

Projet de PLU Avis du CIQ luynois en qualité d'association agréée

27 octobre 2014

Par courrier du 07 octobre 2014, la ville d'Aix en Provence demande au CIQ luynois d'émettre un avis en tant qu'association agréée dans le cadre prévu par l'article R.123-16 du code de l'urbanisme.

Le présent document a pour objet de présenter cet avis.

1/ Le contexte global

Le scénario projeté par la ville d'Aix en Provence prévoit que d'ici une quinzaine d'années, la ville pourrait compter environ 155 000 habitants. La production de 900 logements par an, en moyenne, permettra à la ville d'assumer son statut de ville capitale et de relâcher la tension sur le marché du logement.

Une partie de l'effort, en terme de construction de logements, sera réalisée dans les villages et notamment à Luynes.

Même si Luynes fait partie de la ville d'Aix en Provence, il est nécessaire d'analyser dans quelles conditions cet effort va se dérouler.

En premier lieu, il est indispensable de connaître l'état actuel en nombre d'habitants et en nombre de logements sur le territoire du village et de mesurer l'impact des actions induites par le PLU sur ces deux éléments. L'accroissement du nombre de logement dans le village doit être décidé en pourcentage des populations existante et future.

Les indications figurant dans le dossier ne permettent pas de répondre à ces interrogations :

- Combien sommes-nous à Luynes ?
- Combien seront nous à Luynes dans 15 ans ?

Au-delà de ces données élémentaires il est nécessaire pour comprendre l'évolution du village, de connaître la répartition en logements et en habitants par zone et par typologie d'urbanisation. Il aurait été nécessaire de disposer d'informations qui ne figurent pas dans le projet.

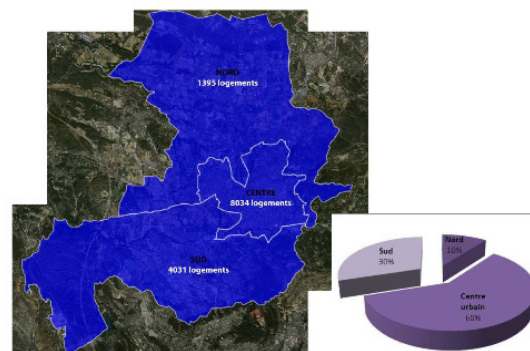
Ces informations, dont les services techniques disposent sûrement, sont celles que nous énumérons dans les tableaux ci-dessous que nous vous demandons de bien vouloir faire compléter. Soyez sûr que notre avis n'en sera que plus pertinent.

Type Urbanisation	Nombre d'habitants		Nombre de logements	
	Situation actuelle	Situation future	Situation actuelle	Situation future
UI				
UM				
UD				
UC				
UR				
1AU				
2AU				
Total pour Luynes				

Zones	Nombre d'habitants		Nombre de logements	
	Situation actuelle	Situation future	Situation actuelle	Situation future
Centre-village				
Rempelin nord				
Rempelin sud				
Trois Pigeons				
Bon Rencontre				
Total pour Luynes				

Les Luynois ont le droit d'avoir des réponses à leurs interrogations.

2/ Le respect des objectifs affichés



Estimations	Nord	Centre	Sud	Commune
Renouvellement urbain	0	2 800	200	3 000
Optimisation du foncier peu dense	150	1 800	0	1 950
Réalisation sur foncier non bâti	630	1 150	700	2 480
Total production logements en zone urbaine à 2030	780	5 750	900	7 430
Production logements par urbanisation complémentaire à 2030	620	2 300	3 150	6 070
Total production logements PLU Aix à 2030	1 400	8 050	4 050	13 500

Aix en Provence : horizon 2030 – le logement

- 13 500 logements supplémentaires

- Environ 2/3 tiers de l'effort de production à situer sur le centre urbain

- 1 nouveau logement sur 3 sera issu d'un mécanisme de renouvellement urbain et d'optimisation foncière

Sur les 13500 logements prévus à AIX d'ici 2030, 4050 logements seront construits dans les quartiers sud (Pont de l'Arc, Luynes, les Milles, La Duranne).

A partir de ces éléments, il convient de s'assurer pour Luynes de la cohérence entre les objectifs annoncés et les propositions du projet de PLU. Aujourd'hui cette cohérence n'est pas vérifiée.

3/ La liaison Rempelin - Centre-ville : Un constat - Une proposition - Une réalité

Le projet indique clairement :

« L'urbanisation plus récente de ces vingt dernières années est venue dépasser ces limites, soit pour permettre l'implantation de nouveaux équipements nécessitant des espaces plus conséquents que ceux du tissu urbain existant, soit en raison du phénomène du mitage progressif des espaces naturels. Cette urbanisation récente a conduit à une perte de la lisibilité des espaces traditionnels urbains, naturels ou agricoles sur des franges d'urbanisation ».

Le quartier Rempelin nord va être lourdement urbanisé dans ce projet (création d'une zone 1AU1-UM).

Le projet propose :

« Ce secteur est concerné par l'enjeu de recomposition du village de Luynes qui nécessite un renforcement de son armature urbaine avec le développement amorcé de l'urbanisation et des équipements au sud de la rivière, en améliorant notamment les liaisons entre le village et le pôle d'enseignement, ce qui suppose d'atténuer la double coupure de la Luynes et de la RD7 et d'améliorer leur franchissement ».

Dans les faits, la distance de franchissement des deux obstacles (la Luynes et la RD7) est de l'ordre de 350 mètres. Le projet ne fait pas apparaître d'emplacements réservés pour permettre l'implantation de ces nouvelles infrastructures de liaison. Une, voire deux simples passerelles de 350m de long ne parviendront pas à liaisonner de façon cohérente les deux pôles.

4/ Des équipements

C'est à partir du nombre d'habitants futurs que doivent se déterminer les équipements qu'il sera nécessaire de réaliser. Comme nous l'avons déjà indiqué, ces éléments ne nous sont pas donnés.

Nous pensons que toute augmentation de population doit, en plus de l'accroissement du nombre de logements et des adaptations d'infrastructures routières, se traduire par la réalisation et l'implantation d'équipements nouveaux, décidés après une réflexion approfondie. Les Luynois ont en effet besoin de plus de crèches et d'écoles, de gymnase, d'un poste de police permanent, de parkings, de locaux commerciaux et de services, de maison de retraite, d'équipements sportifs...

Le projet de PLU doit prendre en compte ces besoins. Les documents font état de la création d'une école et d'une crèche, ne mentionnent aucun autre équipement, les situent au sud-est sans pour autant inscrire les emplacements réservés pour leur implantation.

5/ Commerces de proximité

Le PLU indique que les commerces de proximité seront implantés au centre du village et près de la halte ferrée. Ils devront également l'être dans la zone d'urbanisation nouvelle de Rempelin.

Le PLU devra s'assurer que ces nouvelles implantations tiendront compte de la nécessité d'une centralité de village, afin entre autre, de ne pas nuire aux commerces déjà existants.

6/ Le centre village à redéfinir

Luynes village provençal. C'est ce que souhaite l'ensemble des Luynois. Mais cela passe par des aménagements à réaliser dans le cœur du village.

Il est encore temps de repenser cette urbanisation du noyau villageois et d'afficher les actions à mener pour améliorer les conditions de vie des habitants. La délocalisation d'entreprises implantées au cœur du village doit être envisagée et une ré-urbanisation de certaines rues ou zones doit être mise à l'étude. Le projet de PLU se limite à définir des linéaires de gabarit.

7/ Les infrastructures de déplacement

Au niveau de ses grands axes, les voies desservant le village assurent une double fonction de desserte locale et de transit de et vers les pôles d'activité. Ces voies ne parviennent plus à absorber, aux heures de pointes, les flux routiers liés aux déplacements sud-nord (Marseille-Aix) et est-ouest (Gardanne-Les Milles). Cette saturation, qui ne peut être qu'accrochée par l'augmentation de la population liée aux constructions récentes et à venir (Rempelin, Malouesse, Pont de l'Arc...) va conduire à une asphyxie. La logique aurait voulu que l'on réalise les infrastructures de déplacement nécessaires avant la construction des habitations.

Le projet de PLU présente comme axes majeurs :

- L'implantation d'une halte ferrée sur le village.
- La création de deux lignes de BHNS à partir de cette implantation vers la ZI des Milles et vers Aix en Provence-Pont de l'Arc.

La position de principe du CIQ luynois est la suivante :

- La création d'une halte ferrée et le doublement de la voie résultent de l'intérêt général et nous adhérons à leurs réalisations.
- La réalisation d'un TC de type BHNS est une amélioration des conditions de transport en commun pour Luynes et nous adhérons à ce type de réalisation.

Il est néanmoins utile d'apporter les compléments ci-après :

- La ligne BHNS doit être à réaliser en priorité. Elle doit impérativement desservir le centre-ville d'Aix en Provence, et ne pas s'arrêter au Pont de l'Arc, afin d'être reliée aux autres lignes BHNS. Elle doit également ne pas s'arrêter à la ZI des Mille mais être prolongée jusqu'au pôle du Plan d'Alliane afin d'assurer une connexion multimodale.
- La traversée du village de Luynes par la ligne BHNS doit être étudiée avec soin et le report envisagé des flux internes sur les quartiers ouest n'est pas une solution acceptable.
- Un mini pôle d'échange doit être organisé pour permettre le raccord avec les flux de la RD7 notamment côté zone de la Pioline.
- Une liaison piétonne et cyclable sécurisée doit être prévue des 3 Pigeons jusqu'à la nouvelle halte ferrée.

- Il est nécessaire de préciser ce que signifie la réalisation d'un « boulevard urbain » devant traverser le village de Luynes.

8/ La future halte ferrée et le doublement de la voie

Les Luynois comprennent l'intérêt du doublement de la voie et de la création de la halte ferrée dont l'ensemble des habitants vont bénéficier grâce à la possibilité de rejoindre Marseille et le centre d'Aix-en-Provence plus rapidement avec des cadences plus soutenues.

Mais ces développements engendrent des inquiétudes concernant autant le projet en lui-même, que les nuisances qui seront engendrées pendant les travaux et lors de la mise en service.

Le CIQ Luynois souhaite que :

Concernant le projet

- La ligne soit développée sur ses emprises actuelles qui sont déjà importantes et doivent permettre le doublement de la voie sans impacter les terrains riverains. La construction de murs de soutènement verticaux devrait aider à respecter ce souhait.
- le tracé de la voie reste au milieu de l'emprise.
- la végétation existante soit conservée au maximum, particulièrement lorsque la ligne est en hauteur pour masquer les murs de soutènement, et que les nouvelles élévations soient re-végétalisées.
- des protections antibruit soient mises en places.

Concernant la période de travaux

- les nuisances sonores soient minimisées, surtout la nuit.
- le parking jouxtant la halte ferrée soit dimensionné pour permettre aux Luynois de bénéficier du nouveau mode de transport mis à leur disposition.

Concernant la mise en service

- la ligne soit électrifiée pour diminuer le bruit et que l'ensemble des trains circulant soient électriques y compris les trains de marchandises qui sont les plus bruyants.
- un effort particulier soit donné à l'aspect paysager du quartier (plantation d'arbres, haies, fleurs, barrière...) afin de sauvegarder le côté naturel du quartier aux abords de la future halte ferrée.

9/ Le secteur des Trois Pigeons (Zone 2AU, urbanisation différée ; en attente d'une desserte TC et aménagement de l'échangeur A51)

La grande majorité des habitants de la zone pavillonnaire située à l'arrière de Plein Soleil a manifesté son refus d'accepter une zone d'activité parmi les habitations existantes. Cette typologie de constructibilité n'est pas acceptable.

Les dossiers présentés ne permettent pas de se faire un avis sur l'importance de l'urbanisation de cette zone. Il convient de définir l'objectif final en termes d'accroissement du nombre de logements.

10/ Nuisances

Le diagnostic affiche clairement les nuisances sonores et atmosphériques enregistrées sur Luynes dues aux voies routières et ferrées. Les habitations actuelles et les extensions doivent impérativement prendre en compte ces nuisances qui dépassent dans certaines zones les normes autorisées.

La construction d'écrans ou autres techniques constituent un préalable à toute urbanisation sur les secteurs touchés par les nuisances sonores.

EN CONCLUSION pour le CIQ luynois il est impératif pour le village de Luynes :

- De donner la répartition en logements et en habitants par zone et par typologie d'urbanisation.
- De préciser de manière chiffrée la prévision de construction logements sur la durée du PLU (15 ans) et le rythme annuel. La typologie des logements construits (primo-accédant, accession à la propriété, sociaux ...) doit être à Luynes cohérente avec celle de l'ensemble du territoire d'Aix-en-Provence.
- De préciser les deux liaisons « modes doux piétons et cycles » envisagées entre le village et les quartiers au sud de la Luynes
- De préciser l'implantation des équipements collectifs envisagés.
- De prévoir l'implantation de commerces de proximité dans les nouvelles zones d'urbanisation.
- De repenser l'urbanisation du noyau villageois.
- De prévoir, en priorité, la réalisation d'une ligne BHNS qui devrait, à partir de la halte ferrée de Luynes, relier le Plan d'Alliane mais aussi le centre d'Aix en Provence par Pont de l'Arc.
- De prévoir une liaison piétonne et cyclable sécurisée des 3 Pigeons jusqu'à la nouvelle halte ferrée
- De veiller à respecter les souhaits des Luynois lors de la réalisation de la halte ferrée et du doublement de la voie.
- De prévoir la construction d'écrans ou autres techniques au préalable à toute urbanisation sur les secteurs touchés par les nuisances sonores.

Le Président

Henri Delhomme