

Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
Date de signature : 30/04/2013
Date de réception : 02/05/2013
<small>POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNED ✓ - COMPTE RENDU AFFICHE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTROLE DE LEGALITE ✓</small>

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.160

Séance publique du

29 avril 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

OBJET : MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR DU CHEMIN DE LA BEAUVALLE - PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE D'UNE PARTIE DU QUARTIER DE LA BEAUVALLE - MISE A JOUR DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA NOUVELLE ZONE.

Le 29/04/13 à 18h00, 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 23/04/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Odile BONTHOUX, M. Helliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, Mme Fleur SKRIVAN, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

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

Mme Agnès AMIACH ELBEZ à M. François-Xavier DE PERETTI, Mlle Odile BARBAT-BLANC à Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Christine BERNARD à M. Eric CHEVALIER, Mme Chantal DAVENNE à Mme Michelle EINAUDI, M. Laurent DILLINGER à Mme Charlotte BENON, M. Henri MATAS à M. Stéphane PAOLI

Excusés sans pouvoir :

Mme Sophie JOISSAINS

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



04.04

Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE
D.G.A.S Urbanisme et
Grands Projets Urbains
Direction de la Planification Urbaine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 29/04/13

aa - 99.88

RAPPORTEUR : M. Alexandre GALLESE

CO-RAPPORTEUR(S) : M. Eric CHEVALIER, Mme Odile BONTHOUX

Nomenclature : 2.1 Documents d'urbanisme

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

OBJET : MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR DU CHEMIN DE LA BEAUVALLE - PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE D'UNE PARTIE DU QUARTIER DE LA BEAUVALLE - MISE A JOUR DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA NOUVELLE ZONE. - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Le secteur de la Beauvalle présente de nombreux dysfonctionnements urbains que symbolisent notamment les difficultés de circulation rencontrées autour de la Nativité. Le chemin de la Beauvalle qui relie la RD9 à la RD8n via la RD 65 et le Pont de l'Arc est particulièrement saturé du fait de sa circulation alternée due à l'étroitesse de son emprise. Par ailleurs dans ce secteur a été installé depuis plusieurs années l'établissement scolaire de la Nativité qui draine une population importante et qui génère notamment aux heures de sortie des classes un engorgement des voies de circulation et contribue à aggraver la situation. Faute de maîtrise foncière aucune voie permettant d'assurer une liaison Nord Sud n'a pu à ce jour être réalisée.

La libération sur ce secteur d'une emprise foncière stratégique d'environ 2ha2 est l'occasion d'améliorer cette situation en proposant un aménagement compatible avec les objectifs du futur PLU.

Le dossier de modification du Plan d'Occupation des Sols qui vous est présenté, concerne le secteur du chemin de la Beauvalle, situé en limite est du quartier de la Beauvalle, au sud immédiat de l'autoroute A8 qui délimite la première couronne d'agglomération de la ville d'Aix en Provence.

Cette première phase d'urbanisation, prémices d'un projet de recomposition plus vaste à l'échelle du quartier de la Beauvalle pourrait accueillir outre des logements en accession, une résidence pour étudiants, une résidence pour personnes âgées ainsi que du commerce de proximité. Cette première tranche va contribuer à la recomposition de ce secteur marqué par une urbanisation désordonnée, en créant une zone d'urbanisation à densité forte, en améliorant le réseau viaire et en intégrant les déplacements en modes doux.

L'aménagement du chemin de la Beauvalle suite à son recalibrage et la suppression du sens unique alternatif, ainsi que la création de liaisons modes doux faciliteront les conditions de circulation sur le secteur et donc l'accès à la Nativité. Parallèlement ces aménagements s'accompagneront du réaménagement de l'avenue du Club Hippique qui assurera une meilleure fluidité. Enfin, la circulation des transports urbains sera améliorée également.

Le projet se situe dans une logique de gestion économe du sol et de préservation des espaces naturels et propose une réponse partielle mais significative aux besoins en logements sur l'ensemble de la commune. Il répond à la préservation des sites encore intacts en densifiant un espace déjà urbanisé à faible qualité paysagère, proche des commodités et des zones d'emplois.

Un dossier de modification a été constitué proposant la création d'une zone UBB relativement dense dont la surface de plancher est estimée à environ 25 000 m², avec des hauteurs pouvant atteindre 23 m. Les règles traduisent un parti d'aménagement prévoyant des bâtiments alignés sur les voies avec une urbanisation en ordre continu. Une place publique permettant un traitement ambitieux de l'espace public viendra structurer ce quartier.

La création de cette zone s'accompagne d'aménagements viaires, notamment du chemin de la Beauvalle, en supprimant la partie de circulation alternée au bénéfice d'une circulation à double sens. Le projet comprend la création d'une avenue paysagère et d'une voie de maillage, ces voies d'une emprise totale de 22 m intègrent les cheminements modes doux.

Pour information, il est précisé que en phase transitoire du stationnement sur voirie indispensable avant la création des futurs parkings en silo sera aménagé.

Les opérations de constructions attendues sur cette nouvelle zone contribueront par le biais des participations au coût des équipements publics au financement de ces aménagements.

Le projet se traduit principalement dans les documents du POS par les interventions suivantes:

- Création de la zone UBB par suppression d'une partie des secteurs UC1 et NB1.
- Création des emplacements réservés 398 pour la place publique, 399 et 400 pour les voies nouvelles et 401 pour l'aménagement du chemin de la Beauvalle, en remplacement de l'emplacement réservé 211 et modification des emplacements réservés 90 et 192.
- Inscription au document graphique des secteurs relatifs à l'aléa inondation dont les prescriptions figurent déjà au règlement article 8 des dispositions générales. Ajout à cet article d'un nouveau paragraphe relatif aux terrains assiette de cette modification, situés en secteur urbain, qui autorise en dehors des zones d'aléa fort, la réalisation de

parking en sous sol sous conditions de prévoir un dispositif empêchant l'entrée d'eau. Cette disposition, permet de réduire l'imperméabilisation des sols en privilégiant les parkings en sous sol et également l'impact des nappes de parking en surface au bénéfice d'aménagements paysagers.

Le dossier a été soumis à l'enquête publique réglementaire du 14 novembre 2012 au 14 décembre 2012 inclus.

Le registre mis à disposition du public totalise 39 contributions.

Environ 40% déclarent adhérer pleinement au projet en mettant en avant l'amélioration de la circulation, l'aménagement de l'espace public et l'offre de logement. Pour les autres les principaux questionnements sont relatifs aux problèmes de circulation, à la densité. De ces préoccupations découlent des inquiétudes notamment sur le stationnement, les espaces verts.

La circulation:

le présent projet de modification du POS inscrit des emplacements réservés pour voirie qui permettront, dans l'immédiat, l'amélioration des conditions de circulation des véhicules notamment par l'aménagement du chemin de la Beauvalle en supprimant la circulation alternée sur cette portion et une meilleure circulation des bus.

Il donnera également la possibilité d'y aménager des cheminements en modes doux.

Il faut rappeler que ce projet constitue une première phase d'aménagement qui s'inscrit dans un programme plus vaste qui a pour ambition de recomposer ces espaces urbains, de compléter le maillage viaire notamment par la création de franchissements de l'Arc et de traiter le stationnement et la desserte en transports en commun de ce secteur.

C'est ainsi que plus largement, plusieurs opérations sont envisagées (voie inter quartiers sud avec le franchissement de l'Arc à Parade et le barreau de la Félicité), programmées (réorganisation de la circulation au Pont de l'Arc, franchissement de l'Arc par l'ouvrage de la Guiramande, triplement du P+R Krypton avec franchissement de l'A8) ou réalisées (passerelle piétonne reliant la rue Andreani au droit de la Nativité à la Petite Route des Milles (Grassie) qui permettra la dépose des élèves sur la Petite Route des Milles, ainsi les cars scolaires et les véhicules des parents ne pénétreront plus sur le secteur).

La densité:

Le projet global d'urbanisme se situe dans une logique de gestion économe de l'espace et de la préservation des espaces naturels et répond de ce fait aux préoccupations du Grenelle de l'Environnement. Il prend résolument le parti d'assurer une extension de la ville dans des conditions de consommation optimisée des espaces, ce qui se traduit par une volumétrie, certes relativement importante par rapport aux caractéristiques courantes des constructions aixoises, mais qui peuvent déjà être observées dans la première couronne de la ville, notamment en bordure de l'A8 (Petit Barthelemy, Floralties...). Par ailleurs, assurer un certain niveau de densité et de rassemblement de population en un même lieu permet de rendre viable

des transports en commun performants, ainsi que des équipements et services publics ou de proximité, ce que ne permet pas une urbanisation diffuse.

Ce projet répond à la préservation des sites encore intacts en densifiant un espace déjà urbanisé à faible qualité paysagère, proche des commodités et des zones d'emplois.

C'est l'amorce d'un quartier nouveau dans les principes du développement durable et qui permet de dégager des espaces libres qui seront encore cultivables.

Le stationnement:

Le projet global prend largement en compte ces préoccupations (parkings silos, développement des TC...). En ce qui concerne la première phase, les prescriptions du POS et le règlement sur ce sujet (art 12) est inchangé. Il prévoit des ratios de places de stationnement différenciés en fonction de l'affectation des constructions. Ces normes sont des exigences minimales, les opérateurs pourront toujours en fonction des demandes en réaliser plus. Chaque opération devra satisfaire ses propres besoins en stationnement sur son terrain assiette.

Comme pour la circulation, la passerelle piétonne reliant la rue Andreani au droit de la Nativité à la Petite Route des Milles permettra par ailleurs de résoudre une grande partie de ce problème par la dépose des élèves sur la Petite Route des Milles. Les cars scolaires et les véhicules des parents n'encombreront donc plus les rues du secteur et le stationnement anarchique observé à chaque sortie de classe sera ainsi résorbé.

L'amenée de population permettra également d'intensifier les transports en commun ce qui facilitera l'accès au secteur et offrira une alternative à la voiture individuelle.

Les espaces verts:

Le fait de prévoir la construction en hauteur a pour conséquence de dégager de l'espace au sol pouvant être aménagé en espaces vert. De plus, il faut noter que le règlement prévoit un minimum de 30 % de l'unité foncière en espaces végétalisés.

Par ailleurs les espaces publics sont de dimensions confortables, ce qui assurera une transparence dans l'aménagement global.

Les largeurs de voies permettent ainsi des plantations d'alignement, elles intègrent des cheminements mode doux qui contribueront à donner un sentiment d'apaisement. La voie paysagère avec une emprise de 22 m et ses alignements d'arbres est un élément fort de ce projet en matière de paysage.

A terme, l'aménagement des rives de l'Arc en promenade constituera l'épine dorsale du projet global.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport dans lequel figurent ses conclusions qui font apparaître un avis favorable assorti des recommandations suivantes:

«-accéder à la demande de Mme POLICELLA qui est propriétaire de la parcelle CK 187 en limite nord-est de la zone, favorable au projet, et qui demande à être intégrée dans la zone concernée par la modification,

-répondre aux préoccupations des riverains de la Campagne Michel en baissant, au moins partiellement, d'un niveau les bâtiments situés le long de l'avenue Jean Andréani,

-étudier le décalage ou la recomposition éventuelle du projet vers la parcelle de Mme POLICELLA si la demande de cette personne d'être intégrée à la zone est retenue.»

La parcelle CK 187 a été intégrée à la nouvelle zone UBB, il n'a pas été nécessaire de modifier le positionnement de la nouvelle voie, seul l'élargissement de l'emprise du chemin de la Beauvalle a été prolongé sur cette parcelle.

Le long de l'avenue Jean Andréani la hauteur maximale a été limitée à 20 mètres au lieu de 23m afin de prendre en compte les préoccupations des habitants de la Campagne Michel.

Dans le cadre de la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, l'Agence Régionale de la Santé a indiqué ne pas avoir d'observation compte tenu des raccordements aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement mentionné à l'article UBB4 du règlement, mais a demandé que ce point soit précisé dans la note de présentation. Cette demande a été prise en compte.

Le Conseil Général a demandé que soit assuré un écoulement satisfaisant des flux entrants et sortants sur la RD 65 (avenue du Club Hippique). Le réaménagement de l'avenue du Club Hippique qui sera réalisé, en accompagnement du projet, dans les emprises foncières déjà maîtrisées, va dans le sens d'une fluidification de la circulation.

Le dossier qu'il vous est proposé d'approuver a donc été modifié pour reprendre les recommandations du commissaire enquêteur concernant l'incorporation de la parcelle CK 187 et la limitation de la hauteur maximale en bordure de l'avenue Andreani ainsi que la demande de l'ARS.

En conséquence le dossier de la modification du Plan d'Occupation des Sols - Secteur du chemin de la Beauvalle – Projet de recomposition urbaine d'une partie du quartier de la Beauvalle - est soumis pour approbation au Conseil Municipal.

En outre, le droit de préemption urbain doit être institué sur la partie de la zone UBB nouvellement créée sur laquelle il ne s'appliquait pas (ancienne zone NB1) et il doit être confirmé sur la partie de la nouvelle zone UBB résultante de la transformation d'une partie de la zone UC1, en application des dispositions des articles L211-1 et R 211-1 du code de l'urbanisme. Le périmètre d'application figure également en annexe du POS.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13 et suivants, L 211-1 et suivants;

VU le POS approuvé le 31 octobre 1984, révisé et modifié,

VU la délibération n°2002.0876 du 03 octobre 2002 instituant le droit de préemption sur la commune,

VU l'arrêté municipal n° 1382 du 16 octobre 2012 prescrivant l'enquête publique,

VU la délibération n° 2012.B327 du 11 octobre 2012 du Bureau Communautaire de la CPA approuvant la dérogation au titre de l'article L 122-1 du Code de l'Urbanisme,

VU le dossier mis à l'enquête publique,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable en date du 14 janvier 2012 émis par le commissaire enquêteur,

VU le dossier de modification du POS, consultable à la Direction des Assemblées & des Commissions (Hôtel de Ville – 2ème étage).

Compte tenu de ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

APPROUVE le dossier de modification du Plan d'Occupation des Sols relatif au secteur du chemin de la Beauvalle – Projet de recomposition urbaine d'une partie du quartier de la Beauvalle, qui comprend:

- la notice de présentation,
- le règlement: dispositions générales et zone UBB
- le document graphique: planches A19, 25 et B24, 30.
- l'extrait de la liste des emplacements réservés,

et la planche des zones soumises à un droit de préemption mise à jour.

INSTITUE le Droit de Préemption Urbain sur la partie de la zone UBB nouvellement créée sur laquelle il ne s'appliquait pas et **CONFIRME** ce même droit sur la partie de la zone UBB résultant de la transformation d'une partie de la zone UC1; ces secteurs sont délimités dans le POS

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R 211-2 du Code de l'Urbanisme, des mesures de publicité et d'information édictées aux articles R.123-25 et R 211-3 du même code,

DIT que le POS approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux de la Mairie d'Aix en Provence - Service Accueil, renseignements des documents d'urbanisme de la Direction de l'Urbanisme, 12 rue Pierre et Marie Curie,

DIT que la présente délibération deviendra exécutoire:

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Sous Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au POS, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications,
- après l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

**2013.160 - MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR
DU CHEMIN DE LA BEAUVALLE - PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE
D'UNE PARTIE DU QUARTIER DE LA BEAUVALLE - MISE A JOUR DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN SUR LA NOUVELLE ZONE.**

Présents et représentés	: 54
Présents	: 48
Abstentions	: 3
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 51
Pour	: 51
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Marie José VALETA

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

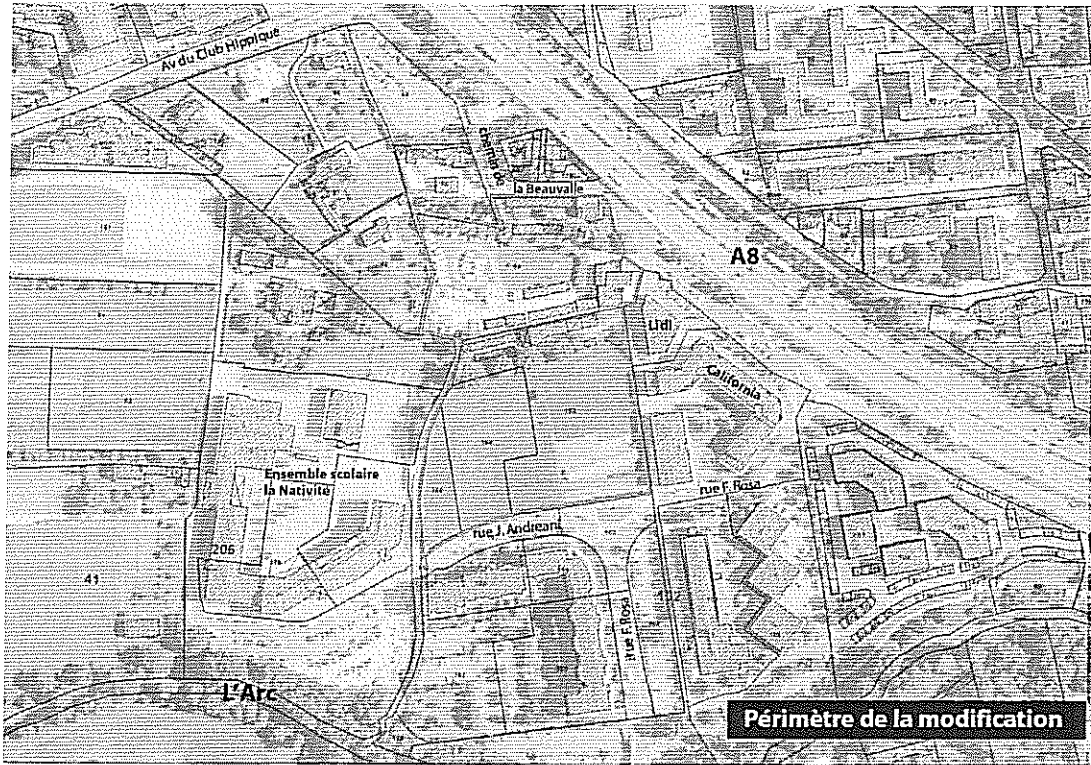
Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

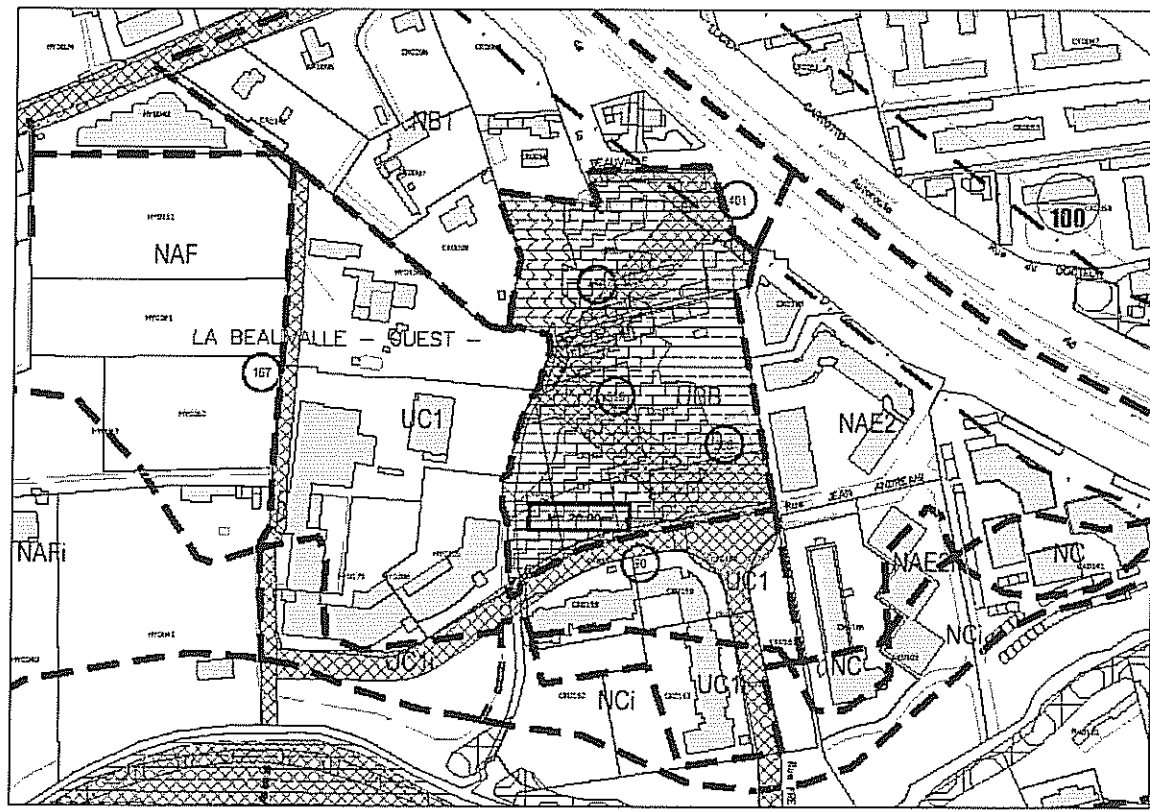
**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 30/04/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

Photo aérienne



Projet POS



BORDEREAU D'ENVOI
(A/R à envoyer à : assembleas@maire-aixenprovence.fr)

Commune d' Aix en Provence

à

M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

2 délibérations + 2 annexes Conseil Municipal du 29 avril 2013

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE: MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOIS - SECTEUR
DU CHEMIN DE LA BEAUVILLE - PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE D'UNE
PARTIE DU QUARTIER DE LA BEAUVILLE - MISE A JOUR DU DROIT DE
PREEMPTIONURBAIN SUR LA NOUVELLE ZONE + ANNEXE

DATE DE L'ACTE : 29/04/2013

N° DE L'ACTE: 2013-160

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE: PREMIERE PROGRAMMATION CONTRAT URBAIN DE
COESION SOCIALE 2013 - ATTRIBUTION DE SOUVENIRS - SIGNATURE DE
CONVENTIONS ET D'AYENANTS-SOLICITATION DES PARTENAIRES + ANNEXE

N° DE L'ACTE: 2013-196

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE:

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

DATE DE L'ACTE : 02 MAI 2013

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

COURRIER ARRIVE

OBJET DE L'ACTE:

DATE DE L'ACTE:

N° DE L'ACTE:

DIRECTION / SERVICE :

OBJET DE L'ACTE:

DATE DE L'ACTE :

N° DE L'ACTE:

DIRECTION / SERVICE :

Photo aérienne



Projet POS

