



D.G.A.S - Etudes Juridiques, Marchés
Publics et Patrimoine Communal
Direction du Foncier & Gestion du
Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 JUILLET 2015

Nomenclature : 1.4
Autres types de contrats

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

Politique Publique : 16-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ZAC DE LA CONSTANCE- BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE DOSSIER DE CREATION - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT - ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC .- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

L'ambitieux projet d'aménagement du secteur de la constance entre désormais dans une deuxième phase, celle de la création de la zone d'aménagement concertée.

Qu'il s'agisse du bilan tiré de la concertation, des observations de l'autorité environnementale quant à l'étude d'impact, ainsi enfin que des remarques que le public a été amené à formuler à l'occasion de la mise à disposition tant de cette étude que du rapport de la DREAL, toutes les informations en notre possession, concourent à démontrer la pertinence des choix de la Commune.

Afin d'être aussi exhaustif que possible et de vous permettre de vous prononcer sur la création de la ZAC de la Constance, en toute connaissances de causes, nous avons pris le parti de vous présenter dans un seul et même rapport, le bilan de la concertation, ainsi que celui de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des observations de l'autorité environnementale.

Il vous sera demandé en conséquence d'approuver les deux bilans et au regard de leurs conclusions, de décider de créer la ZAC de la constance, le tout en conformité avec les articles L 300-2 et R 311-2 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire après avoir rappelé tant l'objet de la ZAC, que l'historique de la procédure suivie, nous nous attacherons à vous présenter les bilans de concertation et de mise à disposition du public, qui vous permettront, après approbation, de vous prononcer sur la création de la ZAC dite de la Constance

I HISTORIQUE

A-OBJECTIFS DE L'OPERATION

Par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 19 Novembre 2012, et en cohérence avec le débat sur son PADD, la Ville d'Aix-en-Provence a décidé d'engager les études nécessaires à l'élaboration du dossier de création d'une ZAC sur le site de la Constance.

Par délibération du 18 mars 2013, le Conseil Municipal adoptait les objectifs du projet d'aménagement de la future ZAC de la CONSTANCE ainsi que les modalités de la concertation du public qui en application des dispositions de l'article L300.2 du Code de l'Urbanisme doit précéder l'approbation du dossier de création de la ZAC.

Le secteur de la CONSTANCE s'étend sur plus d'une centaine d'hectares entre l'autoroute A8, la voie ferrée AIX-ROGNAC et le vallon de la Thumine. Enclavé dans le tissu urbain avec le JAS DE BOUFFAN au Nord, Encagnane à l'Est et la Pioline au Sud, il a été identifié depuis plusieurs décennies comme lieu d'accueil d'une future extension cohérente de la Ville dans les quartiers Ouest.

Une ZAD avait d'ailleurs été créée en 1996 sur ce secteur

L'étude de la future ZAC de la Constance a été confiée à la SPLA "Pays d'Aix Territoires".

Cette opération publique d'aménagement, a pour objectif de répondre de manière significative à la demande de logements qui, comme cela l'a été démontré par les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU, ne peut être satisfaite par le seul renouvellement urbain.

Ce projet d'aménagement assurera, outre la mixité sociale du fait notamment du développement de logement étudiant, une mixité fonctionnelle puisqu'une part non négligeable du programme est réservée à des activités tertiaires du secteur du numérique, dans le cadre de la labélisation "FRENCH TECH" récemment obtenue par le site

Ces activités tertiaires innovantes seront en mesure d'apporter une réponse pérenne au déficit d'emplois affectant les quartiers Ouest de l'agglomération Aixoise.

Enfin, le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental, il favorisera le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture ainsi que l'usage des transports en commun en particulier

Il optimisera ainsi, la consommation tant de l'espace que de l'énergie

Le périmètre de ZAC, couvre une superficie de 98 hectares.

Le programme envisagé comprend, 240.000 m² de surfaces de plancher de logement soit environ 3.600 logements dont 25% de logement social, 70.000 m² de surfaces de plancher d'activités tertiaires, 5.000 m² de surfaces de plancher de commerces de proximité ainsi enfin que les équipements publics induits par l'opération (groupes scolaires, crèche, équipements sportifs...)

Cette zone d'aménagement intégrera également un pôle culturel fort, architecturé autour de la future salle de spectacle dite de la SMAC, que nombre d'acteur du secteur appellent de leur vœux depuis de nombreuses années.

B-PROCEDURES MISES EN ŒUVRES

1 – Procédure de Concertation

En conformité avec la réglementation applicable, la collectivité territoriale a engagé une vaste procédure de concertation

En effet, par Délibération de son Conseil Municipal, en date du 18 Mars 2013, la Commune d'Aix-en-Provence a défini les modalités de la concertation préalable à l'approbation du dossier de création et adopté les objectifs de l'opération d'aménagement

Ainsi, un dossier intégrant les éléments d'information sur le projet a été mis à disposition du public à compter du 7 juin 2013 tant en mairie annexe du JAS DE BOUFFAN, qu'au rez-de-chaussée du 12 rue Pierre & Marie Curie, aux heures d'ouverture des bureaux,

Un registre destiné à recueillir les observations du public a été spécialement ouvert dans les deux lieux de consultation..

Cette mise à disposition a été annoncée par affichage en Mairie, mise en ligne sur le site internet de la Commune le 27 mai 2013 et insérée dans la presse le 28 mai 2013.

Le dossier mis à disposition du public a été complété au fur et à mesure de la production des études élaborées par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Six réunions publiques annoncées, par voie de presse, d'affichage sur les lieux, de mise en ligne sur le site internet de la commune et d'affichage électronique sur les panneaux d'information de l'agglomération, ont été organisées sous l'égide des élus alors même que la délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2013 n'en prévoyait que quatre.

Le 6 juin 2013 sous la présidence d'Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et en présence de Françoise TERME, Adjoint spécial du JAS DE BOUFFAN ont été présentés les atouts et enjeux de l'opération, les premiers éléments de réflexion sur le projet d'aménagement ainsi qu'une information sur les études en cours,

Le 10 juillet 2013, sous la présidence d'Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et en présence de Marie-Pierre SICARD-DESNUELLES, Adjointe au Maire en charge du Patrimoine a été abordé le thème du patrimoine et du foncier,

Le 08 octobre 2013, sous la présidence d'Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme ont été abordés les thèmes de l'hydraulique, de l'acoustique et des déplacements,

Le 06 novembre 2013 sous la présidence d'Alexandre GALLESE, élu à l'Urbanisme ont été abordés les thèmes de la qualité de l'air, des enjeux environnementaux (faune et flore) et des potentiels en énergies renouvelables de site,

Le 05 décembre 2013, sous la présidence d'Alexandre GALLESE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et de Françoise TERME, Adjoint spécial du JAS DE BOUFFAN ont été abordés les thèmes de la qualité de l'air et de l'évaluation des émissions en particules fines des options d'urbanisme et de programme,

Le 05 décembre 2014, sous la présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Maire d'Aix-en-Provence, de Gérard BRAMOULLÉ premier Adjoint, de Madame Sophie JOISSAINS, sénateur des Bouches du Rhône, adjointe au Maire déléguée à la politique de la Ville et à la Culture, Jean-Pierre BOUVET Adjoint au Maire délégué à l'Agriculture, Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE Adjoint au Maire en charge du Patrimoine, Stéphane PAOLI Adjoint au Maire en charge du Numérique, Claude MAINA adjoint spécial du quartier du JAS DE BOUFFAN a été présentée la synthèse des études et affirmée la volonté de l'équipe municipale de réaliser cette opération.

Ces réunions ont été chacune annoncée par affichage sur le terrain, insertion dans la presse, mise en ligne sur le site internet de la Ville et affichage électronique.

Ces réunions ont mobilisé entre 30 et 50 personnes pour les 5 premières et de l'ordre de 200 personnes pour la dernière.

2 – Procédure de mise à disposition de l'étude d'impact et des observations de la DREAL

En application des dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création contenant une étude d'impact a été élaboré.

Conformément aux dispositions de l'article L 122-I III du Code de l'Environnement, la Commune d'Aix-en-Provence a sollicité l'avis de l'autorité administrative en matière d'environnement, quant à cette étude d'impact.

Les services de la DREAL ont été saisis le 18 février 2015.

Par un avis du 14 avril 2015, la DREAL a conclu au caractère globalement satisfaisant, de l'étude d'impact

La Collectivité territoriale s'est en outre attachée à répondre point par point aux observations de l'autorité environnementale

Par délibération DL N°2015-138 du 20 avril 2015 le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact, de ses annexes, des observations de la DREAL, ainsi que du mémoire en réponse de la Commune.

Il a ainsi été décidé que l'étude d'impact environnementale, ainsi que son dossier complet, soit mis à la disposition du public du lundi au vendredi aux heures d'ouverture des bureaux, pour une durée de trente jours à compter du 10 juin 2015 en Mairie Annexe du Jas de Bouffan 2, Rue Charloun Rieu, ainsi qu'au 12, Rue Pierre et Marie Curie 13100 AIX-EN-PROVENCE au rez-de-chaussée.

Le dossier a également été mis à disposition sur le site Internet de la Ville.

Les modalités définies de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public 8 jours avant le début de la mise à disposition par le biais des mesures de publicité suivantes :

- insertions dans deux journaux régionaux ou locaux dont la diffusion est assurée dans le département des Bouches du Rhône,

- affichage en mairie annexe du Jas de Bouffan 2, Rue Charloun Rieu 13090 AIX-EN-PROVENCE, ainsi qu'au rez-de-chaussée du 12, Rue Pierre et Marie Curie 13100 AIX-EN-PROVENCE,

- sur le site Internet de la Ville

Un registre spécialement destiné à recueillir les remarques du public a été ouvert tant en Mairie annexe du jas de Bouffan qu'au 12 rue Pierre et Marie Curie.

II BILANS ET CREATION DE LA ZAC

A - BILANS

1- Bilan de concertation

Les registres de concertation mis à disposition ont permis de recueillir 12 observations.

Elles émanent d'habitants ou riverains du site pour 5 d'entre-elles, de personnes intervenant à titre personnel pour 4 d'entre-elles mais également d'associations pour 3 d'entre-elles.

Au cours des réunions publiques, les associations DEVENIR, fédération des CIQ et le CIQ du PIGONNET ainsi que M. GUERRERA, élu municipal d'opposition ont systématiquement signifié leur hostilité au projet ainsi plus généralement qu'à l'urbanisation du site arguant du fait que le développement urbain doit se faire suivant un processus de renouvellement urbain par densification de la première couronne mais pas en urbanisant de nouveaux secteurs qui doivent être affectés aux espaces de détente en plein air.

En revanche, les habitants ou riverains du site qui se sont exprimés en réunion ou sur les registres ont majoritairement formulé des avis favorables au projet invoquant tout à la fois, la nécessité de répondre à la demande de logements sur Aix-en-Provence, l'espoir de création d'emplois généré par l'implantation du Pôle numérique FRENCH TECH ainsi que la perspective d'une mise en valeur durable d'un site en déshérence depuis de très nombreuses années

C'est le cas du CIQ LA CONSTANCE-LE DEPENS-L'ENSOLLEILLÉE qui est satisfait du projet en matière de préservation du patrimoine et du cadre de vie des habitants en particulier.

1.1 Remarques et observations consignées sur les registres.

Au-delà de 3 demandes de propriétaires fonciers de terrains qui se situent à l'extérieur du périmètre de l'opération et qui sollicitent des autorisations de construire sur leur parcelle, et de remarques d'ordre général sur l'urbanisation à l'échelle de la commune d'Aix-en-Provence, les observations sur le dossier consignées sur les registres portent sur :

-Les potentielles nuisances autoroutières tant sonores qu'atmosphériques et sur la nécessité d'en tenir compte

-Le patrimoine tant bâti que paysagers (vues lointaines sur les massifs de la Ste Victoire et de l'Etoile) qu'il est recommandé de sauvegarder et de mettre en valeur.

-Les déplacements, avec une préoccupation quant à la capacité des infrastructures à absorber le trafic qui sera généré par l'opération notamment eu égard s au gabarit du chemin de VALCROS.

-Le réseau pluvial et sa capacité à limiter l'impact du projet sur l'aval ainsi que sur les zones inondables de l'Arc en particulier.

-La qualité architecturale de l'opération, pour laquelle la plus grande vigilance est souhaitée, il est ainsi recommandé de s'ouvrir à un éventail de choix, par le biais d'un concours d'urbanisme

1.2 - Remarques et observations formulées lors des six réunions publiques :

Les craintes exprimées à l'occasion des réunions publiques ont portées sur :

-Le choix du site :

Les associations DEVENIR, fédération des CIQ et CIQ DU PIGONNET ainsi que M. GUERRERA élu municipal d'opposition, ont au cours des six réunions, affirmé leur hostilité à l'urbanisation du secteur dit de la CONSTANCE, aux motifs que le besoin d'urbanisation, dont ils ne contestent pas par ailleurs l'impérieuse nécessité, doit être satisfait uniquement par un processus de renouvellement de l'existant (principe du construire la Ville dans la Ville) :

Les intéressés contestent en outre la pertinence du choix Communale, les 2 autoroutes constituant selon eux une coupure urbaine difficilement surmontable et génératrice en outre de fortes nuisances tant sonores, qu'atmosphériques

-La possible altération du patrimoine et du caractère Cézannien des lieux a en outre régulièrement été mise en avant par les opposants au projet

L'Association de Sauvegarde des Paysages de Cézanne, craignant que l'opération n'obère définitivement ce patrimoine a rejoint les rangs des opposants au projet et s'est prononcée contre l'urbanisation du plateau de VALCROS CONSTANCE.

Un débat houleux s'est également instauré autour de la préservation de la maison dite de " LOU DEVEN", ruine sans intérêts pour les uns, patrimoine architectural majeur pour les autres, cet ancien pavillon de chasse a cristallisé toutes les passions entre les pro aménagement et les opposants farouches.

-L'impact du projet sur les déplacements

Si la problématique liée au déplacement a régulièrement été évoquée à l'occasion de chaque réunion, c'est principalement au cours de la troisième que le débat a été le plus complet.

L'impact du projet sur le gabarit du chemin VALCROS, ainsi que la densification du trafic routier sur les voiries des quartiers Sud (chemin du Club hippique et Pont de l'Arc) déjà saturées aux heures de pointe constituent des préoccupations récurrentes

S'agissant des nuisances autoroutières, les opposants à l'opération ont fait valoir qu'elles pourraient être endiguées par un projet d'aménagement intégrant une couverture de

l'autoroute A8 présentant en outre l'avantage de supprimer l'effet de coupure urbaine provoqué par le tracé autoroutier.

Enfin, plusieurs habitants du quartier du JAS DE BOUFFAN sollicitent une augmentation de l'offre de transport en commun principalement en direction du pôle d'activités des Milles.

En réponse à ses craintes il est indiqué

-S'agissant du choix du site :

Le renouvellement urbain qui est pris en compte de manière volontariste par la municipalité dans son projet de PLU ne peut pas satisfaire à lui seul les besoins en construction de logements neufs dans les 15 ans à venir estimée à 900 logements par an.

La démonstration en a été faite par Monsieur le Directeur Général Adjoint des grands projets de la ville, lequel s'est appuyé sur une étude de l'agence d'urbanisme du pays d'Aix. Le PLU approuvé, dans son rapport de présentation, explique et justifie ce choix.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs du territoire Communale, pour autant que ces zones d'urbanisation nouvelles soit déjà matériellement liées avec les pôles d'urbanisations existantes le tout dans un souci de développement durable.

Le site de la CONSTANCE, enchâssé dans le tissu urbain des quartiers Ouest et Sud à proximité d'axes importants de transports en commun, apparaît à cet égard idéalement situé, puisque les équipements publics de superstructure et d'infrastructure déjà existant dans sa périphérie, limiteront les coûts des aménagements

Etant également observé que la coupure urbaine provoquée par les axes autoroutiers sera tempérée par le doublement des deux franchissements de l'A8.

En outre, ce prétendu isolement très relatif du site, compte tenu de sa connexion satisfaisante avec les autres quartiers, peut être transformé en atout majeur pour le nouveau quartier, qui développera une forte identité propre, marquée par l'environnement naturel que le futur aménagement préservera et valorisera

-S'agissant des axes autoroutiers :

Les nuisances autoroutières seront endiguées par l'édification d'un talus paysager, isolant du bruit et de la pollution l'ensemble du quartier comme le démontrent les études acoustiques et de qualité de l'air qui ont été menées.

Pour un confort acoustique optimum le projet, prévoit en outre l'éloignement des logements par rapport à l'A8 ainsi que l'implantation des bâtiments liés aux activités tertiaires entre le secteur habitable et le merlon antibruit

Cette stratégie d'implantation des immeubles apportera une réponse supplémentaire aux désagréments qui pourraient découler de la pollution sonore.

La solution consistant à couvrir l'autoroute par une vaste dalle en béton, bien qu'analysée avec soin n'en a pas moins été écartée

En effet, au-delà de son coût prohibitif (de l'ordre de 4 fois le coût de l'ensemble des travaux d'aménagement de la ZAC) ainsi que de sa complexité technique et logistique (nécessité de prise en compte pendant les travaux des impératifs de circulation liés à l'axe autoroutier), cet imposant ouvrage bétonné provoquerait un impact paysager beaucoup plus important qu'un simple talus antibruit arboré et renforcerait ainsi paradoxalement l'effet de coupure qu'il prétend corriger.

-S'agissant de l'atteinte présumée au patrimoine :

Comme cela a été régulièrement rappelé au cours des réunions publiques, un recensement des sites Cézanniens du plateau VALCROS CONSTANCE a été confié à un expert reconnu, de l'œuvre du peintre.

Il lui a été demandé de formuler toutes propositions utiles visant à assurer la sauvegarde ainsi que la mise en valeur des perspectives visuelles qui ont inspiré Paul Cézanne

L'expert a en conclusion conseillé de préserver des cônes de vues, et d'édifier un lieu privilégié dédié à l'œuvre de Cézanne à VALCROS à partir duquel des parcours pédestres conduiront aux principaux points de vue choisis par le peintre.

Ces recommandations et propositions d'aménagement seront prises en compte dans le cadre du projet de ZAC.

Concernant la maison dite de LOU DEVEN, la conservation, dans le cadre de la future opération, à titre de mémoire de tout ou partie de cette construction n'est pas écartée, même si cet ancien pavillon de chasse en état de ruine avancée, ne présente pas les caractéristiques d'une bastide recensée comme élément patrimonial à préserver

-S'agissant des déplacements :

Les études de circulation ont montré que les infrastructures étaient suffisamment dimensionnées pour absorber le flux de circulation généré par l'opération.

La voie de transit dite de l'ENSOLEILLÉE prolongée par la futur liaison enjambant l'Arc, entre la RD65 et la RD9, assurera une desserte adaptée du quartier du JAS DE BOUFFAN et permettra ainsi d'alléger le trafic supporté par le chemin du Club Hippique , avec des effets bénéfiques dans le secteur du Pont de l'Arc.

Ces voiries seront réalisées et mises en service avant la livraison des premières constructions prévues dans le périmètre de l'opération

Concernant le chemin de VALCROS, son gabarit ne sera pas modifié hors des limites de la ZAC.

En effet, la préservation de ses caractéristiques de chemin de campagne évitera qu'il ne soit rendu trop attractif et qu'il devienne ainsi un accès habituel à la ZAC.

Le projet prévoit également la réalisation d'une voie nouvelle assurant la liaison entre le futur quartier de la Constance et la route de Galice au niveau de l'échangeur autoroutier Aix Ouest

-S'agissant des transports en commun :

Le projet, intégrera la réalisation de voies en site propre reliées au Nord à la ligne de BHNS et au sud à la gare Routière du plan d'Aillane.

Cette stratégie de mise en place de transports en commun performant vers le centre historique mais également vers les zones d'activités des Milles, répondra tant aux attentes des futurs habitants de la ZAC qu'à ceux du quartier du JAS DE BOUFFAN.

-S'agissant du réseau pluvial :

Les capacités de rétention dont la zone d'aménagement sera dotée pour compenser l'imperméabilisation des sols, seront très nettement supérieures à celles imposées par le SAGE.

En outre des mécanismes incitatifs favoriseront l'utilisation au maximum des capacités d'infiltration des sols, de sorte que même dans l'hypothèse d'épisodes pluvieux exceptionnels telles que ceux que la région Aixoise a connu en 1993, le projet ne présenterait aucune conséquence aggravante pour l'aval par rapport à la situation actuelle.

-S'agissant du parti pris architectural et urbanistique

La collectivité Territoriale à régulièrement fait part de son souhait, de recourir à un concours international, lancé après création de la ZAC.

La population sera en outre associée au débat sur le choix du parti pris architectural et urbanistique.

1- Bilan de mise à disposition de l'étude d'impact

Aucune observation particulière n'a été transcrite sur les registres ouverts aux publics
Cette absence de remarque s'explique sans doute par le fait que si l'opportunité du projet peu intrinsèquement susciter des réticences, l'étude d'impact qui a été conduite ne souffre pas de lacunes majeures, appelant des commentaires particuliers

Le clivage entre les pour et les contres se résume essentiellement à une différence d'appréciation quant au bien fondé de l'opération d'aménagement, qui a vocation à s'exprimer à l'occasion de la période de concertation

En Synthèse

Si la concertation préalable au projet de création de la ZAC de la CONSTANCE a fait apparaître une hostilité affirmée et constante au projet de la part de certaines associations et opposants politiques, il n'en demeure pas moins que les habitants du site ainsi que ceux du quartier voisin du Jas de Bouffan ont très majoritairement adhéré au projet

Ces réunions et mises à dispositions ont permis tout à la fois d'informer de manière large et constante la population mais également de recueillir ses interrogations et inquiétudes et d'y répondre.

Les observations ou préoccupations formulées au cours de la concertation ont permis de faire évoluer le projet notamment en ce qui concerne le patrimoine et le recours ultérieur à un concours d'urbanisme.

B – CREATION DE LA ZAC

Conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme la délibération portant création d'une ZAC doit comprendre:

- La délimitation du périmètre de l'opération
- Le programme prévisionnel des constructions
- Le régime fiscal applicable dans le périmètre de l'opération

La ZAC de la Constance s'étend sur une superficie totale de 98 hectares environ, entre le quartier du Jas de Bouffan au Nord, le quartier de la Pioline au Sud, l'A51 et le quartier d'Encagnane à l'Est ; elle est limitée à l'Ouest par le Vallon de la Thumine.

Le programme de construction qui figure au dossier de création prévoit la réalisation :
de 24 000 m² de surface de plancher de logements, soit de l'ordre de 3 600 logements,
de 5 000 m² de surface de plancher de commerces et services ; de 70 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires ; - des équipements publics de superstructure induits par l'opération (groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier...) ;
de la salle de Musiques Actuelles du Pays d'Aix.

Les terrains de la ZAC seront classés au PLU en zone 2AU, à l'exception d'un secteur de 5 hectares classé en zone UE qui correspond à l'emprise du pôle numérique.

Compte tenu de l'importance de l'opération, la Ville souhaite que le parti d'urbanisme soit arrêté à l'issue d'un concours d'urbanisme international.

Une fois le parti d'urbanisme retenu à l'issue de ce concours, le dossier de modification du PLU, qui est nécessaire pour donner des règles de constructibilité au secteur 2AU, pourra être établi ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC.

Le financement des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs, sous forme de participations. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement

Par ailleurs un dossier complet de création comprenant toutes les pièces énumérées à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme a été mis à la disposition du conseil

Il en va de même du dossier complet d'étude d'impact environnemental accompagné de ses annexes et des observations formulées par les services de la DREAL

Enfin, il sera précisé que l'opération projetée sera réalisée sous la forme d'une concession d'aménagement attribuée à la SPLA Pays d'Aix Territoire, société publique locale sur laquelle la collectivité territoriale exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

Après avoir approuvé les bilans de concertations et de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des observations de la DREAL il conviendra au vu de ce qui précède de créer la ZAC dite de la Constance

Conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme la délibération portant création de la ZAC fera l'objet d'un affichage en Mairie Centrale place de l'hôtel de Ville 13100 Aix en Provence pendant un délai d'un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonce légale diffusé dans le Département

La délibération fera en outre l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales

En conséquence

Vu le présent rapport et les textes qui y sont mentionnés

Vu les pièces communiquées à l'appui du présent rapport consultables à la Direction des Assemblées.

Nous vous invitons à

APPROUVER le bilan de concertation préalable du public

APPROUVER le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact ainsi que des observations de l'autorité environnementale

APPROUVER le périmètre de la ZAC tel qu'il est défini

APPROUVER le programme prévisionnel des constructions

APPROUVER Le dossier de création de la ZAC de la Constance

CREER EN CONSEQUENCE la ZAC dite de la Constance

DIRE ET DECIDER QUE l'opération d'aménagement à venir sera réalisée sous la forme d'une concession d'aménagement attribuée à la SPLA Pays d'Aix Territoire, société publique locale sur laquelle la collectivité territoriale exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

DIRE ET DECIDER: que le financement des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs, sous formes de participations

DIRE ET DECIDER EN CONSEQUENCE que le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement

DIRE ET DECIDER que conformément aux dispositions de l'article R 311-5 du code de l'urbanisme la délibération portant création de la ZAC fera l'objet d'un affichage en Mairie Centrale place de l'hôtel de Ville 13100 Aix en Provence pendant un délai d'un mois.

DIRE ET DECIDER que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonce légale diffusé dans le Département

DIRE ET DECIDER que la délibération fera en outre l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales

DONNER tous pouvoirs à Madame le Maire ou à son adjoint délégué, de signer tous les actes afférents à ce dossier.

DL.2015-353 - ZAC DE LA CONSTANCE- BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE DOSSIER DE CREATION - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT - ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC .-

Présents et représentés : 54
Présents : 42
Abstentions : 3
Non participation : 0
Suffrages Exprimés : 51
Pour : 46
Contre : 5

Ont voté contre

Edouard BALDO Lucien-Alexandre CASTRONOVO Charlotte DE BUSSCHERE Hervé GUERRERA Gaelle LENFANT

Se sont abstenus

Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Michele EINAUDI, Souad HAMMAL.

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents:

Le Maire,
Maryse JOISSAINS MASINI

Compte-rendu de la délibération affiché le : 27/07/2015
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

Aix-en-Provence le, 27 juillet 2015

BORDEREAU D'ENVOI
(AR à envoyer à : assemblees@mairie-aixenprovence.fr)

Commune d'Aix en Provence
à
M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 juillet 2015

01.01 DL.2015-323	COMPTABILITE COMMUNALE - BUDGET SUPPLEMENTAIRE POUR L'EXERCICE 2015 + 1 annexe
01.03 DL.2015-325	COMPTABILITE COMMUNALE-SERVICES DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT-BUDGETS SUPPLEMENTAIRES POUR L'EXERCICE 2015 + 1 annexe
16.03 DL.2015-351	APPROBATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES + 1 annexe
16.04 DL.2015-352	APPROBATION DU ZONAGE DES EAUX PLUVIALES + 1 annexe
16.05 DL.2015-353	ZAC DE LA CONSTANCE- BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE DOSSIER DE CREATION - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT - ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC . + 1 annexe

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

27 JUL. 2015

COURRIER ARRIVE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-633**

Séance publique du

16 décembre 2019

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20191216- lmc1165532-DE-1-1
Date de signature : 19/12/2019
Date de réception : jeudi 19 décembre 2019
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION, DU
PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES DE
FINANCEMENT**

Le 16 décembre 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 10/12/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Raoul BOYER à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Laurent DILLINGER à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER.
Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 DÉCEMBRE 2019

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION, DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

L'avenir et le rayonnement futur d'Aix-en-Provence se préparent aujourd'hui et notamment à travers le futur quartier de la Constance.

Le site de Valcros-Constance, par sa position géographique et son potentiel foncier, a été identifié depuis plusieurs décennies comme lieu d'accueil d'une future extension urbaine de la Ville d'Aix en Provence vers l'Ouest, cohérente avec ses besoins de croissance.

Ce secteur offre la possibilité d'assurer une couture du tissu urbain, de répondre à la demande de logements et de développer des perspectives nouvelles de création d'emplois.

Le futur quartier de la Constance permettra à la ville de se doter de nouveaux équipements publics et d'espaces d'activités pour accompagner des filières technologiques d'avenir en lien avec la French Tech et offrir ainsi des opportunités nouvelles face au déficit d'emplois connu dans les quartiers Ouest.

Le site s'étend sur presque une centaine d'hectares délimités par l'autoroute A8 au Nord, l'autoroute A51 de l'Est au Sud et le vallon de la Thumine à l'Ouest.

Dès 1996, le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur ce secteur considéré comme « un site stratégique, véri-

table territoire d'enjeux dans la constitution du projet urbain de la Ville». La ZAD a ensuite été créée par arrêté préfectoral du 20 Juin 1996, modifié en 1997.

En 2009, le Conseil municipal a acté par délibération que ce secteur représentait un « enjeu majeur pour son développement».

En 2011, la Ville a décidé de lancer des études de faisabilité, support de réflexions pour imaginer un quartier durable proposant une offre d'habitats, d'activités et de services adaptée aux besoins.

En 2012, le Conseil municipal a décidé que cette opération serait mise en œuvre sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et a décidé de confier l'élaboration du dossier de création à la SPLA Pays d'Aix territoires.

En 2013, le conseil municipal a adopté les objectifs du projet d'aménagement de la future ZAC de la Constance ainsi que les modalités de concertation du public. Puis s'est ouvert une longue concertation de la population avec notamment l'organisation de six réunions publiques thématiques.

En juillet 2015, à l'issue de la concertation publique, le bilan a été tiré, les orientations d'aménagement de la ZAC de la Constance arrêtées et le dossier de création a été adopté. Par ailleurs, la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Les enjeux portés par le projet sont les suivants :

- Répondre à la forte demande de logements, et en particulier de logement social, qui ne peut être satisfaite par le seul renouvellement urbain.

- Participer à la dynamique économique de l'agglomération : offrir de l'emploi de proximité et dynamiser les quartiers Ouest avec notamment un Pôle numérique de dimension internationale, labélisé French Tech et dédié au e-commerce.

- Intégrer le projet urbain dans son environnement : mettre en valeur le patrimoine bâti et mettre en scène les points de vue cézanniens, organiser le développement urbain en prenant en compte les axes de vue sur le grand paysage et le respect de l'image d'Aix-en-Provence.

- Mettre en œuvre une stratégie de mobilité adaptée : permettre par ses infrastructures et équipements le développement d'un réseau de transports en commun et favoriser les modes doux en connexion avec le réseau global de la ville d'Aix en Provence.

- Améliorer les fonctionnalités écologiques et paysagères par la réhabilitation de plusieurs hectares de milieu naturel et semi-naturel.

- Créer un quartier durable aux potentiels d'innovations en intégrant la dimension climatique dans l'aménagement.

Le 23 juillet 2015 le dossier de création de la ZAC de la Constance a été approuvé par le Conseil municipal et la SPLA Pays d'Aix Territoires désignée comme aménageur.

Le programme prévisionnel de constructions suivant a été arrêté dans le dossier de création de ZAC :

- 240 000 m² de surface de plancher de logements
- 5 000 m² de commerces et services.
- 70 000 m² d'activités tertiaires.

- Des équipements publics de superstructure induits par l'opération : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisirs, maison de quartier.
- Un équipement public à rayonnement métropolitain : la 6^e MIC (ex-SMAC Salle des Musiques Actuelles).

Parallèlement, le Conseil municipal a approuvé, lors de la même séance, le Plan Local d'Urbanisme. Le site de la Constance est alors inscrit au PLU en secteur à urbaniser (2AU) couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui reprend les principes d'aménagement issus de la concertation.

La Ville, qui entend poursuivre le processus engagé pour le développement du quartier de la Constance, a alors demandé à son aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires, d'organiser un concours international d'urbanisme. A l'issue de ce concours, c'est le projet de l'agence **Christian DEVILLERS** qui a été retenu à la fin de l'année 2016.

La trame urbaine proposée par l'urbaniste a été pensée afin de venir se poser sur le site en mettant en valeur, ses espaces naturels, sa topographie, son patrimoine et les vues vers le grand paysage notamment les vues vers la Sainte-Victoire immortalisées par Cézanne.

Les six principales forces du projet sont :

1 Protéger les espaces de biodiversité et révéler le patrimoine naturel du site :

Le projet retenu pour l'aménagement de la ZAC de la Constance propose une forme urbaine foncièrement économe, respectueuse des trames vertes et des continuités écologiques.

Dans ces conditions, si le périmètre de la ZAC couvre environ 100 hectares, seulement une quarantaine sera urbanisée. Cela représente une implication forte de la commune afin de limiter l'artificialisation des sols. Enfin, il est à noter que sur ces 40 hectares seulement 31 sont imperméabilisés.

Ce choix découle de la prise en considération des recommandations de l'avis de l'autorité environnementale du 14 février 2015 « compléter la réflexion sur le partie d'aménagement respectant la topographie des lieux et traitant les lisières et les limites du site ».

Le premier parti pris est de ne construire que sur les plateaux en préservant totalement les coteaux boisés dans leur état naturel et en conservant le vallonnement central afin de le valoriser et le rendre accessible au public dans le cadre d'un parc fédérateur.

L'aménagement du parc permettra, par des interventions légères, de préserver les caractéristiques naturelles existantes et même de les accentuer : restauration de la ripisylve du fond de vallon, restauration des haies soulignant les anciennes terrasses, récupération des eaux de ruissellement, mise en scène des anciennes terrasses et des points de vue.

Ce vaste espace d'une quinzaine d'hectares permet d'envisager, en partenariat avec les instances agricoles, de développer un espace productif. Ainsi, dans une vocation agro-écologique, les arbres fruitiers seront privilégiés. Amandiers, pêchers, oliviers, arbousiers, vignes, et autres, composeront une partie du parc organisée autour d'une ferme pédagogique.

En outre, la petite faune, présente sur les lieux, fera l'objet d'une attention particulière à travers le choix d'essences attractives et d'habitats diversifiés. Un choix particulier sera porté sur les essences mellifères.

Dans le parc, on ne supprimera aucune zone humide. Elles seront même complétées par la réalisation de bassins de rétention des eaux de pluies « accrochés » dans la pente et traités en espaces verts inondables progressivement.

Ces espaces permettent de modeler plusieurs aménagements hydrauliques contribuant à la transparence hydraulique de l'opération et favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

2 Lutter contre le réchauffement climatique :

Le quartier de La Constance se fixe l'objectif d'être un quartier expérimental au niveau énergétique, tant du point de vue de la performance des bâtiments que de celui des ressources énergétiques.

Concernant les futures constructions, il s'agit alors de lutter contre les consommations énergétiques par une conception bioclimatique des bâtiments couplée à une haute performance énergétique des constructions.

Les futures constructions de la Constance participeront ainsi à une démarche d'exemplarité en matière de développement durable et de qualité environnementale.

Dans un premier temps, il y aura un travail sur l'enveloppe et la mise en œuvre de stratégies passives afin de réduire les besoins énergétiques de bâtiments à leur strict minimum (orientation des bâtiments, logements traversant ou bi-orientés, protections solaires...).

Au niveau énergétique, l'ensemble des bâtiments sera raccordé à un réseau de chaleur et de froid (nécessaire pour les bâtiments tertiaires et les commerces).

La solution retenue pour l'opération est une solution bas carbone qui s'inscrit dans l'ambition régionale de lutte contre le réchauffement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les grandes métropoles au bénéfice de la santé des citoyens.

Il s'agit d'un réseau constitué d'une dizaine de sous-stations de production (ce qui permet l'évolutivité et le phasage du réseau) qui par des pompes à chaleur relèvent ou abaissent la température d'une boucle d'eau tempérée circulant entre les sous-stations.

Pour équilibrer énergétiquement cette boucle d'eau tempérée et optimiser les performances des pompes à chaleur, l'originalité de la solution est d'utiliser l'énergie fatale contenue dans les eaux traitées rejetées par la station d'épuration des eaux usées de la Pioline.

Ces eaux traitées ont un débit suffisant et une plage de température sur l'année suffisante pour dissiper ou capter les calories nécessaires à l'équilibrage énergétique de la boucle.

Cette solution qui utilise un taux d'énergies renouvelables supérieur à 70% n'émettra aucune émission de gaz à effet de serre contrairement aux solutions à combustion et ne participera pas à la création d'îlot de chaleur comme le font les systèmes aérothermes.

3 Permettre, par les infrastructures et équipements, le développement d'un réseau de transport en commun efficace et faciliter les modes doux de déplacement

Le nouveau quartier de la Constance prévoit le passage d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) traversant le quartier du Nord au Sud. La très grande majorité des logements et des activités du quartier seront ainsi à moins de 400 m d'un point d'arrêt.

En outre, la marche et le vélo sont systématiquement les modes privilégiés dans la conception des voiries et de leur maillage. Des liaisons piétonnes et cyclables sont notamment prévues vers le Jas de Bouffan et se raccrocheront au schéma de déplacement urbain.

En outre, les logements et les bureaux disposeront de locaux ou d'abris vélos comportant tous plusieurs systèmes de recharge électrique.

4 Promouvoir la mixité urbaine :

Le projet retenu permet de lutter contre la ségrégation socio-spatiale qui est la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité sociale entre elles.

C'est dans ce contexte que s'impose la réussite d'une mixité sociale et fonctionnelle réussie.

La ZAC de la Constance mixera les logements en accession libre, les logements en accession sociale (PSLA, BRS), les logements locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS) ainsi que des résidences intergénérationnelles. Les logements sociaux représentent 25% de la totalité des logements. Cette mixité sociale s'accompagnera d'une mixité des formes urbaines avec une cohabitation dans un même macro-lot de logements collectifs R+4, de logements intermédiaires et de maisons individuelles.

5 Promouvoir la ville intelligente : la Smart City

Le quartier de la Constance se fixe l'objectif d'être également un site expérimental pour le développement des innovations autour de la ville intelligente en relation en particulier avec le campus numérique privé « The Camp », qui sort de terre à quelques kilomètres de là,

mais également avec les nombreuses sociétés locales du numérique de la « French Tech Aix Marseille ».

Une réflexion sur la mise en œuvre de nouvelles technologies de l'information et de la communication est engagée à l'échelle de quartier. Les solutions proposées anticiperont et s'adapteront aux nouvelles habitudes de vivre et de consommer des urbains. Il est d'ores et déjà prévu de mettre en place des applications concernant l'information sur la qualité de l'air, le réseau de transports en commun, la gestion intelligente des stationnements.

6 Mettre en scène et animer les points de vue cézanniens.

Le patrimoine « Cézannien » du plateau Valcros-Constance est mis en valeur d'une part par la préservation dans le schéma d'aménagement des perspectives et points de vue vers les motifs peints par Cézanne mais également par la matérialisation d'un parcours réunissant les lieux de ce plateau d'où ont été peints les principaux tableaux.

Sera mise en place à chaque étape de ce parcours une reproduction du tableau, un explicatif historique et des applications interactives sur smartphone mises à disposition des visiteurs.

La collectivité souhaite, par ce nouveau quartier d'Aix, inscrire son développement urbain en se projetant vers l'objectif de participer à la réalisation de la ville durable de demain avec comme corollaire, d'une part, la réduction des impacts sur la consommation des espaces naturels, la préservation des paysages et des milieux, le gaspillage des ressources et d'autre part l'amélioration de la qualité de vie, de la cohésion sociale, de la mixité sociale et fonctionnelle. Pour appuyer la pertinence des choix opérés, le quartier fera l'objet d'une démarche de labellisation Quartier Durable Méditerranéen (QDM).

Ce projet urbain a fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU (révision allégée n° 2) permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur approuvée le 24 octobre 2019 par délibération URB012-7115/19/CM du Conseil de Métropole.

Il s'agit maintenant pour la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC qui, en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, décrit le programme des équipements publics, le programme global des constructions à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps et qui complètent en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact.

A/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC sont :

1. Les équipements publics d'infrastructure :

- Un parc urbain d'une superficie de 16 hectares dénommé « parc du vallon » et correspondant à l'emplacement réservé n° 530 du PLU,
- Les voiries et espaces publics correspondant aux emplacements réservés du PLU n° 526 à 558 inclus et 563 à 565 inclus,
- L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité des constructions à venir sur l'opération (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité HTA, génie civil pour

réseaux de télécommunication et de fibre optique, éclairage public, réseau de chaleur et de froid) et transitant sous les emplacements réservés au PLU n° 526 à 558 et 563 à 565 inclus.

- Les ouvrages d'art suivants :

* Un pont en passage supérieur sur l'A8 venant doubler l'actuel pont du chemin de Valcros pour permettre la réalisation d'un itinéraire de transports en commun en site propre,

* L'élargissement du passage inférieur sous l'A8 au niveau du chemin des Aubépinés pour permettre l'inscription d'itinéraire mode doux,

* Un parc de stationnement de 300 places sous le cours Sainte Victoire.

2. Les équipements publics de superstructure :

- 2 groupes scolaires du premier degré

- 1 crèche

- 1 stade de football (5ème catégorie FFF)

- De petits équipements communaux (mairie annexe, maison de quartier, salle polyvalente).

B/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER :

Le programme global prévisionnel de la ZAC prévoit la construction de 326 540 m² SDP (surface de plancher) répartis comme suit en logements, locaux d'activités tertiaires et locaux commerciaux.

- 250 000 m² de surface de plancher de logements, soit 3 600 logements environ dont 25% seront des logements sociaux.

- 5 960 m² de commerces et services.

- 70 580 m² d'activités tertiaires.

Le programme prévisionnel des constructions a évolué à la marge de globalement +3.6 % depuis la création de la ZAC.

C/ MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION :

Le montant total des dépenses estimé pour réaliser l'opération s'élève à 128.039.000 € H.T, comprenant notamment les dépenses d'acquisition foncière et les dépenses de travaux de réalisation des équipements publics ainsi que les frais et honoraires connexes.

Le bilan d'aménagement est équilibré par 128 039 000€ HT de recettes issues des cessions foncières réalisées par l'aménageur ainsi que par les participations financières de ZAC versées au titre de l'article L311-4 du code l'urbanisme par les constructeurs sur les terrains non maîtrisés par l'aménageur soit un total de 128.039.000€ H.T.

Le montant de ces participations nécessaire au financement des équipements publics est fixé comme suit en valeur décembre 2019 qui sera réévalué annuellement en fonction de l'évolution de l'indice TP 01 publié par l'INSEE :

• Pour les logements collectifs en accession : 500 € HT par mètre carré de surface de plancher,

• Pour les logements individuels en accession : 550 € HT par mètre carré de surface de plancher,

• Pour les logements locatifs sociaux : 150 € HT par mètre carré de surface de plancher,

- Pour les activités tertiaires et les commerces : 200 € HT par mètre carré de surface de plancher.

Le financement de la ZAC sera échelonné dans le temps au regard d'une part, de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux, ainsi que d'autre part des cessions foncières et versements des participations telles que prévus dans le bilan prévisionnel de l'opération.

La programmation est basée sur un rythme moyen de livraison de 300 logements par an de 2021 à 2032 en corrélation avec la durée de la concession d'aménagement confiée à la SPLA Pays d' Aix Territoires.

D/ MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT :

La ZAC de la Constance a fait l'objet d'une étude d'impact lors de sa création, et récemment, d'une évaluation environnementale lors de la procédure de révision allégée du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de la Constance. Les actualisations de l'étude d'impact suivantes sont annexées au dossier de réalisation. **Ces documents actualisés prescrivent notamment des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives du projet sur l'environnement (*mesures ERC*).**

1 Actualisation de l'étude air et santé. Conformément aux recommandations de la MRAE dans son avis sur l'évaluation environnementale de la révision allégée n° 2 du PLU de la commune, l'étude Air et Santé a été actualisée en référence, entre autres à la note technique du 22 février 2019 annexée à la circulaire DGS/SD7B/2005/273 du 25/02/2005. Cette nouvelle étude basée sur des mesures actualisées in situ montre que les logements et établissements sensibles (groupe scolaire) sont situés dans la zone où la qualité de l'air est bonne avec des teneurs de l'ensemble des polluants en deçà des normes de la qualité de l'air en vigueur. Elle montre également qu'en exposition aigue, aucun risque sanitaire n'est susceptible de se produire pour les populations étudiées quelle que soit la substance considérée.

Mesures associées aux effets en phase chantier :

Mesures de réduction:

- * L'aspersion des pistes et des zones de terrassement par temps sec,
- * Le respect des vitesses de circulation afin de limiter le soulèvement de poussière,
- * L'utilisation d'appareils munis de dispositifs assurant le captage des poussières lorsque leur emploi en génère,
- * Les émissions de gaz d'échappement seront limitées par un entretien régulier des engins et l'utilisation de matériel conforme aux normes d'émissions. Une consigne d'arrêt de moteur pourra être transmise au transporteur pour les camions en attente.
- * Une aire de lavage pourra être installée sur le chantier. La propreté des véhicules sera alors contrôlée avant leur départ du chantier en sortie du dispositif de lavage.
- * Les brulages de matériaux (emballages, plastiques, caoutchouc, etc.) sont interdits.

Mesures associées aux effets en phase exploitation :

* *Mesures d'évitement* - Au fur et à mesure de la conception du projet, les bâtiments ont été positionnés dans une logique visant à éviter au maximum l'exposition des populations.

* Implantation des logements et établissements sensibles le plus loin possible des principales sources de pollution, à savoir les autoroutes. Dans la bordure nord de la ZAC (le long de l'A8), seuls des îlots de bureaux (activité tertiaire) doivent être implantés. Par ailleurs, leur implantation en façade continue et parallèle à l'A8 autant que possible vise à faire barrage à la pollution de l'A8 par rapport aux logements.

* Concernant ces bâtiments tertiaires implantés dans la partie nord de la ZAC, à proximité de l'A8, leur conception vise également à éviter au maximum l'exposition. Leur façade nord, exposée à l'A8 est totalement sans ouvrants, ce qui permet de limiter l'exposition au bruit ainsi qu'à la pollution. Le captage d'air neuf de leur système de ventilation interne sera placé sur la façade sud, la moins exposée d'un point de vue de la pollution atmosphérique.

* De la même manière que la mise en place d'une façade continue contre l'A8, la mise en place d'une bordure végétalisée entre l'A8 et les îlots situés au nord de la zone doit permettre de faire barrage à la pollution émise au niveau des voies de l'A8.

Mesures de réduction - Un moyen de réduire les émissions polluantes est de favoriser les modes de transport les moins polluants. Ainsi, le projet d'aménagement de la circulation au sein de la ZAC s'articule autour de plusieurs actions :

* Mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur la zone (bus, vélo). Ce TCSP a été défini de telle sorte que tous les logements se trouvent à moins de 400 mètres d'un arrêt de bus.

* Prise en compte et mise en avant des modes doux : présence de pistes cyclables, présence d'itinéraires piéton, voies limitées à 30 km/h voire 20km/h pour les véhicules...

* Les surfaces importantes d'espaces verts (notamment dans l'axe médian nord-sud de la ZAC) seront préservées afin de former des îlots de verdure. Ces îlots de végétation contribuent également à limiter et à « piéger » la pollution particulaire et gazeuse.

Mesures de compensation - La principale mesure de compensation concerne le choix énergétique retenu pour le réseau de chaleur bas carbone.

* La solution retenue est basée sur la mise en place d'une centrale à boucle d'eau tempérée utilisant, pour son équilibrage, l'énergie grise des eaux de rejet de la STEP d'Aix en Provence. Cette solution présente l'avantage de répondre aux besoins de chaud mais également de froid (pour desservir les bureaux et les commerces – besoins = 5.5 MW). Cette solution est également vertueuse car le taux d'ENR est supérieur à 70%, bas carbone, et n'engendre pas d'émissions de polluants atmosphériques.

2 Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI), rapport final tenant compte d'un complément d'étude floristique réalisé en 2018,

* *Mesures de réduction* : notées MR1 à MR6 dans le Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019 qui préconisent respectivement la mise en place d'un chantier vert, le comblement en phase chantier des ornières et le drainage des fossés, l'adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques, la limitation et l'adaptation de

l'éclairage, le déplacement des populations d'amphibiens et, enfin, la limitation de la propagation des espèces envahissantes.

* *Mesure compensatoire* : notée MC1 dans le volet Naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019 qui préconise l'aménagement et la gestion de parcelles compensatoires sanctuarisées en faveur de la biodiversité pour compenser la perte de deux espèces floristiques protégées, la Tulipe Agenensis et la Gagea Villosa.

L'application de l'ensemble de ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation garantira la qualité environnementale du projet.

Vu la délibération n° DL2015-353 du 23 juillet 2015 portant création de la ZAC de la Constance,

Vu le dossier de réalisation et l'ensemble des compléments à l'étude d'impact, consultables intégralement au service des Assemblées — Hôtel de Ville — 13100 Aix-en-Provence,

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Constance,

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de l'opération,

- **APPROUVER** les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,

- **DECIDER**, en application de l'article 122.1.1 du code de l'environnement, de fixer à la charge de l'aménageur les mesures destinées à éviter et réduire les incidences notables négatives du projet :

* Mesures de réduction notées MR1 à MR6 dans le Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019,

* Mesure compensatoire : notée MC1 dans le volet Naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019.

* Mesures visées ci-dessus et reprises dans actualisation de l'étude air et santé figurant en annexe 1 du dossier de réalisation de la ZAC de la Constance

DL.2019-633 - ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION,
DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES
DE FINANCEMENT -

Présents et représentés	: 53
Présents	: 45
Abstentions	: 5
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 47
Pour	: 46
Contre	: 1

Ont voté contre
Hervé GUERRERA

Se sont abstenus
Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Charlotte DE BUSSCHERE, Michele
EINAUDI, Gaelle LENFANT.

N'ont pas pris part au vote
Jean-Marc PERRIN

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER

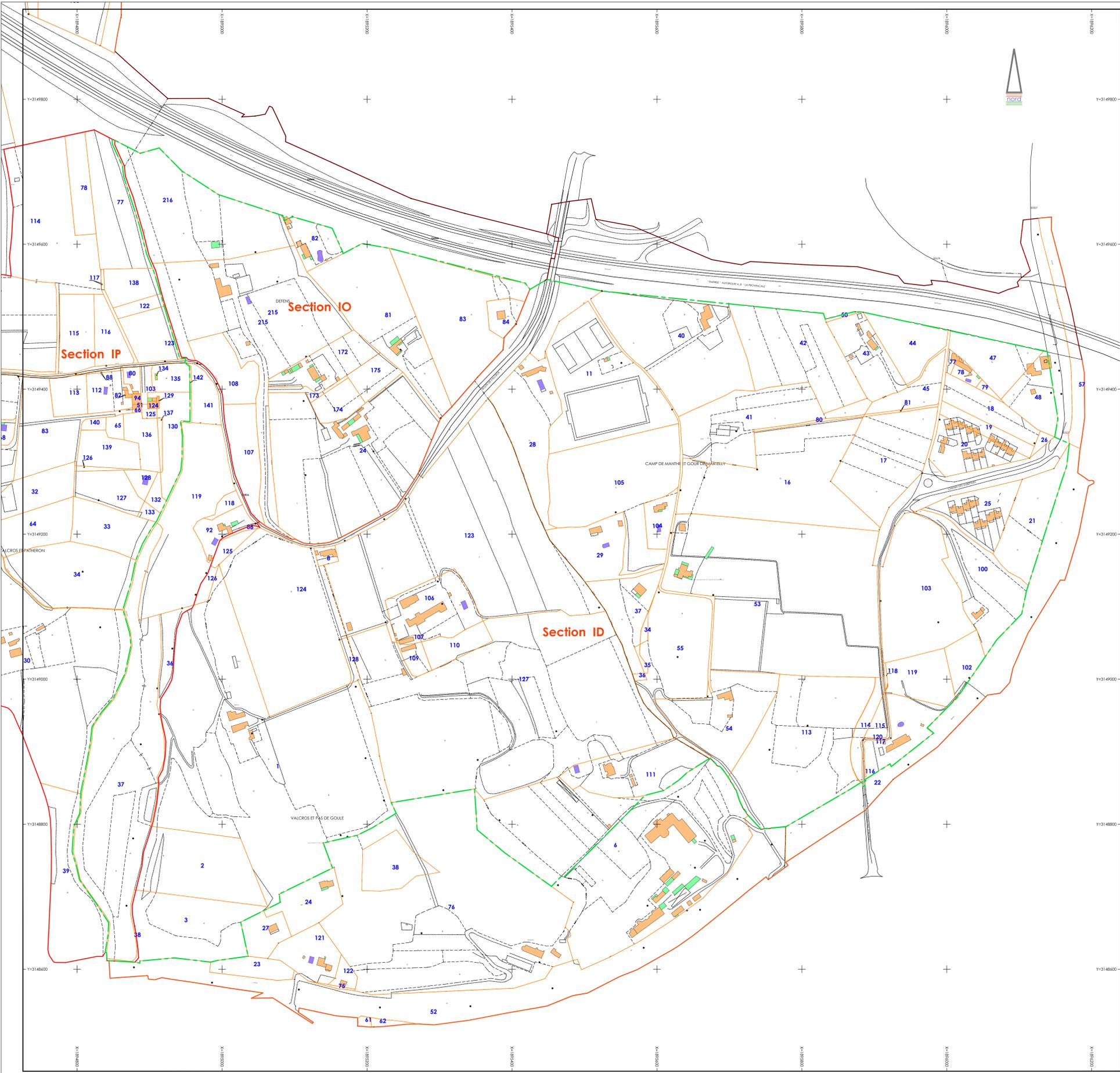


Compte-rendu de la délibération affiché le : 19/12/2019
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

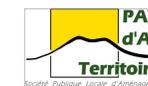
1

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un
délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le
délai de recours contentieux ...»

Le dossier de réalisation et ses annexes sont consultables
intégralement au service des Assemblées — Hôtel de Ville — 13100
Aix-en-Provence



--- Périmètre de la Z.A.C.



COMMUNE d'AIX EN PROVENCE
**ZONE d' AMENAGEMENT CONCERTÉ
 de LA CONSTANCE**
 DOSSIER DE CREATION
PLAN PERIMETRAL DE LA Z.A.C.
échelle : 1/2000



géomètre - expert d.s.l.g. n° 3801 - ingénieur topographe s.n.s.a.s.l.
 2 allée d'oxford - 13100 aix en provence
 tél: 04 42 26 50 37 - e-mail : pascal.boulay@geometre-expert.fr
 société civile professionnelle RCS aix en provence D - siret 325 296 149 00023
 tél: 04 42 26 61 75 - e-mail : pascal.boulay@geometre-expert.fr
 réf: 4265 date: 6 janvier 2015