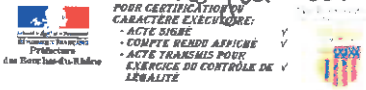




Aix en Provence  
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
Identifiant :
Date de signature : 24 juin 2014
Date de réception : 25 juin 2014
 POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE: - ACTE SIGNE ✓ - COMPTE RENDU AFFICHE ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE REALITE ✓

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2014-145

Séance publique du

23 juin 2014

Présidence de 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 BEAUVALLE -  
CHEMIN DES CAVALIERS - PONT DE L'ARC.  
APPROBATION DU DOSSIER.**

Le 23 juin 2014 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 17/06/2014, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Christine BERNARD, Madame Odile BONTHOUX, Madame Patricia BORRICAND, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Jean-Marc PERRIN, 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 Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

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

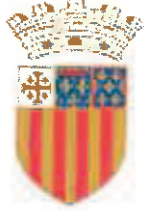
Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Madame Michele EINAUDI à Monsieur Edouard BALDO, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Francis TAULAN, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Jules SUSINI à Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Karima ZERKANI à Madame Danièle BRUNET.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN.

Secrétaire : S. DIJON

Monsieur 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 JUIN 2014

Nomenclature : 2.1  
Documents d'urbanisme

RAPPORTEUR : M. Alexandre GALLESE  
CO-RAPPORTEUR(S) : M. CHEVALIER Eric

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

**OBJET** : MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR DE LA  
BEAUVALLE - CHEMIN DES CAVALIERS - PONT DE L'ARC.  
APPROBATION DU DOSSIER.- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Le secteur de la Beauvalle situé à proximité immédiate de l'agglomération, s'étend de l'autoroute A8 au chemin des Cavaliers et de l'avenue du Club Hippique à l'Arc. Ce secteur a connu une évolution au fil du temps un peu désordonnée (hôtels, bureaux, résidence de service..) puis la définition d'un secteur d'aménagement en 1992 a permis la réalisation de logements, de bureaux, de l'établissement scolaire de la Nativité.

Cette situation a conduit la commune à s'interroger sur la poursuite de l'évolution de ce quartier et l'organisation de son aménagement de façon globale.

Une étude sectorielle confiée à un groupement dont les mandataires sont les architectes urbanistes Fradin et Weck a été élaborée spécifiquement sur ce secteur de la Beauvalle. Elle a permis de dégager un certain nombre d'objectifs pour pallier les carences multiples du secteur.

Les axes spécifiques sur le secteur de la Beauvalle sont les suivants :

- définir un projet de recomposition des espaces urbains au Sud de l'A8.
- aménager l'Arc et en faire l'épine dorsale de la recomposition de ces quartiers.
- compléter le maillage viaire notamment la réalisation de nouveaux franchissements de l'Arc et de l'A8, conformément au plan joint.
- réaffirmer des limites et des repères paysagers, fixer les règles d'urbanisation des parcelles disponibles.

Un schéma d'aménagement a été établi reprenant ces axes.

En avril 2013, une modification du POS votée à l'unanimité a permis de prendre en compte dans le respect de ce schéma d'aménagement l'urbanisation d'une partie du secteur situé chemin de la Beauvalle.

La Nativité après avoir quitté les boulevards s'est installée depuis 1995 sur le secteur de la Beauvalle. Cet établissement, parmi les plus importants établissements scolaires de la région, compte environ 1900 élèves dont 100 internes.

Ce groupe scolaire souhaite compléter ses installations par un gymnase car il ne bénéficie que d'un terrain en stabilisé et en herbe pour la pratique du sport. Compte tenu des demandes d'internat de plus en plus fréquentes, l'établissement envisage également la construction d'hébergement pour accueillir principalement ses étudiants.

La Nativité dispose d'un terrain situé derrière l'immeuble le « Sulky » qui sert actuellement de terrain de sports à ses élèves, pouvant convenir à ce projet. Ce terrain se situe au nord de l'établissement scolaire, en continuité de l'urbanisation actuelle, à proximité de l'avenue du Club Hippique.

Il est desservi à l'ouest par le chemin des Cavaliers, il est également accessible à l'est par un cheminement piéton depuis l'établissement scolaire de la Nativité.

L'élargissement du chemin des Cavaliers, d'une largeur actuelle inférieure à 4 m, est possible car la commune maîtrise une bande de foncier au droit du terrain intéressé et au débouché sur l'avenue du Club Hippique. Seule une portion entre ces deux tronçons n'est pas maîtrisée.

Le projet envisagé par la Nativité concerne donc la réalisation d'un bâtiment d'hébergement et d'un bâtiment de sports. L'accès principal s'effectuera depuis le chemin des Cavaliers. Le projet sera relié à l'établissement scolaire par le chemin piéton.

Le projet s'inscrit dans le schéma global proposé pour l'aménagement du secteur de la Beauvalle, déjà présenté lors d'une réunion publique.

Au Plan d'Occupation des Sols ce terrain se situe en zone NAF, zone d'accueil réservée au tourisme et aux loisirs aménageable sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ce classement ne permet pas la réalisation du projet.

Le dossier soumis à l'enquête publique réglementaire du 18 septembre 2013 au 18 octobre 2013 propose le classement de ce terrain en secteur UC1n, avec un COS de 0.30, une hauteur maximale de 14m50 et de compléter la maîtrise foncière d'une bande de terrain le long du chemin des Cavaliers afin de permettre son élargissement en inscrivant un emplacement réservé n°404 au profit de la commune d'Aix.

Le registre mis à disposition totalise environ 23 contributions comprenant une pétition émanant essentiellement des riverains du projet et du chemin des Cavaliers.

Les observations portent principalement sur :

- les problèmes de circulation et de stationnement du secteur,
- la hauteur R+4 jugée trop importante,
- l'évolution du quartier souhaitée vers la création d'un « éco-quartier » densifié avec modération,
- l'ouverture au public des équipements sportifs dont les riverains craignent les nuisances.

Deux réunions de travail ont été organisées :

- Une à la Mairie du Pont de l'Arc le 7 janvier 2014 avec les élus de la Ville, les

représentants de la Nativité et d' EIFFAGE, le C.I.Q. et les riverains.

- Une, le lendemain, à la Nativité avec les représentants du C.I.Q., de la Nativité et d'EIFFAGE et les techniciens de la Ville.

Il est apparu que le problème principal en suspens concerne un riverain dont la propriété est intéressée par l'élargissement du chemin des Cavaliers et est mitoyenne du projet et de son accès.

Le projet envisagé est en effet situé sur un terrain détaché de la propriété d'origine et vendu par les parents de ce riverain à la société Eiffage Immobilier et à La Nativité, lors du transfert de cet établissement.

Ces observations ont été étudiées et il est apparu possible de limiter la hauteur à 12m et de prévoir l'accès plus au sud du nouveau secteur UC1n afin de s'éloigner de la propriété déjà impactée par l'élargissement du chemin des Cavaliers. EIFFAGE Immobilier acceptant de céder au propriétaire la partie entre la future voie et sa propriété.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude du permis de construire, on cherchera d'une manière générale à diminuer la hauteur. Une solution pourrait être de baisser la cote de la plateforme; cette solution doit être validée par un bureau d'étude hydraulique.

Pour répondre aux préoccupations qui ressortent de l'enquête publique on peut rappeler que ce modeste projet s'insère dans un programme plus vaste qui a pour ambition de recomposer ces espaces urbains, de compléter le maillage viaire notamment par la création du franchissement de l'Arc, de traiter le stationnement et la desserte en transports en commun. Une modification en avril 2013 a permis d'inscrire des emplacements réservés pour voirie permettant d'améliorer notamment la circulation sur le chemin de la Beauvalle et à son débouché sur l'avenue du Club Hippique. L'aménagement du chemin des Cavaliers qui est une attente des riverains, contribuera également à cette amélioration, d'autant que l'emplacement réservé proposé constitue le dernier maillon pour son élargissement.

Enfin, il est à noter qu'au-delà de ces observations, un consensus se dégage sur l'intérêt de ce projet permettant de développer sur des terrains maîtrisés par l'établissement scolaire des équipements bénéfiques aux élèves et sur la nécessité d'améliorer les conditions de circulation sur le chemin des Cavaliers.

Dans le cadre de la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, l'Agence Régionale de la Santé a demandé de préciser dans le règlement le raccord aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées pour la zone NAF. Cette demande ne rentre pas dans le cadre de cette procédure qui ne concerne pas le règlement de la zone NAF, elle sera vue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport dans lequel figurent ses conclusions qui font apparaître un avis favorable.

Dans le souci de répondre aux inquiétudes des riverains en ce qui concerne la hauteur de 14m50 jugée excessive et d'éloigner de la parcelle mitoyenne l'accès au projet, le dossier présenté est modifié, ainsi la hauteur maximale autorisée est de 12 m et l'accès au secteur UC1n est indiqué au document graphique.

En conséquence le dossier de la modification du Plan d'Occupation des Sols – Secteur de la Beauvalle - chemin des Cavaliers, Pont de l'Arc ainsi modifié est 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°943 du 29 juillet 2013 prescrivant l'enquête publique,

VU le dossier mis à l'enquête publique,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable en date du 18 novembre 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 au secteur de la Beauvalle, chemin des Cavaliers, Pont de l'Arc qui comprend:

- la notice de présentation,
  - le règlement: zone UC
  - l'extrait du document graphique (B 30) relatif aux planches A19, B24 et 30,
  - l'extrait de la liste des emplacements réservés,
- **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,
- **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.

DL.2014-145 - MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - SECTEUR DE LA  
BEAUVILLE - CHEMIN DES CAVALIERS - PONT DE L'ARC.  
APPROBATION DU DOSSIER.-

Présents et représentés : 54  
Présents : 48  
Abstentions : 0  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : 54  
Pour : 54  
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, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

Le conseiller municipal délégué,  
R. MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 25/06/2014  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

**BORDEREAU D'ENVOI**  
(AR à envoyer à : [assemblees@mairie-aixenprovence.fr](mailto: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 JUIN 2014

OBJET DE L'ACTE : Comptabilité communale -- Compte de gestion de Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipal pour l'exercice 2013

DATE DE L'ACTE : 23/06/2014

N° DE L'ACTE: DL.2014-116

OBJET DE L'ACTE : Comptabilité communale -- Approbation du compte administratif de Madame le Maire pour l'exercice 2013 + 2 annexes

DATE DE L'ACTE : 23/06/2014

N° DE L'ACTE: DL.2014-117

OBJET DE L'ACTE : Comptabilité communale -- Affectation des résultats pour l'exercice 2013

DATE DE L'ACTE : 23/06/2014

N° DE L'ACTE: DL.2014-118

OBJET DE L'ACTE : Casino Municipal -- Rapport d'activités clos le 31 octobre 2013

DATE DE L'ACTE : 23/06/2014

N° DE L'ACTE: DL.2014-137

SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE

25 JUIN 2014

COURRIER ARRIVE

**OBJET DE L'ACTE : Modification du plan d'occupation des sols – Secteur de la Beauvalle –  
Chemin des Cavaliers – Pont de l'Arc  
3 dossiers annexes + 1 CD**

**DATE DE L'ACTE : 23/06/2014**

**N° DE L'ACTE: DL.2014-145**

**OBJET DE L'ACTE : Exposition sur Aix Antique – Convention entre la Commune d'Aix-en-  
Provence et le Musée Granet – Approbation de l'unité fonctionnelle**

**DATE DE L'ACTE : 23/06/2014**

**N° DE L'ACTE: DL.2014-161**

**OBJET DE L'ACTE : Contrat urbain de cohésion sociale première programmation – Attribution  
de subventions**

**DATE DE L'ACTE : 23/06/2014**

**N° DE L'ACTE: DL.2014-167**

**SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE**

**25 JUIN 2014**

**COURRIER ARRIVE**





