 9ha, à vocation d'habitat, doit revoir : - son périmètre qui doit se limiter au chemin de la treille et s'arrêter au Vallat du Verdalaï. le projet avec une centralité de fonctionnement avec les parcelles déjà bâties. - sa densité en conformité avec le SCOT
ROUSSET	
1 Favary	L'OAP de 27ha, à vocation économique, en lien avec un bâtiment déjà existant doit :

	<p>-préciser son aménagement selon l'OAP thématique « Ressources, biodiversité et paysage », requalifier le paysage au quotidien :</p> <p>-Repenser la qualité architecturale, urbaine et paysagère et environnementale des zones d'activités. De la route, à l'arrière de l'OAP se trouve la barrière du Cengle. Un corridor écologique et paysagé est nécessaire le long de la D6, et le long de la D46B être en double de l'alignement d'arbre existant de l'autre côté de la route, pour rejoindre l'Arc .</p>
--	--

Territoire 4	7 OAP
JOUQUES	
1 le déffend	OAP de 6ha, à vocation mixte, revoir son périmètre et sa surface, en fonction de sa topographie, du risque feu et inondation. Elle valorise les bastides existantes, conforte les équipements, pourrait être desservie par un TCSP
Le PUY SAINTE REPARADE	
3 Saint Canadet	OAP de 6ha, doit être revue dans son périmètre et sa surface car avoir cette OAP est répartie des 2 côtés de la route départemental et augmente les accès directs sur celle-ci. Il est nécessaire de privilégier la continuité avec le hameau et revoir l'accès qui selon le Conseil départemental est dangereux.
4 Rousset	OAP de 27ha à vocation mixte. Dans la partie de la petite zone artisanale, l'extension doit : -respecter la ripisylve existante jusqu'à la route pour protéger ce corridor écologique existant comme il est écrit dans le PADD à l'objectif 2. Densifier en conformité avec le SCOT.
7 Les Bonnauds	OAP de 11ha, devra mettre en valeur son fabuleux alignement d'arbre s'il n'est pas trop tard avec un recul conséquent (ref ARS) le long de la D516 (avenue de la libération), compte tenu de l'avancement de cette OAP ; L'OAP est concernée par le risque inondation et ne peut construire sauf si un aménagement hydraulique est prévu.
8 les Goirands	OAP 9 ha, en cours de réalisation a vocation habitat mais sur le schéma apparait un secteur d'activité mixte. Densité trop faible , sur des parcelles agricoles. C'est en fait l'extension d'un hameau. L'aménagement au sud de l'OAP n'est pas précisé, prévoir une marge de recul le long de la voie départemental et prendre en compte le risque inondation.
SAINT ESTEVE JANSON	
2 Les Chênes	OAP de 1,2 ha, doit -Laisser les chênes truffier existants. -Augmenter la densité prévue .
SAINT PAUL LEZ DURANCE	
1 Jas de l'Aire	OAP d 1ha, densité plus importante pour être en conformité avec le SCOT, la forme urbaine nouvelle devra prendre en compte le risque feu.

Territoire 5	8 OAP
EGUILLES	
1 Les Jalassières	Création d'un pôle de vie secondaire en développant d'une part une mixité fonctionnelle et d'autre part en confortant la partie économique. La prise en compte des risques et de la desserte/mobilités doivent faire l'objet de compléments dans la définition de cet OAP ,
LAMBESC	

1 Moulin Neuf	Compte tenu du nombre de sollicitations pour cet OAP, une meilleure définition des axes de circulation, de la conservation d'espaces boisés plus importants et la redéfinition du projet avec du logement collectif uniquement au sud de l'OAP. Le nombre de stationnements est à mentionner explicitement. Il devra être proposé un schéma de l'OAP plus précis en termes d'aménagement sur la parcelle, les dessertes, la conservation des arbres, l'imperméabilisation et le stationnement. *
2 Verdun Glaciere	Le nombre de logements ne nécessite pas une telle consommation d'espaces, augmenter la densification ainsi que la définition des moyens de desserte et stationnement.
3 Lycee	La région ayant avisé de son intention de reporter la construction du lycée, réduire le périmètre de l'OAP à la résidence senior et prendre en compte les risques inondations dans la nouvelle définition de projet.
ROGNES	
1 Ecole Saint Denis	OAP de 13 ha, supprimer l' ER mixité et le remplacer par secteur et l'ouvrir aux commerces et activités de ville.
2 Route de Lambesc	OAP de 9ha, préciser l'agencement de la partie de la zone d'activité, soumis au risque feu et carrière.
4 Centre-ville	OAP d'1ha, préciser l'aménagement, intégration d'un îlot constructible sans définition, énorme perte de place publiques de stationnement au cœur du village.
SAINT CANNAT	
5 St Esteve	OAP de 2ha, revoir l'aménagement entre pavillon ou petit collectif

LISTE des OAP (réserve 5)

Liste des 34 OAP suivantes à supprimer ou à justifier ci-après :

Territoire1	6 OAP
AIX EN PROVENCE	
1 Lignane	<p>Cette OAP1, Lignane d'environ 48 ha entérine une urbanisation sauvage du passé. Actuellement ce n'est pas une entrée de ville, celle-ci se situe à 3km en Aval. L'espace artificialisé doit être réduit à sa plus simple expression. Ce secteur est de plus concerné par le risque inondation. Cette OAP à vocation économique ne doit pas être retenue, compte tenu de son emplacement loin de toute urbanisation, de la capacité des autres zones d'activités qui existent sur le territoire.</p> <p>Le conseil départemental spécifie que la RD7n est une route classée à grande circulation, qui soit conserver sa capacité à écouler le trafic. <i>La création de 2 nouveaux carrefour n'est pas envisageable.</i></p> <p>Le choix par l'intensification d'un espace économique comme il est écrit dans la réponse de la Métropole n'offrira pas une image plus valorisante, D'autant plus que soutenir une activité économique à cet endroit, c'est soutenir la destruction de l'espace agricole existant en l'incluant (<i>conserver les espaces agricoles aux abords de la bastide de la petite Calade car il participe pleinement à un aménagement cohérent à l'échelle du secteur.</i>)</p>
5 Maruege	<p>Cet OAP sur plus de 6ha, sur des terres vierges en partie, qui se veut une transition entre le centre urbain et une coupure avec l'urbanisation, ne nécessite pas moins de respecter la densité prévue dans le SCOT. Ici au lieu de 30 logements à minima il n'y est prévu que 10 par ha. L'OAP est concerné par les risques feu et inondation et une petite partie de ce lieu par des mouvements de terrain. Cet OAP étant qu'une ouverture à l'urbanisation, un zonage du PLUi pour 30 logements à l'ha respectant une mixité sociale garantirait aussi bien une harmonisation du projet.</p>
11 Gare TGV	<p>L'OAP 11 gare TGV, de 72 ha a une vocation économique.</p> <p>Elle cumule les handicaps. Cette gare, inaugurée en 2001, à l'encoignure des 3 communes, sur l'Axe de l'OAP stratégique Aix, Cabriès, Vitrolles, au centre du plateau de l'Arbois, est desservie par la RD9. Le doublement de cette route a mis 25 ans pour voir le jour, après batailles juridiques, manifestations et contestations.</p> <p>La Métropole reconnaît que cette OAP est située dans un réservoir de biodiversité faisant l'objet de plusieurs protections environnementale et fortement soumis au risque feu de forêt. Elle a un enjeu écologique résiduel fort. Malgré tout, quelques paragraphes plus loin, la Métropole écrit en cohérence avec l'orientation 1.7 du PADD, <i>encadrer les extensions urbaines... et accompagner les filières d'excellence.</i></p> <p>La Commission rappelle que le PADD voté à l'unanimité des 36 communes, dont l'objectif 1 est d'inscrire le Pays d'Aix dans une logique de gestion économe de l'espace et l'objectif 2 est de s'appuyer sur la richesse environnementale paysagère et patrimoniale, est une position pour ne pas répéter le genre d'erreur que représente la gare TGV, construite loin de toute urbanisation comme le souligne la Métropole <i>ce secteur présente des thématiques d'aménagement du territoire très variées. Pour valoriser cette entrée exploitons les qualités naturelles de la nature. La commission reprend ce qu'écrit la DDTM : Ce secteur de l'Arbois est l'entrée sur le territoire aixois, autant pour les touristes arrivant par la gare TGV ... le projet doit être à la hauteur d'une porte d'entrée sur le territoire méditerranéen et avoir des ambitions afin qu'il prenne toute la dimension d'une porte d'entrée nationale sur le territoire.</i></p> <p>La gare Aix -TGV, est uniquement un équipement qui en aucun cas peut générer une extension urbaine. Il n'y a qu'un accès unique, la RD9, à part le train, un mouvement pendulaire voire une saturation de cette route est prévisible pour les personnes qui viendront y travailler quotidiennement puisqu'il n'y a pas de centre urbain. Quand on lit la demande de la commune de Cabriès : <i>Le CES inscrit au droit de la gare TGV était de 50% coté Aix en Provence et zéro coté</i></p>

	<p><i>Cabriès, elle sollicite donc à nouveau un CES identique pour de part et d'autre des deux communes sur lesquelles se trouve la gare. le projet est loin d'être intercommunal.</i></p> <p>A cela s'ajoute un enjeu santé car le périmètre de cette OAP jouxte le bassin du Réaltor, stockage en eau potable de l'agglomération marseillaise et pour couronner le tout le risque feu est très important.</p> <p>Par ailleurs, à quelques encablures, Il existe déjà l'Europôle de l'Arbois, (US3 zone spécifique), qui se spécialise dans l'environnement et autres technologies d'avant-garde, dans un site exceptionnel et qui dispose encore de grandes possibilités d'extension. A supprimer</p>
17 Le Tourillon	<p>C'est le même argumentaire pour grande partie que l'OAP11. Cette OAP 17 , de 8ha après la 11 et en partie la 12 <i>accueillir prioritairement des entreprises en lien avec des filières économiques et stratégiques du Pays d'Aix : Energie, Numérique et Microélectronique et de compléter l'offre peu disponible sur le territoire.</i> La commission reprend l'argumentaire de l'OAP stratégique de la Haute vallée de l'Arc : <i>accompagner le développement d'activités économiques permettant le maintien d'emplois diversifiés et l'innovation.</i> Déshabiller Pierre pour habiller Paul ? Pour une meilleure valorisation des espaces tertiaires, une étude a-t-elle été faite pour recenser des bâtiments ou des espaces à densifier sur la ZAC des Milles ? ou même dans l'OAP 1 Cap Horizon qui prévoit une zone mixte d'activités tertiaires ?</p> <p>Comme la gare TGV est un équipement isolé. Il ne nécessite rien de plus, the camp, en zone N, sur une ZNIEFF, n'aurait jamais dû exister. Cette OAP va le justifier en détruisant une biodiversité a enjeu écologique résiduel moyen impossible à compenser sur un territoire proche avec un risque feu important. La commission rappelle, les objectif 1 et 2 qui sont les garde fous pour le PLUi d'une urbanisation qui va à l'encontre de l'identité du Pays d'Aix. supprimer</p>
CABRIES	
1 Lagremeuse	<p>L'OAP1 de 6ha concerne un équipement pour la SDIS. Il y en a un à 5km aux Milles. Le PLUi est un document intercommunal. Est-il nécessaire de prendre 6ha de terres agricoles totalement vierges. ; d'autant que cet endroit est soumis à inondation, ce qui interdit l'édification de ces équipements dans ces zones sensibles. A supprimer.</p>
2 Petite Campagne	<p>L'OAP 2 de près de 20ha jouxte l'OAP stratégique de Plan de Campagne. La première indique <i>mobiliser les friches et les espaces déjà artificialisées pour accueillir le développement urbain</i> et la seconde ne prend pas en compte l'îlot de fraîcheur identifié dans le premier. Cette OAP prévoit le développement d'activité commerciale, des bureaux, des salles de sport et de loisirs ce qui est déjà proposé par la zone commerciale de Plan de Campagne en plus des friches existantes. (Niveau d'enjeux écologique résiduels fort) Il est prévu plus de 500 logements mais la ville demande que 300 logements. Enfin il est prévu que 50m de recul par rapport à l'A51, alors que l'ARS pour des raisons de santé et la loi Barnier demande 100m. Ici nous sommes clairement en entrée de ville. La commission, devant toute ces incohérences, ne peut que confirmer le rejet de cette OAP.</p>

Territoire 2	7 OAP
CHATEAUNEUF LE ROUGE	
1 Zone de la Barque	<p>L'OAP s'étend sur 4 ha pour une zone à vocation mixte. Elle est entièrement boisée, n'est pas en continuation de l'urbanisation, mais proche de l'autoroute. Cette dernière donne des ailes aux parcelles qui la côtoie et une envie irréprouvable de s'urbaniser. Ce projet est situé en aléa exceptionnel feu de forêt et est incompatible avec les principes de prévention du risque inondation. Cette OAP est bordée au sud par un zone humide alluviale de l'Arc avec une ripisylve répertoriée comme zone de reproduction (Niveau d'enjeux écologique fort). Cette OAP à vocation mixte est indiquée graphiquement en violet alors que la légende est marron habitat ; si l'intention était de mettre des habitations, la marge de recul est-elle vraiment à 100m ? Enfin le département précise que la desserte de cette OAP ne pourra pas s'effectuer par le giratoire RD96/entrée A8. Au vu de toutes ces impossibilités cette OAP est rejetée.</p>
MEYRARGUES	

3 Reclavier	L'OAP a été réalisée, permis en 2017, bien qu'elle soit concernée par un zonage inconstructible, un risque inondation et incendie !
PEYROLLES PROVENCE	en
4 Les Coulus	Cette OAP de 6 ha, loin du centre-ville, sur une parcelle agricole, Meyrargues a déjà une OAP proche pour une même vocation. Mutualiser les espaces pour mieux les consommer.
7 Les Nirons	3 OAP sont prévus pour cette commune pour l'ouverture à l'urbanisation. Cette OAP de près de 3ha entièrement boisée, loin du centre-ville, avec un risque feu, une densification ridicule est injustifiable par rapport à l'objectif 1 et 2 du PADD (niveau à enjeux écologique moyen à fort) Cette OAP doit prendre en compte l'OAP stratégique Sainte Victoire Concors dont le risque incendie et le renforcement de la gestion durable des qualités paysagères et environnementales.
VENELLES	
2 Font Trompette	L'OAP s'étend sur 19 ha, la présentation est caduque. Le calque de l'OAP n'est pas sur la bonne partie du territoire. Il est très difficile de reporter celui-ci. Les terres sont quasiment vierges de toute habitations, elle n'est pas en limite de la forme urbaine, sur un territoire à fort enjeu écologique, (Niveau d'enjeu résiduel fort) en risque inondation fort de ruissellement et feu de forêt. Ne réalise pas les objectifs 1 et 2 du PADD.
6 Les Faurys	L'OAP de près de 2ha, sur un espace complètement boisé, contraire à l'objectif 1 et 2. l'OAP 5 Madeleine BONAUD est déjà une ouverture aux équipements.
7 La Brianne	OAP de 3 ha, à la suite de l'OAP font trompette, à vocation d'habitat, loin du centre-ville, n'est pas en continuité d'urbanisation, ne peut être réalisé compte tenu des risques inondation et feu de forêt. Elle est sur un corridor écologique important formé par le torrent de Vauclaire. Il n'est pas besoin de continuer le mitage de ce lieu qui doit rester en N . Ne réalise pas les objectifs 1 et 2 du PADD.

Territoire 3	14 OAP
BOUC BEL AIR	
1 San Baquis Est	L'OAP 1 de 7ha est à vocation mixte. Le projet est rejeté par les citoyens car une clarification du projet est attendue. L'OAP prévoit un demi-échangeur en faveur de l'accès à Aix, considéré comme un accès secondaire à la zone d'activité des Milles. L'intercommunalité sert à résoudre aux mieux ce problème. Lien direct avec la mobilité et les transports.
9 La salle Ouest	L'OAP 9 2,7ha, rejet total des citoyens, sur une parcelle agricole productive, avec une densité faible. La commune a d'autres OAP où l'extension en limite est envisagée. A supprimer
GARDANNE	
1 La Garde Jean de Bouc	L'OAP de 25ha est refusé par bien des citoyens de Gardanne, a placé sur le site de la centrale mentionné dans l'OAP stratégique de la Haute vallée de l'ARC.
GREASQUE	
1 Le Pascaret	L'OAP de moins d'1 ha, sa topographie, sa situation la soumet au feu de forêt, la commune à d'autres sites ouverts à l'urbanisation. A supprimer
MEYREUIL	
2 Pont de Bayeux	L'OAP de 1.3 ha, à réalisation de moyen terme consacrée au logement, ambitieuse et consommatrice de terres agricoles est difficile d'accès par la route existante, les enjeux environnementaux sont importants, des risques existent, la commune a d'autres opportunités sur son territoire et doit se conformer à la réalité des besoins, Il y a de plus la prise effective du pont.

3 Sarret de Meyreuil	L'OAP de 14 ha a une vocation industrielle. Elle se situe à proximité de vastes espaces industriels. Elle n'apporte pas de justification à la nécessité de dégager de nouveaux secteurs pour les activités industrielles ; Elle doit revoir son périmètre, sa densité et surtout son projet de centralité. Loin de tout. Mobilité inexistante, De plus L'implantation d'habitat au sud-ouest de l'OAP se trouve dans une zone inondable.
5 le Bacchasson	L'OAP de 5ha consomme des espaces naturels soumis à des risques élevés. Elle mérite une réflexion intercommunale, comme il est prévu dans l'OAP stratégique la Haute vallée de l'Arc.
6 chemin de la martelière	L'OAP de 2.5 ha est sur des terres en partie exploitées, (oliviers), La commune a ouvert d'autres endroits à l'urbanisation, à voir éventuellement avec les propriétaires.
MIMET	
1 OAP Sire Marin	Cette OAP de 1.3ha à vocation habitat, est refusée car elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation, prévue pour une faible densité, sur une terre cultivée et naturelle, dans une zone inondable en partie et soumis au risque feu. Enjeu écologique résiduel fort. A supprimer
PEYNIER	
2 La Treille	L'OAP de 14h est à vocation mixte, n'étant pas en limite d'urbanisation, sur des terres agricoles et naturels, avec une esquisse de projet.
ROUSSET	
2 Les Bannettes	L'OAP de 3ha est quasiment réalisée, a-t-elle encore besoin d'être dans le PLUI ? A supprimer
SIMINANE COLLONGUE	
2 Le Safre	L'OAP de 11 ha à vocation économique et industrielle est en discontinuité urbaine, sur des terres agricoles. Revoir le projet en fonction de l'OAP stratégique de la Haute vallée de l'Arc et le zonage prévu donne la possibilité de développement économique sans restriction ce que déplore la chambre de commerce et industrielle qui demande une maîtrise des commerces dans les zones d'activités.

Territoire 4	7 OAP
Le PUY SAINTE REPARADE	
1 Les Groules	Cette OAP de 3 ha à vocation habitat, loin de tout, non desservie, en zone de mitage, est à retirer.
2 Les Bastides	Cette OAP, de 4ha à vocation habitat, doit se limiter aux bâtiments du domaine viticole et à son espace de vente, cela ressemble étrangement à un STECAL.
6 la Halte	L'OAP de 12 ha à vocation économique, sur des parcelles agricoles non mitées, doivent restée en l'état. Future zone comme la Lignane à Aix en Provence. D'autant plus qu'il y a une boutique de point de vente collectif de produits fermiers sur ces terres et une autre OAP 5 sur la commune qui est déjà à vocation tertiaire.
Pertuis	
5 Secteur Ouest	OAP de 7ha, sur des terres agricoles éloignée de tout, sauf d'une école, pour des équipements de centre-ville que l'on délocalise alors que l'argument des OAP du centre-ville est de densifier parce que les futurs habitants doivent être proches des équipements.
LA ROQUE D'ANTHERON	
1 La Bergerie	L'OAP de 8ha, est très majoritairement inconstructible compte tenu du risque inondation, les parcelles sont agricoles, avec un enjeu écologique résiduel à moyen fort.

2 Pôle de service	L'OAP de 15ha, qui jouxte l'OAP1, sur des parcelles agricoles, en partie inondable, aucune prévision de mobilité de transport en commun pour des équipements, formation centre de congrès et d'exposition sur des parcelles à enjeu écologique résiduel fort , proche du château.
--------------------------	--

Territoire 5	3 OAP
ROGNES	
Versailles Est	OAP de 1,6 ha, sur des terres entièrement agricole, demi-maîtrise foncière EPF PACA, loin du centre-ville, pas de transport prévu, ne respecte pas l'objectif 1 et 2.
SAINT CANNAT	
Seigneurie	OAP avec un aléa fort inondation.
Pôle Hôtellerie	OAP avec un aléa fort inondation.

LISTE des STECAL à modifier et à supprimer (Réserves 6 et 7)

Liste de l'ensemble des STECAL avec un avis favorable, un avis favorable avec réserves justifiées pour 22 STECAL et un avis défavorable justifiée pour 25 STECAL

TERRITOIRE 1	Avis	Raisons
AIX EN PROVENCE		
As1a-I, Château de la Gaude 11 fois 90m2 éparpillés sur les terres agricoles plus 1 fois 150m2.	Défavorable	Défavorable, emprise trop importante sur les terres, l'assainissement et la voirie ne suivent pas.
As2 Château de la Galice, Bureau, création de 2000m2,	Favorable avec réserves	Justification des 2000m2 en plus en pleine zone agricole.
As3 Etang des Saules équipement, ne dépasse pas 15% de l'existant et 7 m de hauteur	favorable	
As4 Domaine de Tournon, création de 300m2 et 7 m de hauteur	Défavorable	Public Défavorable STECAL n°As07 Tournon : S'interroge sur la réalisation du projet alors qu'il a été jugé comme annulé par le T.A de Marseille en janvier 2022 (justification précisée)
As5 Domaine de Puyfon, pour une future école bilingue, création de 2500m2, dans la limite de 3000m2 à créer et 10m de hauteur	Favorable avec réserves	Public, demande de s'en tenir à réhabilitation de l'existant, voirie insuffisante ; caractère exceptionnel à préciser.
Ns1 country club extension 15% emprise au sol, 10 m de haut	Favorable	
Ns2 golf set club extension ,15% emprise au sol 10 m de haut	Défavorable	Public Défavorable, contre son extension et son changement de destination voirie insuffisante
Ns3 camping Chanteclerc extension, 15% 10m de haut	Favorable	
Ns4 Golf club Aix-Marseille extension 600 m2. Hauteur 7,5 mètres.	Favorable	
CABRIES		
Ns9 Golf la Cabre d'or, extension 15% de l'existant	Favorable	
TERRITOIRE 2		
Château neuf le Rouge		
Ns10 Domaine de la Galinière , accueil viticole du site, 100m2	Favorable avec réserves	si effectivement la construction ne dépasse pas 100m2 autour du bâti
MEYRAGUES		
Ns27 Entrée de la ville Nord Offréo Bona, entrepôt emprise au sol de 1000m2	Favorable	
Ns28 Les grande terres création 500m2,+ extension 500m2 10m de haut	Favorable	
PEYROLLES		
As37 Domaine équestre de l'Alezane, création de 1200m2	Défavorable,	STECAL non adapté
As38 2curie de Bégadan, 70m2	Favorable	
Ns32 Le Loubatas, création 60m2 , 120m2 de surface de plancher	Défavorable,	risque feu

Ns33 projet communal Plan d'eau, hôtel création de 200m2 emprise au sol	Favorable avec réserves	(TVB)
Ns 34 presque ile de Plantain, création de 120m2 emprise au sol	Favorable avec réserves	(TVB)
PUYLOUBIER		
Ns35 Institution des invalides de la légion Etrangère, création de 400m2	Favorable	
Ns36 Relais de Saint-Cer, création de 400m2	Défavorable	risque feu de forêt pour hébergement
SAINT-MARC JAUMEGARDE		
Ns 45 Les Collines de l'Aube création de 2700m2	Défavorable	risque feu de forêt pour hébergement
Ns46 bâtiment accueil grand site Ste-Victoire, barrage de Bimont, création de 250m2	Favorable	
THOLONET		
Ns26 Bastide de Bagatelle, 60m2 emprise au sol, 4m2 hauteur.	Défavorable,	risque feu de forêt pour hébergement
TERRITOIRE 3		
BOUC BEL AIR		
Ns5 l'UNAPEI Alpes-Provence extension de 5000m2	Favorable avec réserves	BBA : demande un encadrement explicite de l'évolution mesurée des constructions préexistante. Ici trop importante sur la partie naturelle, alors que l'espace non végétalisé serait suffisant.
Ns6 Montfinal création 950 m2. 25% emprise au sol	favorable avec réserves	BBA : Demande un maintien de cet STECAL pour assurer une poursuite de l'entretien du domaine en autorisant une réorganisation et une évolution encadrée du Bâti.
Ns7 Jardin d'Albertas création à moins de 30m de l'existant et n'excède pas 850 m2 ; ainsi que les extensions*, dans la limite de 25% de l'emprise au sol* et la surface de plancher* existantes, sans excéder 250 m2 ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.	Favorable avec réserves	BBA : Demande de maintien des deux STECAL car il n'y a aucun impact sur des espaces agricole, ni sur un siège d'exploitation. Préavis favorable de l'architecte de l'ABF.
Ns8 jardin d'Albertas sud création de 130m2	Favorable avec réserve	Redéfinir le STECAL autour de l'existant
FUVEAU		
As9 Bastide neuve 1000m2 de plus sans création d'emprise au sol, Gite	Favorable	
As10 Plan des Beaumouilles sans création d'emprise au sol supplémentaire n'excède pas 310 m2, Gite	Favorable avec réserve	Limiter le STECAL à l'existant
As11 a-b site des Beaumouilles aménagement de 800m2 existant et extension de 300m2	Défavorable,	outil STECAL non adapté
Ns12 a-b Gouste Soulet création de 750m2 +500m2	Défavorable,	risque feu de forêt
Ns13-a-d Gare de la Barque réfection du musée du train et des transports, création d'environ 1000m2 en extension, accueil public	Favorable	
GARDANNE		
Ns14a-b carrière Malespine, 2 fois 2050m2 d'emprise au sol	Favorable avec réserves	Pris en compte du périmètre des maisons existantes
MEYREUIL		

As23 Château de la Saume, changement de destination et réhabilitation emprise au sol 200m2	Favorable	
As24 Moulin de Bachasson, service accueil, 200m2 au sol	Favorable	
As25 Domaine Clairefontaine, restauration, 100m2	Favorable	
Ns29 Valbrillant réhabilitation et changement de destination, 200m2	Favorable	
MIMET		
Ns30 Domaine de Pataras, création de 1000m2, lien avec l'activité santé du centre P Cezanne,	Favorable	
Ns31a-b Mas la Vantarelle , réception, mariage, séminaire création de 2 X 500m2, 10m de haut	Favorable	
ROUSSET		
Ns38 Grand Boise, 100m2 extension construction 100m2	Favorable avec réserves	Rousset NS 38 (pour non-respect du règlement et des prescriptions énoncées dans les permis de construire)
Ns39 Vert l'Avenir, commerce en bordure de la RD7n, extension construction 100m2	Favorable avec réserves	Rousset NS 39 (pour non-respect du règlement et des prescriptions énoncées dans les permis de construire)
TRETS		
AS 42 L'Oasis des Fauves, refuge animaux, 5000m2 emprise au sol et 7m de hauteur	Favorable avec réserves	Périmètre à redéfinir au plus près du projet zone AP et terres irriguées
TERRITOIRE 4		
JOUQUES		
As12 correspondant au lieu-dit Les Parties, activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets verts, création 500m2	Favorable	
Ns15 Pey Gaillard	Favorable avec réserves	(TVB)
PUY STE REPARADE		
As16a et As16b, de Château La Coste	Favorable	
As17 au site des Goirands, seules sont autorisées les constructions et les installations à usage de stockage et vente de produits utiles à l'exploitation agricole et forestière, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30% de l'assiette foncière	Favorable avec réserves	A voir avec la demande de la chambre d'agriculture pour que le projet soit plus favorable à l'agriculture et au territoire
As18 correspondant au site Les Merles, constructions de silos à grains et leurs bâtiments* techniques à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 50% de l'assiette foncière ; et une construction à usage d'habitation pour assurer la surveillance n'excède pas 85 m2.	Favorable	
As19 correspondant au Domaine de Fonscolombe, hébergement hôtelier 'une extension* de 30% de la surface de plancher	Favorable	

As20 correspondant au site de Vert Moulin, hébergement hôtelier Seuls les ERP de catégorie 4 et 5 sont autorisés (accueil de 300 personnes et au-dessous). La surface de plancher supplémentaire 30% de la surface de plancher.	Favorable	
As21 correspondant au Château La Garde, hébergement hôtelier 30% de la surface de plancher	Favorable	
As22 station-service et au garage automobile situés au lieu-dit "Les Goirands", le long de la RD561, mise aux normes des constructions à destination d'activités (notamment ICPE).	Favorable	
Ns22 château La Château La Coste complexe Hôtelier et annexe, 30% du terrain.	Défavorable,	création d'hébergement avec risque feu
Ns23a et b Château La Coste construction de bâtiment sous forme d'œuvres architecturale	Favorable avec réserves	pas de surface définies, le règlement parle d'œuvres pas de bâtiment ...
Ns24 La Garde plateforme de stockage et recyclage et valorisations des déchets verts, 20% du terrain	Favorable	
Ns25 Château Fons colombes 30% de la surface à créer ne dépasse pas la surface existante.	Favorable	Réserves, pas de risque feu ?
PERTUIS		
As 26 St-Joseph, aires d'accueil des gens du voyage (fonctionnement et entretien) de 325m2, 3,5m d'hauteur	Défavorable	Défavorable en l'état, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie. Valider des constructions existantes, sauvages n'est d'aucune manière avoir une vision prospective de ces lieux. Il manque des aires de voyage dans le Pays d'Aix, cette façon de faire est une prise en compte de la sédentarisation des gens du voyage, mais de manière incorrecte. Elle ne correspond pas aux directives du Plan départemental ; C'est une organisation de mitage. Il y a par ailleurs la création d'une ZAP dans ce secteur avec la programmation d'extension d'irrigation de la SCP. Ce STECAL ne sera possible que si l'harmonie et la gestion entre les différents projets en cours, s'effectue .avis identique CDPENAF. (ces avis valables pour l'ensemble des STECALs suivantes)
As27 Le Défends, idem que As 26, création de 300m2	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie. INAO contre
As28 lieudit, ancienne route d'Ansouis Est, idem As 26 avec création de 195m2 et 3,5m de hauteur	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie.
As29 Cabrière , idem As 26 création de 250m2 avec 3,5m de hauteur	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est

		nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie.
As30 ancienne route d'Ansouis idem As 26, 260m2	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie. INAO Contre
As31 lieudit les trois croix idem As 26	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie.
As32 lieudit les Martines idem As 26 avec 455m2	Défavorables	Défavorable, ces terres sont dans le zonage agricole, sans aucun assainissement. Il est nécessaire, d'avoir un projet concernant la gestion de cet habitat et de leur économie. INAO contre
As33 lieudit les Condamines, hôtel de 7500m2	Défavorable	INAO contre Mitage de la zone agricole, taille non limitée par rapport à l'emprise au sol des bâtiments
As34 Chemin des Prés Négats, silos , stockage ne pourra pas excéder 20m de hauteur	Défavorable,	incohérence entre le rapport de présentation (nouvelle entreprise) et le règlement (aménagement coopérative existante) Pas de réseau d'eau potable sur le secteur. Avis défavorable du département Projet abandonné, dossier PLUi confus, le département est contre, doit s'implanter dans la zone d'activité.
As35 Val Joannis , hôtel , emprise au sol de 500m2	Favorable avec réserves	doit se raccorder au réseau d'assainissement
As36 Site de la déchetterie, emprise au sol de 500m2	défavorable	Terres agricoles irriguées et remembrées
LA ROQUE D'ANTHERON		
Ns16 Grimmland , service accueil création de 400m2	Favorable avec réserves	TVB)
Ns17 Camping, hébergement touristiques, construction dans la limite de 15% de la surface de plancher.	Favorable avec réserves	(TVB)
ST-ESTEVE JANSON		
Ns 44 lieudit Tournebride , création de 100m2 de surface de plancher	Défavorable,	Création hébergement avec risque forêt
TERRITOIRE 5		
COUDOUX		
Ns11 a- c Château de Garidel Construction sous destination « hôtel » ... 590m2	Favorable	
EGUILLES		
As7 Cave coopérative l'emprise au sol à créer 5 000 m2 de surface de plancher avec la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 8,50 mètres.	favorable	
As 8 Les Cazeaux , régularisation des constructions à usage d'habitation existantes	Favorable avec réserves	Justification d'une cave ? plutôt en zone U
As9 la Bastide Neuve, seules sont autorisées les constructions sans création d'emprise au sol*	Favorable	

supplémentaire et dans la limite de 1 000m2 de surface		
LAMBESC		
As13 Plateforme stockage réutilisation de matériaux inertes issus de chantiers du BTP, avec emprise au sol à créer n'excède pas 1 100 m2 pour la dalle de compostage et 150m2 de surface de plancher pour le bâtiment d'accueil.	Défavorable,	Caractère exceptionnel à justifier
As 14 Villa Maya Provence hôtel et restauration, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 250 m2.	Favorable	
As15 domaine de Garachon, enseignement et qui n'excède pas 200m2	Favorable	
Ns 18 carrière des taillades, traitement des déchets BTP, création de 500m2 emprise au sol	Favorable avec réserve	Caractère exceptionnel à justifier
Ns 19 les Clarines extension de 100m2 accueil clientèle	Favorable	
Ns 20 langoustier, extension de 4000m2 hôtel	Défavorable,	Enjeux agricole et biodiversité fort et création d'hébergement avec risque feu important
Ns 21 Coignes, centre équestre construction de 600m2	Favorable	
ROGNES		
As 39 l'Etape 2, Centre de réinsertion sociale, construction de 200m2	Favorable	
As40 l'Etape 1 CHRS idem	Favorable	
Ns 37 Parc des Garrigues , accueil et restauration 100m2	Favorable	
SAINT-CANNAT		
As41 La ruche qui dit Oui , relais de la Pile, artisan, l'extension se fera sur l'existant	Favorable	
Ns40 menuiserie 700m2 emprise au sol	Favorable	
Ns41 centre de loisir existant, extension de 200m2	Favorable	
Ns42 Mas Bottero artisanat et commerce de détail, restauration et logement emprise au sol de350m2	Favorable	
Ns43 Mas de Fauchon Hotel , création emprise au sol de 420m2	Défavorable,	Risque feu de forêt pour hébergement