



Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

|  |            |
|--|------------|
| Accusé de réception en préfecture  |            |
| Date de signature :  | 25/09/2013 |
| Date de réception :  | 26/09/2013 |
| <small>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXECUTOIRE:<br/>- ACTE SÛRE<br/>- COMPTE RENDU OFFICIEL<br/>- ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LEGALITE</small> |            |

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-  
PROVENCE N°2013.477

Séance publique du

23 septembre 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 DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU DOMAINE DE LA GARE.**

Le 23/09/13 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 17/09/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Mme Charlotte BENON, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, Mme Brigitte DEvesa, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, 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:**

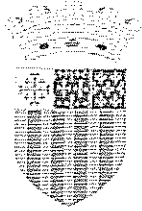
M. Lucien AMBROGIANI à M. François-Xavier DE PERETTI, Madame Odile BARBAT-BLANC à M. Yannick DECARA, Mme Dahbia BENNOUR à Mme Catherine SILVESTRE, Mme Christine BERNARD à M. Alexandre GALLESE, M. Maurice CHAZEAU à Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Gerard DELOCHE à M. Jules SUSINI, M. Robert FOUQUET à Mme Danièle BRUNET, M. Christian LOUIT à Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Reine MERGER à M. Héliot BRAMI

**Excusés sans pouvoir :**

M. Jacques AGOPIAN, Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Hervé GUERRERA

Secrétaire : Yannick DECARA

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



**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 23/09/13

aa - 99.88

-----  
**RAPPORTEUR** : M. Alexandre GALLESE

**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 DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU DOMAINE DE LA GARE. - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Situé sur le territoire d'Aix-en-Provence, le Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée est un projet d'aménagement et de développement économique du territoire tourné vers la création, le développement et l'accueil d'entreprises innovantes dans le domaine de l'environnement.

Le «Domaine de la Gare» opération d'aménagement d'ensemble qui s'inscrit dans le projet du Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée, mis en œuvre par le Syndicat Mixte de l'Arbois, est situé à proximité et au nord de la Gare TGV d'Aix-en-Provence.

Cette opération qui fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par arrêté préfectoral du 9 Mai 2003, permettra de développer 100 000 m<sup>2</sup> de SHON pour l'accueil d'un centre d'affaires, d'activités de tertiaire supérieur, avec un pôle de services liés à la gare. Son urbanisation devra répondre au concept d'aménagement durable, à forte qualité environnementale et exemplaire au plan de l'éco-aménagement.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville d'Aix-en-Provence, approuvé le 31 octobre 1984 et révisé le 20 décembre 2001 en ce qui concerne ce secteur géographique, englobe la totalité de la ZAC dans une zone A-NADG destinée à être aménagée sur environ 40 hectares dans le cadre du Technopôle de l'Environnement.

Dans un souci de densification du projet et d'équilibre financier de l'opération, suite à l'avancement du projet d'aménagement, le Syndicat Mixte de l'Arbois a été amené à proposer à la Ville d'Aix en Provence, une modification de son POS concernant certaines règles d'urbanisme applicables dans la ZAC. Ces modifications poursuivent plusieurs objectifs :

- assouplir la répartition de la densité et adapter la hauteur sur le secteur A-NADG ;
- permettre l'implantation d'activités commerciales et de services conformément à la vocation du secteur A-NADG.
- réduire les superficies imperméabilisées,
- mettre en cohérence le POS avec le SAGE de l'Arc, sur le secteur A-NADG,
- intégrer la desserte routière de la ZAC,
- convertir la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) en surface de plancher pour cette zone,
- corriger une erreur matérielle concernant la légende.

Ces objectifs vont vers une organisation plus fonctionnelle de la zone avec notamment une densité plus importante sur sa partie centrale, la création d'un centre de vie... Cette démarche va dans le sens d'un urbanisme plus durable et d'une économie d'espace qui restreint les déplacements motorisés au profit des circulations douces

Un dossier de modification du Plan d'Occupation des Sols a donc été constitué proposant :

- l'assouplissement de la répartition de la densité sur ce secteur (A-NADG), via la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) tout en maintenant la limite de constructibilité à 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP),
- l'augmentation de la hauteur maximum des constructions de 3 m,
- l'assouplissement de la répartition des activités commerciales et de service. Ces activités ne sont plus conditionnées par l'activité économique de l'établissement concerné mais doivent être justifiées au regard des besoins fonctionnels du secteur A-NADG dans son ensemble. Dans la même logique, leur surface reste limitée globalement sur l'ensemble du secteur A-NADG (5000m<sup>2</sup>) sans dépasser le seuil de 500 m<sup>2</sup> par unité commerciale (actuellement ce seuil est de 250m<sup>2</sup> et ne doit pas dépasser 5 % de l'opération) ceci afin de favoriser la création d'un ou de plusieurs pôles plutôt que de les disséminer sur l'ensemble de la zone,
- la suppression de la contrainte du traitement des aires de stationnement en matériaux imperméables afin de diminuer les surfaces imperméabilisées
- le traitement quantitatif des eaux pluviales sur chaque parcelle privative visant à limiter le débit de rejet conformément au SAGE de l'Arc.
- l'intégration de la desserte routière de la ZAC au zonage du POS en créant des emplacements réservés au profit du SMA sur les terrains destinés à recevoir ces ouvrages routiers et leurs bassins de gestion des eaux pluviales (402 et 403). A l'inverse, l'emplacement réservé n°360

(au profit du SMA) pourra être supprimé puisqu'il n'a plus lieu d'être du fait de l'abandon de cette voie d'accès à la ZAC au profit d'un autre tracé.

-la conversion à l'occasion de cette modification, de la surface hors œuvre nette (SHON) en surface de plancher (SP) comme le prévoit l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à cette substitution à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

-la correction d'une erreur matérielle concernant la légende.

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, l'Agence Régionale de la Santé a rappelé l'avis favorable donné, fin 2012, sur le projet d'assainissement des eaux pluviales de la ZAC située dans le futur périmètre de protection rapprochée du Réaltor.

Suite à la suppression de l'emplacement réservé 360, le Conseil Général a demandé que soit réduit, dans le prolongement de cet emplacement, l'emplacement réservé n°88 « déviation et aménagement de voirie de la RD9 » au profit du Département qui n'a plus lieu d'être; cette demande a été prise en compte dans le présent dossier. D'autres observations formulées par le Conseil Général relèvent de la phase de réalisation des travaux et concernent plus directement le SMA.

Le Préfet des Bouches du Rhône a rappelé que dans le cadre des discussions menées pour définir le périmètre de classement du massif de l'Arbois, l'urbanisation du secteur devait être contenue à l'ouest de la ligne ferrée à grande vitesse.

Il convient de préciser que le présent dossier a un objectif beaucoup plus limité visant à prendre en compte des objectifs de densification qui ressortent des lois intervenues depuis l'élaboration des documents de la ZAC. La Ville d'Aix et le Syndicat Mixte de l'Arbois ont confirmé à Monsieur le Préfet que la partie Est de la ZAC serait classée au futur Plan Local d'Urbanisme en zone inconstructible.

L'enquête publique réglementaire s'est déroulée du 11 juin 2013 au 12 juillet 2013. Aucune observation n'a été émise sur ce dossier. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport dans lequel figurent ses conclusions qui font apparaître un avis favorable, il propose que soit retenue la demande du Conseil Général concernant la réduction de l'emplacement 88.

En conséquence le dossier de la modification du Plan d'Occupation des Sols – Secteur de la ZAC du Domaine de la Gare, a été adapté et intègre la demande du Conseil Général relative à la réduction de l'emplacement réservé 88, il est ainsi soumis pour approbation au Conseil Municipal.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.123-13-1 et suivants,

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

VU l'arrêté municipal n° 515 du 30 avril 2013 prescrivant l'enquête publique,

VU le dossier mis à l'enquête publique,

VU la demande de modification du POS formulée le 09 juillet 2012 et l'avis favorable émis le 09 juillet 2013 sur le dossier par le Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable en date du 29 juillet 2013 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 à la ZAC du Domaine de la Gare, qui comprend :

- la notice de présentation,
- les planches graphiques ; B39 et 40,
- le règlement : zone A-NADG,
- l'extrait de la liste des emplacements réservés,

et pour information le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000,

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.123-24 du Code de l'Urbanisme, des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R.123-25 du même code (affichage en Mairie, insertion dans la presse, publication au recueil des actes administratifs),

-**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

**2013.477 - MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU DOMAINE DE LA GARE.**

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Présents et représentés | : 52 |
| Présents                | : 43 |
| Abstentions             | : 0  |
| Non participation       | : 0  |
| Suffrages Exprimés      | : 52 |
| Pour                    | : 52 |
| Contre                  | : 0  |

**Ont voté contre**

NEANT

**Se sont abstenus**

NEANT

**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,**

**Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,  
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/09/2013  
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

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

Commune d'Aix en Provence

SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE

à

26 SEP. 2013

M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

COURRIER ARRIVE

8 délibérations + 14 annexes + 3 CD - Conseil Municipal du 23 septembre 2013

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE LA DELIBERATION : Rapport d'activités SACOGIVA pour l'exercice 2012 + annexe

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-456

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE: Communication du compte rendu d'activités et du compte administratif de la  
Communauté du Pays d'Aix + annexe

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-457

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE : Rapport d'activités SEMEPA pour l'exercice 2012 + annexe

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-459

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE : Rapport d'activités SPLA Pays d'Aix Territoires pour l'exercice 2012 +  
annexe

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-460



DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE : Modification du Plan d'Occupation des Sols – Adaptation du Règlement  
3 annexes + 1 CD

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-473

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE : Modification du Plan d'Occupation des Sols -- Secteur des Milles -- La  
Pioline -- Adaptation de la zone non aedificandi de l'A51 - 3 annexes + 1 CD

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-474

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE: Modification du Plan d'Occupation des Sols – Secteur de la ZAC du Domaine de  
la gare – 3 annexes + 1 CD

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-477

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

OBJET DE L'ACTE : Convention avec la société ESCOTA pour la réalisation de fouilles  
paléontologiques + annexe

DATE DE L'ACTE : 23/09/13

N° DE L'ACTE: 2013-500

SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE

26 SEP. 2013

COURRIER ARRIVE