

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

SOMMAIRE

- Préambule relatif à la mise à disposition du dossier d'enquête publique ayant eu lieu du 15 juillet au 31 juillet 2025 n'ayant pas donné lieu à une suite	page 2
- Première modification du PLUi du Pays d'Aix : mise à disposition du public du dossier d'enquête publique du 16 septembre au 02 octobre 2025	page 13
Rapport sur le déroulement de l'enquête	page 13
Composition du dossier mis à disposition	page 16
Examen de l'avis des personnes publiques	page 27
Déroulement de l'enquête - Réception du public – permanences	page 30
Participation du public hors permanences	page 37
Procès verbal de synthèse des observations	page 39
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	page 47
Achèvement de la procédure	page 56

néanmoins été inscrite dans les conclusions de décembre 2024. Le requérant considère que les informations concernant les 3 niveaux des zones d'éboulement sont peu détaillées et que la présentation de ces zones dans le PLUi de Marseille est plus convenable. Il doit déposer une « contribution » en ligne en s'appuyant sur le point 2.5 page 31/68 du rapport de présentation (Art III.4 Risques technologiques).

- Une personne considère que le document en ligne relatif aux emplacements réservés 2079, 2082 et 2083 est faussement daté du 5/12/24. Par ailleurs il remarque que les emplacements réservés, litigieux à ses yeux, ont déjà fait l'objet de travaux et que l'on chercherait ainsi à valider ceux-ci à posteriori. Il doit déposer une « contribution » en ligne, et précise qu'il a déjà gagné au TA sur un sujet connexe.

➤ **Permanence du vendredi 18 juillet à Gardanne :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures ; trois personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Une personne venant de Fuveau a confirmé sa demande écrite concernant le fait que le coefficient d'emprise au sol limité à 20% ne lui permettait pas un projet d'extension de 12 m², sur une zone en partie Uda1.
- Deux personnes ont remis leur dossier que le commissaire enquêteur a introduit sur le registre dématérialisé (contribution E30). Il s'agit des propriétaires indivis de parcelles en zone 2AU (zone d'urbanisation future de deuxième rang) au PLUi sur le territoire de la commune de Gardanne, faisant observer que celles-ci étaient de premier rang (zone 1AU) sur le précédent PLU ayant précédé le PLUi. Ils demandent une constructibilité directe de ces parcelles en faisant une démonstration argumentée de cette possibilité, et remettent à cet effet pour confirmer leurs observations orales des documents graphiques et écrits de justification.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations ne concernant pas les dispositions du projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, il sera proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi.

➤ **Permanence du vendredi 18 juillet à Trets :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures à la Mairie de Trets ; une personne a été reçue au cours de cette permanence.

- Une personne venant d'Aix-en-Provence ayant déposé la contribution E5 sur le registre dématérialisé, fait état de son impuissance à bâtir une piscine limitrophe d'une pinède appartenant à sa copropriété. La portion de terrain lui appartenant sur laquelle le changement de statut est

demandé, suppression d'EBC sur un espace dépourvu de boisement, représente moins de 200 m² de surface.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations ne concernant pas les dispositions du projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, il sera proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi.

➤ **Permanence du lundi 21 juillet à Pertuis :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures ; quatre personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Deux personnes isolées se sont inquiétées au sujet du STECALAS33 et l'ER 2140
- Une personne établie à Jouques, en référence au rapport de la commission d'enquête sur le PLUi de 2024, et plus spécifiquement aux réserves et recommandations figurant en annexe1, souhaite voir sa parcelle passer de Ap en A.
- Une personne s'interroge au sujet des ER1399 et 1444. Elle fait part de ses difficultés de compréhension des ER et s'étonne du fait que les emprises ne figurent pas de façon claire.

Chacune de ces quatre demandes devrait faire l'objet d'une « contribution » sur le registre numérique.

➤ **Permanence du mardi 22 juillet à Lambesc :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures ; cinq personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Le propriétaire de la parcelle AE678 à proximité d'un futur lotissement, s'inquiète des futures voies d'accès.
- Un couple de Rognes demande que sa parcelle classée EBC, originellement forestière, soit classée en A.
- Des représentants de l'association de quartier du Moulin Neuf s'inquiètent de l'OAP les concernant, et du pourcentage de mixité imposé.

Ces trois interventions devraient faire l'objet de contributions en ligne.

➤ **Permanence du mardi 22 juillet 2025 au siège de l'enquête publique :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures.

- Une personne représentant les indivis d'un bien situé sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence a été reçue au cours de cette permanence. Les observations orales de ce visiteur relatives aux contraintes d'un aléa de PPRN considéré comme inadapté, ont été

formalisées par le dépôt d'un document écrit auquel une étude de sol est annexée.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations ne concernant pas les dispositions du projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, il sera proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi ; ces demandes-là pouvant être faites toute l'année par le public pour les soumettre à la réflexion de la collectivité territoriale compétente.

Par ailleurs pour ce qui est du cas d'espèce, s'agissant d'un PPRN échappant aux compétences de la collectivité territoriale, il a été suggéré à ce visiteur d'entreprendre à la lumière des résultats de l'étude de sol, une démarche de demande de révision du PPRN, en saisissant les services de l'Etat.

➤ **Permanence du mardi 22 juillet 2025 à Saint-Paul-lez-Durance :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12h à la Mairie de Saint-Paul-lez-Durance ; six personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Les personnes reçues déplorent toutes, d'une part le manque d'information concernant l'enquête publique, d'autre part, le fait qu'elle soit courte (15 jours) et ait lieu au milieu de l'été. Par ailleurs, les personnes reçues ayant demandé les motifs de cette modification, le commissaire enquêteur les recevant les a invitées à prendre connaissance du rapport de présentation, tout en résumant le contenu de celui-ci.
- Les propriétaires de villas situées à Jouques Chemin du Cannet, route de Turquet et Chemin des Taillades sont préoccupés par la nouvelle disposition du PLUi concernant l'impossibilité de construction à l'identique (Page 72 de la partie A du règlement, constructions et reconstructions pour les constructions à usage de logement sont barrées en jaune). Ils demandent si cette disposition signifie qu'aucune reconstruction n'est possible.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations n'étant pas étrangères au projet, nous renvoyons à la partie analyse des observations du rapport sur le déroulement de la procédure, et à notre rapport exprimant nos conclusions et notre avis.

➤ **Permanence du mardi 22 juillet 2025 rue Pierre et Marie Curie Aix-en-Provence :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures ; quatre personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

Les observations orales de ces visiteurs sont toutes relatives à des situations étrangères au projet de première modification du PLUi, il s'agit :

- Sur le territoire de la commune de Vauvenargues, de la position nouvelle d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) par rapport au document directeur d'urbanisme précédent.
- Des conséquences d'un changement de zonage d'une propriété bâtie.
- D'un classement en zone « Ap » de 35 hectares de terres, alors qu'il conviendrait d'après l'exposant pour faciliter l'exploitation du ténement que celui-ci soit classé « A ».
- Sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, du changement de zonage faisant obstacle à la construction à l'intérieur d'un secteur d'ores et déjà urbanisé.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations ne concernant pas les dispositions du projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, il sera proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi.

➤ **Permanence du mardi 22 juillet 2025 à Trets :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 h ; 2 personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Le propriétaire d'une villa de 100 m² en zone N (et rouge PPRI) souhaitant l'agrandir de 30 m², est venu se renseigner sur les modifications apportées d'abord par le PLUi version 2024 et la modification prévue en ce qui concerne son projet d'extension.
- La propriétaire des parcelles 0266, 0267 et 0269, zone UGB à Trets a consulté la carte du PLUi du Pays d'Aix de décembre 2024 et ne comprend pas le CES de son logement qui serait sur deux CES différents. Après vérification le CES de la zone UGB est de 5 %. Elle s'est interrogée sur la signification des nombres encadrés qui représentent des ER, l'ER n°1831 par exemple prévoit l'élargissement de la voie à 8 m. Une réponse a été faite à son interrogation.

Commentaires de la commission d'enquête : ces observations ne concernant pas les dispositions du projet de première modification du PLUi du pays d'Aix, il sera proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi.

➤ **Permanence du jeudi 24 juillet à Lambesc :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures ; deux personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Une personne fait part de ses considérations relatives à la zone de bonne desserte à Aix-en-Provence, à la mixité sociale et à l'OAP du Moulin Neuf, exprimant pour ce dernier point son opposition à la disparition de terrains agricole.

En ce qui concerne les observations ayant trait au projet nous renvoyons au présent rapport sur le déroulement de l'enquête et à nos conclusions développées sur un document séparé. Les mêmes observations ayant été faites à l'occasion des deux mises à disposition du public du dossier d'enquête, celles-ci ont été prises en compte dans le cadre de nos réflexions.

Observations écrites étrangères au projet de première modification du PLUi :

- Demande de classement en terrain constructible.
- Demande de suppression ou réduction d'un espace boisé classé.
- Demande de changement de rang en urbanisation future.
- Demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol.
- Demande de suppression ou réduction d'un emplacement réservé.
- Demande de réponse à des observations faites à l'élaboration.
- Interrogations au sujet des observations « retenues » par la commission d'enquête de l'élaboration du PLUi n'ayant pas connu une suite positive.
- Confusion entre l'emprise au sol et la surface de plancher.
- Rejet du bétonnage excessif au regard des besoins réels d'urbanisation.
- Rejet du STECAL as 33 à Pertuis.
- Rejet de l'OAP les Bastides à Gréasque.
- Rejet de l'OAP Moulin Neuf à Lambesc.
- Bonne desserte, confusion entre la desserte par les transports en communs, et la modeste voire nulle capacité d'accueil des places publiques de stationnement.
- Contre les 3 OAP de Cabriès.
- Contre l'OAP de la Constance.
- Risques d'inondation.
- Respect de la biodiversité.
- Demande la restauration de la ZPPAUP à la place de la PVAP.
- Contre l'OAP les Bastides à Gréasque.
- Nombreuses demandes d'une desserte et d'un parking sur un secteur de la commune de Venelles.
- Opposition à l'OAP des Acanthes sur le territoire de la commune du Tholonet.
- Opposition à l'OAP 07 sur le territoire de la commune de Peyrolles,
- Opposition à l'OAP Jean Monnet sur le territoire de la commune de Vitrolles.
- Augmentation dépourvue de justifications du nombre d'emplacements réservés.

Enfin et pour conclure ce préambule, nous précisons que conformément à la décision de désignation de Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille, Messieurs André FRANCOIS, Francis ILLE, Daniel MAROGER, formaient la commission d'enquête en qualité de membres titulaires, Monsieur Bernard DUMARTIN étant le suppléant.

Fin du préambule

**Première modification du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix**

**Mise à disposition du public du dossier d'enquête
du 16 septembre 2025 à 9 heures
au 2 octobre 2025 à 12 heures**

**RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE
L'ENQUETE**

**Composition de la commission d'enquête désignée par Monsieur le
Président du tribunal administratif de Marseille :**

Président : Monsieur Daniel MAROGER

Membres titulaires : Messieurs André FRANCOIS, Bernard DUMARTIN

Il est précisé que Monsieur Bernard DUMARTIN initialement désigné en qualité de membre suppléant, a pris place en qualité de membre titulaire avant le début de la mise à disposition du public du dossier d'enquête, suite à un empêchement de Monsieur Francis ILLE.

Acte de prescription de l'enquête publique :

L'enquête publique de première modification du PLUi du Pays d'Aix, a été prescrite par arrêté n° 25 / 536 / CM du 13 août 2025 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le signataire par délégation est Monsieur Pascal MONTECOT.

Fondement normatif de la procédure de modification du PLUi :

La première modification du PLUi du Pays d'Aix est une procédure de droit commun régie par les articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme.

Au-delà du fait que les changements apportés par cette première modification du PLUi sont tous éligibles à la procédure de modification, le projet de première modification n'a pas donné lieu à une procédure de concertation préalable en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

En effet, comme stipule le b) de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la modification du PLUi doit être soumise à évaluation environnementale pour donner lieu à une procédure de concertation préalable.

- Section 1 : Usage des sols et destination des constructions
Liste des activités et destinations autorisées, acceptées sous conditions ou interdites selon la vocation de chaque zone (aire d'autoroute, aéroport, institut, technopole, zone économique, hospitalière, pénitentiaire, sportive, mixte, etc.). Particularités de gestion de sous-destinations et tableau de compatibilité, exclusions spécifiques.

- Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions sur implantation, volumétrie, retraits par rapport aux voies ou aux limites, hauteur maximales, traitement architectural, adaptation au terrain naturel, exigences de qualité architecturale, environnementale et paysagère.

- Section 3 : Équipements et réseaux

Desserte et accès (routier, modes actifs), mutualisation des accès, gestion des parkings (quotas, couvertures, végétalisation, mutualisation possible), espaces vélos, raccordement aux réseaux publics et gestion des déchets et eaux pluviales, exigences techniques précises selon la vocation de la zone.

Exemples de zones et vocations (extrait du sommaire)

- US1 : Aires d'autoroute Aix-en-Provence
- US2 : Aérodrome des Milles
- US3 : Technopole de l'Arbois-Méditerranée
- US4 à US22 : Diverses localisations à vocation économique, sportive, hospitalière, pénitentiaire, institutionnelle ou mixte
- Zones 1AUSa, 1AUSb, 1AUSc : secteurs urbains spécifiques ou zones de projets structurants

Chaque sous-partie adapte les règles générales aux besoins particuliers de la zone par un jeu de restrictions, d'autorisations ou de conditions supplémentaires, tout en assurant intégration au contexte urbain et environnemental, sécurité, accessibilité et développement durable.

1.3.5 – Annexe règlement : liste des emplacements réservés

- 4.1D Annexe règlement : liste des emplacements réservés

Dans ce document figurent en rouge les ER concernés par la modification n°1.

1.3.6 – Les avis des Personnes Publiques et de la MRAe

- Avis de la chambre d'agriculture des Bouches du Rhône du 18 juin 2025
- Avis de la MRAe du 3 juin 2025
- Avis du Département de Vaucluse + 1 annexe
- Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer des Bouches du Rhône du 24 juillet 2025
- Avis de la Chambre des métiers et de l'Artisanat des Bouches du Rhône du 30 juin 2025
- Avis du Département des Bouches du Rhône du 11 juillet 2025
- Avis de la CCI des Bouches du Rhône du 3 juillet 2025
- Avis de la CCI de Vaucluse 28 du juillet 2025
- Avis du Parc naturel du Luberon du 20 juin 2025

1.3.7 – Les annonces légales

- Annonce légale du 28/08 La Provence en format A3 (publiée sur les deux départements)
- Annonce légale du 28/08 La Marseillaise édition Bouches-du-Rhône en format A3
- Annonce légale du 28/08 La Marseillaise édition Vaucluse en format A3
- Annonce légale du 18/09 La Marseillaise édition Vaucluse en format A4
- Annonce légale du 18/09 La Marseillaise édition Bouches-du-Rhône en format A4
- Annonce légale du 18/09 La Provence en format A4 (publiée sur les deux départements)

Les annonces en date du 18/09 ont été positionnées dans les mairies après cette date.

Opérations préalables de la commission **d'enquête :**

Une première réunion avec le maître d'ouvrage a été consacrée à l'organisation temporelle et matérielle de l'enquête à l'effet de définir au regard des paramètres d'ores et déjà envisagés par l'administration métropolitaine, les points de convergence et ceux appelant des ajustements.

Une deuxième réunion de travail avec le maître d'ouvrage a permis à l'administration métropolitaine, de présenter les changements apportés formant le projet de première modification du PLUi, d'exposer la motivation de ceux-ci, et de faire état subsidiairement des ouvertures de concertation programmées dans le cadre de deux nouvelles procédures, une deuxième modification et une révision allégée du PLUi du Pays d'Aix.

Une troisième réunion de travail avec le maître d'ouvrage a donné lieu à un retour sur projet de la commission d'enquête.

En effet, après lecture et étude de l'entier dossier, et à la lumière de la présentation faite au cours de la réunion précédente, la commission a exposé et commenté ses observations et interrogations traduites dans la fiche de communication avec le maître d'ouvrage n°4. Par ailleurs, au-delà des précisions orales nous ayant été données au cours de cette troisième réunion, la deuxième partie du mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations, complète les réponses que notre fiche de communication n°4 pouvait appeler.

Pour la liste exhaustive des changements apportés par cette première modification du PLUi, la commission d'enquête renvoie à ses conclusions exposées sur un document séparé.

En effet, dès lors que nos conclusions listent la totalité des changements apportés dans le même ordre que le rapport de présentation, il a paru souhaitable de ne pas alourdir ce rapport par une nouvelle énumération.

Examen de l'avis des personnes publiques :

En application des dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a notifié un exemplaire du projet de première modification du PLUi aux personnes publiques concernées.

La commission d'enquête a examiné et relate, les avis des personnes publiques reçus et mis à la disposition du public.

Par ailleurs, la commission d'enquête fait observer que le PLUi du Pays d'Aix est situé sur deux départements, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, ce qui explique certaines dualités.

• Parc naturel régional du Lubéron :

L'avis est limité à la commune de Pertuis et plus particulièrement à l'OAP n°7. En effet, le dispositif de programmation de l'OAP passant de deux à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, le parc régional fait part de ses craintes au titre des résultats, et propose de compenser le risque de disparité par des précisions d'orientation et d'aménagement.

• Chambre de commerce et d'industrie Aix-Marseille-Provence :

L'avis présente deux volets dont l'un est étranger au projet de première modification du PLUi.

- Le premier volet est un constat positif de prise en compte de préoccupations antérieurement exprimées : interdiction des changements de destination des rez de chaussée sur une partie du territoire de la commune de Trets, ajustement de la hauteur des constructions secteur économique de Plan de Campagne sur le territoire de la commune de Cabriès.
- Le second volet fait état de demandes étrangères au projet de première modification du PLUi. Nous invitons le maître d'ouvrage à inscrire ces demandes à l'examen des modifications futures du document directeur d'urbanisme.

• Département de Vaucluse :

L'avis prend la forme d'un courrier et d'une annexe à celui-ci. Le courrier fait état d'un avis favorable en ce qui concerne la première modification, assorti d'une demande de réflexion pour un retour à des dispositions antérieures dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi.

L'annexe est plus détaillée :

- d'une part, elle isole la modification de l'OAP du secteur dit « du Moulin Soufflet » (OAP n°7) relative à la commune de Pertuis, seule ville de Vaucluse comprise dans le PLUi du Pays d'Aix,

- d'autre part, expose les autres observations, tout en précisant qu'il s'agit de remarques « hors procédure ».

- **Chambre d'agriculture Bouches-du-Rhône :**

Cette personne publique note avec satisfaction que l'implantation des serres et tunnels de production dans les zones inondables est rétablie par la première modification du PLUi.

En revanche, elle déplore l'absence de prise en compte d'autres points soulevés en janvier 2024 qu'elle détaille.

S'agissant de dispositions étrangères au projet de première modification du PLUi, nous invitons le maître d'ouvrage à inscrire ces demandes à l'examen des modifications futures du document directeur d'urbanisme.

- **MRAE Provence-Alpes-Côte-d'Azur :**

Cet avis conforme précise avec les détails requis d'appréciation du projet, que celui de première modification du PLUi du Pays d'Aix (département des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse) ne nécessite pas d'évaluation environnementale, que la Métropole AMP rendra une décision en ce sens en application des dispositions de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête :

Décision prise le 30 juin 2025 par délibération URBA-007-18211/25/CM de la Métropole AMP.

- **Préfet de région (DDTM) :**

- Pour les zones inondables il est demandé que les extensions ne produisent pas de logements nouveaux en rétablissant la disposition initiale « de non création de nouveaux logements ».
- Pour réduire les gîtes larvaires sur les toitures, il est proposé d'étendre l'obligation de pente égale ou supérieure à deux pour cent aux terrasses.
- Emprise au sol et hauteur des constructions planches n°6 et n°9, il est fait observer que l'avis de l'Etat du 23 janvier 2024 demandait un reclassement en zone A ou N de ce secteur.
- Augmentation de la hauteur des constructions de 10 à 15 mètres de la zone d'activités de Plan de Campagne (commune de Cabriès) située en limite du site classé de l'Arbois. Il est suggéré de compléter le rapport de présentation par une analyse des enjeux paysagers.

Commentaire de la commission d'enquête :

Pour les zones inondables et la réduction des gîtes larvaires, nous proposerons de donner une suite positive dans nos conclusions.

En revanche, d'une part, il est un peu tard pour faire observer que l'avis du 23 janvier 2024 n'a pas été suivi d'effet, le PLUi ayant été approuvé en décembre 2024 la chose pouvait être faite au titre du contrôle de légalité, d'autre part, pour Plan de Campagne le passage de 10 à 15 mètres sur une surface réduite (de 7 à 8 hectares) ne couvrant pas l'entière zone, n'a pas d'incidence sur les enjeux paysagers d'un vaste secteur d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation en zone d'activité.

Nous proposerons toutefois dans nos conclusions une prise en compte partielle de ces enjeux, en créant un sous-secteur sur l'emprise de l'augmentation de hauteur, dont les règles pourront intégrer le volet paysager de l'impact consécutif à cette augmentation de 5 mètres de la hauteur des constructions.

• **Département des Bouches-du-Rhône :**

Le département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations faites, alors que celles-ci sont étrangères au projet de première modification.

En effet, les modifications demandées ne concernent pas les changements apportés par cette procédure dont l'exposé des motifs est présenté par son rapport de présentation en application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme.

D'ailleurs, en dehors de l'observation relative à la servitude grevant la parcelle cadastrée section AY n°178, la lettre fait expressément état d'une demande de prise en compte dans le cadre de la deuxième modification du PLUi du Pays d'Aix.

Commentaire de la commission d'enquête :

Comme pour l'ensemble des observations étrangères au projet du public et des acteurs institutionnels, il est proposé à la Métropole Aix-Marseille-Provence de les assimiler à des demandes de modifications futures du PLUi.

Par ailleurs, la production publique de cet avis a été modifiée en accord avec le président de la commission d'enquête, suite à une demande par courriel des services du département. En effet, la première production comportait des documents de communication interne, ayant été retirés du dossier numérique durant la période de mise à disposition du public.

- **Chambre des métiers et de l'artisanat Provence-Alpes-Côte-d'Azur :**

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable et exprime par ailleurs son soutien au renforcement de la préservation et du maintien de la diversité commerciale sur les linéaires identifiés dans le centre-ville de Trets.

- **Chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse :**

La chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse émet un avis favorable, sous réserve de ratification de celui-ci lors d'une prochaine assemblée générale de la CCI de Vaucluse.

Déroulement de l'enquête :

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, d'une part, sans interruption du 16 septembre 2025 à 9 heures au 2 octobre 2025 à 12 heures sur le registre numérique de la Métropole AMP, d'autre part durant la même période le dossier papier était consultable dans les 37 lieux d'enquête (36 communes du Pays d'Aix et siège de l'enquête), aux heures habituelles d'ouverture des locaux.

Par ailleurs, au siège de l'enquête le public disposait d'un poste informatique lui permettant d'accéder directement au registre numérique.

Les observations écrites pouvaient être faites :

- Sur le registre numérique.
- Par courrier électronique.
- Sur les registres papier des lieux d'enquête.
- Par courrier postal adressé au président de la commission d'enquête.

Les observations orales pouvaient être faites :

- En s'adressant au membre de la commission d'enquête recevant le public dans le cadre des permanences lui étant dévolues.

Réception du public dans le cadre des permanences :

Toutes les séances de permanences indiquées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été assurées. Ces dernières se sont déroulées dans de bonnes conditions, aucun incident n'est à signaler.

➤ **Permanence du mardi 16 septembre au siège de l'enquête :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures.

- Une personne a été reçue dans le cadre de cette permanence, les observations faites sont relatives à un terrain sur le territoire de la commune de Venelles à proximité de la gare, terrain inconstructible que notre visiteur considère classé à tort en risque feu de forêt et zone inondable.

Commentaires de la commission d'enquête : *observations orales étrangères au projet de première modification du PLUi, la personne a été invitée à faire une demande dans le cadre de la concertation de la deuxième modification du PLUi.*

➤ **Permanence du mardi 16 septembre 2025 rue Pierre et Marie Curie Aix-en-Provence :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, 4 personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Les observations verbales faites étant toutes étrangères au projet de première modification du PLUi, les visiteurs ont été invités à faire des demandes dans le cadre des concertations préalables en cours.

➤ **Permanence du jeudi 18 septembre à Saint Paul lez Durance :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, aucune personne ne s'est présentée au cours de cette permanence.

➤ **Permanence du vendredi 19 septembre à Gardanne :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, il n'a pas reçu de visite durant la permanence, en dehors d'un adjoint au maire chargé de l'urbanisme, lui ayant fait connaître que ses services orientaient le public vers le registre de concertation, évitant ainsi les démarches étrangères au projet de la première modification du PLUi.

➤ **Permanence du lundi 22 septembre à Pertuis :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, cinq personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

Ces personnes ont évoqué quatre sujets qui ne cadraient pas avec l'objet de la modification n°1 du PLUi :

- Un couple, reformule une contribution déjà mise en avant lors de la première enquête sur la modification n°1. Cette contribution étant hors sujet ce couple est orienté sur la procédure en cours relative à la modification n°2.
- Une dame fait une observation sur la ZAC Saint Martin. Elle retrace l'histoire de cette zone et le reclassement de la zone ZAE en 2020 dont la décision a été cassée par la CAA de Toulouse en 2025. Il s'agit là encore d'un sujet qui ne fait pas partie de l'objet de la modification n°1. La personne est renvoyée vers la procédure en cours relative à la modification n°2.
- Une autre personne intervient pour s'opposer au passage d'une zone 1AUb en zone AP. La personne a également été renvoyée vers la procédure en cours relative à la modification n°2.
- Une autre personne demande le transfert en terrain agricole de terrains en EBC. Cette personne a été aussi renvoyée vers une éventuelle intervention dans le cadre de la modification n°2.

Commentaires de la commission d'enquête : les observations étant étrangères au projet, le public est invité à faire des demandes dans le cadre des concertations préalables.

➤ **Permanence du lundi 22 septembre à Vitrolles :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, aucune personne ne s'est présentée au cours de cette permanence.

➤ **Permanence du mardi 23 septembre 2025 rue Pierre et Marie Curie
Aix-en-Provence :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, Une personne a été reçue dans le cadre de cette permanence.

- Les observations faites sont relatives à un emplacement réservé grevant une propriété bâtie à Aix dans le cœur de ville. La personne reçue, d'une part, fait observer que cet emplacement réservé dépourvu de fondement sérieux est présent depuis plusieurs décennies, d'autre part, regrette que sa demande de suppression de la servitude que la commission d'enquête d'élaboration du PLUi avait retenue, n'est pas connue une suite positive. Pour compléter ses observations orales, la personne reçue dépose un document écrit dans le registre d'enquête.

***Commentaires de la commission d'enquête :** observations orales et écrites étrangères au projet de première modification du PLUi, la personne reçue a été invitée à faire une demande dans le cadre des concertations préalables en cours.*

➤ **Permanence du mardi 23 septembre à Lambesc :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, huit personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Trois personnes sont intervenues pour remettre en cause l'emplacement réservé 994 et les parcelles 208 et 287. Comme pour les autres cas déjà cités ces demandes sont hors objet de la modification n°1 mais pourraient éventuellement être examinées dans le cadre de la procédure en cours liée à la modification n°2.
- Dans le même esprit une personne remet en cause l'emplacement réservé 997 ; les mêmes remarques lui ont été faites.
- Une personne remet en cause l'action du préfet interdisant le fractionnement de parcelles, en particulier la parcelle 767 en zone UG. Cette observation ne peut être prise en considération dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°1.
- Deux autres personnes demandent pourquoi la parcelle CN75 est passée en UF ; ils souhaiteraient qu'elle passe en UG. Ils ont été dirigés

vers la procédure actuelle relative à la modification n°2, sans leur donner de certitudes sur la prise en compte de la question.

- Deux autres personnes demandent de passer la parcelle CO590 de UF à UG ; la même réponse leur a été faite.

Commentaires de la commission d'enquête : les observations étant étrangères au projet, le public est invité à faire des demandes dans le cadre des concertations préalables.

➤ **Permanence du mardi 23 septembre au siège de l'enquête publique**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, deux personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Après un exposé oral un courrier concernant le nombre de place de parking pour les résidences étudiantes a été déposé.

Commentaires de la commission d'enquête : les observations étant étrangères au projet, les visiteurs ont été invités à faire une demande dans le cadre de la concertation de la deuxième modification du PLUi.

➤ **Permanence du mercredi 24 septembre à Gardanne :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, une personne a été reçue au cours de cette permanence.

- La personne reçue a indiqué qu'elle avait déposé ses observations relatives à un espace boisé classé sur le registre numérique (@ 12), et a exposé celles-ci oralement.

Commentaires de la commission d'enquête : observations étrangères au projet, la personne reçue a été informée des concertations en cours.

➤ **Permanence du jeudi 25 septembre à Lambesc :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, cinq personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Une première personne a fait une observation relative à l'emplacement réservé 997 qui ne fait pas l'objet de la modification n°1 du PLUi.

- Une autre personne est venue parler de l'emplacement réservé 994 qui ne fait pas non plus l'objet de la modification no 1 du PLUi.
- Une troisième personne est venue parler de l'emplacement réservé 994 qui ne fait pas l'objet de la modification no 1 du PLUi.
- Une autre personne est également venue parler du même emplacement réservé 994 qui ne fait pas l'objet de la modification no 1 du PLUi.
- Une dernière personne est venue demander des modifications relatives au « projet » Moulin Neuf ainsi qu'à l'OAP Verdun-Glacière. Comme dans les cas précédents l'objet de la modification n°1 a été rappelé ainsi que celui de la procédure en cours relative à la modification n°2.

Commentaires de la commission d'enquête : *les observations étant étrangères au projet, le public est invité à faire des demandes dans le cadre des concertations préalables.*

➤ **Permanence du jeudi 25 septembre à Trets :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, une personne a été reçue au cours de cette permanence.

- Les observations faites sont relatives à la desserte des terrains soumis au risque feu de forêt, et plus particulièrement aux modifications transcrites page 28 du rapport de présentation. En effet, sur le territoire de la commune de Rousset, la déclaration préalable de division de la parcelle bâtie section AE n° 486 a fait l'objet d'une opposition pour insuffisance de desserte, en application d'une règle impérative de largeur de voie, alors que le dispositif normatif projeté par la première modification du PLUi pour les terrains déjà urbanisés sera moins strict en revenant sur des largeurs plus modestes.

Commentaires de la commission d'enquête : *il est patent que la sévérité de l'opposition à la déclaration préalable pour le cas d'espèce, justifie la motivation d'un normatif plus réaliste à l'intérieur des espaces déjà urbanisés prévu par le projet de première modification, nous renvoyons à ce titre à notre rapport de conclusions.*

➤ **Permanence du jeudi 25 septembre à Vitrolles :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, aucune personne ne s'est présentée au cours de cette permanence.

➤ **Permanence du mardi 30 septembre à Trets :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 14 heures à 17 heures, une personne a été reçue au cours de cette permanence.

- Les observations faites sont relatives à l'emprise au sol, que le PLUi ne mutualise pas pour les unités foncières à cheval sur deux zones, alors que le PLU de Fuveau ne faisait pas obstacle à cette mutualisation. La personne reçue a complété ses observations orales par le dépôt d'observation écrites dans le registre d'enquête.

***Commentaires de la commission d'enquête :** l'observation étant étrangère au projet de première modification du PLUi, la personne reçue a été invitée à faire une demande dans le cadre de la concertation de la deuxième modification du PLUi.*

➤ **Permanence du mercredi 1er octobre à Saint Paul Lez Durance :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures ; 7 personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Deux personnes de Jouques sont venues exposer des griefs au sujet de l'emplacement réservé 935 et des parcelles 1445 et 1446.
- Une personne également de Jouques a formulé une demande pour transformer le statut de parcelles agricoles en constructibles.
- Trois personnes se sont présentées pour avoir des explications plus précises et non ambiguës relatives aux conditions de reconstruction. Une explication détaillée a été fournie, mais ces personnes devraient faire une observation sur le registre numérique en vue d'une reformulation du traitement de cette problématique.
- Un représentant de la société archéologique d'Entremont a fait part de son étonnement de voir des zones PAVP remplacer des zones ZPPAUP.

Une enquête publique était en cours à cette période sur cette problématique (Arrêté n° 25/532/CM du 04/09/25) qui ne relève pas de la modification n°1 du PLUi. Le requérant a été dirigé vers cette enquête publique pour y mentionner ses observations.

Commentaires de la commission d'enquête : seules les observations relatives à la reconstruction à l'identique après destruction ne sont pas étrangères au projet, nous renvoyons à ce sujet à nos conclusions.

➤ **Permanence du jeudi 2 octobre à Pertuis :**

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public de 9 heures à 12 heures, trois personnes ont été reçues au cours de cette permanence.

- Une personne s'est présentée pour dire son opposition à la STECAL AS33, au traitement fait aux parcelles AZ0001 et AZ0002 ainsi qu'aux dispositions proposée pour l'emplacement réservé 2140. Les mêmes rappels que précédemment évoqués ont été faits au sujet des observations étrangères au projet.

Participation du public hors permanences

Comme le révèle les graphiques du registre numérique ci-après exposés la participation du public a été importante, au-delà de la simple curiosité ne devant pas être écartée, le dossier mis à la disposition du public a fait l'objet de nombreuses visites. Il est constant en revanche, que les contours du projet n'ont pas été situés, le nombre d'observations étrangères au projet le prouvant.

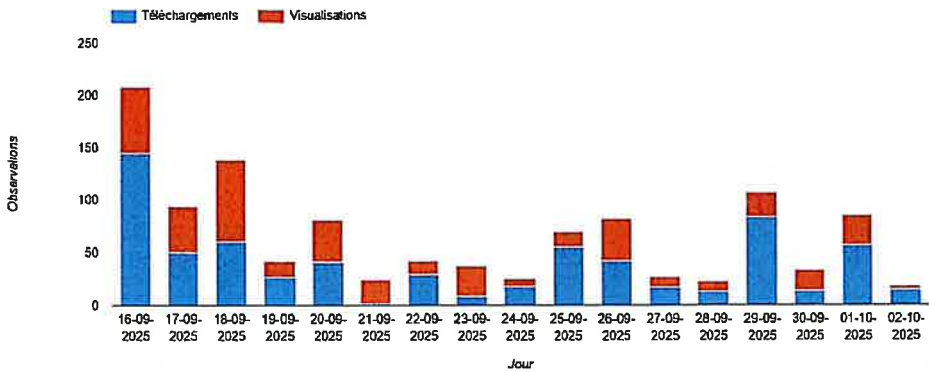
Par ailleurs, comme nous avons pu le constater dans nos échanges avec le public au cours de nos permanences, il est patent que la transformation de 36 PLU en un seul PLUi n'a pas apporté les changements espérés, ce qui motive les nombreuses observations étrangères au projet, dont le fondement est parfois sérieusement démontré.

En ce qui concerne l'analyse des observations écrites, nous renvoyons au procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites intégré dans ce rapport et à nos conclusions.

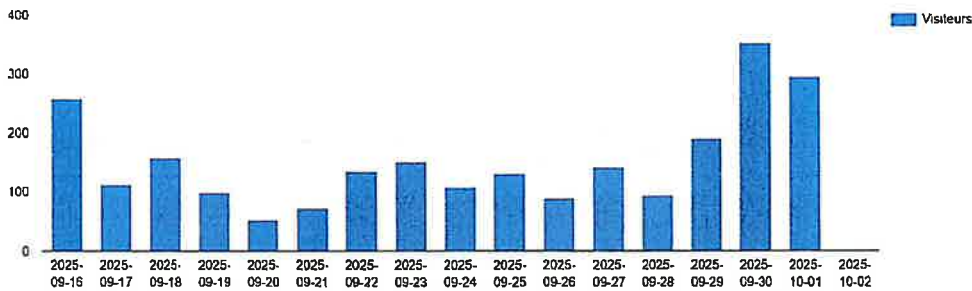
En effet, sur les 237 observations lues, 88,19 % étant étrangères au projet, seules les 11,81 % ayant trait au projet sont analysées. Or, sur les 11,81 % analysables, un thème

domine ; il représente 64,52 % des 11,8 % analysables. Il s'agit de « la démolition reconstruction » thème issu d'une interprétation erronée une présentation imprécise.

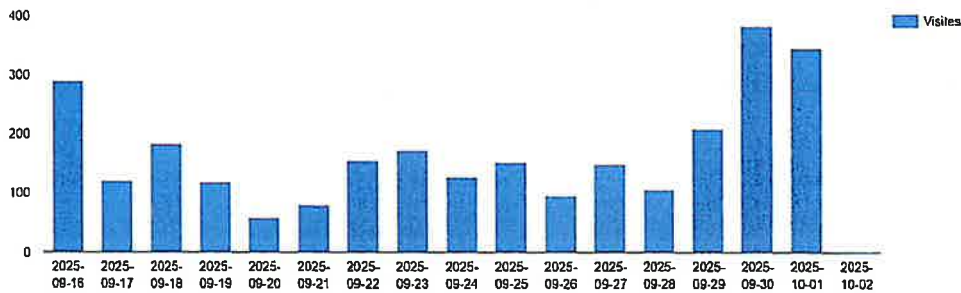
Exposition des graphiques du registre numérique
TELECHARGEMENTS ET VISUALISATIONS



VISITEURS



VISITES



Clôture des registres d'enquête :

Le président de la commission d'enquête a procédé à la clôture des registres le jeudi 2 octobre à partir de 12 heures 15 minutes, et a remis après clôture les 37 registres d'enquête au maître d'ouvrage.

Le procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites a été adressé au maître d'ouvrage, par un courriel du président de la commission d'enquête du 9 octobre 2025 expédié à 12 heures et 7 minutes.

Le maître d'ouvrage (Métropole AMP) a produit un mémoire en réponse. Celui-ci a été communiqué au président de la commission d'enquête par un courriel du 22 octobre 2025 expédié à 19 heures et 13 minutes, et adressé en RAR à son domicile, RAR réceptionné le 25 octobre 2025.

Le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont ci-après reproduits.

« Première modification du PLUi du Pays d'Aix Procès-verbal de synthèse des observations

Préambule :

La majeure partie des observations orales et écrites ayant été faites durant la période de mise à disposition du public du dossier d'enquête étant étrangères au projet de première modification, il a été décidé de relater sommairement et commenter les observations étrangères au projet dès lors qu'elles révèlent souvent :

- d'une part, des interrogations pertinentes et fondées,
- d'autre part, une déception due à l'absence de prise en compte de la posture de la commission d'enquête de l'élaboration du PLUi.

Il est fréquent en effet que les observations écrites soient agrémentées d'une copie d'un extrait du rapport de la commission d'enquête de l'élaboration du PLUi.

Par ailleurs, au-delà du nombre et de la superposition des procédures pouvant désorienter le public souhaitant exposer ses observations, il est patent que la notion de « projet » résultant des seuls changements apportés à un document

opposable échappe même à de nombreux institutionnels. Nous en avons une preuve formelle à l'occasion de cette procédure de première modification.

Il est constant dès lors que la majeure partie des observations intéressent l'entier PLUi, ce qui n'a pas lieu d'être dans le cadre de cette procédure, mais nonobstant l'ignorance du dispositif pour celles et ceux se trompant, il est des observations étrangères au projet sciemment faites dans l'objectif d'alerter, nous en avons eu confirmation dans le cadre de nos permanences.

Cette évocation sommaire des observations étrangères au projet n'appelle pas de réponses du maître d'ouvrage ; elle a pour objectif de lui rappeler que certaines des demandes peuvent être prises en considération dans le cadre des prochaines procédures, à l'instar des observations et propositions pouvant être faites au titre des concertations préalables ayant été initiées.

Nous annexons à ce procès-verbal de synthèse nos deux tableaux d'échanges sur le contenu des observations écrites :

- le tableau de tri de celles-ci entre les recevables et les étrangères au projet,
- le tableau d'analyse et de répartition par communes.

Nous n'énumérons pas dans ce procès-verbal de synthèse toutes les observations faites à l'occasion de nos échanges préparatoires et confirmées par notre note de communication n°4. Celles-ci seront d'ailleurs pour certaines reprises dans nos conclusions.

- Il vous appartient toutefois de répondre aux interrogations n'ayant pas connu de suite.

En plus de la dizaine d'observations orales étrangères au projet reçues au cours des permanences n'étant pas intégrées dans les tableaux de tri et d'échanges, il y a 234 observations écrites déposées directement par le public ou intégrées par les agents de la collectivité dans le registre numérique. Toutefois, compte tenu du fait que les observations recevables sont traitées séparément, alors qu'elles peuvent être groupées dans un document, le nombre d'observations figurant dans le tableau d'échanges des membres de la commission est supérieur à 234, puisqu'il affiche un total de 237 réponses entre les observations étrangères au projet écartées, et celles ayant été totalement analysées.

Observations étrangères au projet :

Les observations étrangères au projet sont à classer dans deux catégories différentes :

- celle relative aux intérêts particuliers,
- celle traduisant l'intérêt général, même si celui-ci est parfois la somme d'intérêts particuliers devenant général dans le contexte.

La liste produite n'est pas exhaustive ; il s'agit seulement de donner des exemples d'observations étrangères au projet de première modification du PLUi.

Par ailleurs, il y a des thèmes communs aux deux catégories dont les observations sont parfois antinomiques : à titre d'exemple les emplacements réservés.

Pour la catégorie des intérêts particuliers, il s'agit principalement d'observations relatives à une unité foncière :

- Demande de classement en terrain constructible.
- Demande de suppression ou réduction d'un espace boisé classé.
- Demande de changement de rang en urbanisation future.
- Demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol.
- Demande de suppression ou réduction d'un emplacement réservé.
- Demande de réponse à des observations faites à l'élaboration.
- Interrogations au sujet des observations « retenues » par la commission d'enquête de l'élaboration du PLUi n'ayant pas connu une suite positive.
- Demande de mise en place d'un hydrant à une distance adaptée pour que la défense incendie soit réglementairement existante,
- Observations relatives à une absence de maintenance en état de bon fonctionnement d'un poteau d'incendie proche du lieu de vie.
- Confusion entre l'emprise au sol et la surface de plancher.

Pour la catégorie intérêt général, les principales observations sont environnementales, au sens le plus étendu de cette notion.

- Rejet du bétonnage excessif au regard des besoins réels d'urbanisation.
- Rejet du STECAL as 33 à Pertuis.
- Rejet de l'OAP les Bastides à Gréasque.
- Rejet de l'OAP moulin neuf à Lambesc.

- Pour la bonne desserte, confusion entre la desserte par les transports en commun, et la modeste voire nulle capacité d'accueil des places publiques de stationnement.
- Contre les 3 OAP de Cabriès.
- Contre l'OAP de la Constance.
- Absence de prise en compte à Gréasque du PPRM.
- Risques d'inondation.
- Respect de la biodiversité.
- Demande la restauration de la ZPPAUP à la place de la PVAP.
- Contre l'OAP les Bastides à Gréasque.

Observations relatives au projet de première modification du PLUi :

Nous ne faisons pas de présentations séparées entre les observations émanant du public et nos propres observations précédées de « OC » pour pouvoir les distinguer. D'ailleurs celles-ci parfois rejoignent celles du public.

En fait, l'important est d'obtenir une réponse aux interrogations pour que le public en prenne acte et que nous puissions en tenir compte dans nos conclusions.

Au titre de la forme :

Les observations faites concernent :

- la courte durée de l'enquête faisant obstacle à une étude complète du dossier,
- la publicité réduite au minimum requis,
- l'insuffisance de l'information locale de la part des communes.

Au titre de l'article 8 des dispositions communes (desserte et accès) :

Il est demandé d'ajouter au-delà des usagers des voies, les impacts pour le voisinage des accès.

Au titre de la mixité sociale :

L'augmentation du pourcentage est vue comme sélective et inutile, au motif que des OAP échappent à l'augmentation du pourcentage, alors que les secteurs d'ores et déjà urbanisés passent de 30 à 40 % de logements sociaux.

« OC » : En effet, 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.

- Si cette augmentation effectivement sélective procède d'une étude, nous en demandons communication, si tel n'est pas le cas, nous vous invitons à démontrer le bien-fondé de cette disposition au regard de l'état des lieux.

Au titre des reconstructions à l'identique après destruction par un sinistre, et de la suppression de la règle de reconstruction après démolition dans les zones à risques :

Les observations et interrogations du public sont nombreuses et démontrent que les explications fournies dans le dossier restent confuses à leur esprit, notamment en faisant l'amalgame entre les deux dispositions.

- La première confusion est due à la portée générale de l'article 1.9 du titre 1 de la partie A du règlement, issu des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, et à la portée limitée aux zones à risques de la suppression d'une disposition de reconstruction après démolition « volontaire », pouvant transgresser une règle de fond lorsque le terrain n'est pas constructible.

En fait, pour ce qui est de la suppression de la reconstruction après démolition, le rapport de présentation n'éclaire pas le public dès lors qu'il n'expose pas avec précisions les raisons pour lesquelles est supprimée une disposition attachée à une zone à risques, en renvoyant en toute logique au droit commun toutes zones confondues, pour la reconstruction après **démolition volontaire**.

Par ailleurs, un document de mai 2025 émanant de la DDTM au sujet d'un PPRIF en cours d'élaboration, produit en annexe d'une lettre d'observation, ajoute de la confusion au motif qu'il s'agit de dispositions envisagées dans le cadre du PPRIF, pour l'application de l'article L111-15 (reconstruction à l'identique après sinistre) du code de l'urbanisme, article 1.9 du titre 1 de la partie A du règlement du PLUi cité supra.

« OC » : Ce document émanant de la DDTM ayant été produit en appui d'une observation ayant trait à la première modification du PLUi, nous tenons à faire observer au-delà du fait qu'il s'agit d'une reconstruction après destruction par un sinistre, que la disposition PPRIF projetée sera plus contraignante que celle du PLUi, au motif que la reconstruction ne pourra avoir lieu qu'après étude et réponse à des conditions.

- Il y a lieu dès lors, pour ne pas aggraver les confusions, de faire la distinction entre la première modification du PLUi pour laquelle nous

conduisons l'enquête publique, et les PPRIF à venir qui feront l'objet d'une enquête publique à l'occasion de laquelle le public pourra s'exprimer.

Il est patent à la lumière des observations orales et écrites faites au sujet de la reconstruction, que le retrait du dispositif reconstruction après démolition (volontaire) dans la zone à risques, est vu comme une interdiction de reconstruire, même après destruction par un sinistre, alors que l'interdiction de reconstruire un bâtiment légalement édifié n'est applicable qu'à la démolition volontaire.

En fait c'est l'inconstructibilité de la zone rouge qui fait obstacle à la reconstruction après démolition (volontaire), en supprimant la disposition dérogeant à l'inconstructibilité de la zone rouge, alors que la reconstruction à l'identique après sinistre est maintenue à l'intérieur des zones à risques.

« OC » : Pour la reconstruction après sinistre nous avons fait part de nos observations et de la motivation de celles-ci par note de communication n°4, en demandant le retrait du terme « à condition » relatif à l'emploi ciblé de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, alors qu'il s'agit d'un article de portée générale applicable aux constructions et reconstructions, et de l'emprise d'un emplacement réservé pouvant faire obstacle.

- Nous confirmons cette demande de retrait de ces deux conditions inadaptées.

« OC » : Pour la suppression du dispositif de reconstruction après démolition volontaire, bien qu'il s'agisse d'une application du droit commun n'autorisant la reconstruction qu'à l'intérieur des zones constructibles, il est patent que le rapport de présentation n'expose pas les raisons pour lesquelles la reconstruction après démolition volontaire à l'intérieur de la zone rouge inconstructible est supprimée.

En effet, cette suppression de la dérogation n'impacte pas les zones bleues mauves et vertes, à l'intérieur desquelles la reconstruction après démolition volontaire est de fait admise sous condition même si le règlement n'en fait plus expressément état.

Nous supposons dans le contexte que vous répondez à une injonction des services de l'Etat ; celle-ci ne vous dispense pas de clairement exposer dans le rapport de présentation les motifs pour lesquels le dispositif est supprimé.

- Nous vous invitons à compléter le rapport de présentation pour que nous puissions en tenir compte dans nos conclusions.

Au titre des emplacements réservés (ER) :

Il est fait observer que 22 ER sont ajoutés par cette modification n°1 du PLUi, alors que ce n'est pas ce qui est indiqué par le rapport de présentation ajoutant un ER à Fuveau le n°2142 un autre au Tholonet le n°2143.

« OC » : En faisant une comparaison entre la liste des ER du dossier d'enquête publique d'élaboration du PLUi, et cette même liste du dossier de première modification nous constatons une différence du nombre d'ER.

En effet, alors que la liste des ER du dossier d'élaboration du PLUi est arrêtée à 2112 unités, celle du dossier de première modification présente d'autres ER, deux fois le 2113 (Pertuis et Ventabren) jusqu'au 2143 (le Tholonet) que le dossier de première modification expose.

En faisant la différence (2143 – 2112 +1) il y a un ajout de 32 ER sur l'entier Pays d'Aix, soit 30 de plus que la présentation de l'ajout faite par le rapport.

- Cette interrogation au sujet des ER devra impérativement faire l'objet d'une réponse du maître d'ouvrage au sujet de son origine.

2. 4. 2 conditions d'accès d'implantation et de sécurité :

Il est fait observer que dans le cas de voie à double sens de largeur de 3 m, la largeur d'aire de croisement à 6 m paraît excessive.

Il est demandé de ne pas la spécifier ou de la limiter à 5 m comme cela peut-être le cas sur certaines voies communales.

Dans le cas de voie à double sens de largeur 3 m, la largeur d'aire de croisement à 6 m paraît excessive.

Il est demandé de ne pas la spécifier ou de la limiter à 5 m comme cela peut-être le cas sur certaines voies communales.

Il est également demandé de généraliser la distance de 20 mètres pour les façades.

« OC » : Nous avons noté que ces dispositions concernant les secteurs d'ores et déjà urbanisés, répondent à une demande justifiée évitant les situations de blocage.

Nous rejoignons les observations faites au sujet des règles impératives de largeur. Celles-ci peuvent être complétées par une règle permissive :

« de largeur suffisante pour répondre au besoin » permettant de moduler au regard de l'objectif poursuivi.

Demande d'homogénéisation avec le règlement du PLUi de Marseille Provence concernant les installations d'équipements techniques indispensables.

« OC » : Nous avons retenu cette observation :

- d'une part, par rapport à la notion de hauteur des constructions,
- d'autre part au titre de l'absence de concordance entre les PLU et PLUi de la Métropole, pour certaines des dispositions faisant l'objet de cette première modification.

Zones spéciales, une observation a été faite au sujet de l'absence de modification dans les zones spéciales :

« OC » : En fait il y a une seule modification en zone spéciale ayant dû échapper à l'association à l'origine de cette observation. Il s'agit de la zone US16.

Ce procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites vous est transmis par courriel pour gagner du temps ; mais il est formel que les membres de la commission d'enquête sont disposés à vous rencontrer pour échanger oralement si vous le jugez nécessaire.

Il conviendra alors de nous proposer un minimum de deux créneaux pour que nous puissions nous organiser et en choisir un.

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

Daniel MAROGER

André FRANÇOIS

Bernard DUMARTIN »



REFERENCES



REFERENCES

REFERENCES

REFERENCES

REFERENCES

L'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix s'est déroulée du 16 septembre 2025 au 02 octobre 2025 inclus. La commission d'enquête a remis son procès-verbal (PV) de synthèse de l'enquête publique le 09 octobre 2025.

Le PV de synthèse de la commission d'enquête présente l'ensemble des observations déposées dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1 du PLUi en distinguant les observations étrangères au projet n'appelant pas de réponse du maître d'ouvrage et celles relatives au projet pour lesquelles des réponses sont attendues. Par ailleurs, la commission indique que différentes interrogations ont été soumises au maître d'ouvrage lors des travaux préparatoires et que des réponses sont attendues sur certains points.

Afin de permettre une meilleure lisibilité la Métropole a décidé d'organiser sa réponse en 2 parties :

- 1^{ère} partie : réponses aux observations relatives au projet de modification du PLUi selon les différentes thématiques abordées
- 2^{ème} partie : réponses aux interrogations soumises par la commission d'enquête lors des travaux préparatoires.

1^{ère} PARTIE : REPONSES AUX OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION DU PLUI

A- Observations sur la forme

Commission d'enquête :

La commission d'enquête relève que les observations faites concernent :

- la courte durée de l'enquête faisant obstacle à une étude complète du dossier,
- la publicité réduite au minimum requis,
- l'insuffisance de l'information locale de la part des communes.

Réponse :

L'organisation de l'enquête publique en objet a strictement respecté, que ce soit en ce qui concerne la durée ou la publicité, les attendus réglementaires au regard des objets limités de la modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Les mesures de publicité réalisées par les communes sont venues en complément des obligations réglementaires.

B- Observations sur l'article 8 des dispositions communes

Commission d'enquête :

La commission souhaite que soit apportée la précision suivante « au-delà des usagers des voies, les impacts pour le voisinage des accès ».

Réponse :

Cette notion est déjà intégrée dans la rédaction de l'article 8.1 du règlement qui prend en compte la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant ces accès. En cas de nécessité en lien avec la sécurité des accès, l'article R111-2 du code de l'urbanisme pourra être mobilisé lors de l'instruction des demandes d'autorisations des droits des sols.

C- Observations sur la mixité sociale

Commission d'enquête :

L'augmentation du pourcentage est vue comme sélective et inutile, au motif que des OAP échappent à l'augmentation du pourcentage, alors que les secteurs d'ores et déjà urbanisés passent de 30 à 40 % de logements sociaux.

« OC » : En effet, 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.

Si cette augmentation effectivement sélective procède d'une étude, nous en demandons communication, si tel n'est pas le cas, nous vous invitons à démontrer le bien-fondé de cette disposition au regard de l'état des lieux.

Réponse :

L'augmentation de 10 points de pourcentage faisant passer de 30 à 40 % le pourcentage de logements sociaux imposé dans les SMS mobilisés par les 3 communes suivantes : Meyrargues, Lambesc, et Rousset constitue une amélioration réelle des possibilités de production de logements sociaux en ce sens que ces SMS couvrent la quasi-totalité des zones urbaines de ces communes et que le projet de développement porté par le PLUi du Pays d'Aix (cf. Pièce 1.2B du PLUi approuvé le 05/12/2024) prévoit que plus de la moitié de la production de logements se réalise à l'intérieur de l'enveloppe urbaine donc dans les zones U et non en extension dans les nouveaux secteurs de projet (zones AU).

De plus, cette modification répond à une demande spécifique de l'Etat dans le cadre de sa lettre d'observation et ce point n'a donc pas été retenu dans le déféré en actant sa prise en compte dans le cadre de la modification n°1.

Extrait déféré préfectoral

Sur la déclinaison par commune, je relève la prise en compte de nos demandes dans le cadre de la modification n°1 du P.L.U.i engagée par délibération du 27 février 2025 en ce qui concerne les communes d'Eguilles, Lambesc, Meyrargues et Rousset.

D- Observations sur les reconstructions à l'identique après destruction par un sinistre, et sur la suppression de la règle de reconstruction après démolition dans les zones à risques

En préambule, rappelons que l'article L111-15 du code de l'urbanisme permet la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli qui a été régulièrement édifié dans un délai de dix ans. La référence à la "destruction par sinistre" a été supprimée par la loi du 12 mai 2009.

Après la démolition d'un bâtiment régulièrement édifié, sans considération de l'origine de sa destruction, deux options sont possibles en fonction de la zone où il se situe :

- Dans les zones inconstructibles, seule la reconstruction à l'identique est possible.
- Dans les zones constructibles, la reconstruction du bâtiment peut intervenir dans le respect des règles applicables dans la zone concernée y compris les règles relatives aux risques.

La ligne « démolition/reconstruction » des tableaux prescriptifs liés au risque inondation et feu de forêt induisant une confusion, a été supprimée afin de clarifier ces deux situations réglementaires.

Si le projet consiste à reconstruire à l'identique, il conviendra de se reporter à l'article 1.9 des dispositions générales.

Le principe d'autorisation de reconstruction à l'identique est rappelé dans le préambule des dispositions relatives aux risques naturels et technologiques pour confirmer que le PLUi ne s'y opposait pas. Cependant lorsqu'un risque inondation a été identifié sur les planches graphiques, la reconstruction à l'identique est conditionnée au respect de la surélévation exigée pour mettre en sécurité les biens et les personnes en fonction de la zone risque concernée.

Si la reconstruction n'est pas réalisée à l'identique, le projet est considéré comme une nouvelle construction. Dans cette hypothèse, le projet est soumis aux règles des nouvelles constructions pour l'ensemble des dispositions réglementaires (zonage, CES, hauteur, mixité sociale...) y compris pour les risques.

Il est proposé de compléter les justifications du rapport de présentation avec les éléments ci-dessus et d'intervenir sur l'article 1.9 des dispositions générales :

- en remplaçant "le plan de prévention" par "un plan de prévention"
- en supprimant les deux conditions ainsi que le dernier paragraphe à visée informative et non réglementaire.

E- Observations sur les emplacements réservés

Commission d'enquête :

La commission d'enquête indique que l'ensemble des modifications apportées sur les ER n'a pas été présenté dans le rapport de présentation, notamment un ajout de 22 ER en comparaison de la liste des ER du dossier d'enquête publique de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix.

Réponse :

L'ensemble des interventions concernant les ER a bien été détaillé dans le rapport de présentation. Ces dernières sont de 4 ordres :

- Complétude du champ « commune » de la liste présentée en annexe du règlement écrit pour 21 ER existants dans le PLUi approuvé :
- Renumérotation d'un ER existant à Fuveau ;
- Modification de la superficie d'ER existants :
 - o Réduction pour 3 ER (2 à Gréasque et 1 à Simiane Collongue)
 - o Augmentation pour un ER à Cabriès
- Création d'un ER au Tholonet

Par ailleurs, la liste des ER présente dans le dossier d'enquête publique de l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix ne constitue par un document opposable mais une étape de travail et ne doit pas être utilisée comme référence pour évaluer les modifications apportées par la modification n°1. En effet, à ce jour, seuls les documents composant le PLUi approuvé le 5 décembre 2024 sont opposables. Les modifications proposées dans la cadre de la présente procédure portent sur ces documents.

F- Observations sur les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité

Commission d'enquête :

La commission d'enquête note que ces dispositions concernant les secteurs d'ores et déjà urbanisés, répondent à une demande justifiée évitant les situations de blocage. Nous rejoignons les observations faites au sujet des règles impératives de largeur. Celles-ci peuvent être complétées par une règle permissive : « de largeur suffisante pour répondre au besoin » permettant de moduler au regard de l'objectif poursuivi.

Réponse :

Il est pris note que la commission d'enquête ne rejoint que "les observations faites au sujet des règles impératives de largeur".

Les conditions d'accès des constructions dans et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble proposées sont différenciées pour les voies nouvellement créées et les voies existantes. Afin de prendre en compte les situations de desserte existantes la largeur de la chaussée requise est réduite à 3 mètres pour les voies à double sens cependant pour maintenir un niveau de sécurité adapté, des élargissements ponctuels portant la largeur de la voirie existante à 6m sont exigés. Cette prescription vise à faciliter concomitamment l'intervention des secours et la circulation des véhicules sur ladite voie. Laisser à l'appréciation au moment de l'instruction de la largeur suffisante pour répondre au besoin n'est pas de nature à assurer un bon niveau de défendabilité.

G- Observation sur l'homogénéisation avec le PLUi Marseille Provence concernant les installations d'équipements techniques indispensables

Commission d'enquête :

La commission a retenu cette observation :

- d'une part, par rapport à la notion de hauteur des constructions,
- d'autre part au titre de l'absence de concordance entre les PLU et PLUi de la Métropole, pour certaines des dispositions faisant l'objet de cette première modification.

Réponse :

Les hauteurs renseignées sur les cartes 4.2C ont été travaillées avec les communes sur la base des différents éléments de la définition de la hauteur (point de référence de son calcul, inclusion des éléments techniques dans la hauteur totale de la construction...).

La modification du calcul de la hauteur aurait de ce fait un impact trop important sur le projet porté par le PLUi du Pays d'Aix.

L'homogénéisation des différents PLUi est un travail important qui doit être conduit au long court.

2ème PARTIE : REPONSE A LA NOTE DE COMMUNICATION n°4 DE LA COMMISSION D'ENQUETE

A- Espaces libres

Commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite une clarification (note, schéma, ...) sur les espaces pouvant consommer les droits et obligations proportionnels à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Réponse :

Ces éléments pourront être clarifiés dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi du Pays d'Aix.

B- Cohérence entre les prescriptions et les niveaux de risques dans les zones inondables

Commission d'enquête :

La commission d'enquête souhaite que des précisions sur les justifications des changements réglementaires.

Réponse :

La métropole apportera un complément en ce sens au rapport de présentation dans sa version présentée pour l'approbation.

C- Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique

Commission d'enquête :

Relevant le fait de l'impossibilité technique de cartographier les axes d'écoulement des talwegs, la commission souhaite des garanties sur la mise en œuvre de cette servitude. Plusieurs recommandations sont proposées.

Réponse :

Concernant la temporalité de l'intégration des éléments cartographiques, une étude est en cours par le service GEMAPI de la métropole sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aix. Lorsque la donnée sera stabilisée sur la totalité du périmètre, elle sera intégrée dans le PLUi.

Par ailleurs, la structuration actuelle du règlement du PLUi répond déjà à la demande formulée en faisant référence aux articles du code de l'urbanisme. L'intention de la règle est en synthèse la suivante :

- 0 à 4 m de l'axe d'écoulement : interdiction générale (dont les clôtures)
- 4 à 10 m de l'axe d'écoulement : interdiction de toute nouvelle construction. Les extensions, annexes et clôtures sont autorisées.

La règle sera reprise en ce sens pour être plus lisible.

D- Risques géologiques

Commission d'enquête :

La commission relève une imprécision de la rédaction de la servitude qui ne présenteraient pas les prescriptions auxquelles il est fait référence.

Réponse :

Les prescriptions sont bien indiquées dans la version complète du règlement écrit. L'extrait inséré dans le rapport de présentation sera recadré de façon à présenter exclusivement les éléments modifiés.

E- Obligations en matière de stationnement

Commission d'enquête :

La commission souhaite que la possibilité de déroger aux obligations en matière de stationnement ne soit pas trop permissive et demande une rédaction plus contraignante.

Réponse :

Le règlement sera complété en ce sens avec une formulation exigeant la démonstration de l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain.

F- Zone Ulm

Commission d'enquête :

La commission souhaite une modification de la justification du rapport de présentation et de la rédaction du règlement écrit concernant l'ajout d'une règle alternative aux conditions d'implantation dans la zone Ulm.

Réponse :

Le rapport de présentation sera complété dans le sens souhaité par la commission d'enquête mais le règlement écrit sera maintenu afin de conserver la cohérence d'écriture de l'ensemble du document.

G- Zone US16

Commission d'enquête :

La commission a relevé une contradiction entre le contenu du rapport de présentation et l'écriture réglementaire. Elle demande la modification de la justification du rapport de présentation.

Réponse :

La justification du rapport de présentation sera modifiée dans ce sens.

H- Planche n°24

Commission d'enquête :

La commission demande que la vocation de l'ER n°20118 soit précisée.

Réponse :

La modification n'a concerné que la partie graphique de l'ER sans modification de la liste annexée au règlement écrit notamment en ce qui concerne la vocation depuis l'approbation du PLUi.

I- Planche n°33

Commission d'enquête :

La commission demande que la destination de l'ER n°1742 soit précisée.

Réponse :

La modification n'a concerné que la partie graphique de l'ER sans modification de la liste annexée au règlement écrit notamment en ce qui concerne la destination depuis l'approbation du PLUi.

Achèvement de la procédure

Après avoir dressé et notifié le procès-verbal de synthèse, les membres de la commission d'enquête, d'une part ont établi le présent rapport sur le déroulement de l'enquête, d'autre part, ont ébauché sur un document séparé leurs conclusions, formellement arrêtées après réception et lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

La remise du rapport et des conclusions a eu lieu le jeudi 30 octobre en fin de matinée au siège de l'enquête publique.

Un exemplaire numérique des écritures de la commission d'enquête, sera communiqué à Monsieur le Président du tribunal administratif de Marseille.

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

Daniel MAROGER

André FRANÇOIS

Bernard DUMARTIN

