



Bauches-du-Rhône



## Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aix en Provence

### Position de FNE 13 et des associations membres

*Validé par le Conseil d'Administration*

FNE 13 et ses associations adhérentes travaillent à la mise en œuvre du Développement Durable dans toutes ses composantes, dont les documents d'urbanisme.

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU d'Aix en Provence, FNE 13 avec les associations membres souhaite exprimer ses positionnements. Le présent document s'articulera dans une première partie sur la forme, puis dans une seconde sous l'angle du Développement Durable grâce aux thématiques comme par exemple l'eau, l'agriculture ou encore les déplacements.

---

#### Associations membres et partenaires :



Les Amis du Montaignet  
et du Pont de l'Arc



## 1. Au préalable

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aix en Provence a été élaboré avant la validation du Schéma de Cohérence Territoriale d'Aix en Provence et du Plan de Déplacement Urbain. Notre association le déplore, car cette position prive la ville d'une réflexion, notamment environnementale, plus engagée, et ses citoyens de meilleures mesures pour la qualité de leur vie.

Il est à noter que, si les documents sont souvent **excellents**, leur **traduction** graphique et réglementaire dans le PLU est très souvent **décevante**, cela malgré **un travail technique important** et innovant, comme si la ville avait **du mal à passer à l'acte**. Le caractère tendu de ses ressources financières devrait l'inciter à faire des choix opérationnels encore plus « durables ».

Nous avons souligné lors de l'enquête publique du Schéma de Cohérence Territoriale notre inquiétude sur l'insuffisance de ses **dispositions prescriptives**, le SCOT renvoyant le plus souvent au PLU le soin de régler nombre de questions « qui fâchent ». On pourra constater, notamment sur les questions environnementales, combien **nos inquiétudes étaient fondées**.

## 2. Sur la Forme

- **La cartographie**

Nous constatons que bien peu a été fait pour rendre aisée la **compréhension effective, par les citoyens et leurs associations**, des choix et orientations politiques du Plan Local d'Urbanisme.

Au vu de l'ampleur et de la complexité d'un tel dossier, la forme retenue pour la soumission à enquête ne répond pas aux **exigences d'une consultation démocratique moderne** ; quelques exemples :

- **Sur les espaces réservés** : Il n'y a pas, par exemple d'espaces réservés lorsque la route prévue à la Félicité croise la RD9 et la RN8N. Où seront les parkings relais ou de dissuasion dans cette extension de la ville ? Autres exemples : au niveau du pont de l'Arc, où l'emplacement réservé apparaît d'une planche à l'autre (A56 et A65), ou encore le lotissement des Tulipes sur la *planche A 65* à proximité de la future gare de Luynes Nord qui ne mentionne pas l'emplacement demandé par le CEN-PACA (environ) 4000m<sup>2</sup> pour protéger les tulipes, alors que d'autres organismes d'Etat (Dreal) en ont fait la demande. Nous déplorons ce manquement sur de nombreuses zones stratégiques du PLU.
- **Sur les fonds de cartes non actualisés** : Nous notons l'utilisation de cartes anciennes où l'emprise de certains bâtiments ou équipements n'est pas prise en compte, les haies et les alignements de vieux arbres ne sont pas à leur place réelle ou sont ignorés. De plus, le parking relais Krypton et la gare routière ne sont pas mentionnés sur certaine planche (A57)...

- La non prise en compte des reliefs, aménagement ancestraux de captage d'eau : Dans l'étude hydrogéomorphologique de la ZAC du Viaduc (*OAP 14*) une seule pente (Sud Nord) est prise en compte. Or, la pente Est Ouest, les routes, les fossés, ainsi que les terrasses étagées vers l'Arc ne sont ils pas autant de renseignements pour délimiter les zones inondables ? L'étude commandée a-t-elle permis une visite de site permettant de comprendre et calculer le risque inondation ?
- Le découpage des cartes d'une même zone : Nous déplorons certains découpages qui ne permettent pas une lecture globale des enjeux d'un territoire, c'est le cas par exemple de la *planche A 56* qui découpe le chemin de la plaine des dés, l'avenue du Montaignet, la polyclinique, la rocade, le pont sur l'Arc à la Guiramande, et le parking relais et la gare routière. C'est également le cas des planches A55, A46 et A45 sur la zone « Constance et Valcros » sur sa partie Est, où la desserte du nouveau quartier n'est mise en évidence qu'en combinant les cartes les unes avec les autres. Au vu des enjeux de la zone, nous demandons une cartographie non tronçonnée afin de mieux en comprendre la planification urbaine.
- La définition des légendes : Nous trouvons en règle générale que les légendes ne sont pas compréhensibles par le grand public et donc nécessitent une recherche supplémentaire qui peut s'avérer difficile pour les néophytes, c'est le cas par exemple sur la carte "Aléas feux de forêt" où le terme « d'espaces d'intérêt public ou collectif » à proximité de l'*AOP 14* reste vague et imprécis.
- Sur les EBC : Les trames vertes et bleues sont les principaux outils du SRCE (Schéma Régional Ecologique), un engagement fort du Grenelle pour un développement cohérent et protecteur du territoire entre toutes les espèces devant permettre l'adaptation, la réparation, la sécurité, la pérennisation de notre agriculture, la solidarité des territoires, des espèces, des habitants. Nous aurions aimé que les espaces boisés classés des ripisylves de l'Arc et de la Torse soient affirmés par une trame verte. De nombreux EBC sont déclassés. La ville d'Aix ne participe pas sur les cartes à cet effort de protection. Nous demandons donc que ce document soit créé.

D'une manière générale le PLU reste très technique et est **peu pédagogique pour les usagers** ou les services instructeurs qui vont l'utiliser (peu d'illustrations « opérationnelle » pour la délivrance des permis de construire : schéma, photomontage, coupe, ...)

- **La concertation**

Nous regrettons que la concertation n'ait pas permis à la population d'apporter son expertise du terrain. Cela explique les nombreuses erreurs d'appréciation contenues dans le document final. En effet la dernière concertation a été réalisée avec certaines associations et quelques professionnels il y a plus de 2 ans, donc bien avant la finalisation du projet.

Nous regrettons que sur un projet d'envergure comme le PLU de la ville d'Aix, la commission d'enquête n'ai pas organisé davantage de permanences pour répondre aux souhaits de la population. En effet de nombreuses associations n'ont pas pu rencontrer les commissaires enquêteurs car la salle de la permanence était bondée et les listes d'inscription étaient complètes. De plus, les dates de l'enquête publique (période des fêtes de fin d'année) n'ont pas forcément permis une participation optimale, une extension d'un mois a été demandée.

Néanmoins, nous reconnaissons que la possibilité de consulter l'ensemble du dossier d'enquête sur internet et d'envoyer à la commission d'enquête des observations par courriel est un progrès, mais il ne compense pas l'insuffisance de disponibilité des commissaires enquêteurs, le contact direct étant indispensable dans un dossier aussi complexe.

- **La compatibilité avec le SCOT et le PLU**

Le SCOT donne comme **prescription au PLU** de « Prendre en compte dans les aménagements la fonctionnalité écologique de ces liaisons locales ».

Or aucune des cartographies du PLU, y compris les **Orientations d'Aménagement**, ni même le règlement, ne font état de ces liaisons écologiques locales.

### 3. Sur le Fond

- **Le respect de la trame verte et bleue**

Dans la carte TVB, il semble qu'il y ait une contradiction entre la volonté de préserver les corridors et les zones urbaines. En effet, la zone urbaine n'est pas envisagée comme pouvant participer à ces trames vertes et bleues et en particulier à la verte.

L'articulation des plans régionaux de type SRE, SRCAE n'est donc pas vraiment prise en compte dans le projet de PLU. Quelques exemples :

- Les ripisylves sont protégées par des espaces boisés classés, mais cela n'est pas suffisant
- Les réservoirs de biodiversité sont très fragmentés par cette protection au coup par coup (*planche B2...*)
- En règle générale les nouveaux projets ne prennent pas en compte cette TVB, ce qui est dommageable pour un PLU « Grenellisé »).
- Des nombreuses obligations dans le règlement sont en contradiction avec le besoin d'adaptation de notre territoire au réchauffement climatique, d'économie énergétique et de protection de la biodiversité. (*T3 p36 Zone UM demandant des murs maçonnés en clôture ou des grillages sur murets maçonnés en place de haies végétales*).

De plus le lissage pour définir des espaces de perméabilité est très grossier, il ne tient pas compte des nombreuses coupures dues au réseau viaire (en étoile), à l'urbanisation diffuse, à l'imperméabilisation des sols, aux nombreuses zones d'activités implantées le long des voies.

- **Les déplacements**

Faute de plan de déplacements urbains approuvé à une échelle métropolitaine, il est difficile de se faire une opinion sur **l'adéquation entre les dispositions du PLU communal et l'organisation des déplacements**.

Dans ce domaine, nos inquiétudes sont justifiées lorsqu'on examine les données socioéconomiques sur lesquelles repose le projet de PLU.

Le diagnostic du PLU constate un **fort déséquilibre** entre emplois et logements au profit de l'emploi, malgré la vaste étendue du territoire communal (presque 2 fois la superficie de

Paris). En 2010 il y avait 1,5 emploi pour 1 actif occupé résidant dans la commune (rapport de présentation diagnostic tome 1 partie II page 42).

Les **données socio-économiques** sur lesquelles repose le projet de PLU ne visent pas à corriger ces déséquilibres, au contraire, le projet va les accentuer et rendre le territoire plus difficile à vivre. En effet, le scénario retenu, qualifié abusivement "d'apaisé et équilibré" prévoit 1000 emplois/an pour 860 habitants nouveaux, soit 360 actifs environ, les autres devront se loger ailleurs. Ces chiffres sont issus du rapport de présentation tome 1 partie III, encadré bas de page 11. Quant au ratio emplois/actifs, il devrait passer à 1,55 en 2030 selon le rapport de présentation tome 1 partie III page 9.

Pour ne pas **augmenter le déséquilibre**, il faudrait soit stabiliser le nombre d'emplois (sujet tabou car générateur de recettes fiscales), soit augmenter le nombre de logements à des prix abordables : un simple calcul montre qu'il faudrait environ 1750 logements/an (dont 420 liés à la diminution de la taille des ménages), sans pour autant résorber le déséquilibre actuel.

Bien sûr, avec un réseau de transports collectifs performant et un urbanisme adapté, les inconvénients de cette situation pourraient être atténués, mais cela exigerait **une réflexion globale au niveau métropolitain**.

Au contraire, le projet de PLU d'Aix en Provence multiplie les opérations d'aménagement dans les quartiers Sud et Est desservies principalement par 2 axes déjà très saturés :

- La RD9 de la gare TGV au Pont de l'Arc en passant par l'échangeur RD9/A51 : ZAC gare TGV (zone monofonctionnelle), ZAC de l'Enfant et 3 Pigeons, Saint-Hilaire (zones monofonctionnelles sur terres agricoles), Barrida, Polyclinique des Bornes (reliée à la RD9 par la voie Félicité), La Félicité (en face de La Grassie déjà réalisée, mais ne figurant pas sur les plans), La Beauvalle (accessible par RD9 et RD65)
- La RD8N depuis les 3 Pigeons jusqu'au Pont de l'Arc en passant par Luynes : Développement Sud de Luynes, gare TER Luynes (accès unique par RD8N), Bon Rencontre, Polyclinique des Bornes (zone agricole), La Félicité (reliée à RD8N par une voie nouvelle en zone agricole), ZAC du Viaduc et Plan Campus.

Ces 2 radiales convergent au Pont de l'Arc au niveau du complexe de l'échangeur de l'A8, du chemin du Viaduc et de l'avenue de l'Arc de Meyran récemment mise à double sens en prévision du BHNS Malacrida/Jas de Bouffan.

Une grande partie des flux venant des zones les plus éloignées (Ouest A51, Sud de Luynes) est captée par l'A51, mais revient sur les 2 départementales en cas de saturation d'A51, ce qui a tendance à devenir la règle en heures de pointe.

A noter que toute amélioration de capacité routière au niveau du Pont de l'Arc aura pour effet d'amplifier ce phénomène de soupape et les nuisances associées. Il en va de même du carrefour des Floralies alimenté par la RD65 (avenue du Club Hippique) qui dessert l'opération de La Beauvalle et dans une moindre mesure La Constance. Cette dernière opération, comme celle de la Beauvalle sera soumise à des records de pollution et de bruit et détruit le dernier poumon vert situé à la convergence des autoroutes A8 et A51.

Nous pensons donc que **les nouvelles infrastructures routières** figurant au PLU doivent être dédiées uniquement au **transport collectif** et aux **modes doux**, c'est le gage de leur efficacité (Ponts de la Guiramande et de Coton Rouge en particulier) et que certaines opérations, comme la polyclinique des Bornes, auront un impact beaucoup trop fort sur le quartier, en plus d'une accessibilité très délicate.

Face à ces opérations, les mesures proposées ne semblent pas être au niveau des déplacements supplémentaires induits. C'est pourquoi nous faisons les propositions suivantes :

- Réduire l'importance et le nombre des opérations programmées desservies par ces 2 axes, prioritairement entre le Nord de Luynes et le Pont de l'Arc (polyclinique en particulier).
  - Arrêter le développement de zones d'activités monofonctionnelles (ZA des Milles, ZAC de l'Enfant, 3 Pigeons, Saint Hilaire, ZAC gare TGV, ...).
  - Développer le logement à proximité ou à l'intérieur des zones d'activité, avec une part importante de logement social.
  - Conditionner les opérations restantes au développement **préalable** de transports collectifs en site propre crédible assurant leur desserte (le BHNS passant par Pont de l'Arc et centre de Luynes paraît illusoire).
  - Cette analyse faite pour les quartiers Sud pourrait s'appliquer à d'autres quartiers, mais les emplacements de gares TER semblent plus judicieux en permettant la réalisation de pôles d'échanges bien situés à l'échelle métropolitaine (Plan d'Aillane et La Calade).
- **La pollution et les risques**

La commune d'Aix en Provence est soumise à de nombreux risques naturels (inondations, feux de forêt, gonflement, effondrement...).

Si nous prenons comme exemple le risque gonflement, sur l'ensemble de la zone du Montaignet, nous pouvons voir l'instabilité des argiles qui « bougent » en fonction de l'hygrométrie.

Le PLU fait état du Plan de Prévention des Risques (PPR) Retrait/ Gonflement des argiles d'Aix-en-Provence et précise les précautions à prendre en ce qui concerne d'éventuelles nouvelles constructions mais également vis à vis des bâtiments existants situés à proximité des travaux.

Or les projets à venir ne font pas état de ces précautions dans leur planification. Nous trouvons dommageable de construire dans ces zonages particuliers au vu des risques encourus par la population. Nous aurions préféré l'application du principe de précaution sur ces zones à risque.

Au vu de ce que nous avons étudié sur les risques gonflement, nous pouvons émettre de lourdes réserves sur la façon dont le PLU intègre les différents risques. De plus, l'absence d'étude sur la qualité de l'air et sur les préconisations à adopter manque à

ce document de planification urbaine. Pourquoi ces études n'ont-elles pas été faites et intégrées au document ?

- **Les espaces remarquables et les sites**

**Dans l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme**, l'élaboration d'un PLU doit permettre « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Dans ce projet du PLU, nous notons que ces bâtiments sont positionnés sur les cartes au moyens d'étoile de couleur vive. D'autre part, sous le titre « Règlement Liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° », le patrimoine architectural aixois est recensé dans les 3 tableaux intitulés :

- patrimoine bâti éléments ponctuels,
- patrimoine bâti éléments bastidaires,
- patrimoine bâti, séquences urbaines.

Cependant on constate :

- **Des lacunes dans l'identification et la localisation du patrimoine aixois** : en effet, le recensement du patrimoine et notamment de ce qu'on appelle « petit patrimoine » -c'est-à-dire des **bâtiments** et éléments non classés tout en étant remarquables- tout comme celui des **éléments paysagers** remarquables, est **loin d'être exhaustif**, malgré l'existence de travaux très complets sur le sujet (Petit patrimoine et collectivités territoriales, Thomas Metzger, Université de Provence, 2012).

Quelques exemples d'omissions :

- **une villa gallo-romaine** : omise dans la « **vue 14** », au nord du Castellas de Puyricard, le site d'une immense villa gallo-romaine a été identifié, 1315 chemin du Marin, sur les *parcelles n° NP 0024, NP 0060, NP0061*, au lieu-dit Mikely. Le n° d'inventaire DRACAR est le 2439. Aucune mention nulle part dans le dossier PLU.
- **un majestueux arbre isolé**, un chêne bi-centenaire, Chemin de Cruyes (au moins) non loin du Country club, *parcelle 0D0555*,
- **une grotte de fraîcheur, vestige visible d'un réseau de mines d'eau souterraines**, omise dans la « **vue 56** », près de la bastide Rocas, elle-même abandonnée au vandalisme depuis plusieurs années, *parcelle n°XXX ?*
- **le plan des Dés**, omis dans la « **vue 57** », 1225 Chemin de la Plaine des Dés, vaste plaque fossile montrant la perforation des substrats calcaires par des organismes vivant sous les eaux superficielles de bord de mer.
- **la bastide du Thubet**, omise dans la « **vue 56** », ayant appartenu à la famille du Conseiller François Du Perrier, poète, ami de Malherbe 194 avenue du Camp de la Menthe, *parcelle n° 1D0006*,

- **le cimetière Saint-Pierre, « vue 47 »,** dont la qualité patrimoniale n'est pas indiquée...
  - les galeries souterraines de captage d'eau ne sont pas inventoriées
- **L'absence de prescriptions :** Le recensement d'éléments remarquables du patrimoine établi par la Mairie dans ce document du PLU, n'est assorti d'**aucune prescription dans le PLU qui nous est présenté.** On se demande alors quelle est son utilité, pour « la protection, la mise en valeur, la requalification de ce patrimoine », préconisées par l'article L123-1-5 cité plus haut.

Nous souhaitons donc connaître la manière de « sélectionner » les bâtiments à préserver. De plus de nombreux ouvrages qui ont permis à la ville d'Aix de se construire sont absents du document et nous souhaitons avoir un éclairage sur ces oublis (Foggaras, les galeries drainantes des Bornes Montaignet, la dalle fossile de la plaine des dés ...)

- **Cadre de vie**

Il est prévu dans le PADD de « *maintenir des espaces de respiration (parcs et jardins) au plus près des espaces habités* ».

Cette préconisation se fonde sur le rapport de présentation, qui, en page 20 du Tome III – Partie I, donne l'« *Explication des choix retenus pour établir le PADD* », Il est par ailleurs indiqué que « *Le processus d'intensification urbaine doit s'équilibrer par le ménagement d'espaces ouverts, accessibles et appropriables. L'acceptation de la densité est conditionnée à la mise à disposition de lieux de nature dans les espaces urbanisés et leur mise en réseau. Le maintien d'espaces naturels près des habitations permet d'améliorer le cadre de vie des habitants en proposant des espaces verts accessibles* ».

Or, à part quelques « espaces verts » interstitiels ainsi qu'un parc en bordure de la Torse, un « parc » sur Luynes, un « *parc de l'Arc* » et un parc à La Duranne, ce dernier n'étant même pas mentionné dans les documents de fond, nous n'avons relevé aucun autre emplacement réservé prévoyant la création de parcs publics dans la couronne Ouest, pourtant l'une des plus urbanisées, et alors que de tels équipements sont essentiels à la vie urbaine.

Au contraire, le seul emplacement réservé à l'ancien POS, au cœur du quartier de Brédasque, est quasiment supprimé : la surface de cet emplacement (n° 109 de la planche 36), qui avait été créé à l'occasion de l'aménagement de la ZAC Brédasque, passe de 1,5 ha à 1700 m<sup>2</sup>, alors que ce quartier compte aujourd'hui plusieurs milliers d'habitants et est totalement dépourvu de centralité.

Pourrait-on connaître les raisons de l'absence de création de centralités et d'implantation de parcs publics dans les quartiers qui en sont dépourvus. ?

Il en est de même des jardins familiaux, dont nous n'avons trouvé nulle trace dans le dossier, alors qu'il s'agit d'une aspiration des populations urbaines modernes : en page 23 du tome V du rapport de présentation il est prévu de « *Développer les circuits courts en agriculture - favoriser l'extension des espaces dédiés aux jardins partagés ou familiaux* ».



En page 124 du tome III, il est précisé : « *Les terrains cultivés à protéger peuvent porter sur des jardins familiaux, des terrains maraîchers, des vergers, des vignobles, des pépinières, mais aussi des jardins potagers particuliers ou même des jardins ou parcs d'agrément* ».

Or, nulle part, ni dans le PADD, ni dans les autres documents, hormis une allusion dans les dossiers d'OAP de La Beauvalle et de La Constance, particulièrement vagues et non localisés, nous n'avons trouvé d'emplacements dédiés aux jardins partagés ou familiaux : le diagnostic n'est donc pas respecté.

Cela est regrettable et renvoie aux autres insuffisances en matière d'environnement.

- **L'agriculture**

Il est indiqué dans le rapport de présentation (T1 page 10) que « *la surface agricole doit être maintenue et les zones agricoles protégées du mitage* ». Or, il ressort de ce qui précède, une **ouverture à l'urbanisation de terres agricoles, de l'ordre de 667,6 ha sur 15 ans.**

Il est prévu de rétrocéder en zone agricole, 374,8 ha de terrains actuellement classés en zone NB au POS actuel. Or, les zones NB du POS actuel constituent de terrains mités par des habitations, ce qui les rend difficilement utilisables, voir inutilisables, pour l'agriculture. (exemple du chemin de Granet).

**En conséquence, le bilan de la consommation de terres agricoles atteint est supérieur aux objectifs cités dans le projet de PLU.**

De plus, ce bilan est sous-évalué, car :

- ce bilan ne dresse pas de **bilan agronomique** digne de ce nom des terres agricoles qui seront urbanisées. Or, il ressort de notre analyse que les terres agricoles qui seront urbanisées, sont, pour la plupart, des terres à fort potentiel agronomique (Les Milles, Puyricard, La Constance<sup>1</sup>...) et irriguées, alors que les terres en zone NB sont non seulement difficilement exploitables, comme nous l'avons vu supra, mais aussi implantées, le plus souvent, en zone de moindre qualité agronomique. Il en ressort que **si l'on pondérait les terres selon leur qualité agronomique, le bilan serait encore plus défavorable.**
- ce bilan **ne tient pas compte**, comme le souligne la DREAL, **des terres encore cultivées mais encore actuellement en zone NA ou UE** (sur Les Milles - Lenfant et Puyricard – La Rostolane, notamment) et non encore équipées, mais susceptibles de « basculer » en zones urbaines : ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces agricoles qui seront urbanisées
- ce bilan **ne tient pas compte du fait que les équipements publics sont autorisés en zone A**, ce qui pourrait conduire à la suppression de terres agricoles supplémentaires, à l'image de ce qui s'est fait pour la prison, la maison médicale de La Sariette, quartier Saint Mitre, et est en projet pour la polyclinique du Parc Rambaud, au Pont de l'Arc...

De plus sur les règlements en zone A et N, nous trouvons dommageable que certaines zones en proximité de zone urbaine soient classées de façon si stricte, car certains de ces secteurs n'ont plus rien d'espaces naturels ou agricoles. En effet, un zonage basé sur une réalité de terrain est à envisager (exemple du chemin de la Rapine).

## 4. En conclusion

---

**Pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, l'avis de FNE 13 et de nos associations est défavorable sur le projet de PLU d'Aix en Provence, tel qu'il est présenté en l'état.**