



C  
O  
N  
T  
R  
I  
B  
U  
T  
I  
O  
N

# PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAU DU PAYS D'AIX ET DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

09 décembre 2019

METROPOLE  
AIX  
MARSEILLE  
PROVENCE  
—  —  
CONSEIL  
DE DÉVELOPPEMENT

Cette première contribution du Conseil de développement fait suite à une saisine de la Présidente du Pays d'Aix sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et une association à la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile par la Présidente du Conseil de territoire.

Cette contribution réunit les réflexions du Conseil de développement sur ces deux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Elle a été validée par les deux intergroupes constitués puis par la Commission Aménagement et Urbanisme.

Conformément à notre Règlement intérieur, ce deuxième avis a été validé en réunion de Bureau le 2 décembre 2019 puis adopté lors de l'assemblée plénière du 9 décembre 2019.

Animateur Intergroupe PLUI du Pays d'Aix : Jean-Claude REBOULIN  
Animateur Intergroupe PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile : Alain GRAPINET  
Président de la Commission Aménagement et Urbanisme : Jacques FRADIN

## I - Introduction

Après le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence Métropole (MPM) qui a donné lieu à un avis du Conseil de développement en date du mois de Décembre 2018, la Métropole s'est à nouveau engagée dans l'élaboration de deux de ses PLUI de territoires, celui du Pays d'Aix (prescription 18 mai 2018) et celui du Pays d'Aubagne et de l'Etoile (prescription 28 février 2019).

Chacun des territoires suit un processus de réalisation qui lui est propre mais l'association du Conseil de développement, pour ces deux nouveaux PLUI, est effective.

Des échanges sont ainsi organisés entre les services techniques et le Conseil de développement pour que les documents soumis aux élus puissent évoluer en intégrant progressivement les préconisations des membres de la société civile, comme la Métropole le fait par ailleurs avec d'autres de ses partenaires.

Le Pays d'Aix a saisi officiellement le Conseil de développement en date du 4 Juin 2019 et la saisine du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est en cours.

## II - Finalité de la démarche du Conseil de développement

Le Conseil de développement se félicite d'être associé en amont dans la construction de ces deux nouveaux PLUI en cours au sein de la Métropole. C'est pourquoi, en dépit de son contexte de fin de mandat, il a souhaité poursuivre son étude des diagnostics de territoires et des Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans une logique de co-construction des politiques publiques.

En effet, s'il peut se plaindre d'avoir été saisi au dernier moment à l'image du PLUI de MPM ou de ne pas être associé dans les travaux en cours sur le SCOT, il ne peut que se satisfaire de la collaboration qui se met en place avec les services et les exécutifs des territoires du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Il serait anticipé pour le Conseil de développement, de produire déjà un avis sur ces PLUI qui seront, semble-t-il, votés en 2021, voire en 2022.

Aussi, la commission Aménagement et Urbanisme à laquelle sont rattachés les deux intergroupes sur les PLUI, s'est engagée sur la production d'une contribution qui formaliserait le travail réalisé par les intergroupes organisés à cette fin, capitaliserait les premiers points de vigilance et recommandations exprimés par les membres sur ces documents d'urbanisme.

Cette contribution serait transmise aux services et aux élus pour nourrir leurs échanges.

Les services du PLUI du Pays d'Aix ont réceptionné la contribution du Conseil de développement pour la présenter aux élus le 13 Novembre (réunion « COSTRA »), avant le débat au Conseil de territoire le 28 Novembre 2019.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'est déroulé le 22 octobre 2019.

Le Conseil de développement a transmis sa contribution après ce Conseil de territoire mais avant la conférence intercommunale du 14 novembre qui avait pour but d'ajuster certains éléments du PADD.

Par ailleurs, les avis du conseil de développement qui seront produits à termes (2021/2022, suivant le calendrier de la Métropole) pourraient suivre le cheminement de pensée qui a été adopté pour l'avis sur le PLUI de MPM, à savoir comment ces PLUI traduisent les différentes priorités du Conseil de développement sur le Projet métropolitain.

Pour l'instant, l'option retenue par les groupes de travail a été de produire, pour ces deux PADD, une contribution commune aux deux intergroupes avec :

- en première partie, les recommandations générales du Conseil de développement dans l'élaboration des PADD, des PLUI de la Métropole, quels que soient les territoires concernés ;
- en deuxième partie, des recommandations plus spécifiques pour chacun des territoires et formulés sous forme de questionnements.

### III - Des recommandations d'ordre général

- **Partager ces documents avec les citoyens nécessite de simplifier le vocabulaire employé, de vulgariser les propos afin de les rendre plus accessibles au Grand Public.**

Le Conseil de développement souligne combien les documents ainsi que certains événements comme les réunions publiques sur le PLUI ne sont pas pensés en amont afin de faciliter leur compréhension par le plus grand nombre et ainsi ne permettent pas la réalisation effective de la concertation citoyenne prévue dans les procédures de ces documents d'urbanisme.

En effet, force est de constater que seuls les initiés s'autorisent à prendre la parole dans ces temps de concertation dont la fréquentation est par ailleurs très limitée.

Pourtant, c'est bien à l'Institution métropolitaine de s'adapter aux citoyens et non l'inverse et de mettre en œuvre une communication permettant de maximiser la fréquentation pour ces rencontres.

La formulation de l'objectif 1 du PADD du Pays d'Aix « *inscrire le développement du pays d'Aix dans une logique de gestion économe de l'espace et de mobilité responsable et partagée en affirmant son rôle majeur au sein du territoire métropolitain* » reprise dans les réunions publiques, quoiqu'essentielle dans sa finalité, en est pour autant une parfaite illustration.

Le Conseil de développement met en garde contre l'utilisation massive de « *mots valises* » qui ne sont pas porteurs de sens pour le citoyen lambda s'ils ne sont pas expliqués, comme « commune d'envergure métropolitaine » ou « tâche urbaine... » ou acronymes tels que SCOT, SRADDET...<sup>1</sup>

- **Transmettre un message positif sur la constitution de la Métropole même, voire surtout, au sein des territoires.**

Dans ce territoire du Pays d'Aix où l'adhésion à la Métropole a généré des oppositions fortes et où il est impératif de rassembler les citoyens et non de les diviser, le Conseil de développement pense qu'il est de la responsabilité des élus des territoires de tenir des propos nuancés qui permettent de souligner certes les difficultés mais aussi les atouts et les perspectives d'une Métropole au sein d'Aix-Marseille Provence.

Par ailleurs, il est de bon augure de mettre en avant l'intérêt des relations des territoires infra-métropolitains avec la capitale régionale.

La valorisation du Projet Métropolitain et de ses orientations générales en fait partie. Les débats internes à l'Institution autour de la pertinence du taux acceptable d'évolution démographique (0,4 ; 0,6 ou 0,8%), n'intéressent pas autant le citoyen.

- **Dans la présentation des PLUI auprès des citoyens, souligner la plus-value d'un PLUI sur un territoire par rapport aux seuls PLU.**

A ce titre, le Conseil de développement peut reprendre la formulation de la présentation du Club PLUI animé par l'Etat : « *pour l'urbanisme comme pour l'habitat, les transports ou les activités économiques, les communes ont besoin de mutualiser leurs moyens et d'avoir une vision plus large de l'aménagement de leur territoire. Le développement des PLUI s'inscrit pleinement dans cette dynamique. L'intercommunalité, pour tout projet de territoire, est l'échelle la plus pertinente* »<sup>2</sup>. En effet, le PLUI doit être présenté comme une opportunité et non comme une contrainte.

- **Faire des PLUI, les supports de traduction du Projet Métropolitain et de ses 12 engagements au niveau des territoires dans les thématiques qui sont les leurs.**

Le Conseil de développement aura à cœur de voir de quelle manière les PLUI répondent aux 10 priorités qu'il a identifiées pour le développement de la Métropole dans le cadre du Projet métropolitain.

Par exemple, de quelle manière les PLUI répondent à la problématique de l'étalement urbain et du manque de logement social de la Métropole, en général, et de certaines communes en particulier ?

Comment ces mêmes PLUI travaillent-ils les thèmes de l'inclusivité et de la cohésion sociale ?

---

<sup>1</sup> SCOT Schéma de Cohérence Territoriale et SRADDET - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

<sup>2</sup> <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/>

- **Les PLUI doivent pouvoir apporter des solutions en termes de rationalisation et de meilleure répartition des équipements publics et sportifs sur le territoire de la Métropole.**
- **2040 c'est demain ! La société civile souhaite une projection plus ambitieuse dans le temps de la gouvernance métropolitaine (la prospective est à plus de 20 ans sinon c'est de la prévision).**

De surcroît, l'urgence des questions foncières nécessite de penser à des aménagements actuels en termes de mutabilité dans l'avenir et de cohérence de l'action publique Centre-ville/Périphérie contrairement à ce qui a pu être constaté sur certains territoires.

Par ailleurs, s'il est indispensable de protéger le foncier, il est devenu nécessaire de réserver du foncier (pour les besoins futurs), voire de « créer du foncier » comme le proposent les services de l'Etat (en récupérant les espaces d'aménagements dont l'utilité n'est plus avérée, exemple : parkings urbains à diminuer en mutualisant certains etc...).

- **Reconnaître l'inversion chronologique dans l'élaboration des documents d'urbanisme comme étant un frein réel dans la cohérence territoriale des mesures d'aménagement et d'urbanisme.**

Tout en composant avec cette donnée, le Conseil de développement attend de l'Exécutif métropolitain qu'il ne dévalorise pas la cohérence proposée par l'ordonnancement des documents d'urbanisme :

- . l'opposabilité du SRADDET,
- . la mise en compatibilité des documents produits par la Métropole,
- . les préconisations de l'Etat,
- . les orientations du SCOT,
- . sa déclinaison dans les PLUI.

Le Conseil de développement souhaite que les élus n'alimentent pas les propos sur le « *millefeuille territorial* » mais endossent plutôt un rôle pédagogique afin de transmettre un message constructif auprès de la population.

- **Faire des PLUI non pas des reproductions de modèles ayant montré leur obsolescence (comme les lotissements...) mais bien des outils stimulant l'innovation et la créativité des territoires et de leurs acteurs.**

En matière de logements, les innovations sont pléthoriques et sont relayées par un certain nombre de cercles de réflexion qui pourraient inspirer les PLUI : habitats avec pièces mutualisées (chambres d'amis, buanderies, jardins partagés...), immeubles de plus grande hauteur et garantissant services et qualité de vie, cohérence urbanisme/transport systématique...

Dans cet objectif, le Conseil de développement préconise de développer les collaborations avec des étudiants, notamment ceux de l'école d'architecture, de l'ENSP et de l'IUAR en préfiguration de l'IMVT<sup>3</sup>, pour travailler sur les questions de mixités fonctionnelles et de mutabilité des espaces, des lieux et des habitats.

<sup>3</sup> ENSP Ecole Nationale Supérieure du Paysage, IUAR - Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, IMVT - Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires

- **Mettre en cohérence les diverses stratégies métropolitaines, comme les PLUI avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) à venir, avec les ambitions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Projet Métropolitain.**

La société civile a conscience que les consensus à trouver à travers les différents PLU des communes concernées par un PLUI est une gageure.

Pour autant, elle ne peut valider le fait que la Métropole puisse mener des démarches structurantes de manière isolée les unes les autres alors que leurs complémentarités et interdépendances ne sont plus à démontrer.

Comment lutter contre le « *millefeuille territorial* » si décrié par les citoyens qui déplorent les redondances et incohérences des différents niveaux de gouvernance, si les démarches internes d'une même institution ne sont pas harmonisées et peuvent se contredire ?

- **Tirer l'expérience des PLUI du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Etoile afin d'harmoniser les procédures dans l'élaboration des PLUI.**

En effet, le Conseil de développement qui accompagne à présent ces deux nouveaux PLUI en cours sur la Métropole, celui du Pays d'Aix et celui du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, doit s'adapter à des procédures différentes (en termes de saisine, d'étapes du calendrier, d'association du Conseil de développement, de transmission de documents provisoires avant leur débat en Conseil de territoire etc...).

Aussi, il s'interroge sur ces différentes procédures au sein d'une même institution qui ne facilitent pas l'association de la société civile aux démarches en cours.

- **Dupliquer pour tous les PLUI, le travail de collaboration qui est engagé avec les services Métropolitains du territoire du Pays d'Aix et du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, qui ont très tôt associé le Conseil de développement à leurs démarches.**

En effet, plutôt que d'être saisi au dernier moment comme l'a subi le Conseil de développement dans la procédure du PLUI de MPM (au moment de l'enquête publique), le Conseil de développement trouve un intérêt indéniable d'être associé en amont, avec des rencontres régulières avec les services et les agences d'urbanisme, de manière à faire entendre ses recommandations, en continu, dans une logique de co-construction des politiques publiques.

- **Associer à une politique de développement du transport en commun, une politique de réduction du stationnement en centre-ville (associée au développement de parking-relais en périphérie) si l'on souhaite diminuer l'utilisation de la voiture.**

En effet, le Conseil de développement remarque qu'il peut y avoir une distorsion entre une offre très attractive de stationnement en centre-ville et une offre en périphérie bien moins importante.

- **Agir sur les modifications des comportements des citoyens afin d'amener des changements de pratiques réels sur du moyen et long terme (dans les choix d'habitat, dans l'utilisation de la voiture...)**

Le Conseil de développement pense qu'escompter sur des changements d'usage ne suffit pas mais qu'il faut que les institutions publiques développent des actions pro-actives, pédagogiques et parfois contraignantes afin de générer des évolutions dans les comportements.

- **Ne pas négliger dans les PLUI le traitement des déchets, quels qu'ils soient et les solutions que les différents volets de l'Economie circulaire peuvent apporter.**
- **Intégrer réellement la création de logements sociaux, voire très sociaux, dans les ambitions des PLUI, conformément aux besoins du territoire métropolitain, mis en lumière suite à la tragédie de la rue d'Aubagne et la problématique du logement indigne au sein de la Métropole (en lien avec le PLH, Programme Local de l'Habitat).**
- **Tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans les démarches PLUI.**

Le Conseil de développement souligne l'intérêt et la convergence de certaines recommandations des PPA et s'interroge sur leur prise en compte par la Métropole. Le Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur a par exemple regretté la faiblesse des mesures en matière de transition énergétique et écologique des PLUI et des SCOT antérieurs à la constitution de la Métropole, celle des objectifs en matière de construction de logements et de rénovation de l'habitat, ainsi que les prévisions en matière de consommation foncière.

- **Inscrire les changements en matière de mobilité et les reports sur du transport collectif sur des temps longs.**

Le Conseil de développement insiste sur le fait que ce sont la fréquence des cadencements des transports en commun, la fiabilité, le confort, la sécurité et l'économie générée pour le particulier, qui amènent des modifications dans les choix de mobilité.

Pour autant, le Conseil de développement confirme que « l'extension infinie des transports en commun n'est pas viable » à la fois pour rationaliser les coûts et éviter de s'engager vers du transport à la demande, mais aussi pour envisager plutôt de diminuer les besoins de mobilité à tout vent.

- **Rechercher le 0% de consommation d'espaces agricoles et naturels pour 2040 et ce dès maintenant. Tendre vers l'objectif gouvernemental du zéro artificialisation nette par la réduction des surfaces commerciales, stationnements inclus.**
- **Favoriser le développement de la production énergétique telle qu'elle est définie par les élus dans le Projet Métropolitain, tout en préservant les espaces agricoles et naturels. En la matière, privilégier l'autonomie énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et soutenir l'implantation des productions énergétiques en toiture.**
- **Redonner du plaisir à vivre en ville pour éviter l'étalement urbain (sécurité, nature en ville, commerces, services, logement social, lutte contre logement indigne...).**
- **Evaluer systématiquement les nouveaux projets de construction au regard de leur impact sur les mobilités (limiter le besoin de déplacement entre autres).**



- Informer, former les élus mais aussi les citoyens sur les nouveaux modèles d'aménagement urbain car il existe encore trop de préjugés ou de perceptions infondées sur les questions de densification ou d'hauteur de construction.

#### IV - Des interrogations plus particulières du Conseil de développement concernant le PLUI du territoire du Pays d'Aix

- Serait-il possible dans le PADD du PLUI du Pays d'Aix de disposer d'une « *introduction-chapeau* » qui puisse transmettre la « *vision* » générale des élus pour ces territoires avec des lignes de force en nombre limité ?

Le Conseil de développement préconise de faire de ce document un récit qui parle aux citoyens et qui fasse le lien entre le diagnostic et les orientations du PLUI.

La déclinaison en termes d'objectifs, d'orientations et de propositions, peut avoir tendance à morceler, segmenter ; elle empêche l'appréhension globale du territoire et les connexions qu'il est nécessaire de faire entre les différentes thématiques.

Cependant, le Conseil de développement a conscience de la difficulté à statuer pour ce PLUI, sur des formulations qui conviennent aux 36 communes tout en portant un message politique affirmé et engagé.

- Est-il pertinent de se référer à un projet de territoire datant de 2015 à l'heure où nos sociétés sont prises dans une accélération exponentielle et où les contextes, technologies, rythmes de vie, changent très rapidement ?
- Serait-il possible dans le PADD d'avoir une explicitation écrite de ce que la Métropole entend par le titre-slogan du document « *un territoire écoresponsable conciliant proximité et attractivité* » ?
- Est-ce que le diagnostic pourrait répondre aux interrogations de la société civile sur le rapport du Pays d'Aix, au travers de son PLUI, aux enjeux sociétaux qui traversent le territoire national dans son ensemble ?

*Ex : où en est le Pays d'Aix sur la question de la densification et du changement de modèle d'habitat ? (Est-ce que la maison individuelle perd de son attractivité ? Sommes-nous davantage sur du collectif ?)*

*Où en est le Pays d'Aix sur la question de l'inclusivité ?  
Par le logement, l'emploi, la formation ?*

*De quelle manière les zones d'activités commerciales du Pays d'Aix ont commencé une nécessaire mutation de leurs espaces ?*

*L'armature commerciale du Pays d'Aix est-elle jugée suffisante et n'aurait-elle plus ainsi besoin d'augmenter ?*

Le Conseil de développement émet une réserve quant aux diagnostics déjà pré-ciblés qui mettent sous silence certains enjeux ou influencent la perception des citoyens.

Pour illustration, les formulations suivantes « *les métropoles en panne de croissance* », « *Aix-Marseille-Provence faiblement dynamique* », « *une surévaluation de la capacité du réseau ferroviaire à apporter des solutions* » sont plus des partis-pris que des diagnostics neutres.

- **Dans la même idée, est-ce que les orientations du PLUI du Pays d'Aix répondent au diagnostic détaillé qui a été fait sur le territoire ?**

A savoir, comment le PLUI répond au constat du départ des familles avec enfants de la ville d'Aix ? Comment le PLUI répond de manière durable et innovante aux problématiques de circulation que subit le Pays d'Aix et en particulier sa ville centre ?

- **Comment faire des contraintes qui s'imposent au Pays d'Aix des opportunités dans le cadre du PLUI ? Comment, notamment, ce PLUI va-t-il concilier la protection des espaces naturels et la réponse aux besoins de logements, de foncier ?**
- **Quelles sont les capacités réelles de densification du territoire ?**

N'est-il pas plutôt cohérent de partir de la capacité d'accueil afin d'en étudier les possibilités d'augmentation démographique de la population et non l'inverse ?

Dans cet objectif partagé de densification et de besoin de « créer la ville sur la ville », pouvons-nous envisager la possible saturation de certains territoires qui présente des zones à risques naturels et un foncier protégé ?

Plus précisément, comment concilier l'ambition d'attractivité recherchée et la capacité réelle de densification du territoire du Pays d'Aix ?

Comment traduit-on cette ambition en termes d'urbanisme, de création de logements, à savoir quel type de densification, à quels endroits, comment ?

- **Comment exploiter les réserves foncières éventuelles du Nord-Est de la ville d'Aix ? Par ailleurs, comment optimiser le maillage des transports en commun de la ville d'Aix dans ce secteur ?**
- **En matière d'attractivité du Pays d'Aix, comment coordonner davantage les politiques économiques, d'habitat et de transport ?**
- **Comment adapter les dessertes des réseaux urbains et interurbains aux densités résidentielles et d'emplois ?**

- **Comment réserver des emplacements spécifiques autour des pôles d'échanges : parkings-relais, points d'arrêt routiers et de voie ferrée tout en en faisant aussi des lieux de vie ?**
- **Comment résoudre les problèmes de « thrombose » récurrents, tant du point de vue de la circulation automobile que des transports en commun autour de la ville d'Aix-en-Provence ?**

Par une politique foncière et une politique de l'habitat faisant revenir les familles dans le centre-ville ?

En limitant la densification dans certains quartiers déjà saturés ?

En améliorant la trame viaire afin de développer les transports en commun et fluidifier la circulation, notamment dans le Nord et l'Est de la ville ?

Quelles seraient les solutions innovantes en la matière ?

- **Pourquoi annoncer dans le PLUI une expérimentation dont la viabilité technique n'est pas encore garantie ? (Voies ferrées utilisées à la fois pour du transport de marchandises et à utiliser aussi pour du transport de voyageurs ?)**
- **Est-ce que les points de l'orientation 37 sur la réduction des déchets ultimes est suffisante au regard de l'enjeu de cette question sur la Métropole, notamment sur l'attractivité du territoire ?**
- **Pouvons-nous contenir le développement des parcs photovoltaïques sur le Pays d'Aix même si les objectifs du SRADDET en la matière sont considérables, afin de protéger les espaces, agricoles et naturels, d'une implantation massive ?**

Comment privilégier une implantation sur les toits des supermarchés par exemple ?

- **Comment préserver le plateau de l'Arbois et en faire un projet de Parc métropolitain de loisirs et de nature ?**
- **Pouvons-nous ré-envisager l'ouverture de lignes actuellement non exploitées et ainsi augmenter la capacité ferroviaire avec des structures déjà existantes (Rognac, Gardanne...) ?**
- **Comment le PLUI du Pays d'Aix a pris en compte les évolutions en termes de consommation et le développement du e-commerce, notamment dans les mutations nécessaires de ses zones commerciales ?**
- **Comment le PLUI peut-il valoriser les bonnes pratiques de certaines communes en matière de densification ?**

Le Conseil de Développement pense en particulier à la commune de Coudoux.

## V - Des interrogations plus particulières du Conseil de développement concernant le PLUI du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

*En préambule, notons que le Conseil de développement, dans son organisation en intergroupe, n'a pas pu travailler à partir d'un document PADD provisoire qui lui aurait été transmis par les services du territoire avant son débat en Conseil de territoire. Les interrogations suivantes n'ont été formulées qu'à partir d'une présentation diaporama (analogue à celle faite antérieurement auprès des PPA) faite par les services du territoire, la Directrice Générale des Services et le directeur de cabinet.*

- **Pourquoi une première version du PADD n'a pu être transmise à la société civile avant les débats en conseil de territoire du 22 Octobre ?**

En effet, le Conseil de développement a été destinataire d'une version provisoire du PADD pour le PLUI du Pays d'Aix ; c'est pourquoi il s'étonne de n'avoir pu bénéficier des mêmes conditions d'étude de ce document pour le PLUI d'Aubagne et de l'Etoile.

En effet, il fait pourtant sens de transmettre à la société civile ce document en amont afin qu'elle puisse faire valoir son point de vue auprès des élus.

Il est nécessaire, pour mener une concertation, de donner au moins l'objet de la concertation aux intéressés.

Pour autant, le Conseil de développement a apprécié d'être invité aux séances des PPA organisées par le territoire et de bénéficier d'une présentation détaillée et argumentée, étayée de cartes géographiques très bien agencées, des services de la Métropole, de la DGS et du directeur de cabinet du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

- **En termes de méthode, comment réaliser un PADD sans partir d'un diagnostic et d'un Etat Initial de l'Environnement (actualisés) puisque ce PADD doit décliner en objectifs les enjeux de développement issus du diagnostic ?**
- **Quelle ambition poursuivent les élus pour le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ?  
Quelle que soit l'option retenue (agriculture, tourisme, tertiaire...), comment amener ce territoire à monter en gamme ?**

Quels seront la place et le rôle de ce territoire au sein de la Métropole ?

Comment participera-t-il, avec l'identité qui sera la sienne, à la cohérence d'ensemble ?

Comment se positionnera-t-il par rapport aux autres ?

- **Dans cette perspective d'accueil accru de population (9000 habitants) sur le territoire d'ici 2040, comment garantir l'intégration systématique, dans les aménagements futurs, des différents volets du cycle de l'eau (assainissement, eau courante, prévention des inondations...) et de la gestion des déchets ?**

- **Compte-tenu des particularités des délimitations administratives avec la situation de Gémenos qui ne fait pas partie du territoire (bien que faisant partie du même bassin d'emplois et d'habitat) et celle de Cuges-Pins qui n'est pas contigüe avec le reste, comment le PLUI du Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'est-il articulé et demeure en cohérence avec les orientations du PLUI de Marseille-Provence ?**

Il semble que le groupe de travail initié par la direction de la Stratégie et de la cohérence Territoriale prenne tout son sens, tant dans l'harmonisation des pratiques que dans la mise en cohérence des contenus des PLUI.

- **Comment se prémunir de la reproduction de modèles surannés en matière d'habitat au sein du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, notamment la propagation de lotissements qui génèrent un étalement urbain délétère en matière de foncier ?**

Même si les services nuancent en parlant de « *foncier mobilisable* », le Conseil de développement alerte sur le fait que la densité moyenne proposée dans le PLUI est très faible et interroge la capacité du territoire à changer de « paradigme » en matière de logement (16 à 22 logements par hectare quand des centres villages de communes, présentés comme des modèles d'urbanité, sont parfois à 150, avec activités et commerces).

- **Même s'il faut minimiser l'étalement urbain, il convient de ne pas faire de la densité de logement à l'hectare un objectif en soi à atteindre. Il faut également privilégier la qualité de vie et les économies d'énergie en engageant une politique volontariste de re-végétalisation des centres urbains denses et de préservation d'espaces végétalisés et arborés à faible consommation d'eau dans les nouveaux projets d'immeubles collectifs.**
- **Le Conseil de développement reconnaît l'intérêt de développer les projets d'urbanisation et les services autour des axes de transports en commun, afin de rendre effectif ce principe de « cohérence urbanisme-transport », comme il est envisagé pour le ValTram.**
- **Comment assurer l'égalité de tous les citoyens métropolitains face au paiement des autoroutes sur le territoire ? (Au Nord et à l'Ouest, elles sont gratuites alors qu'à l'Est les autoroutes sont payantes)**
- **Quid de l'entrée et de la sortie d'autoroute, sur la bretelle d'Auriol, pour se rendre et revenir d'Aix-en-Provence ?**

## VI - Conclusion

En ce contexte de fin de mandat, à la fois pour les élus de la Métropole et les membres du Conseil de développement, celui-ci :

- propose à l'Exécutif métropolitain des premières recommandations ;
- émet des interrogations sur les deux PLUI en cours ;
- aura à cœur d'accompagner en continu ces deux documents d'urbanisme qui n'en sont qu'à leurs premières étapes de réalisation puisque leurs arrêts respectifs sont programmés en 2021 ou en 2022.

En effet, les enjeux des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la phase réglementaire à venir ainsi que les questions autour des projets, des formes urbaines, de la qualité des espaces publics, de l'expression architecturale, sont autant de sujets fondamentaux à considérer lors des étapes à venir.

## VII – Liste des membres actifs des deux intergroupes de travail

ayant contribué à l'élaboration de cette contribution

### PLUi du Pays d'Aix

**Jean-Claude BRUGERON** – Architecte Urbaniste

**Maurice FARINE** – Président de Pays d'Aix Développement

**Jacques FRADIN** – Architecte associé FRADIN WECK Architecture

**Alain GRAPINET** – Retraité Assurances

**Bernard GYSSELS** – Ancien Directeur RFF PACA

**Jean-Claude REBOULIN** – Ancien Directeur Aménagement – Aéroport Marseille Provence

**Jean-Luc SIDOINE** – Ancien Directeur Général Adjoint SCOT et Aménagement de la Communauté du Pays d'Aix

**Paul SERRE** – Ancien Directeur Général des Services de la Communauté du Pays d'Aix

### PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile

**Suzanne AMIC** – Médecin Ophtalmologiste

**Jacques FRADIN** – Architecte associé FRADIN WECK Architecture

**Jean-Marc GIRALDI** – Directeur du pôle conseil au Conseil d'architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône

**Alain GRAPINET** – Retraité Assurances

**Marie-Ange HENGER** – Directeur Administratif et Financier du groupe ALTERSIS

**Joseph PITTEIRA** – Ingénieur transport

**Michel PRATO** – Retraité de l'EDF – Centrale nucléaire