

Monsieur Marcel GERMAIN  
Président de la commission d'enquête du PLUI du Pays d'Aix  
Direction Urbanisme  
BP 48014  
13567 MARSEILLE CEDEX 02

Aix-en-Provence, le 2 avril 2024

Monsieur,

Nous avons attentivement examiné le dossier d'élaboration du PLUI du Pays d'Aix et nous souhaitons vous faire part de nos observations et recommandations en tant que représentants de l'UPE 13 Territoire Aix Métropole.

L'UPE 13, en tant que premier syndicat patronal du département, représente plus de 13 000 entreprises locales. Au quotidien, nous sommes témoins des défis auxquels sont confrontées les entreprises qui cherchent à se développer sur notre territoire. Le manque de foncier adéquat entrave leur croissance et par conséquent, la création d'emplois.

Nous sommes convaincus que la question du foncier économique est cruciale pour l'avenir de notre territoire. Permettre aux entreprises locales de croître et d'accueillir de nouvelles entreprises est un enjeu majeur pour les années à venir, et nous pensons que le PLUI constitue une opportunité importante dans ce sens.

Dans l'ensemble, il nous semble réaliste d'apporter un avis favorable au PLUI du Pays d'Aix tel qu'il est présenté dans les documents de l'enquête publique. Cependant nous souhaitons formuler quelques observations pour répondre aux attentes des entreprises et de l'économie locale.

Vous trouverez ci-après nos observations, qui amènent quelques modifications par rapport au dossier soumis à l'enquête publique.


- Optimiser l'usage du foncier des zones d'activités économiques en préservant leur vocation productive et en favorisant la densification des zones d'activités déjà existantes,
- Préserver l'attractivité commerciale et tertiaire,
- Développer le réseau de transport en commun de manière à garantir une desserte efficace des zones d'emploi, en assurant une coordination étroite entre le PLUI et les plans de mobilité définis par la Métropole Aix Marseille Provence.

Nous sommes convaincus que la collaboration entre les acteurs économiques et les autorités publiques est essentielle pour assurer un développement harmonieux et durable de notre territoire.

Nous restons à votre disposition pour toute discussion ou clarification supplémentaire sur nos propositions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane PEREZ  
Président UPE 13 Aix Métropole



# RESERVES DE L'UPE 13 AIX METROPOLE CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AIX

## 1 - Optimiser l'usage du foncier des zones d'activités économiques

### Préserver la vocation productive (industrie, logistique...) des zones d'activités économiques existantes

- Interdire l'extension de logements existants dans les zones d'activités pouvant s'apparenter à un détournement d'usage du foncier économique,
- Maîtriser le développement de commerces et services (activités recevant du public) dans les zones d'activités économiques, limiter leur implantation dans les « pôles de vie » pour éviter tout conflit d'usage entre des activités non compatibles.
- 

### Densifier les zones d'activités existantes et en projet

- Augmenter le coefficient d'emprise au sol à minima à hauteur de 60% de la superficie du terrain pour exploiter plus efficacement les terrains,
- Augmenter la hauteur maximale des constructions autorisées (augmenter à 12 mètres la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone existante du Val de Durance à Peyrolles pour harmoniser cette règle de hauteur avec celle de la future zone d'extension et répondre aux besoins des entreprises déjà installées, augmenter à 16 mètres la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone commerciale de la Pioline) pour permettre de surélever les bâtiments et densifier verticalement.
- Permettre la construction de parkings souterrains pour accueillir les salariés et clients des entreprises et ainsi libérer du foncier économique pour du bâti,
- Harmoniser les droits à construire entre les zones d'activités existantes et leur future extension,
- Offrir la possibilité de développer des activités de production d'énergie renouvelable dans les espaces boisés classés de certains secteurs (zone de Pichaury notamment),
- Déterminer l'échelle pertinente de conception et de gestion des espaces libres / verts comme des réseaux d'eau et d'assainissement à l'intérieur des zones d'activités, pour optimiser l'utilisation des ressources et réduire le coût lié à l'extension des infrastructures. Il serait opportun de réduire la surface dédiée aux espaces libres / verts par terrain et aménager un espace libre / vert partagé d'une certaine taille au cœur de la zone d'activités jouant le rôle de poumon de la biodiversité.

## 2 - Préserver l'attractivité commerciale et tertiaire

Pour éviter de concurrencer et de disperser l'offre existante des zones commerciales et de redynamiser les centres villes, nous souhaitons :

- Limiter le développement de nouvelles zones commerciales. Nous sommes favorables à la densification, réhabilitation des zones existantes (la Pioline, Plan de Campagne et Le Liourat).
- Diversifier les fonctions économiques des zones commerciales en autorisant le développement de surfaces de bureaux sans forcément être liées à une activité autorisée dans la zone,
- Encourager à long terme la transformation des zones commerciales comme Plan de Campagne et la Pioline en autorisant des logements sans imposer de conditions restrictives afin de créer leur mutation, créer des quartiers à part entière, plus dynamiques et attractifs. Cela permettra de répondre aux besoins en logement tout en optimisant l'utilisation de ressources existantes.
- Engager au plus tôt la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Constance sur sa partie Nord, cette réserve foncière tertiaire répond à une demande forte du territoire, notamment pour l'implantation d'établissements d'enseignement supérieur.

## 3- Développer le réseau de transport en commun

Le PLUI se doit d'être couplé avec des dessertes efficaces des zones d'emploi.

- Accélérer le projet de réouverture de la ligne ferroviaire Aix-Rognac. Le BHNS, projet acté lors du GIP Mobilité du 14 mars ne peut suffire à la desserte du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence.
- Assurer depuis Plan d'Aillane une desserte fine du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence,
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la mise en place de desserte performante en transport en commun,
- Intensifier l'urbanisation dans les zones de bonne desserte,
- Prévoir une desserte ambitieuse des grands pôles économiques via un réseau express métropolitain.