

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

**RAPPORT DE PRESENTATION
INTRODUCTION**

Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024



LE PLUI DU PAYS D'AIX, UN PROJET INTERCOMMUNAL

Au lendemain de la crise sanitaire, de nouveaux usages et besoins font peu à peu leur apparition afin de suggérer une autre manière d'habiter la ville. La recherche de la qualité de vie, la proximité dans les centres urbains et la mobilité domicile-travail constituent autant d'enjeux forts qui viennent remettre en question le fonctionnement des territoires et les habitudes des riverains.

Dans l'objectif de fournir une réponse adaptée aux usages émergents, les collectivités territoriales adviennent à fournir de nouveaux instruments de gouvernance, plus inclusifs et plus soucieux des besoins spécifiques à chaque type de territoire.

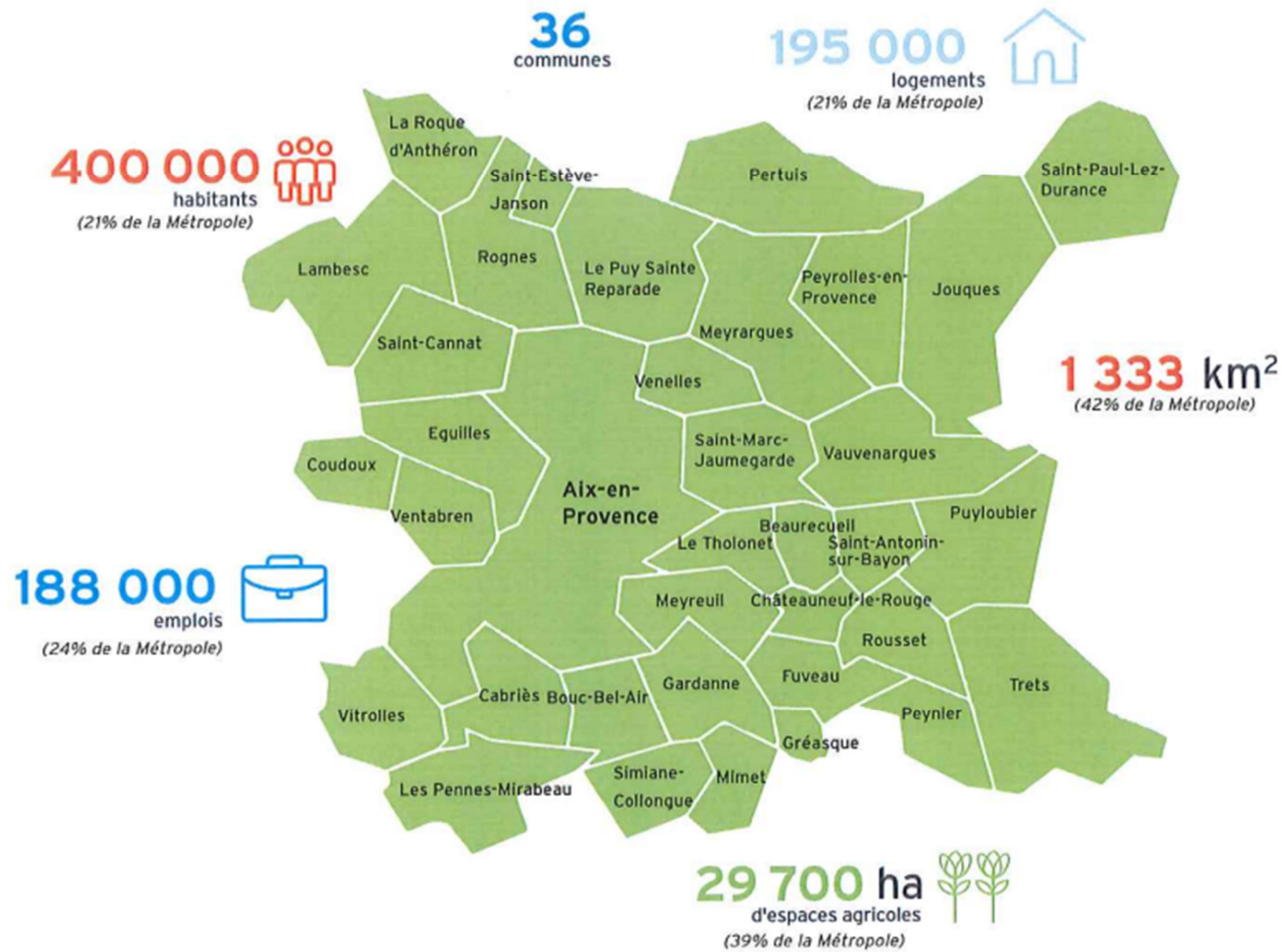
Ainsi, le PLUi du Pays d'Aix reflète cette volonté.

Véritable instrument de cohésion territoriale, il a pour ambition de réunir les 36 communes du Pays d'Aix autour d'un projet et d'objectifs communs pour les 15 années à venir.

Le Pays d'Aix est un territoire riche et complexe, caractérisé par des paysages remarquables, un patrimoine d'exception, une topographie variable, mais qui est composé d'entités territoriales distinctes et uniques.

De part et d'autre des massifs de l'Etoile et de la Sainte Victoire, les petites communes rurales composent le paysage provençal de l'arrière-pays. En son centre, la commune d'Aix-en-Provence affirme un rayonnement économique et culturel fort, allant bien au-delà des frontières métropolitaines. Polarité majeure de la métropole Aix-Marseille-Provence, elle est en effet marquée par son attractivité résidentielle grandissante et par son dynamisme urbain et économique. Si ces territoires fonctionnent tous ensemble au sein du même bassin de vie, ils n'en possèdent pas moins des aspirations et des enjeux singuliers, devant être tout autant considérés par les documents d'urbanisme.

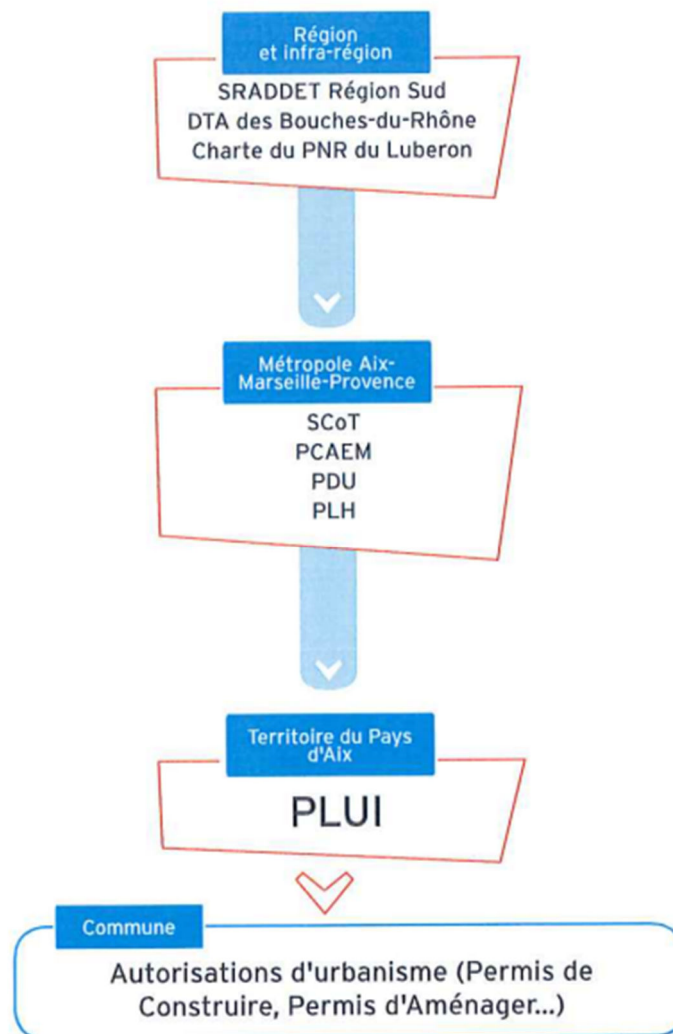
Ainsi, à travers l'engagement d'une réflexion à plus grande échelle, l'objectif du PLUi est bien d'accompagner les communes dans leurs dynamiques de développement, tout en permettant d'affirmer l'identité du Pays d'Aix dans un projet d'ensemble.



Depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010, l'intercommunalité est devenue l'échelon de référence en matière de planification urbaine. L'objectif est d'améliorer la collaboration entre les territoires à travers la mutualisation des moyens. Son échelle d'analyse est pertinente car elle correspond au périmètre vécu des habitants dont les besoins quotidiens dépassent les frontières communales.

Le 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix par délibération (n°URB 002-3841 / 18/ CM). Pour autant, celui-ci est réalisé dans un contexte réglementaire particulier puisque le Schéma de cohérence territorial (SCOT) métropolitain est en cours de révision depuis décembre 2016 et que le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Sud fait également l'objet d'une procédure de modification. En l'absence contextuelle de ces documents « supérieurs », le Pays d'Aix devient particulièrement moteur dans les politiques publiques qu'il entend mener pour répondre aux enjeux de la transition écologique, climatique et énergétique.

Le PLUi du Pays d'Aix cherche à intégrer les grandes orientations des documents supérieurs en portant un regard attentif à la qualité de vie au travers de ses trois valeurs fondamentales décrites ci-dessous.



L'environnement, d'une part, est au cœur des préoccupations pour les années à venir. La préservation du cadre paysager dans lesquels s'inscrivent les communes est une condition nécessaire à la garantie de la qualité de vie, de la santé, et de la préservation des écosystèmes. C'est un enjeu qui dépasse les frontières administratives et qui nécessite la mise en œuvre d'une action collective reposant sur la mutualisation des ressources et la coopération. Ainsi, le PLUi a pour ambition de réunir les 36 communes pour le développement durable du Pays d'Aix. Dans le contexte du changement climatique et énergétique déjà engagé, il s'agit de repenser les usages et les modes de vies afin d'engager la transition des différents milieux de vie. Le PLUi sert à faire respecter les exigences pour l'aménagement durable du territoire et pour les constructions à basse consommation énergétique. Les mesures de limitation de consommation de l'espace et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers font partie intégrante de ce projet au regard des ambitions émises par le Zéro Artificialisation Net (ZAN) d'ici à 2050.

Dans un deuxième temps, le Pays d'Aix se décline comme étant **un territoire attractif** qui entend pérenniser son rôle d'acteur moteur au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence. Il peut pour cela s'appuyer sur la vitalité de ses centres-villes et bourgs qui agissent comme des lieux de sociabilité et du vivre ensemble, sur son offre commerciale à rayonnement multiple, sur son patrimoine culturel reconnu internationalement qui participe à un déploiement des activités touristiques sur tout le territoire, sur son économie diversifiée et innovante, notamment dans le domaine de l'économie des transitions (écologie industrielle, économie circulaire, Economie Sociale et Solidaire, ...).

Enfin, **la proximité** est un élément fondamental du projet de territoire. Les épisodes récents de pandémie et les enjeux liés au changement climatique font émerger la volonté forte des populations et des entreprises de réinterroger les modèles urbains existants et de chercher un cadre de vie toujours plus qualitatif, intégrant de nombreuses aménités locales et territoriales. Le projet de territoire porté par le PLUi entend conforter les principes de la ville du quart d'heure pour

répondre aux besoins de proximité de la population : mobilités facilitées, accès et inclusivité des équipements, services et commerces, logements qualitatifs répondant au parcours résidentiel des populations, des espaces végétalisés qui confortent la place de la nature en ville.

QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique de planification urbaine qui définit les modalités d'utilisation du sol d'un groupement de communes. Dans le respect des principes du développement durable et de la gestion économe de l'espace, il émet un projet de territoire ayant pour objet de répondre aux besoins réels des habitants afin d'améliorer les conditions de vie et le fonctionnement de la collectivité. Le projet s'inscrit dans le temps long (10 à 15 ans) et permet de planifier les possibilités d'évolution du droit du sol à travers la réglementation inscrite dans les documents. Ainsi, il sert à la fois à émettre un projet d'aménagement, tout en déterminant les conditions de cet aménagement par l'institution d'un cadre légal de référence.

Le PLUi se veut être un document à la fois prospectif et prescriptif, porteur d'une vision de l'évolution durable du territoire à long terme comme gestionnaire de l'occupation et du droit du sol à l'échelle parcellaire. Cette dualité de vocations et la multiplicité des échelles du PLUi rend la démarche particulièrement exigeante. L'enjeu du PLUi est alors de traiter au mieux cette imbrication par l'élaboration d'un projet d'ensemble généraliste et pertinent auquel tous les acteurs de l'aménagement puissent se référer.

LE CONTENU DU PLUI

Le **rapport de présentation** est un dossier constitutif du PLUi ayant pour fonctions principales de présenter le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, d'expliquer les choix retenus pour établir le projet de territoire, de justifier la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement si elles existent.

Il contient le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Le **diagnostic territorial** analyse les forces et les faiblesses d'un territoire afin d'identifier de grands enjeux de développement. Il permet d'émettre des scénarios prospectifs pour anticiper la croissance démographique et le besoin en production de logements. Les enjeux identifiés permettent de choisir les orientations qui composeront le projet de territoire pour les dix prochaines années.

L'état initial de l'environnement permet de rendre compte de l'impact du projet de territoire sur l'environnement, les paysages et la biodiversité. Il doit être réalisé le plus en avance possible afin de connaître les potentielles contraintes réglementaires et environnementales pouvant porter atteinte à la réalisation du projet de territoire.

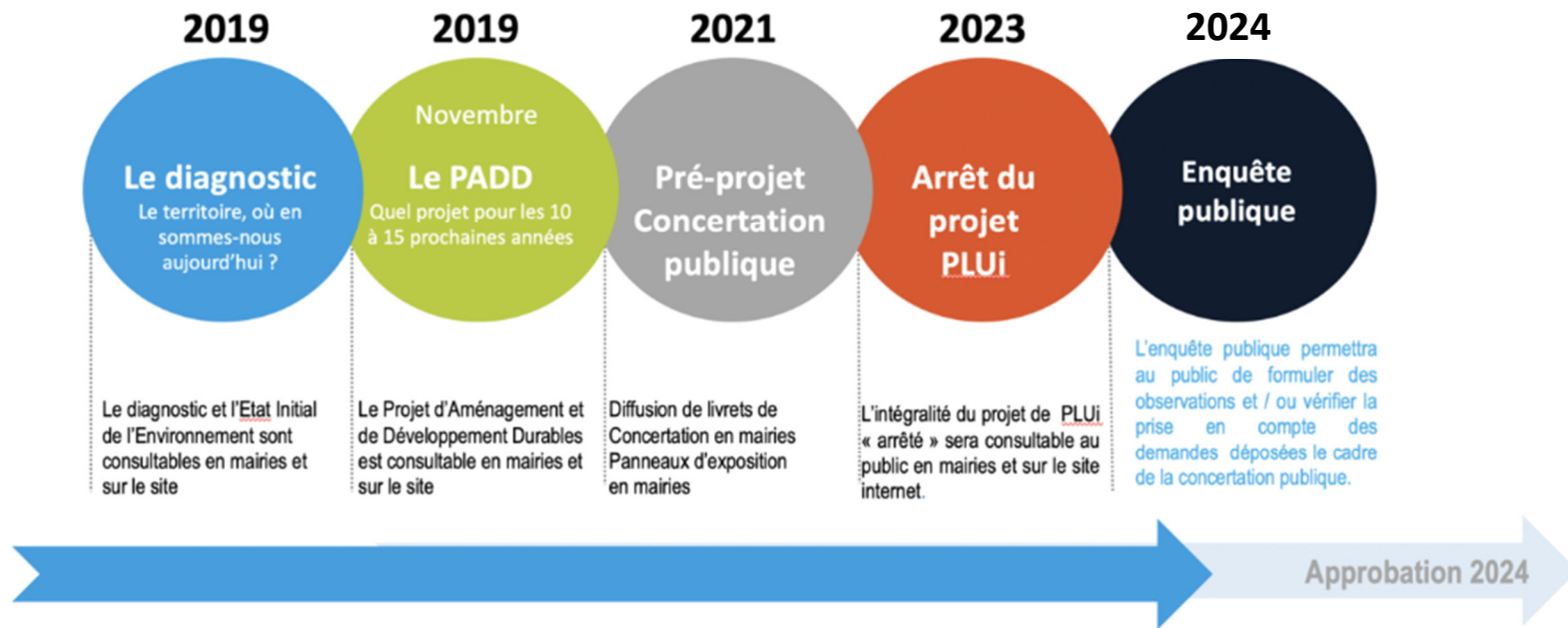
Le rapport de présentation est complété par le **résumé non technique** qui constitue la synthèse du PLUi. Il doit permettre à la population de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme. A ce titre, il doit être accessible de tous,

sans connaissances spécifiques préalables dans le domaine de l'environnement. Il est complété par des annexes composées de cartes de synthèse, de tableaux et d'illustrations.

Depuis la loi SRU de 2000, le Plan Local d'Urbanisme s'appuie avant tout sur un **Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)**, qui établit un projet de territoire décliné en plusieurs grandes orientations stratégiques d'aménagement. L'objectif du projet de territoire est de donner un cadre aux politiques publiques et à l'action territoriale, afin de répondre au mieux aux enjeux révélés dans le **diagnostic et l'état initial de l'environnement**.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol. Il délimite les zones urbaines et à urbaniser, ainsi que les zones agricoles, naturelles et forestières à préserver. Il établit les conditions d'aménagement et d'implantation des constructions propres à chaque type de zones et de sous zone au regard de leur fonction sur le territoire (économique, portuaire, habitat...). Il est composé d'un règlement graphique et d'un règlement écrit qui expose les dispositions générales. Ce règlement écrit est dorénavant complété par des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) de type sectorielles, thématiques, communales et de secteur stratégique spécialisées à l'échelle de plusieurs communes qui s'inscrivent en cohérence et en complémentarité du règlement écrit. Le règlement présente un caractère opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

LE PLUI DU PAYS D'AIX EN PLUSIEURS ETAPES



Le PLUi fait l'objet d'un processus d'élaboration long et réglementé dans lequel s'inscrivent des étapes de concertation et de délibérations publiques. La loi encadre la procédure d'élaboration et le contenu du PLUi, afin d'en garantir une élaboration transparente.

La procédure se déroule comme suit :

Lancement de la procédure d'élaboration du PLUi en Conseil Métropolitain : l'élaboration du PLUi du Pays d'Aix a été prescrite le 18 mai 2018 par délibération du Conseil de la Métropole n°URB 002-3841 / 18/ CM.

Elaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement : Il s'agit d'une phase de travail qui comprend des enquêtes de terrain, des analyses socio démographiques, statistiques... Le 11 janvier 2019, est lancée l'élaboration du diagnostic territorial du Pays d'Aix et de l'évaluation environnementale en comité technique.

Le PADD : le débat des grandes orientations du PADD en Conseil de Territoire a eu lieu le 28 novembre 2019.

La concertation préalable à l'arrêt du projet : A partir de mai 2018, différents outils de concertation ont été mis en place afin d'informer et d'associer le plus largement possible la population à l'élaboration du PLUi (voir détails dans le bilan de la concertation délibéré en Conseil de Métropole le 12 octobre 2023). La phase de concertation préalable a été clôturée le 23 janvier 2023 et réouverte du 17 juillet 2023 au 20 septembre 2023.

Arrêt du projet de PLUI : une fois que l'intégralité des pièces constituant le projet est stabilisée, le PLUi fait l'objet d'un « arrêt » en Conseil de Métropole. Cet arrêt du projet correspond à la fin de la phase d'élaboration technique et présente le projet politiquement validé, 12 octobre 2023

Saisine des Personnes Publiques Associées et consultées : Le projet de PLUi arrêté au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) à Personnes Publiques Consultées (PPC), ainsi qu'aux communes concernées par le PLUi.

Enquête publique : L'enquête publique s'est déroulée du 20 février au 4 avril 2024, soit pendant 45 jours consécutifs. Cette enquête a permis à la population de venir consulter le projet de PLUi arrêté au sein des 36 communes et de consigner d'éventuelles observations sur le projet au sein du registre d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Approbation du PLUI par le Conseil de la Métropole le 05 décembre 2024

Le PLUI du PAYS d'AIX étape par étape

