



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2015-353

Séance publique du

23 juillet 2015

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant :
Date de signature : 24/07/2015
Date de réception : 29/07/2015
 POUR CERTIFICATION AU CARACTERE CONSTATÉ - ACTE ENREGISTRÉ - COMPTES RENDUS ARRÊTÉS - ACTE JOISSAINS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

**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 .**

Le 23 juillet 2015 à 10h00, 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 17/07/2015, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etalent Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, 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 Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Claude MAINA, Madame Reine MERGER, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, 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:**

Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Jean-Marc PERRIN, Madame Charlotte DE BUSSCHERE à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Gerard DELOCHE à Monsieur Gilles DONATINI, Madame Brigitte DEVESA à Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Souad HAMMAL à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Gaelle LENFANT à Monsieur Hervé GUERRERA, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Catherine ROUVIER à Madame Josyane SOLARI, Madame Catherine SILVESTRE à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Francis TAULAN à Monsieur Ravi ANDRE, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sophie JOISSAINS.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Irène MALAUZAT, Madame Patricia BORRICAND  
Secrétaire : Coralie JAUSSAUD

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.

Rectification d'erreur matérielle  
conformément à la délibération  
du Conseil Municipal n° DL.2015-384  
adoptée lors de la séance du  
28 septembre 2015  
de Mme  
Maryse JOISSAINS MASINI



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 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher de logement soit environ 3.600 logements dont 25% de logement social, 70.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'activités tertiaires, 5.000 m<sup>2</sup> 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'ENSOLLEILLEE 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, apparait 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit de l'ordre de 3 600 logements,  
de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces et services ; de 70 000 m<sup>2</sup> 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~~ 53  
Présents : ~~42~~ 41  
Abstentions : 3  
Non participation : 0  
Suffrages Exprimés : ~~51~~ 50  
Pour : ~~46~~ 45  
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.)**

**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 juillet 2015**

<b>01.01</b> <b>DL.2015-323</b>	<b>COMPTABILITE COMMUNALE - BUDGET SUPPLEMENTAIRE POUR L'EXERCICE 2015 + 1 annexe</b>
<b>01.03</b> <b>DL.2015-325</b>	<b>COMPTABILITE COMMUNALE-SERVICES DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT-BUDGETS SUPPLEMENTAIRES POUR L'EXERCICE 2015 + 1 annexe</b>
<b>16.03</b> <b>DL.2015-351</b>	<b>APPROBATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES + 1 annexe</b>
<b>16.04</b> <b>DL.2015-352</b>	<b>APPROBATION DU ZONAGE DES EAUX PLUVIALES + 1 annexe</b>
<b>16.05</b> <b>DL.2015-353</b>	<b>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</b>

**SOUS-PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE**

**27 JUL 2015**

**COURRIER ARRIVE**