



Aix en Provence

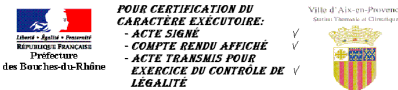
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2014-297**

Séance publique du

29 septembre 2014

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : A013-211300017-20140929-53468-DE-1-1_0
Date de signature : 30/09/2014
Date de réception : mardi 30 septembre 2014
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓

OBJET : PROJET "THECAMP" - SECTEUR DU TOURILLON - QUARTIER DE LA DURANNE. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

Le 29 septembre 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 23/09/2014, 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, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, 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 Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI.

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, Monsieur Gerard DELOCHE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Sylvain DIJON, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER, Madame Françoise TERME à Monsieur Laurent DILLINGER.

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 29 SEPTEMBRE 2014

Nomenclature : 2.2

Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation
des sols

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

CO-RAPPORTEUR(S) : M. PAOLI Stéphane

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

OBJET : PROJET "THECAMP" - SECTEUR DU TOURILLON - QUARTIER DE LA DURANNE.
BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE
CONSTRUIRE. - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

« Thecamp » est un projet de campus international d'innovation numérique orienté vers la ville de demain, présenté par le Syndicat Mixte de l'Arbois.

D'une surface d'environ 12 000m², il est situé au Tourillon sur un terrain de 7ha cédé par le Syndicat Mixte de l'Arbois.

Le projet comprend outre l'organisation de conférences, quatre activités centrales :

- un pôle de Formation post-diplôme pour des étudiants de profils divers (ingénieurs, programmeurs, designers, médecins, diplômés d'école de commerce, de marketing, de communication etc. ...)
- un pôle de Formation pour des dirigeants et des cadres du privé et du public
- un pôle d'Accélération pour les startups et des PME de croissance
- un pôle d'Expérimentation, d'abord dans le Lab interne, prolongé par l'expérimentation de prototypes commerciaux in situ dans des zones pilotes de la Métropole.

Le projet comprend également des hébergements et des locaux de restauration pour les publics accueillis sur le campus.

Les activités qui seront développées sur ce site se situent en amont de celles développées dans le projet de pôle numérique situé au nord de Valcros-Constance et pour lequel la Ville d'Aix et la CPA ont candidaté au label « French Tech ». Il s'agit donc de deux sites complémentaires.

Ce projet initié par Monsieur Chevalier, Président-Fondateur du groupe High-Co, implanté à Aix en Provence, spécialisé dans la communication, répond aux objectifs poursuivis par la CPA et la Ville en matière de développement économique.

Le projet doit être opérationnel dans un délai proche de ceux pratiqués dans d'autres pays concurrents, sa livraison est prévue pour fin 2016.

Le Préfet ayant jugé que ce dossier devait être assujéti à étude d'impact, ses services nous ont suggéré de mettre en œuvre la nouvelle procédure de concertation préalable issue de la loi ALUR approuvée le 24 mars 2014.

Cette procédure permet de dispenser d'enquête publique les projets soumis à étude d'impact, et qui ont fait l'objet d'une concertation, et donc de raccourcir les délais d'instruction.

Les observations ou propositions du public recueillies dans le cadre de la concertation préalable sont enregistrées et conservées. A l'issue de la mise à disposition du public, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis établit le bilan de la concertation préalable et transmet le bilan au maître d'ouvrage. Ce bilan est joint à la demande de permis.

Ce projet étant soumis à étude d'impact, la demande de permis, l'étude d'impact et le bilan de la concertation feront l'objet, ultérieurement, d'une mise à disposition du public préalablement à la décision d'urbanisme.

Ainsi le conseil municipal par délibération n°2014- 264 du 30 juillet 2014 a donc défini les modalités de la concertation préalable au dépôt de la demande de permis de construire en application de l'article L300-2-III bis du code de l'urbanisme.

Cette concertation a été annoncée par voie de presse dans « La Provence » et « La Marseillaise » les 19 août et 02 septembre 2014, par affichage notamment en mairie centrale, à la mairie annexe de La Duranne et sur le site, et a fait l'objet d'une insertion sur le site Internet de la Ville.

Elle s'est déroulée du 28 août au 12 septembre 2014 inclus.

Le dossier de présentation du projet a été mis à disposition du public en mairie, au service de renseignements des documents d'urbanisme 10/12 rue Pierre et Marie Curie et était accompagné d'un registre pour recueillir les observations du public.

Il était également consultable sur le site Internet de la Ville où le public a pu déposer ses observations.

Lors de cette consultation 4 dépositions ont été recueillies (2 sur le site Internet de la ville et 2 sur le registre) dont l'une émanant du même auteur déposée sur les 2 supports, est en doublon. Ces contributions défavorables ont été émises l'une par la Ligue de la Méditerranée de football dont les locaux sont situés dans le lotissement du Tourillon, les autres par deux particuliers.

Les motifs exposés sont principalement :

- la sensibilité du site : proximité de la zone de protection de la nature,
- l'extension de l'urbanisation et la densité faible,
- l'aggravation des nuisances en matière de stationnement et de circulation,
- l'existence sur la ZAC du Petit Arbois des thématiques annoncées et le double emploi avec le pôle numérique projeté sur le site Valcros Constance.

A ces préoccupations on peut apporter les éléments suivants :

- le projet se situe en continuité d'un lotissement d'activités, dans une zone déjà classée au Plan d'Occupation des Sols constructible et confirmée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 30 juillet 2014. En conséquence il ne touche pas de zone protégée. Le projet prendra en compte les préconisations du PLU en matière de respect de l'environnement notamment la perméabilité écologique permettant la circulation de la faune,
- le projet accueillera des personnes venues pour la plupart de zones géographiques qui dépassent la région et donc qui arriveront par transport en commun. L'ensemble des besoins seront satisfaits sur le site (hébergement, restauration, loisirs..), ce qui aura pour effet de limiter les déplacements notamment aux heures de pointe. Le fonctionnement de ce campus est basé sur l'intensité des programmes proposés ce qui entraîne l'optimisation du temps en proscrivant celui passé inutilement dans les déplacements.
- ce site est complémentaire du site du Petit Arbois notamment en matière de formation et les entreprises visées seront dans une phase de développement préalable à celles qui s'implanteront sur le site projeté à Valcros Constance.

Ces éléments sont développés dans les réponses faites par le maître d'ouvrage et annexées au présent rapport.

L'étude d'impact, en cours de finalisation, permettra de définir les préconisations à suivre afin, de satisfaire à l'intégration paysagère du projet et de limiter son impact sur l'environnement tant dans la phase chantier que finale.

Je vous rappelle que ce projet s'insère dans les objectifs de la Ville en matière de développement de l'économie du numérique sur notre territoire. Les remarques émises ne remettent pas en cause cet objectif, toutefois l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessité de bien prendre en compte les préconisations de l'étude d'impact et notamment dans la phase du chantier.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver le bilan de cette concertation.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 300-2,

VU la délibération du conseil municipal n° 2014- 264 du 30 juillet 2014

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

CONFIRME que la concertation préalable au dépôt de la demande de permis de construire du projet « Thecamp » s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du conseil municipal n° 2014 -264 du 30 juillet 2014,

APPROUVE le bilan de la concertation préalable au dépôt de la demande de permis de construire du projet « Thecamp »,

PRECISE que ce bilan sera communiqué au maître d'ouvrage qui le joindra à la demande de permis de construire,

DIT que ce bilan 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,

DL.2014-297 - PROJET "THECAMP" - SECTEUR DU TOURILLON - QUARTIER DE LA DURANNE. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 49
Abstentions	: 1
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 53
Pour	: 52
Contre	: 1

Ont voté contre
Hervé GUERRERA

Se sont abstenus
Charlotte DE BUSSCHERE.

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 :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,
Reine MERGER

Compte-rendu de la délibération affiché le : 30/09/2014
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)





Éléments de réponse aux observations formulées dans le cadre
de la Concertation Préalable au dépôt du permis de construire de thecamp



1. « Trop forte proximité avec une zone verte protégée »

- Le terrain de thecamp est en dehors du périmètre Natura 2000. L'étude d'impact (en cours de finalisation) et l'étude menée sur quatre saisons par le SMA montrent clairement que la continuité écologique entre les deux secteurs à enjeux écologiques les plus proches, est totalement préservée car la surface construite est minime par rapport à la surface de terrain. Par ailleurs une attention particulière est portée au mode de clôture qui laissera passer les différentes espèces animales.
- Le site d'implantation est directement mitoyen du lotissement d'entreprises du Tourillon, dans un espace destiné à accueillir des entreprises au POS depuis plus de 20 ans comme dans le futur PLU. Thecamp s'installe donc sur un site qui accueille déjà des activités économiques.
- L'essence même de thecamp est de proposer un « lieu de vie exceptionnel au cœur de la Provence ». L'intégration paysagère et la qualité architecturale sont clés pour le projet.
- Thecamp sera un site exemplaire : par son mode constructif essentiellement sec, dit « chantier propre », par la plantation de 90 arbres de hautes tiges, par l'intégration des parkings (non goudronnés) dans le paysage, par la mise en valeur du massif boisé classé évidemment non impacté ...
- Le défrichement sera réduit au strict minimum avec l'objectif de conserver la végétation d'origine sur le reste du site.

2. « Le projet pourrait s'implanter dans le périmètre de l'Arbois / les dispositions d'aménagement du PLU (limite d'expansion urbaine / opérations plus denses) ne sont pas satisfaites »

- Le Projet s'implante dans le périmètre du Syndicat Mixte de l'Arbois.
- Il correspond parfaitement à l'esprit d'un technopôle et aux activités ciblées par l'Arbois (Environnement).
- Il n'existe pas d'autres terrains permettant l'implantation **immédiate** de bâtiments pour un total de **12000 m²** sur le site du Technopôle, ni d'ailleurs sur le Pôle d'Activité d'Aix ou ailleurs en Pays d'Aix (les délais d'aménagement de la Constance notamment sont plus longs).
- Le campus s'installe sur un terrain prévu pour accueillir des activités économiques dans le POS et le futur PLU.

3. « Les thématiques (pôle de formation, pépinières de startups) sont déjà existantes sur l'Arbois »

- Il n'existe pas d'équivalent à thecamp en Europe tant sur le plan du concept que des thématiques (le numérique pour concevoir et construire la ville de demain). C'est un projet de campus disruptif permettant une expérience de vie unique basée sur l'intensité des programmes proposés. C'est un lieu transsectoriel (public/privé, industrie/service...), transdisciplinaire (ingénieurs, médecins, designers, commerciaux...), transculturel (sélection internationale), transgénérationnel (dirigeants, jeunes diplômés, experts, cadres, seniors / enfants / adolescents ...)
- Thecamp renforcera l'attractivité du territoire grâce à son incubateur destiné à des startups internationales qui resteront au maximum 12 mois sur site. L'enjeu pour le territoire sera de fixer ces entreprises à la sortie de l'incubateur grâce notamment à ses outils : pépinières (CEEI à l'Arbois, CPA...), hôtels d'entreprises, immobilier tertiaire à construire sur la Constance ...

4. « Le projet est doublon du projet numérique de la Constance »

- La Constance est un quartier d'habitation sur 97 ha qui va accueillir dans un premier temps, sur 5 ha, l'implantation d'une salle de musiques actuelles et le siège d'une entreprise du secteur du numérique. A long terme, le site de la Constance devrait compter au total une quinzaine d'hectares dédiés à l'accueil d'entreprises.
- Thecamp n'est en aucun cas un doublon de la Constance. Il s'agit d'un campus qui offre, sur un site exceptionnel, lieu de vie, un écosystème d'innovation numérique dédiée à la ville « intelligente ». Il s'agit d'un projet d'intérêt général, sans but lucratif.
- Le quartier de la Constance accueillera les expérimentations des startups incubées ou des entreprises accélérées par thecamp. Le territoire pourra fixer ces entreprises en leur proposant des solutions d'implantation sur le quartier de la Constance.
- Le quartier de la Constance et thecamp sont donc complémentaires et sont des atouts majeurs pour la candidature FrenchTech Aix-Marseille.

5. « Nuisances dues à la circulation qui est sous évaluée / nombre de places de parking sous évalué »

- Thecamp est inspiré directement des campus américains sur un mode intensif. Les modèles comparables aux USA sont CUSP (Center for Urban Science and Progress / New York City) et la Singularity University (Mountain View). Les programmes de cours et d'animation ne laissent qu'une demi-journée disponible par semaine pour les étudiants avec des travaux de groupe qui se terminent tard en soirée. Les promotions (4 mois) comptent environ 100 étudiants en même temps qui sont tous hébergés sur place. La sélection est internationale.

- Les programmes pour les cadres durent de 3 jours à une semaine. Le campus pourra accueillir environ 75 cadres en même temps. Ils viennent de France ou d'Europe et sont tous hébergés sur place.
- Les startups incubées et accélérées réuniront au total environ 100 créateurs d'entreprises hébergés également sur place.
- Etudiants, cadres et la plupart des créateurs viendront en région soit en TGV, soit en avion. Thecamp les transportera en navette jusqu'au campus qui offrira hébergements, restauration, équipements sportifs. Ils n'utiliseront donc pas la voiture. S'ils doivent se rendre en centre-ville d'Aix ou de Marseille, des navettes seront organisées. Seule la quarantaine de personnes de l'équipe permanente sera susceptible d'utiliser son véhicule privé. A noter : un arrêt de bus est situé à moins de 100 mètres de thecamp.
- Des conférences pourront être organisées une fois par mois le week-end et ne posent donc pas de problème de circulation.
- Les 250 places de parking prévues suffisent donc très largement à la demande quotidienne. Cette capacité de 250 places a été déterminée pour accueillir les conférences mensuelles qui auront lieu le week-end.



Frédéric CHEVALIER
Président - Fondateur