

Enquête publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix

**Arrêté N° 25 / 536 / CM du 13 août 2025 de Madame la Présidente de la
Métropole Aix-Marseille-Provence**

Conclusions et avis de la commission d'enquête

Désignés par décision N°E25000076/13 du 31 juillet 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille, pour former une commission d'enquête, nous soussignés :

- Monsieur Bernard DUMARTIN
- Monsieur André FRANCOIS
- Monsieur Daniel MAROGER

Membres titulaires de la commission d'enquête, dont la présidence est assurée par Monsieur Daniel MAROGER, faisons part ci-après de nos conclusions et de notre avis motivé par celles-ci suite au déroulement de la procédure d'enquête publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du pays d'Aix.

Objectifs de la première modification du PLUi du pays d'Aix

Le projet de modification n°1 du PLUi a pour objectifs :

- De corriger des erreurs matérielles.
- D'apporter des précisions ou de corriger certaines rédactions du règlement écrit et d'Orientations d'Aménagement (OAP) sectorielles.
- D'adapter sur certains secteurs des éléments du règlement graphique : hauteur, coefficient d'emprise au sol, zone de bonne desserte et d'implantation, mixité.
- D'effectuer des ajustements sur certains emplacements réservés.

Résumé de la mise à disposition du public du dossier d'enquête

La mise à disposition du public du dossier d'enquête a eu lieu du mardi 16 septembre 2025 à 9 heures au jeudi 2 octobre 2025 à 12 heures.

237 observations écrites ont été reçues ; mais la majeure partie de celles-ci étaient étrangères au projet.

La répartition en pourcentage étant de 88,19 % pour les observations ne concernant pas le projet et de 11,81 % pour celles y ayant trait, nous renvoyons à notre rapport sur le déroulement de l'enquête à ce sujet.

Préambule :

Le rapport de présentation du projet de première modification du PLUi du Pays d'Aix :

- d'une part, figure une liste exhaustive des « changements apportés »,
- d'autre part, les expose et les motive par comparaison entre le PLUi opposable et celui projeté.

Cette application des dispositions de l'article R151-5 du code de l'urbanisme stipulant : « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés », en groupant sur un seul document et dans l'ordre les changements formant le projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, évite les écueils de la liste des changements renvoyant vers les différents documents composant le dossier.

La commission d'enquête a apprécié et tient à le souligner, cette présentation groupant les comparaisons sur un seul document.

Conclusions de la commission d'enquête :

La commission d'enquête reprend dans ses conclusions l'ordre du rapport de présentation de la première modification. Les nombreux changements apportés par la procédure sont énumérés et commentés si nécessaire. Ils font par ailleurs l'objet de l'appréciation qu'ils appellent au titre de l'avis favorable rendu, qu'il

s'agisse de simples recommandations ou de formelles réserves indissociables de notre avis favorable.

➤ 1 Annexe :

La modification a pour objectif de mettre le texte du règlement du PLUi en adéquation avec celui du lexique national d'urbanisme (fiche technique 13).

Commentaires de la commission d'enquête : il s'agit d'une simple clarification.

➤ 2. Espace libre :

La modification a pour objectif de préciser que les « circulations » peuvent être motorisées et piétonnes.

Commentaires de la commission d'enquête : cette précision dans la définition d'un espace libre n'est pas anodine ; elle révèle un besoin d'éclaircissement des éléments le composant.

La commission d'enquête prend acte à la lecture de la partie 2 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage que les recommandations faites lors des travaux préparatoires au sujet de la clarification de l'exposition des espaces libres, page 21 de la partie A du règlement, seront prises en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi du pays d'Aix.

➤ 3 Hauteur des constructions :

La modification a pour objectif de préciser que le point de référence pour calculer la hauteur de façade ou totale de la construction se situe à l'aplomb de chaque façade.

Commentaires de la commission d'enquête : les deux façades des schémas devraient avoir la même hauteur pour que la comparaison soit démontrée.

Au-delà du fait que le schéma « sans affouillement » inclut la hauteur du mur de soutènement de la terrasse dans la hauteur de façade, celle-ci n'est pas prise à l'aplomb de la façade mais plus loin devant la terrasse, ce qui ne correspond pas à la modification rédactionnelle.

La comparaison entre les deux schémas révèle une différence de dimension entre la hauteur « réelle » des façades à leur aplomb :

- celle du terrain affouillé est égale à la hauteur autorisée entre son point bas et l'égout de toiture, ce qui correspond à l'objectif poursuivi (**la hauteur de façade ne doit pas excéder la hauteur autorisée**) ;
- celle du terrain sans affouillement est inférieure à la hauteur autorisée, dès lors qu'il faut en déduire l'épaisseur du remblaiement pour assurer la terrasse, ce qui peut laisser supposer à tort, que le parement du mur de soutènement doit être regardé comme faisant partie de la façade.

Enfin, en prenant un point de référence sur le terrain aménagé après travaux, à la place du terrain avant travaux, l'affichage d'information sur le lieu de la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel (-a- de l'article A 424-16 du code de l'urbanisme), présentera une hauteur différente faute de concordance des points de référence entre les deux modalités de calcul.

✓ **Recommandation N°1 :**

- modifier les schémas pour positionner l'emplacement de la mesure, et ne plus laisser supposer à tort que le parement du mur de soutènement doit être regardé comme faisant partie de la façade ;
- Mettre l'exigence de la hauteur apparente des façades dans l'aspect des constructions pour que le point de référence reste le sol avant travaux (ou terrain naturel) ;
- Prévoir un dispositif de pondération pour les façades de plus de 8 mètres de longueur, lorsque la pente du terrain excède 5 % .

➤ **1.1.4 Zone de bonne desserte :**

La modification a plusieurs objectifs :

- Ajouter qu'il s'agit d'aires de stationnement pour les bâtiments n'étant pas à usage d'habitation (il s'agit d'une mise en adéquation du texte avec celui du L151-32 du code de l'urbanisme),
- Supprimer la zone 1 faute de métro et tramway sur le territoire du Pays d'Aix,
- Etendre la zone 2 :

- D'une part, en modifiant sa définition par rapport à celle du Plan de Mobilité Métropolitain, dont il n'est plus fait référence à l'article 7.1 du règlement,
- D'autre part, géographiquement au regard de la nouvelle définition.

Commentaires de la commission d'enquête : *notre avis favorable exclut une partie de l'extension de la zone de bonne desserte pour laquelle nous faisons une réserve de réduction.*

- ❖ **Réserve n°1 :** *la commission d'enquête demande la réduction d'emprise de l'augmentation de la zone de bonne desserte sur les zones ci-après listées :*
 - *Planche n°30 exclue de la zone de bonne desserte les zonages N et Ap au-delà de la zone Uld entre l'emplacement réservé n°101 et la parcelle section DI n°87.*

Cette réserve est motivée par le zonage des parcelles dont nous demandons l'exclusion de l'extension de la zone de bonne desserte dès lors que ce zonage fait obstacle à la construction.

La présence d'une bonne desserte par les transports publics permettant de réduire la place de la voiture dans les espaces urbains, et plus particulièrement de ne pas exiger des constructeurs des places de stationnement pour les usages autres que l'habitation, ne présente pas d'intérêt si la causalité avec les constructions possibles n'est pas présente, ce qui est le cas du secteur inconstructible dont nous demandons l'exclusion de la zone de bonne desserte.

➤ 1.1.5 Zone refuge :

La modification a pour objectif de prendre la côte altimétrique du terrain naturel du secteur considéré comme côte de référence lorsque celle-ci n'est pas précisée, à l'effet de fixer la côte altimétrique de la zone refuge.

➤ Article 1.9 Reconstruction à l'identique :

La modification a plusieurs objectifs :

- Le premier est purement sémantique en remplaçant « s'y oppose » par « en dispose autrement ».

Il s'agit en fait de la transcription de ce qui est écrit dans l'article L111-15 du CU relatif à la reconstruction à l'identique.

- Les autres ajoutent des conditions et rappellent une règle d'extension,
- Emplacement réservé pouvant être présent au moment de la destruction, voire établi après celle-ci.
- Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- Extension de la construction à l'intérieur des zones inconstructibles.

Commentaires de la commission d'enquête : la reconstruction à l'identique « après sinistre » devenue reconstruction à l'identique « après destruction ou démolition » en application de l'article 9 de la loi 2009-526 du 12 mai 2009, applicable à l'intérieur de toutes les zones « PLUi », mais essentiellement destinée à permettre la reconstruction d'un bâtiment ayant une existence légale à l'intérieur des zones inconstructibles, a créé de la confusion par amalgames avec la suppression de la reconstruction après démolition dans les zones à risques.

Nous renvoyons à nos commentaires à ce sujet sur la reconstruction après démolition à l'intérieur des secteurs à risques.

✓ **Recommandation N°2 :**

- o Remplacer « le plan de prévention » par « un plan de prévention ».
- o Supprimer les trois conditions spécifiques pour laisser le droit commun s'exercer librement.

En effet, au-delà du fait l'article R111-2 du code de l'urbanisme est de portée générale, et pas seulement applicable à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, la présence d'un emplacement réservé avant la destruction ne fait pas obstacle à la reconstruction, et l'ajout après destruction de la construction d'un emplacement réservé reste soumis au droit commun.

Enfin, le règlement de zone de certaines des zones inconstructible prévoyant les extensions, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant ne fait pas obstacle aux extensions autorisées. (La commission d'enquête a pris acte de la suite positive donnée à ce sujet par le maître d'ouvrage, dont l'intention figure dans la partie 1 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse).

➤ **2 - Dispositions relatives aux risques naturels et technologiques :**

- **2.1 Préambule :**

La modification rédactionnelle précise :

- D'une part, que le règlement du PLUi ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique, laissant ainsi aux seuls plans de prévention la possibilité d'en disposer autrement.
- D'autre part, conditionne la reconstruction en zone inondable en imposant de respecter la surélévation par rapport à la côte de référence.

Commentaires de la commission d'enquête : le PLUi ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique après destruction, mais la présentation faite par le rapport a généré des interrogations appelant un éclaircissement.

En effet, alors que la modification apportée en 2009 à l'article du code de l'urbanisme (L 111-3 devenu L 111-13 et L 111-15) relatif à la reconstruction à l'identique a fait disparaître « après sinistre » en le remplaçant par « après destruction ou démolition », (article 9 de la loi 2009-526 du 12 mai 2009), la notion de sinistre est restée ancrée.

En indiquant « ou d'une démolition/reconstruction s'apparentant à un projet de nouvelle construction » le rapport de présentation fait une distinction qui n'a plus lieu d'être depuis 2009, pour la reconstruction à l'identique après destruction.

Par ailleurs, faute de préciser que seul le « sous réserve » disparaissait de la reconstruction après démolition autorisée en application des dispositions de l'article 1.9, le rapport de présentation a laissé supposer à certains de ses lecteurs que la reconstruction était interdite, alors que l'interdiction doit être expresse.

En effet, comme le rappelle le Conseil d'Etat, lecture du 8 novembre 2017 dossier n° 403599, seules des dispositions expresses du plan local d'urbanisme (PLU) peuvent prévoir l'interdiction de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis.

En fait, le « PLUi » ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique à l'intérieur des secteurs à risques ; nous n'avions pas de doutes à ce sujet dès la première lecture, mais effectivement le rapport de présentation peut faire l'objet d'interprétations auxquelles il convient de remédier.

- ✓ **Recommandation N°3 : le rapport de présentation doit,**
 - *exposer plus clairement, qu'à l'intérieur des secteurs à risques le « PLUi » ne fait pas obstacle à la reconstruction à l'identique après destruction d'un bâtiment,*
 - *supprimer la distinction entre l'article 1.9 et démolition reconstruction,*
 - *préciser la suppression de « sous réserve » rendant de fait la reconstruction à l'identique possible sans restriction.*

➤ **Zones inondables :**

- **2.2.1 Démolition/reconstruction en zone inondable :**

La modification clarifie les deux situations pouvant être rencontrées en zone de risque d'inondation :

- reconstruction à l'identique à l'intérieur d'une zone n'étant pas constructible en application des dispositions y afférent,
- suppression en zone inondable des conditions restrictives de « démolition/reconstruction ».

- **2.2.2 Cohérence entre les prescriptions et les niveaux de risque dans les zones inondables :**

Les modifications sont faites à l'intérieur des tableaux pour :

- l'habitation, les hôtels et l'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'activités et les ERP de 4^e et 5^e catégories,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les tableaux sont présentés par catégories de risques et les modifications sont nombreuses.

Commentaires de la commission d'enquête : comme l'indique d'ailleurs le rapport de présentation, un manque de clarté dans la rédaction des règles relatives au risque inondation a été relevé.

Les nombreux changements apportés par la modification, à la lumière des constats faits, paraissent cohérents et mieux adaptés. Mais il n'est pas exclu, compte tenu de la diversité des situations, que de nouvelles modifications soient nécessaires.

✓ **Recommandation N°4 :**

- *d'une part, souscrire à l'avis de la DDTM en reconduisant pour les catégories Vi-M et Ve-HGM la limitation du nombre de logements,*
- *d'autre part, pour l'extension conserver « un forfait de 20 mètres carrés d'emprise au sol », ET ajouter « ou 20 % de l'emprise au sol », pour laisser le choix entre les deux solutions, à l'effet de retenir la moins restrictive.*

• **2.2.3 Projets de type serres et tunnels en zones inondables :**

La modification supprime les restrictions et ouvre les projets à toutes les zones inondables.

Les tableaux correspondants sont adaptés.

Par ailleurs, la justification des changements a été confirmée.

• **2.3 Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique :**

La modification est simple : « temporaire » étant supprimé pour éviter les distinctions entre les écoulements permanents et occasionnels voire même très occasionnels, dès lors que ce sont souvent les écoulements les plus occasionnels qui sont à l'origine des sinistres.

Commentaires de la commission d'enquête : *L'absence de repérage des axes d'écoulement des talwegs dont la présence impose le recul des constructions, pouvait faire l'objet d'une réserve.*

Nous avons pris acte à la lumière des explications données que celle-ci ne pourrait pas être levée.

Il convient toutefois d'offrir une garantie d'absence de position abusive de l'administration territoriale au titre du droit des sols, lorsque le risque de faire barrage à un écoulement temporaire occasionnel n'est pas formel.

Enfin, la rédaction de la servitude manque de clarté au sujet des constructions. Il est indiqué :

- *4 mètres pour les constructions*
- *et 10 mètres pour les constructions nouvelles,*

sans préciser où pourrait se situer la différence entre les deux cas justifiant cette distinction.

- ✓ **Recommandation N°5** : *faute de pouvoir faire une réserve ne pouvant être levée dans un délai raisonnable, nous confirmons :*

- *que le repérage à l'intérieur des zones constructibles est impératif,*
- *que les conditions et distances de recul doivent être confirmées et explicitées. (La commission d'enquête a pris acte, que la règle sera reprise pour être plus lisible, comme indiqué dans la partie 2 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage)*
- *Le fondement du dispositif (deuxième partie du 3° de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et application des dispositions de l'article L151-24 du Code de l'Urbanisme (CU), renvoyant à l'article L2224-24 du CGCT, et plus particulièrement à la deuxième partie de son 3°, doit être exposé.*

➤ **Risque feu de forêt :**

• **2.4.1 Démolition / reconstruction :**

Même modification que pour les zones inondables, sauf calage altimétrique du plancher bas.

Commentaires de la commission d'enquête : nous renvoyons à nos commentaires suivant le « 2.1 préambule » des zones à risques au sujet de la reconstruction à l'identique, ainsi qu'à notre recommandation n°4.

- **2.4.2 Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité :**

La modification a pour objectif de faire une formelle distinction normative, entre les opérations d'aménagement d'ensemble et les secteurs d'ores et déjà urbanisés ayant une capacité d'accueil résiduelle.

En effet, les possibilités offertes par un terrain ne sont pas identiques à celles des secteurs aménagés au fil du temps.

Commentaires de la commission d'enquête : cette distinction entre les opérations d'aménagement d'ensemble et les secteurs d'ores et déjà urbanisés, évitera que des décisions légales mais inadaptées à la réalité des lieux, soient opposées à des pétitionnaires.

Ce changement apporté aux conditions d'accès d'implantation et de sécurité, révèle une posture de conciliation entre les objectifs de sécurité poursuivis et les possibilités offertes par les états des lieux.

- ✓ **Recommandation N°6 :** il faut remplacer certaines règles impératives par des règles permissives pour éviter les situations de blocage dues aux quelques centimètres manquants à une dimension ; à titre d'exemple les règles impératives fixant la largeur des voies et aires de croisement, pourraient accueillir une appréciation plus permissive en ce qui concerne la suffisance de la largeur.

- **2.5 Risques géologiques :**

La modification ajoute l'aléa faible pour que le secteur soit constructible, et conserve la condition de compatibilité du projet avec l'aléa.

Commentaires de la commission d'enquête : la commission a pris acte des explications données : 5 communes sur les 36 ont d'ores et déjà fait établir une cartographie des aléas mouvements de terrains ; seule cette cartographie est opposable faute de plan de prévention des risques.

- **3.1 Mixité sociale :**

La modification poursuit plusieurs objectifs :

- Suppression de la distinction entre le locatif social et l'accession sociale en l'absence de répartition.
- Augmentation de 30 à 40 % de la part de logements sociaux pour les communes d'Eguilles, Meyrargues, Lambesc et Rousset.

Commentaires de la commission d'enquête : le gain en logements sociaux résultant de cette augmentation de 10 % en passant de 30 à 40 % ne paraît pas réaliste notamment sur des secteurs urbanisés n'étant pas voués au renouvellement urbain dont les droits à bâtir sont par ailleurs faibles.

La possibilité de construire des logements sociaux doit résulter d'une étude de faisabilité, ce qui n'est pas le cas pour cette première modification.

✓ **Recommandation N°7 :**

- o faire une étude de faisabilité pour que les secteurs de mixité urbaine soient réalistes au titre des possibilités de construction.
- o Introduire toutes les catégories de logements sociaux prévus par l'article L302-5 du CCH.

En effet, depuis 2019, les BRS logements en accession dont le terrain d'assiette reste la propriété du bailleur foncier « Opérateur Foncier Solidaire », figurent à l'article L302-5 du CCH et font dès lors partie du quota.

Par ailleurs, depuis 2024, les LLI ne sont plus réservés aux « institutionnels » et sont réalisables par des personnes morales de droit commun de type SCI, SAS, SARL, ce qui peut faciliter le rattrapage dans les communes en déficit.

Il y a également l'Usufruit Locatif Social (ULS) dispositif répondant aux obligations quantitatives pouvant faire partie du mixage.

• **3.2 Obligations en matière de stationnement :**

La modification intègre la possibilité de réaliser le stationnement à proximité du projet, comme le précise d'ailleurs l'article L151-33 du code de l'urbanisme sans toutefois en faire une obligation.

Commentaires de la commission d'enquête : les manœuvres pour échapper à l'obligation de réaliser les places de stationnement requises par le règlement étant nombreuses, il ne faut pas que la possibilité de réaliser les places de parking « à proximité » soit trop permissive et aboutisse de fait à une quasi non réalisation. (La commission d'enquête a pris acte des intentions du maître d'ouvrage à ce sujet, formulées dans la partie 2 de son mémoire en réponse).

- ✓ **Recommandation N°8** : la jurisprudence administrative n'écartant pas les moyens tirés de l'absence ou de l'insuffisance de garantie de pérennité du stationnement à proximité, nous recommandons d'ajouter après « projet » : « la garantie de pérennité d'usage de ces aires doit être formalisée ».

- **3.3 article 7.1 du règlement relatif au stationnement** :

Il s'agit de la suppression de la référence au PDU métropolitain à la fin du texte.

- **3.4 Conditions d'accès** :

Il est décidé de ne plus faire référence à l'intensité du trafic :

- d'une part, celle-ci n'est pas constante sur une journée,
- d'autre part, en l'absence d'une règle de définition, la subjectivité de son appréciation fait obstacle à son maintien.

- **4.1 Clôtures** :

Il s'agit seulement d'inclure la commune de Gréasque dans le dispositif.

- **4.2 Zone UIM** :

Suppression par une disposition alternative de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques, pour pouvoir utiliser les constructions existantes.

Commentaires de la commission d'enquête : la commission d'enquête prend acte à la lecture de la partie 2 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage ; que Le rapport de présentation sera complété dans le sens qu'elle a souhaité,

mais que le règlement écrit sera maintenu afin de conserver la cohérence d'écriture de l'ensemble du document.

- **4.3 Zone UE :**

La modification porte sur deux points :

- Le premier est la suppression d'une autre ressource en eau potable que le réseau public.
- Le deuxième est l'admission à titre temporaire d'un traitement autonome des eaux usées.

- **5.1 Modification de l'article 5.2 Aspect des constructions :**

Il s'agit de la pente minimale à 2 % des toitures pour éviter la stagnation de l'eau.

***Commentaires de la commission d'enquête :** même si « toitures » laisse supposer qu'il s'agit également des toitures terrasses, compte tenu de la faible pente, il faudrait compléter en ajoutant « toitures terrasses et terrasses accessibles ».*

Cette précision permettrait de souscrire à une demande de la DDTM ; voir à ce sujet les avis des personnes publiques dans notre rapport sur le déroulement de l'enquête.

- **6 Zone US 16 :**

Il s'agit de l'ajout des commerces de restauration dans cette zone située à Venelles.

***Commentaires de la commission d'enquête :** nous avons été éclairés par les explications données au cours de nos échanges avec le maître d'ouvrage.*

Il est nécessaire de formaliser cette clarification. La commission d'enquête prend acte, à la lecture de la partie 2 du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, de la modification envisagée du rapport de présentation.

- ✓ **Recommandation N°9** : Il faudrait ajouter dans la justification :
 - après « que » : « l'extension et le déplacement »,
 - et après « restaurants » : « existants ».
 - **7.1 Complétude du champ « commune » de la liste des emplacements réservés :**
- La commune de situation de l'ER n'étant pas toujours indiquée, la modification complète la liste en précisant la commune sur laquelle l'ER est inscrit.
- **7.2 Mise en cohérence de la liste des emplacements réservés avec les modifications graphiques :**
 - Ajout de l'emplacement réservé n°2143 chemin de 5 mètres d'emprise sur le territoire de la commune du Tholonet.
 - Ajout de l'emplacement réservé n°2142 commune de Fuveau, en remplacement de l'ER 701 dédoublonné.
 - Modification de l'objet de l'ER 899 commune de Gréasque.
 - **8.1 Planche graphique n°22, modification d'une zone d'implantation à Aix en Provence :**

Simple mise en concordance d'une zone d'implantation avec une construction existante.

- **8.2 Planche graphique n°24 Cabriès, modification de l'emplacement réservé n°2118 :**

L'emplacement réservé ne couvrant initialement qu'une partie de la parcelle BY n°118, est étendu sur l'entièvre parcelle.

- **8.3 Planche graphique n°33, Simiane-Collongue modification de l'emplacement de réservé n°1742 :**

L'emplacement réservé n°1742 est très légèrement réduit pour exclure de son emprise une construction existante et son terrain d'assiette.

- **8.4 Planches graphiques n°30, 31, 40, 41, Aix-en-Provence modification du périmètre de la zone de bonne desserte :**

En lien avec le « 1.1.4 Zone de bonne desserte » motivant notre réserve n°1, il s'agit de la transcription de l'extension sur les documents graphiques.

- **8.5 Planche graphique n°50, Le Tholonet création de l'emplacement réservé n°2143 :**

Création d'un emplacement réservé de 5 mètres d'emprise sur le chemin existant de « la belle fille ».

- **8.6 Planches graphiques n°51, 52 et 58, Fuveau renumérotation de l'emplacement réservé n°701 :**

Rectification d'une erreur matérielle ; deux emplacements réservés avaient reçu le même numéro :

- l'un conserve le n°701,
- l'autre devient le n°2142 comme exposé supra au 7.2.

- **8.7 Planche graphique n°53, Gréasque modification de la superficie et de l'objet de l'emplacement réservé n°899 et modification de la superficie de l'emplacement réservé n°898 :**

Il s'agit de la diminution d'emprise de deux emplacements réservés, dont l'un destiné initialement au retournement et au stationnement, n'est conservé que pour le retournement comme exposé supra au 7.2.

- **9.1 Planches graphiques n°01 et n°13, Lambesc :**

Il s'agit de la transcription sur les documents graphiques du passage de 30 à 40 % de certains des secteurs de mixité sociale sur le territoire de la commune de Lambesc.

La commission d'enquête renvoie à sa recommandation n°7 à ce sujet.

- **9.2 Planche graphique n°08, Rousset :**

Il s'agit de la transcription sur les documents graphiques du passage de 30 à 40 % de certains des secteurs de mixité sociale sur le territoire de la commune de Rousset.

La commission d'enquête renvoie à sa recommandation n°7 à ce sujet.

- **9.3 Planches graphiques n°04 et n°12, Meyrargues :**

Il s'agit de la transcription sur les documents graphiques du passage de 30 à 40 % de certains des secteurs de mixité sociale sur le territoire de la commune de Meyrargues.

La commission d'enquête renvoie à sa recommandation n°7 à ce sujet.

- **9.4 Planche graphique n°09, Trets :**

Il s'agit de la transcription sur le document graphique, du passage du linéaire de diversité commerciale indiqué en L1 dans le PLUi approuvé, à un linéaire commercial indiqué en L2.

- **10.1 Planche graphique n°6 : Cabriès, inscription d'un Coefficient d'Emprise au Sol :**

Il s'agit d'un secteur sur le territoire de la commune de Cabriès, dont l'évolution de zonage n'a été que partiellement transcrise faute de le pourvoir d'une emprise au sol.

Celle-ci est ajoutée par la première modification du PLUi.

- **11.1 Planche graphique n°9, Cabriès inscription d'une hauteur :**

Il s'agit d'un secteur sur le territoire de la commune de Cabriès, dont l'évolution de zonage n'a été que partiellement transcrise faute de le pourvoir d'une hauteur des constructions.

Celle-ci est ajoutée par la première modification du PLUi.

- ✓ **Recommandation N°10 :** cette recommandation est commune aux 10.1 et 11.1. Le rapport de présentation doit être modifié en ajoutant à la parcelle BE n°237 « pour partie », ainsi que la surface de cette partie intéressée par les deux ajouts (emprise au sol et hauteur).
En effet, la parcelle BE n°236 est entièrement incluse dans le secteur modifié, alors que la parcelle BE n°237 ne l'est que très partiellement.

- **11.2 Planche graphique n°9, Cabriès modification de la hauteur :**

Il s'agit sur le territoire de la commune de Cabriès d'un passage de 7 à 10 mètres de hauteur des constructions.

Commentaires de la commission d'enquête : notre avis favorable exclut cette augmentation de hauteur pour laquelle nous faisons une réserve de retrait.

❖ **Réserve n°2 :** la commission d'enquête demande le retrait de la modification « 11.2 planche 9 Cabriès-modification de la hauteur » page 60 du rapport de présentation.

Cette réserve est motivée par l'absence de démonstration de cohérence avec la forme urbaine existante du secteur voisin classé en zone UAb, alors que la parcelle devant bénéficier d'une augmentation de hauteur est en zone UDb.

En effet, en dehors de la règle de hauteur devenant commune aux deux zones, toutes les autres règles présentent des différences faisant obstacle à la cohérence morphologique entre l'îlot de zone UAb et une des parcelles voisines devant bénéficier de la modification de la hauteur des constructions.

Par ailleurs, la présence d'une servitude paysagère sur cette parcelle bâtie en zone UDb affirme la différence de morphologie avec l'îlot UAb.

Enfin, alors que l'augmentation de hauteur ne ferait pas disparaître la différence de morphologie entre l'îlot UAb et la parcelle en zone UDb, celle-ci fait partie d'une suite de constructions en tissu urbain discontinu dont il convient de maintenir la similitude des hauteurs

- **11.3 Planche graphique n°10, Cabriès adaptation de la hauteur :**

Il s'agit d'un passage de 10 à 15 mètres de hauteur dans un secteur d'activités, dont la hauteur des constructions est égale ou supérieure à 10 mètres.

Commentaires de la commission d'enquête : la surface d'application de cette augmentation de hauteur en zone UE étant comprise entre 7 et 8 hectares à l'intérieur d'un secteur d'activités densément urbanisé, il pourrait être souscrit partiellement à la suggestion de la DDTM au sujet des enjeux paysagers (voir les avis des personnes publiques dans le rapport sur le déroulement de l'enquête), en créant un sous-secteur sur l'emprise des parcelles bénéficiant de l'augmentation de hauteur, à l'effet de l'assortir d'un dispositif normatif prenant plus précisément en compte les enjeux paysagers que l'entièvre zone UE.

- **12.1 Planche graphique n°5, Gréasque erreur matérielle :**

Il s'agit d'une rectification suite à une erreur matérielle qui relève de l'absence d'une couche SIG ; le risque inondation VI-M est ajouté sur l'intégralité de la commune sur la planche 4.2-D bis concernant le risque inondation après travaux.

- **13.1 OAP n°04 Plan Marseillais Violesi commune de Bouc bel Air :**

Deux paragraphes concernant le secteur A de l'OAP sont modifiés. Il s'agit de la prise en compte du coefficient d'emprise au sol devant s'appliquer à toutes les constructions, sans distinction de hauteur des constructions, et de la constitution d'un épannelage en limitant à 25 % de la surface d'emprise les R+3.

- ✓ **Recommandation N°11 : en ce qui concerne les règles il faut faire coïncider OAP et PLUi, pour éviter les distorsions préjudiciables.**
Par ailleurs, la hauteur des constructions se mesurant en mètres depuis le sol, il faut conserver cette unité de mesure du règlement du PLUi dans les documents d'OAP, en mettant éventuellement entre parenthèses R + x pour situer la correspondance en nombre d'étages, dès lors que l'étage ou le niveau ne sont pas des unités de mesure, et que deux constructions ayant le même nombre d'étages peuvent avoir des hauteurs exprimées en mètres différentes.

- **14.1 OAP n°01 Centre-ville commune de Meyrargues :**

Il s'agit d'une simple mise en concordance suite à une erreur matérielle, entre le zonage OAP et celui du PLUi.

- **14.2 OAP n°02 Coudouousse La Grange commune de Meyrargues :**

Il s'agit d'une modification dans la mise en œuvre opérationnelle, en offrant la possibilité de réaliser les constructions prévues en plusieurs opérations.

- **15.1 OAP n°04 Les Coulus commune de Peyrolles-en-Provence :**

Il s'agit d'une modification dans la mise en œuvre opérationnelle, en offrant la possibilité de réaliser les constructions prévues en plusieurs opérations.

- **16.1 OAP n°07 Moulin Soufflet commune de Pertuis :**

Il s'agit d'une modification dans la mise en œuvre opérationnelle, en offrant la possibilité de réaliser les constructions prévues en plusieurs opérations.

AVIS DELA COMMISSION D'ENQUETE ET MOTIVATION DE CELUI-CI :

Il est peu fréquent qu'une procédure de modification d'un document directeur d'urbanisme venant d'être approuvé présente un nombre aussi important de changements apportés, dont la somme forme le projet requérant un avis de la commission d'enquête.

Cette première modification du PLUi du Pays d'Aix est une opération de toilettage, de mise en concordance et d'adaptation, consécutive aux retours ayant immédiatement fait suite à la mise en application du PLUi.

Les changements apportés ne sont pas majeurs et ne traduisent pas une mise en cause des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il s'agit de nouvelles formulations dues à des ajouts ou retraits de mots, d'ajustements cartographiques, de mises en concordances, d'adaptations, ou de modifications ponctuelles.

Les observations du public et de certains institutionnels également, étant majoritairement étrangères au projet, seules les observations et interrogations ayant trait aux changements formant celui-ci, peuvent trouver une réponse dans nos conclusions.

Certains des changements apportés sont impératifs, d'autres seulement nécessaires au bon fonctionnement des services instructeurs des actes relatifs au droit des sols, mais globalement les objectifs poursuivis par la première modification du PLUi ne manquent pas de fondement dans le contexte.

Notre analyse au-delà des 11 recommandations que nous formulons, et dont la prise en compte effective est souhaitée, nous a conduit à être réservés sur deux points que nous n'intégrons pas à notre avis favorable.

Il s'agit :

- de la réserve relative à la zone de bonne desserte
- de la réserve relative à une augmentation de 3 mètres de la hauteur des constructions.

La commission d'enquête :

- émet un avis favorable au projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, assorti de deux réserves indissociables de celui-ci,
- **et fait onze recommandations,**

Réserve n°1 :

réduction d'emprise de l'augmentation de la zone de bonne desserte.

Réserve n°2 :

retrait de la modification « 11.2 planche 9 Cabriès augmentation de la hauteur des constructions de 7 à 10 mètres ».

**Le collège des commissaires enquêteurs formant la commission
d'enquête,**

Daniel MAROGER,



André FRANÇOIS,



Bernard DUMARTIN,

