



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-361**

Séance publique du

20 juillet 2017

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant :
Date de signature : 24/07/2017
Date de réception : 25/07/2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTERE EXECUTOIRE - ACTE SIMPLE - CRÉATE DEBUT AFFICHE - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITE

**OBJET : ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE PLAN D'AILLANE PORTANT
CREATION DE LA ZAC**

Le 20 juillet 2017 à 10h30, 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 13/07/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Jean-Christophe GROSSI, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Madame Dominique AUGEY à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Patricia BORRICAND à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET à Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Jacques BOUDON, Madame Muriel HERNANDEZ à Monsieur Francis TAULAN, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Claude MAINA à Madame Abbassia BACHI, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Danièle BRUNET, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Sylvaine DI CARO.

Excusés sans pouvoir :

Madame Souad HAMMAL.

Secrétaire : Gaëlle LENFANT

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets
Urbains
Opérations d'aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 JUILLET 2017

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. DONATINI Gilles

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

OBJET : ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE PLAN D'AILLANE
PORTANT CREATION DE LA ZAC - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

I- HISTORIQUE ET PROCEDURE

Par délibération DL 2015-407 du 28 septembre 2015, la Commune d'Aix en Provence a décidé de poursuivre le projet d'aménagement de Plan d'Aillane initié par la Communauté du pays d'Aix dont elle a retiré l'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire N°2015-A155 en date du 10 juillet 2015.

Son périmètre était couvert par une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) créée par arrêté préfectoral du 23 juin 2008.

1- Procédure de concertation (article L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme anciennement L300-2 Code de l'urbanisme)

En conséquence, la Commune d'Aix en Provence a défini les objectifs et les modalités de la Concertation de la future ZAC de Plan d'Aillane par délibération N° DL 2015-492 du 16 novembre 2015.

La concertation a donc débuté le 7 mars 2016, et son bilan a été arrêté en Conseil Municipal du 31 mars 2017 par délibération N° DL 2017-133 (jointe en annexe).

Ainsi quelques observations ont été faites sur le registre de concertation, sur le formulaire dématérialisé ainsi que lors de la réunion publique.

Il en a été tenu compte et répondu à chacune dans le cadre de la délibération précitée.

2- Procédure de participation du public à l'élaboration des décisions ayant une incidence sur l'environnement (Article L 123-1 et suivants du Code de l'environnement)

Le projet de ZAC de plan d'Aillane ayant une incidence sur l'environnement, une étude d'impact a été réalisée, conformément à l'article R122-5 du Code de l'environnement et la Commune d'Aix en Provence a sollicité l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement.

Cette dernière a rendu son avis le 27 mars 2017, estimant l'évaluation environnementale (étude d'impact) globalement de qualité et conforme aux préconisations du Code de l'environnement.

La Commune a par la suite, répondu point par point aux observations formulées.

L'ensemble des éléments relatif à cet avis ainsi qu'aux réponses apportées par la Commune vous a été présenté dans un précédent rapport.

Par ailleurs, conformément au Code de l'environnement tout projet ayant une incidence sur l'environnement, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public.

Les informations relatives à la procédure de participation ainsi que la synthèse des observations et propositions du public, vous ont été présentées et ont été approuvées par rapport séparé.

Toutefois, afin de permettre une parfaite information dans le cadre de la publicité relative à la présente délibération visant la création de la ZAC, il convient de procéder au rappel de ces éléments.

La Commune a donc défini les modalités de celle-ci par délibération N° DL2017-132 du 31 mars 2017 concernant le projet de ZAC de Plan d'Aillane.

Conformément à la loi, à compter du 17 mai 2017, le public a été informé de cette procédure de participation du public par un avis mis en ligne sur le site internet de la ville <http://www.aixenprovence.fr/>, ainsi que par un affichage en mairie et sur site.

Ainsi, un affichage a été effectué à cette même date dans les lieux suivants :

- Plan d'Aillane : au pôle d'échanges, au giratoire Chemin Albert Guigou, au giratoire sortie D9 Nord (3 affichages).
- Aix les Milles : devant la Mairie annexe et devant la Salle des Fêtes (2 affichages).
- Dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence : au giratoire rue André Ampère, rue Pierre Berthier et devant l'association des entreprises rue Joliot Curie (3 affichages).
- Quartier La Duranne devant la Mairie annexe (1 affichage).
- En Mairie centrale, 12 Rue Pierre et Marie Curie, sur les panneaux d'affichage.

En conséquence, à compter du 1^{er} juin et jusqu'au 1^{er} juillet 2017, soit durant 30 jours, il a été mis à disposition les pièces suivantes :

- avis de l'autorité environnementale relatif au dossier de création de ZAC ;

- réponses aux observations émises dans l'avis de l'autorité environnementale ;
- bilan de la concertation ;
- projet de dossier de création de la ZAC ;
- informations sur la procédure et sur les autres autorisations nécessaires ;
- l'étude d'impact et ses annexes ;
- l'étude faune-flore ;
- l'étude géotechnique ;
- l'étude hydraulique et ses annexes ;
- l'étude de la circulation

Ce dossier était accompagné d'un registre de recueil des observations, destiné à recueillir d'éventuelles remarques.

Il a été tenu à disposition du public sur le site internet de la commune (www.aixprovence.fr). et aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, à :

- La Direction de l'urbanisme, Accueil RDC, 12 rue Pierre et Marie Curie, CS 30715, 13616 Aix-en-Provence Cedex 1
- La Mairie annexe des Milles, 25 avenue Chaudon, 13290 les Milles

Le public a pu présenter ses observations et propositions par écrit sur les registres et sur un formulaire dématérialisé sur le site internet.

Synthèse des observations et propositions du public recueillies au cours de la mise à disposition et participation du public :

A la clôture de la mise à disposition, quatre observations ont été recensées :

- La première remarque, formulée par M. et Mme Maccario Joseph, soulève les points suivants :
 - o Il y aurait des déplacements d'emplois et non pas des créations d'emplois nouveaux ;
 - o Le projet engendrerait la destruction des terres agricoles ;
 - o Le projet accentuera le problème de stationnement et de circulation ;
 - o Les personnes résidant sur le secteur de projet devront trouver un autre logement ;
 - o Le propriétaire n'a pas été contacté pour un entretien, comme il a été annoncé en réunion.
- La deuxième remarque a été déposée par le CIQ Millois et porte sur les thèmes suivants :
 - o Les problèmes liés à la circulation automobile et développement des autres modes de déplacements ;
 - o L'aménagement prévu aura pour conséquence la disparition d'espaces agricoles ;
 - o L'organisation de la rétention pluviale ;
 - o L'ambiance sonore au sein du site.
- La troisième remarque a été déposée par M. MEISSONNIER André et porte sur les sujets suivants :
 - o La qualité incomplète des relevés faune et flore ;
 - o L'étude hydraulique, faite en période de sécheresse décadaire ;

o L'atteinte portée aux terrains agricoles.

- La dernière remarque recensée a été déposée par M. GRANON Jean et fait état de l'avenir de son exploitation. Il souhaite un entretien avec les responsables du projet afin de trouver des solutions.

Au final, la procédure de participation du public met en évidence les mêmes préoccupations que celles exprimées lors de la concertation sur les thèmes suivants :

- Accessibilité et desserte automobile du secteur,
- Prise en compte des habitants propriétaires et activités actuels sur le site,
- Vocation et destination de la zone,
- Préservation des espaces agricoles,
- Nuisances et développement des modes de déplacements alternatifs sur les zones voisines

Prise en considération des observations et proposition du public :

La plupart des remarques émises qui avaient fait l'objet d'observations par la DREAL ainsi que lors de la concertation ont été prises en compte, des réponses ont été apportées dans le mémoire en réponse, ainsi que dans la délibération DL2017-133 du 31 mars 2017 (ci-jointe en annexe).

Une attention particulière y sera portée dans la poursuite des études opérationnelles.

Concernant les autres remarques émises à savoir :

- La qualité des relevés faune et flore : les espèces communes n'ont effectivement pas été recensées étant donné qu'elles ne font pas l'objet d'une protection à l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel). Seules les espèces protégées sont recherchées et ont été inventoriées.
- Les rencontres entre les propriétaires et les responsables du projet ont débuté.

Une réunion collective a été organisée avec l'ensemble des propriétaires le 28 septembre 2016.

Par ailleurs, une mission foncière spécifique a été donnée à la SPLA pays d'Aix territoires, par délibération 2017-115 du 31 mars 2017. Certains propriétaires ont d'ores et déjà été entrevus, les démarches se poursuivent.

- L'étude hydraulique a été réalisée et mise à disposition du public, prenant en compte la capacité des réseaux existants et les besoins de la future ZAC de Plan d'Aillane.
- Concernant les espaces agricoles, le périmètre de la ZAC intègre deux types d'espaces :

des espaces destinés à être urbanisés, inscrits en zone urbaine au PLU et des espaces agricoles, inscrits en zone agricole au PLU qui sont intégralement conservés dans l'opération.

Par ailleurs, il est rappelé comme indiqué plus haut que conformément aux recommandations de la DREAL une étude agricole va également être lancée en lien avec la Chambre d'agriculture, tant au stade du projet qu'à celui de l'ensemble des grandes opérations d'aménagement de la Commune. Cette étude permettra de préciser plus finement la valeur agricole des sols impactés par le projet et de définir précisément les mesures de compensation

devant être mises en œuvre en faveur des exploitants.

Enfin, des rencontres individualisées vont être également organisées pour chaque agriculteur avec les élus de la Commune.

III-RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

La position centrale de plan d'Aillane dans le Grand secteur Sud de la Commune, conjuguée à la présence au sud de la RD 9, au nord de la voie ferrée Aix Rognac confère à Plan d'Aillane une vocation de centralité de ce grand secteur.

Les enjeux de cette opération sont d'ordre économique et de mobilité au regard du développement de l'agglomération Aixoise.

Plan d'Aillane constitue un secteur stratégique situé sur des axes structurants conférant au pôle économique d'Aix en Provence une position centrale et rayonnante.

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement s'inscrivent dans une logique de renforcement du secteur industriel, commercial, et tertiaire du territoire Aixois en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) N° 11 du PLU et avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui l'a retenu comme espace de développement.

Ainsi ce programme d'aménagement vise :

- à renforcer l'attractivité économique du secteur avec une offre complémentaire,
- à donner au secteur une cohérence et une fonctionnalité sur le plan urbain, à travers une architecture de qualité, le traitement des aménagements urbains et des espaces verts et ou publics
- à intégrer dans la trame urbaine en lien avec les activités économiques, commerciales, tertiaires, et de services, le pôle d'échanges multimodal existant et situé dans le périmètre de la ZAC, qui constitue l'un des maillons essentiels de la politique de réorganisation des transports du territoire
- à créer une centralité s'articulant autour d'une esplanade piétonne,
- à permettre le déménagement, sur le secteur de Plan d'Aillane, du Centre de Formation des Apprentis (CFA) aujourd'hui installé dans le quartier du Jas de Bouffan

IV – CREATION DE LA ZAC

En application de l'article R311-5 du code de l'urbanisme l'acte qui crée la ZAC en délimite le périmètre, il indique le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement.

Le périmètre de la ZAC de Plan d'Aillane couvre une superficie de 33 hectares environ entre la DR9, la RD65, (route lieutenant Parayre), le chemin de la Valette, et à l'Est jouxtera la future voie de contournement des Milles, il est délimité selon plan figurant dans le dossier de création ci annexé.

Le programme d'aménagement de Plan d'Aillane fait apparaître schématiquement trois sous-secteurs :

- un espace commercial et tertiaire sur la partie sud
- un espace de formation (Centre de formation des apprentis) et d'activités diverses sur la

partie Nord-Ouest

- une esplanade piétonne accompagnant bureaux et services sur la frange Est.

Le projet comprend également la requalification de l'espace commercial situé à l'extrémité sud est de l'opération.

La vocation agricole des terrains situés au centre de l'opération, classées en zone A au PLU d'Aix en Provence et intégré au périmètre de la ZAC sera maintenue.

Le programme prévisionnel global des constructions envisagé, comprend la réalisation de 97000 m² de Surface de Plancher, répartis comme suit :

- 40 % de bureaux
- 25 % de commerces grandes surfaces
- 5% de commerces /services en rez-de-chaussée
- 15% d'Activités
- 15% d'équipements publics (CFA)

Le coût des équipements publics sera financé par les ventes de charges foncières et/ou participations. En vertu de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, le périmètre de la ZAC de Plan d'Aillane sera donc exclu de la taxe d'aménagement.

Vu la délibération N° DL 2017-133 du 31 mars 2017 tirant le bilan de la concertation.

Vu la synthèse des observations et propositions du public dans le cadre de la participation du public prévue au Code de l'environnement, présentée par rapport séparé.

Vu le présent rapport, l'ensemble des éléments figurant ci-dessus

Vu le dossier de création figurant ci-après, et les pièces communiquées à l'appui du présent rapport, comprenant l'étude d'impact, consultables au Service des Assemblées Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence.

Il convient d'approuver le dossier de création et de créer la ZAC de Plan d'Aillane.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le périmètre tel qu'il est défini
- **APPROUVER** le programme prévisionnel des constructions
- **DIRE** que le coût des équipements publics sera financé par les ventes de charges foncières et/ou participations, en vertu de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme.
- **DIRE** qu'en conséquence, le périmètre de la ZAC de Plan d'Aillane sera exclu de la taxe d'aménagement,
- **DECIDER** que l'opération d'aménagement sera réalisée sous forme de concession d'aménagement confiée à la SPLA PAYS D AIX TERRITOIRES.
- **APPROUVER** le dossier de création de la ZAC et ses annexes consultables au Service des Assemblées Hôtel de Ville 13100 Aix en Provence.
- **DECIDER** en conséquence de **CREER** la ZAC de Plan d'Aillane.
- **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération 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 et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DIRE** que la délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune.

- **AUTORISER** Mme le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement à signer tous les actes afférents à ce dossier et à solliciter toutes les autorisations nécessaires pour la mise en œuvre de la procédure subséquente.

**DL.2017-361 - ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE PLAN D'AILLANE
PORTANT CREATION DE LA ZAC -**

Présents et représentés : 54
Présents : 44
Abstentions : 0
Non participation : 10
Suffrages Exprimés : 44
Pour : 44
Contre : 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

**Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Eric CHEVALIER Alexandre
GALLESE Sophie JOISSAINS Stéphane PAOLI Jean-Marc PERRIN Marie-Pierre SICARD -
DESNUELLE Francis TAULAN**

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

**Ont signé Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**L'adjoint délégué
Reine MERGER**



**Compte-rendu de la délibération affiché le : 24/07/2017
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**

1

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

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

Commune d' Aix en Provence
à

M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence

SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE

DIRECTION / SERVICE : Direction des Assemblées

25 JUL. 2017

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 juillet 2017

COURRIER ARRIVE

Objet : COMPTABILITE COMMUNALE - BUDGET SUPPLEMENTAIRE POUR L'EXERCICE 2017 + 1 annexe

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-328

Objet : COMPTABILITE COMMUNALE - OUVERTURES ET VIREMENTS DE CREDITS POUR L'EXERCICE 2017

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-329

Objet : COMPTABILITE COMMUNALE - SERVICES DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT - MODIFICATION DE L'AFFECTATION DES RESULTATS POUR L'EXERCICE 2016 (DELIBERATION DL.2017-255) - BUDGETS SUPPLEMENTAIRES POUR L'EXERCICE 2017 + 1 annexe

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-338

Objet : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AIX-EN-PROVENCE AVEC LE PROJET DE DEUXIEME PHASE DE MODERNISATION DE LA LIGNE FERROVIAIRE MARSEILLE-GARDANNE-AIX-EN-PROVENCE

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-357

Objet : PRESCRIPTION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU, DÉFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-359

Objet : ADOPTION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE PLAN D'AILLANE PORTANT CREATION DE LA ZAC + 2 dossiers et 1 CDRom

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-361

Objet : OFFICE MUNICIPAL DE TOURISME. BUDGET PRIMITIF 2017

DATE DE L'ACTE : 20/07/2017

N° DE L'ACTE: DL.2017-379

**SOUS-PREFECTURE
AIX EN PROVENCE**

25 JUL. 2017

COURRIER ARRIVE



Commune d'Aix-en-Provence
Zone d'Aménagement Concerté
de Plan d'Aillane



DOSSIER DE CREATION





Sommaire du Dossier de Création

Pièce 1. Rapport de présentation

Pièce 2. Plan de situation

Pièce 3. Plan de délimitation du périmètre composant la zone

Pièce 4. Régime financier de la ZAC

Pièce 5. Mode de réalisation

Pièce 6. Etude d'impact



Pièce 1.

Rapport de Présentation



Sommaire du Rapport de Présentation

1. Préambule	6
2. Objet et justification de l'opération	6
2.1. Objet de l'opération	6
2.2. <i>Justification de l'opération</i>	7
2.3. <i>La mise en œuvre de la procédure de zone d'aménagement concertée</i>	11
3. Description de l'état du site et de son environnement	12
3.1. Localisation du site et historique du projet.....	12
3.2. Situation foncière	13
3.3. Contexte socio-économique	14
3.3.1 <i>Contexte général et communal</i>	14
3.3.2 <i>A l'échelle de l'opération</i>	20
4. Définition du parti d'aménagement.....	29
4.1. Présentation des différents scénarios étudiés	29
4.1.1. <i>Servitude liée à la présence de l'aérodrome des Milles</i>	29
4.1.2. <i>Scénarios d'aménagement</i>	31
4.2. Le parti d'aménagement retenu.....	33
4.3. Lignes directrices du projet d'aménagement.....	38
5. Principe de desserte associé au scénario retenu	40
6. Programme prévisionnel des constructions	44
7. Justifications du parti d'aménagement	44
7.1. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur	44
7.2. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement	55



1. Préambule

Depuis plusieurs années, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (intégrée depuis 2016 à la Métropole Aix-Marseille Provence) et la Ville d'Aix-en-Provence travaillent conjointement à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur le secteur Plan d'Aillane.

Ce secteur constitue en effet, avec le pôle d'échanges multimodal, un des points d'articulation des transports en commun à l'échelle de l'agglomération. Il représente, par ailleurs, une des rares poches de foncier disponible permettant le développement d'activités économiques.

L'aménagement du secteur de Plan d'Aillane est envisagé sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC). Le projet, d'une superficie de 33 ha environ, permettra la mise en œuvre d'environ 97 000 m² de surface de plancher.

2. Objet et justification de l'opération

2.1. Objet de l'opération

- ***Philosophie de l'aménagement et objectif***

Le secteur de Plan d'Aillane s'inscrit dans la continuité de la Zone d'Activité d'Aix-en-Provence. Il s'agit d'un secteur à vocation économique regroupant des activités de bureaux, d'activités, de services et de commerces.

Le programme d'aménagement vise :

- à renforcer l'attractivité économique du secteur, avec une offre complémentaire,
- à donner au secteur une cohérence et une fonctionnalité sur le plan urbain, à travers une architecture de qualité, le traitement des aménagements urbains et des espaces verts et ou publics,
- à intégrer le pôle d'échanges multimodal existant dans la trame urbaine, en lien avec les activités économiques, commerciales, tertiaires et de services,
- à créer une centralité s'articulant autour d'une esplanade piétonne,
- à permettre le déménagement, sur le secteur de Plan d'Aillane, du Centre de Formation des Apprentis (CFA) installé aujourd'hui quartier du Jas de Bouffan.



- **Lignes directrices du projet de ZAC**

Le programme d'aménagement de Plan d'Aillane fait apparaître schématiquement trois sous-secteurs :

- un espace commercial et tertiaire sur la partie Sud,
- un espace de formation (Centre de Formation des Apprentis ou CFA) et d'activités diverses sur la partie Nord-Ouest,
- une esplanade piétonne accompagnant bureaux et services sur la frange Est.

Le projet comprend également la requalification de l'espace commercial situé à l'extrémité Est de l'opération.

La vocation agricole des terrains situés au centre de l'opération, classés en zone A au PLU d'Aix-en-Provence et intégrés au périmètre de la ZAC, sera maintenue.

2.2. Justification de l'opération

- **Un site stratégique au regard du développement de l'agglomération aixoise**

Plan d'Aillane est un secteur stratégique à plusieurs titres :

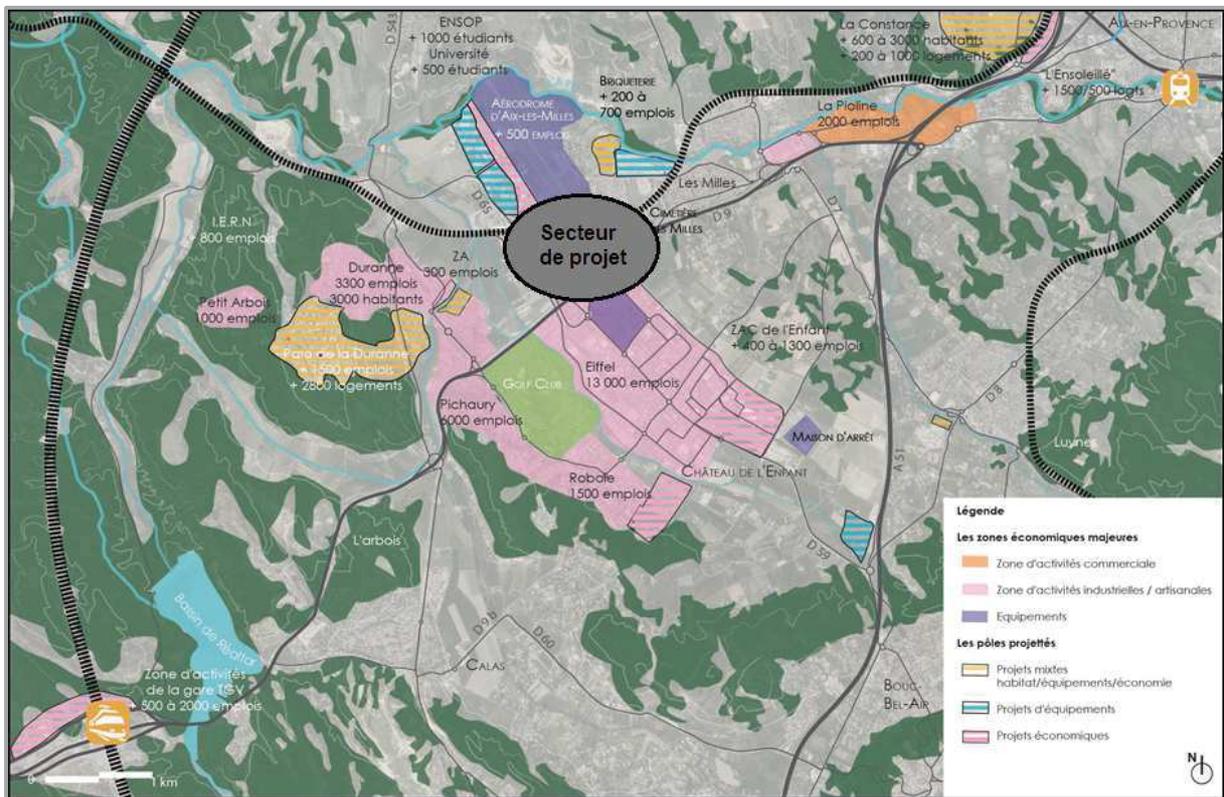
- Le site représente près de 40 hectares à aménager au cœur du Pôle d'Activités économiques d'Aix-en-Provence, bassin d'emplois départemental de près de 30 000 salariés.
- Le site bénéficie d'une excellente desserte grâce à sa proximité immédiate avec trois axes viaires structurants et grâce à la mise en service en 2014 du pôle d'échanges multimodal de Plan d'Aillane.
 - o la RD9, principale composante du maillage routier relie, d'Est en Ouest, les pôles d'activités économiques d'Aix-en-Provence et de l'Etang de Berre ainsi que la Gare Aix-en-Provence TGV et l'Aéroport Marseille Provence à Marignane. Par ailleurs, la RD 9 dispose de deux échangeurs complets : un à l'Ouest du site et un second à l'Est, aménagé lors de la création du pôle d'échanges. La RD9 absorbe un trafic moyen journalier de plus de 55 000 véhicules par jour ;
 - o la RD543, relie l'A8 à l'A7, et voit passer environ 24 000 véhicules par jour ;
 - o la RD59 offre une liaison entre la RD 9 et l'A51 ;



- Le site se place à proximité de nombreux pôles d'importance formant le pôle d'activités d'Aix-en-Provence : la ZI des Milles (2 400 emplois), le pôle de la Duranne à l'Ouest du site (3 000 habitants et 3 300 emplois), la petite zone artisanale jouxtant le site d'étude à l'Ouest (300 emplois) et la zone commerciale de la Pioine à l'Est (24 000 emplois).
- Le site développe une importante façade sur la RD9, conférant un intérêt économique évident pour des activités recherchant une bonne visibilité.

En termes d'accessibilité, les pôles d'activités d'Aix en Provence, limitrophes au site de Plan d'Aillane, génèrent un trafic quotidien très important, provoquant la saturation du trafic en heures de pointe.

La programmation du site de Plan d'Aillane a donc été réfléchi de manière à limiter le risque de saturation automobile, comme détaillé aux chapitres 4 et 5 « Définition du parti d'aménagement » et « Principe de desserte associé au scénario retenu ».



Plan d'Aillane, un contexte économique stratégique

Pour ces raisons, le secteur a été retenu comme espace de développement au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays d'Aix et retenu comme zone à urbaniser au PLU d'Aix-en-Provence, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



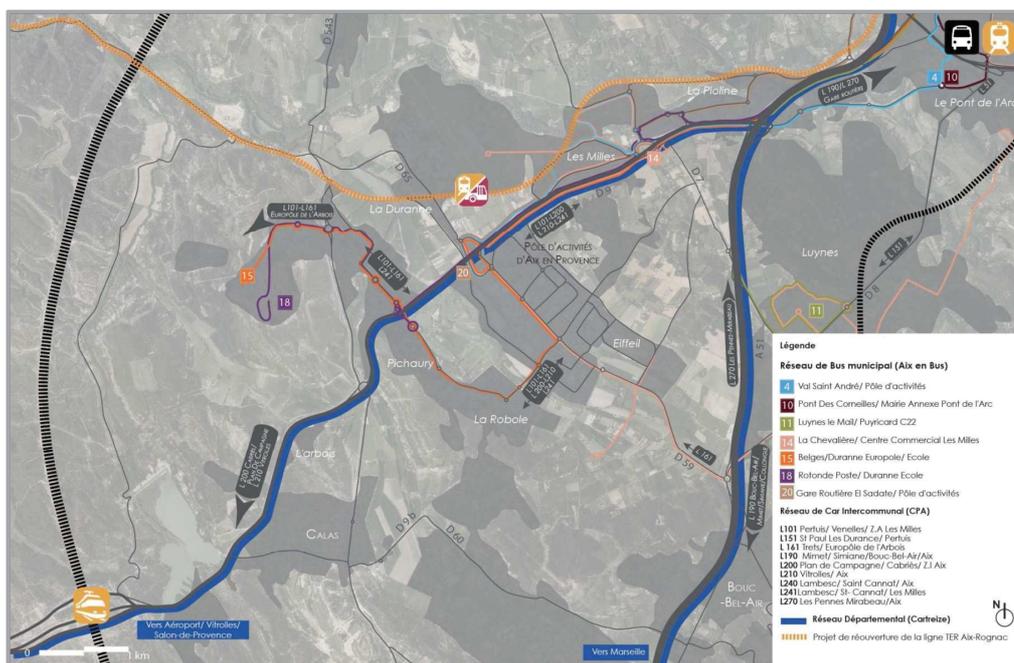
- **Une nouvelle desserte en transports en commun**

Le site de Plan d'Aillane accueille, depuis l'été 2014, un nouveau pôle d'échanges destiné à accroître l'accessibilité au Pôle d'activités d'Aix-en-Provence, à la gare Aix-en-Provence TGV, à l'Aéroport Marseille Provence et au quartier de La Duranne.

Ce pôle constitue l'un des maillons essentiel dans la politique de réorganisation des transports sur le territoire :

- il a permis de développer l'offre en transports en commun sur le secteur,
- il contribue à réduire sensiblement le trafic de bus et cars actuellement dirigés vers le centre d'Aix, en desservant directement le pôle d'activités d'Aix-en-Provence,
- en application du programme Mobipôle, il permet aux salariés du premier bassin d'emplois départemental de se voir offrir des arrêts de bus à moins de 300 m de leur lieu de travail,
- il permet de mener une réflexion sur l'extension du réseau de lignes de bus intercommunales desservant aujourd'hui le pôle d'activités, en lien avec le programme de transports en commun du pôle d'échanges.

La réalisation de ce pôle constitue un nouvel élément de desserte important et une nouvelle offre de transport qui sera optimisée avec le développement du futur quartier de Plan d'Aillane.



Accessibilité transports en commun



Pôle d'échanges multimodal



Entrée du pôle d'échanges multimodal

Ainsi Plan d'Aillane présente une situation stratégique par son emplacement au cœur d'un des premiers pôles économique du Département. Sa desserte est aussi remarquable avec la présence de deux échangeurs sur la RD9 et d'un pôle d'échanges multimodal.

Ce positionnement confère au secteur un très fort potentiel pour le développement d'activités économiques.



2.3. La mise en œuvre de la procédure de zone d'aménagement concertée

La mise en œuvre opérationnelle du projet de Plan d'Aillane se réalisera à travers une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Pour cette opération relativement étendue et complexe qui s'associe à une forte implication de la Collectivité, ce choix est motivé par le fait que la procédure de ZAC est la plus à même de garantir la maîtrise publique, une réflexion globale sur les équipements publics (voiries, réseaux, ouvrages de gestion des eaux pluviales,...) et la mise en place de participations financières des opérateurs privés permettant de couvrir la réalisation de ces équipements.

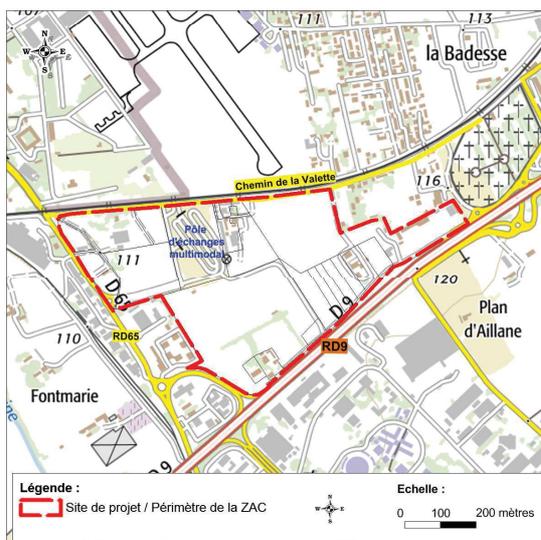
Cette procédure d'aménagement se caractérise en effet ainsi :

- Opération d'ensemble d'initiative publique
- Outil d'acquisition foncière
- Outil financier : participation des constructeurs pour réalisation des équipements
- Outil d'encadrement des opérations par un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales,

Dans le présent dossier de Création de ZAC, seuls les grands principes d'aménagements sont connus.

Le programme global des constructions et le programme des équipements publics seront définis ultérieurement dans le cadre du dossier de Réalisation de ZAC.

Le périmètre de ZAC, objet du présent dossier de création (voir pièce 3), est indiqué sur la carte ci-après.



Ce périmètre sera entièrement défini au sein de la ZAD définie en 2008.

Il peut être sommairement délimité comme suit :

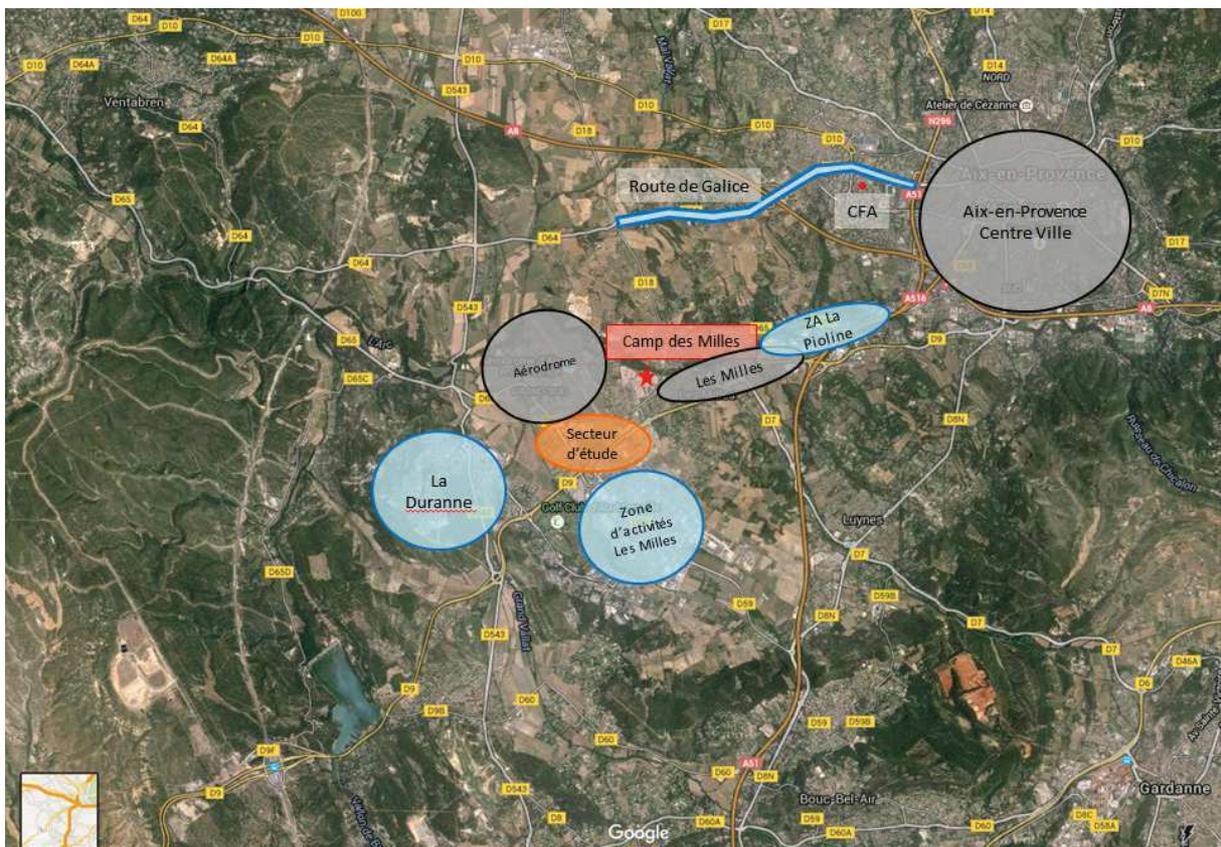
- limite Nord : le chemin de la Valette,
- limite Est : la future voie de contournement des Milles (inscrite au PLU),
- limite Sud : la RD9,
- limite Ouest : la RD65.



3. Description de l'état du site et de son environnement

3.1. Localisation du site et historique du projet

Le secteur de Plan d'Aillane, situé dans la continuité du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, entre la RD9 et l'aérodrome d'Aix-les-Milles, sur la commune d'Aix-en-Provence est identifié depuis de nombreuses années comme un secteur à fort potentiel de développement.

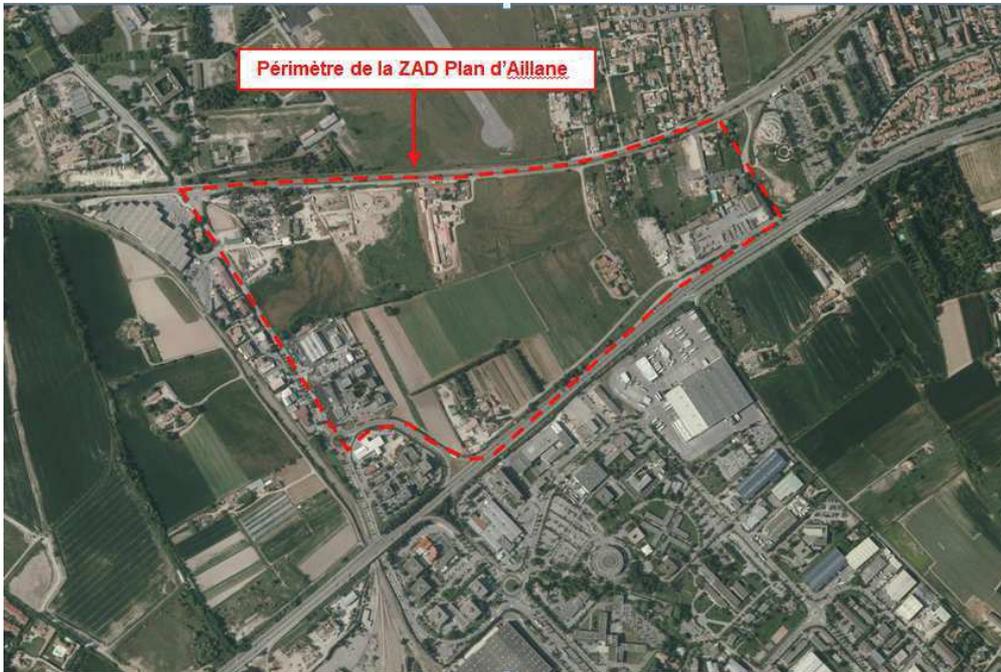


Localisation du secteur de Plan d'Aillane

Des réflexions ont été menées sur ce site dès l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 31 Octobre 1984, avec l'inscription d'une zone d'urbanisation future à usage d'activités.

Une étude urbaine, conduite par la CPA en 2008/2009, a défini un schéma directeur d'aménagement du site sur le long terme.

Une Zone d'Aménagement Différé a été créée le 23 juin 2008, désignant la commune d'Aix en Provence comme titulaire du droit de préemption.



Périmètre de la ZAD de Plan d'Aillane approuvé le 23 juin 2008

Au sein de cette ZAD, la Communauté du Pays d'Aix (intégrée depuis 2016 à la Métropole d'Aix-Marseille Provence) a réalisé une première opération, le pôle d'échanges multimodal, mis en service en juillet 2014.

Dans le cadre de l'aménagement de ce pôle d'échanges multimodal, des voies de desserte internes desservant le secteur ont été créées.

Le PLU approuvé en Juillet 2015 ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville d'Aix en Provence confirment le rôle structurant de ce territoire.

3.2. Situation foncière

La zone d'étude comprend une quarantaine de parcelles pour une superficie totale d'une quarantaine d'hectares environ, dont une majorité privée, le restant étant du foncier public, propriété aujourd'hui de la Ville d'Aix-en-Provence et de la Métropole Aix-Marseille Provence.



3.3 Contexte socio-économique

3.3.1 Contexte général et communal

- **Démographie et évolution de la population**

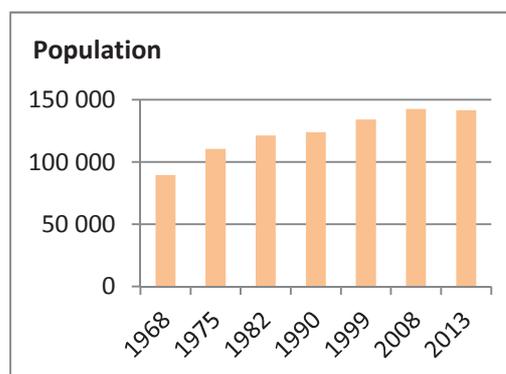
Contexte général

Le département des Bouches du Rhône comptait 1 993 177 habitants en 2013. La densité de population est très élevée (391,8 habitants/km²) comparée à la moyenne nationale de 117,1 habitants/km². Le principal pôle urbain du département est Marseille (Préfecture) avec 855 393 habitants en 2013.

Commune d'Aix-en-Provence

Aix-en-Provence, d'une superficie de 186,1 km², comptait 141 545 habitants en 2013. Elle est caractérisée par une forte densité de 760,7 hab/km² (densité deux fois supérieure à la moyenne départementale).

La population d'Aix-en-Provence est globalement en augmentation depuis 50 ans, passant de 89 566 habitants en 1968 à 141 545 en 2013.



**Evolution de la population
de 1968 à 2013 - Aix-en-Provence**

(Source : Aix-en-Provence INSEE POP T1M – Population)

Toutefois, depuis le début des années 2000, la population tend à augmenter beaucoup moins rapidement, voire à diminuer. Ce sont désormais les communes périphériques qui se développent le plus en générant un processus de périurbanisation (ville diffuse).

La commune se caractérise par une population homme/femme relativement équilibrée. La catégorie d'âge des 15-29 ans est la plus représentée en 2013 avec 38 716 habitants (soit 27,4%). Cela s'explique par le fait que la commune d'Aix-en-Provence est une ville universitaire attirant de nombreux jeunes pour la diversité de ces formations. De manière globale, la population aixoise est très jeune :

- 0-14 ans : 13,9 % ;
- 15-29 : 27,4 %.
- 30-44 : 18,1 %
- 45-59 : 17,7 %
- 60-74 : 13,9 %
- 75 et plus : 9 %.



L'augmentation de la population s'est traduite par un développement des zones urbaines en périphérie de la ville. La hausse de la population, implique une augmentation des besoins sur la commune (énergétiques, fonciers, équipements, ...).

- **Etat de la population active**

Contexte général

En 2013, le département des Bouches du Rhône comptait, pour la tranche d'âge des 15 à 64 ans, 59 % d'actifs ayant un emploi et 10,8 % de chômeurs. En ce qui concerne la part des inactifs, celle-ci est composée pour un peu moins de 7,1% de retraités et de 11, 5 % d'étudiants, élèves, stagiaire non rémunérés.

Depuis le début des années 2000, le chômage est à la hausse et la part des retraités et des étudiants observent une légère baisse.

Commune d'Aix-en-Provence

Aix-en-Provence est le deuxième pôle économique de l'aire métropolitaine Marseille Provence. Le poids économique, occupé actuellement par Aix-en-Provence au sein de la métropole, témoigne d'un renforcement progressif de sa fonction économique notamment tertiaire et commerciale.

En matière d'activités, la population des 15 à 64 ans d'Aix-en-Provence, se répartie de façon suivante :

CATEGORIE	2013	2008
Actifs¹ en %	67,3	64,9
– actifs ayant un emploi en %	57,7	57,1
– chômeurs en %	9,6	7,8
Inactifs en %	32,7	35,1
– élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	19,7	20,9
– retraités ou préretraités en %	4,7	5,6
– autres inactifs en %	8,3	8,6

Caractéristique de la population active des 15-64 ans à Aix-en-Provence

(Source : Aix-en-Provence INSEE - EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activités)

¹ Actifs : ensemble des personnes en âge de travailler, disponibles sur le marché du travail.
Actif ≠ inactif



En 2013, la commune d'Aix-en-Provence compte, pour la tranche d'âge 15 à 64 ans, 67,3 % d'actifs. 57,7 % d'entre eux ont un emploi et 9,6 % sont au chômage.

En ce qui concerne la part des inactifs (32,7 %), celle-ci est composée pour presque un tiers d'étudiants, élèves, soit 19,7%. Les retraités représentent quant à eux 4,7 %. La part des étudiants et des retraités est en baisse depuis le début des années 2000.

Depuis ces mêmes années, le nombre de chômeurs tend à augmenter, passant de 7,7 % en 2007 à 9,6 % en 2013, tandis que le nombre de personnes ayant un emploi stagne.

L'augmentation du chômage et la faible augmentation du nombre de personnes ayant un emploi sont dues à la crise économique qui touche le pays depuis plusieurs années (2008).

La zone d'emploi d'Aix-en-Provence fait désormais partie des 6 premières zones d'emploi (en nombre d'habitants et d'emplois) de la région PACA, le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence étant le plus grand du département.

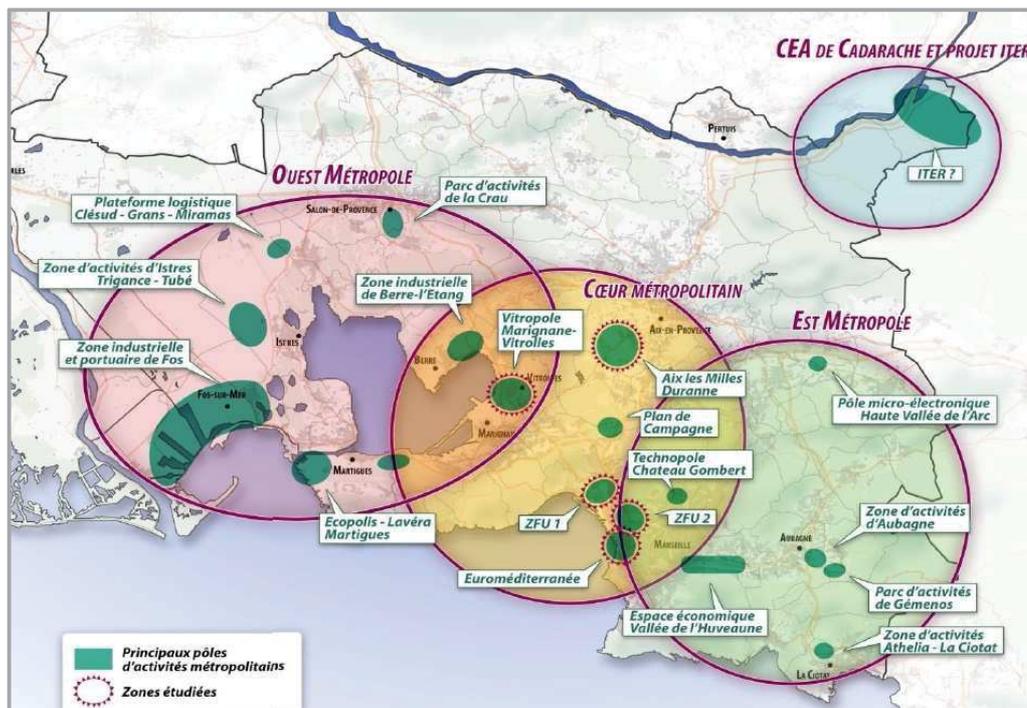
- **Activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires**

Le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence comprend de nombreuses zones d'activités économiques de grandes ampleurs sur son territoire. Celles-ci se concentrent principalement sur :

La façade ouest de l'Etang de Berre et le Pays Martégal (Zone industrielle et portuaire de Fos, Zone d'Activités d'Istres Trigance - Tubé, Ecopolis - Lavéra Martigues, ...)

Le couloir Est Etang de Berre / Autoroute A51 avec le Vitropole Marignane-Vitrolles, Aix les Milles Duranne, Plan de Campagne, Euroméditerranée, ...

D'autres secteurs connaissent également depuis plusieurs années un développement soutenu de zones d'activités telles que le Pays Salonnais ou les communes traversées par la RD6 (Trets, Rousset,...).



Principales Zones d'Activités du département
(Source : PLU d'Aix-en-Provence)



En 2014, les établissements actifs se répartissent de la manière suivante :

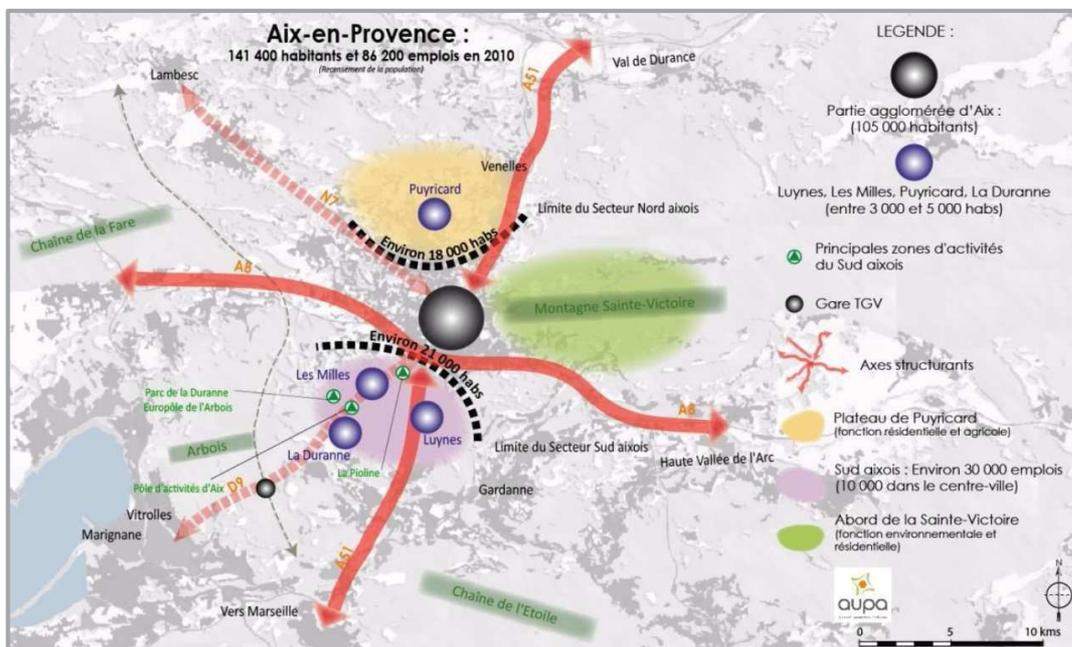
- 208 dans le domaine de l'Agriculture, sylviculture et pêche,
- 775 dans le domaine de l'industrie,
- 1 686 dans le domaine de la construction,
- 16 424 dans le domaine du commerce, transport et services divers,
- 3 636 dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

Les établissements dans le domaine du commerce, transport et services divers sont les plus nombreux et représentent 72,3 % dans l'ensemble des établissements actifs sur la commune d'Aix-en-Provence.

Par conséquent, le domaine du commerce, transport et services divers est le 1er employeur sur la commune d'Aix-en-Provence avec 49 949 salariés, soit 57,1 % de l'ensemble des postes salariés.

En 2014, les postes salariés se répartissent de la manière suivante :

- 472 dans le domaine de l'agriculture, sylviculture et pêche,
- 4 510 dans le domaine de l'industrie,
- 4 578 dans le domaine de la construction,
- 49 949 dans le domaine du commerce, transport et services divers,
- 28 009 dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.



Zone d'activités sur la commune d'Aix-en-Provence
(Source : PLU d'Aix-en-Provence)



- **Activités agricoles**

Contexte général : l'agriculture sur la commune d'Aix-en-Provence

La commune d'Aix-en-Provence comptait en 2014, 208 établissements actifs dans le domaine de l'agriculture, sylviculture et pêche soit 0,9 % de l'ensemble des établissements actifs sur le territoire. Cette activité génère peu d'emplois, à savoir 472, soit 0,5 % de l'ensemble des postes salariés sur la commune.

Selon le dernier recensement Agreste de 2010, 182 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune d'Aix-en-Provence. Essentiellement tournées vers la polyculture et le polyélevage, la commune dispose de 4 438 hectares de terres agricoles (SAU en 2010). Depuis 1988, la commune a perdu 8,8 % de ses terres agricoles (soit 431 ha de terres) souvent au profit des zones habitables et/ou économiques.

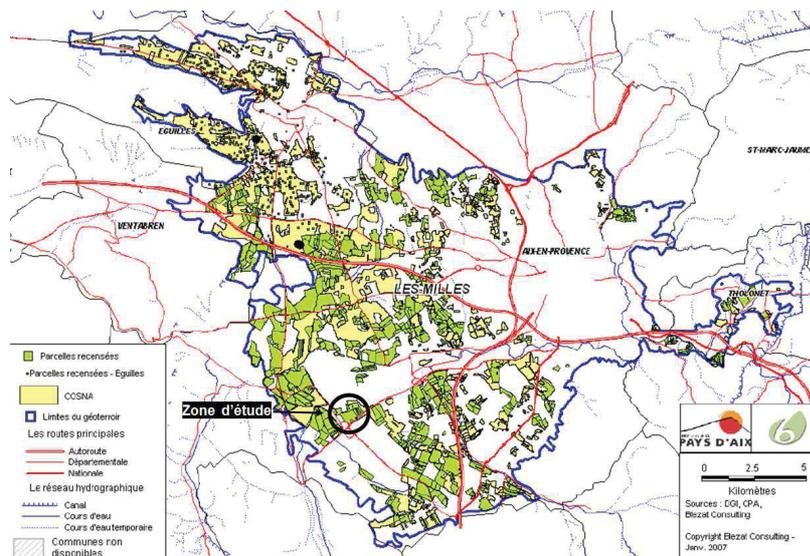
Contexte agricole sur le secteur des Milles

Préalablement à l'élaboration du PLU approuvé, une étude agricole a été réalisée sur le secteur des Milles en 2007 par le bureau d'étude Blézat Consulting.

Bien qu'ancienne, cette étude permet de disposer d'éléments de connaissance du contexte agricole local sur la partie ouest du territoire communal d'Aix en Provence.

- Diagnostic du « géoterroir » des Milles

Les enquêtes de terrain réalisées en 2006 ont permis d'identifier 1 120 parcelles agricoles environ sur le géoterroir des Milles, correspondant à 1 155 ha cultivés, auxquels il convient de rajouter 500 à 700 ha sur le secteur d'Eguilles et 400 à 500 ha non localisés (les agriculteurs ayant refusé à l'époque de répondre à l'enquête).

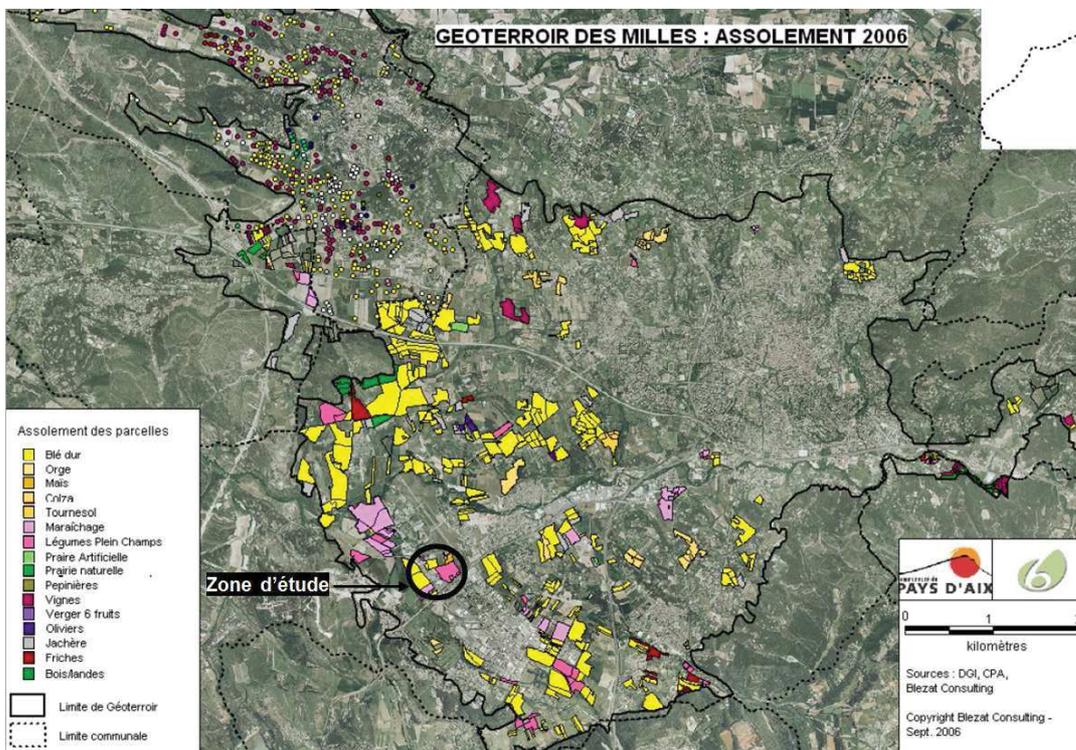


Résultats de l'enquête parcellaire – 2006



Au recensement de 2006, les activités agricoles se répartissaient comme suit :

- Grandes cultures : 13 exploitations valorisant 1 225 ha, dont 7 pratiquent une autre production (ou sont pluriactifs). Les exploitations présentent une taille inférieure de 20% à la moyenne nationale et sont peu spécialisées ;
- Maraîchage : 19 exploitations spécialisées en maraîchage (revenu dominant), dont 6 en agriculture biologique, valorisant au global 128 ha. Une partie des cultures maraîchères est réalisée en plein champ en rotation avec les cultures céréalières ;
- Viticulture : 12 exploitations viticoles, valorisant 403 ha, principalement regroupées sur la partie nord du géoterroir (Eguilles, Granettes),
- Elevage : 8 exploitations spécialisées (dont 2 en complément avec de la vigne) : 2 élevages de poules, 2 apiculteurs, 1 éleveur bovins, 1 éleveur de brebis, 1 élevage de chevaux, 1 porcherie, valorisant au global 187 ha.
- Cultures spécialisées : les exploitants spécialisés sont plutôt rares.



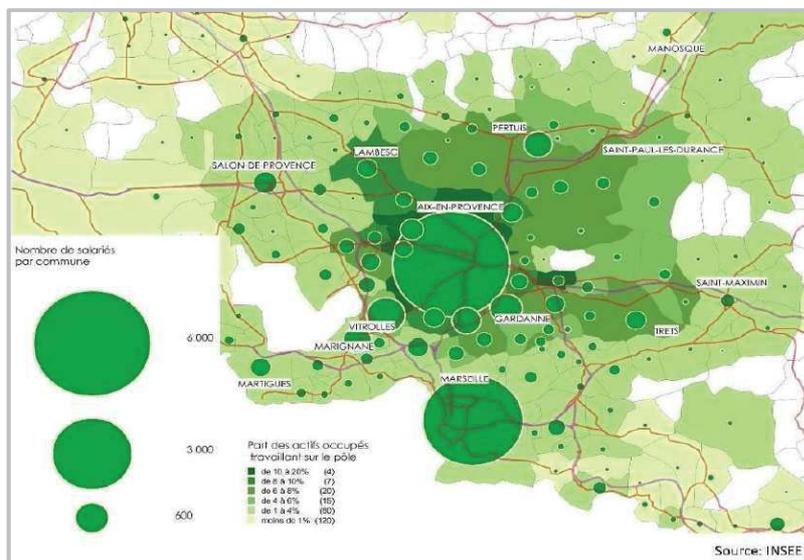
Assolement 2006

3.3.2 A l'échelle de l'opération

- **Etat de la population active**

La zone d'étude est située en limite Nord du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence. Ce pôle est constitué de plusieurs entités agglomérées : La Robole, Pichaury, La Duranne, et les pôles de compétitivité dont celui de l'Arbois.

La majeure partie des emplois est occupée par des actifs résidants hors de la commune d'Aix-en-Provence, induisant des flux pendulaires importants aux heures de pointes du matin et du soir (flux domicile-travail-domicile).



Lieu de résidence des actifs travaillant sur le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence

Le secteur d'étude, dédié aux activités économiques, est concerné par de nombreuses activités du tertiaire et du secondaire ainsi que des activités agricoles.

Le maintien et le développement des emplois demeurent un enjeu fort de territoire, nécessaire au dynamisme de la commune d'Aix-en-Provence et départemental.

L'opération d'aménagement de Plan d'Aillane est dédiée aux activités économiques et, par conséquent, sera créatrice d'emplois.



- **Activités commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires**

Le secteur de projet, qui intègre en son sein des activités économiques, se trouve à proximité du pôle d'activités d'Aix-en-Provence et de l'aérodrome d'Aix-en-Provence.

- Pôle d'activités d'Aix-en-Provence

Le pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans son ensemble, situé au sud de la ville, compte en 2015, 1 700 entreprises employant plus de 30 000 personnes, réparties comme suit :

- 2 500 sur le pôle commercial de la Pioline,
- 1 500 sur le technopôle du petit Arbois
- 27 000 sur le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence (La Duranne, Pichaury Robole, Parc Eiffel et zone des Milles).

Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence s'est progressivement constitué à partir des années 70, par aménagements successifs de plusieurs sites s'articulant autour de la RD9 (Les Milles, Pichaury, Robole, Duranne...).

Confiné à l'origine à un marché très local (desserrement du tissu aixois et accueil des délocalisations marseillaises), le secteur s'affirme, dans les années 80, en tant que Pôle d'Activités de dimension métropolitaine, doté d'une logique propre de développement orienté sur le secteur tertiaire.

Les différentes vagues de développement se détaillent ainsi :

- 1968 : la ville d'Aix en Provence décide de créer sur son territoire, à proximité du village des Milles, une zone industrielle, avec pour objectif de décongestionner le centre-ville et favoriser le développement économique des entreprises locales. Les premières entreprises s'installent sur une tranche « d'urgence » le CEREMA (anciennement Centre d'Etudes techniques de l'Equipement CETE), l'INSEE, SOFRESID, Ets Castinel, SUDIPAN, etc.... ;
- 1970 : lancement officiel de la ZAC des Milles sur 140 hectares ;
- 1972 : création de l'Association Foncière Urbaine, chargée d'assurer la gestion du site ;
- 1975 : création de la ZAC de Pichaury, qui marque l'implantation de l'activité tertiaire (75 hectares) ;
- Début des années 80 : l'extension de la zone industrielle répond plus à une logique de développement économique qu'au souci initial d'éviter l'asphyxie du centre-ville :
 - En 1981, création d'un lotissement artisanal (5 hectares) ;
 - En 1982, extension de la ZAC des Milles (40 hectares) ;
 - En 1986, extension de Pichaury (66 hectares).



- 1989 : création de la ZAC de la Robole (17 hectares), qui porte à 158 hectares les surfaces affectées aux activités tertiaires ;
- A la fin des années 80, la « zone industrielle » est pratiquement pleine et les zones tertiaires de Pichaury et de la Robole sont à un stade de commercialisation très avancé ;
- 1991 : la ZAC du Parc de la Duranne (100 hectares) est lancée en continuité avec les zones d'activités existantes. Bien plus qu'une nouvelle zone d'activités, elle constitue un centre de vie intégrant des fonctions de type urbain : habitat, commerces, services, loisirs.
- 1991 : la ZAC Eiffel (25 hectares), nouvelle zone à vocation industrielle, voit le jour.
- 1995 : le « Petit Arbois », appartenant à la fois au Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence et à l'Europôle de l'Arbois, se développe, dont 90% est constitué d'espaces naturels ou agricoles. Le domaine du Petit Arbois est le berceau de l'Europôle où se sont implantées des activités de recherches, d'enseignement et de haute technologie ayant trait à l'environnement ;
- 2001 : les Associations de Pichaury - Robole - Duranne et d'Aix les Milles fusionnent pour former « l'Association des Entreprises du Pôle d'Activités d'Aix en Provence ».
- 2009 : Création de la ZAC de Lenfant (36 hectares)

Ces extensions successives prouvent l'attractivité du secteur. Cette force s'inscrit dans la croissance de l'emploi dans le pays d'Aix, comme en atteste les chiffres ci-dessous :

- **1970** : 10 entreprises pour 300 salariés
- **1980** : 150 entreprises pour 3 800 salariés
- **1990** : 500 entreprises pour 9 000 salariés
- **2000** : 1000 entreprises pour 19 000 salariés
- **2012** : 1437 entreprises pour 26 827 salariés

Aujourd'hui, la dynamique du pôle d'activités d'Aix-en-Provence amène à développer l'urbanisation à Plan d'Aillane, dans la continuité de ce qui a déjà été créé. Ces pôles constitueront une unité ; ils seront complémentaires, et non concurrentiel.



Vue aérienne du Pôle d'Activité d'Aix-en-Provence
(Source : PLU d'Aix-en-Provence)

➤ L'aérodrome d'Aix-en-Provence

La zone d'étude est bordée au nord par l'aérodrome des Milles, qui a longtemps servi de base aérienne à l'Armée de l'Air (Base aérienne 114). Depuis Mars 2002, le site est sous l'entière gestion de l'Aviation Civile.



Aérodrome des Milles au nord du site de projet
(Source : BLG Environnement, mai 2016)

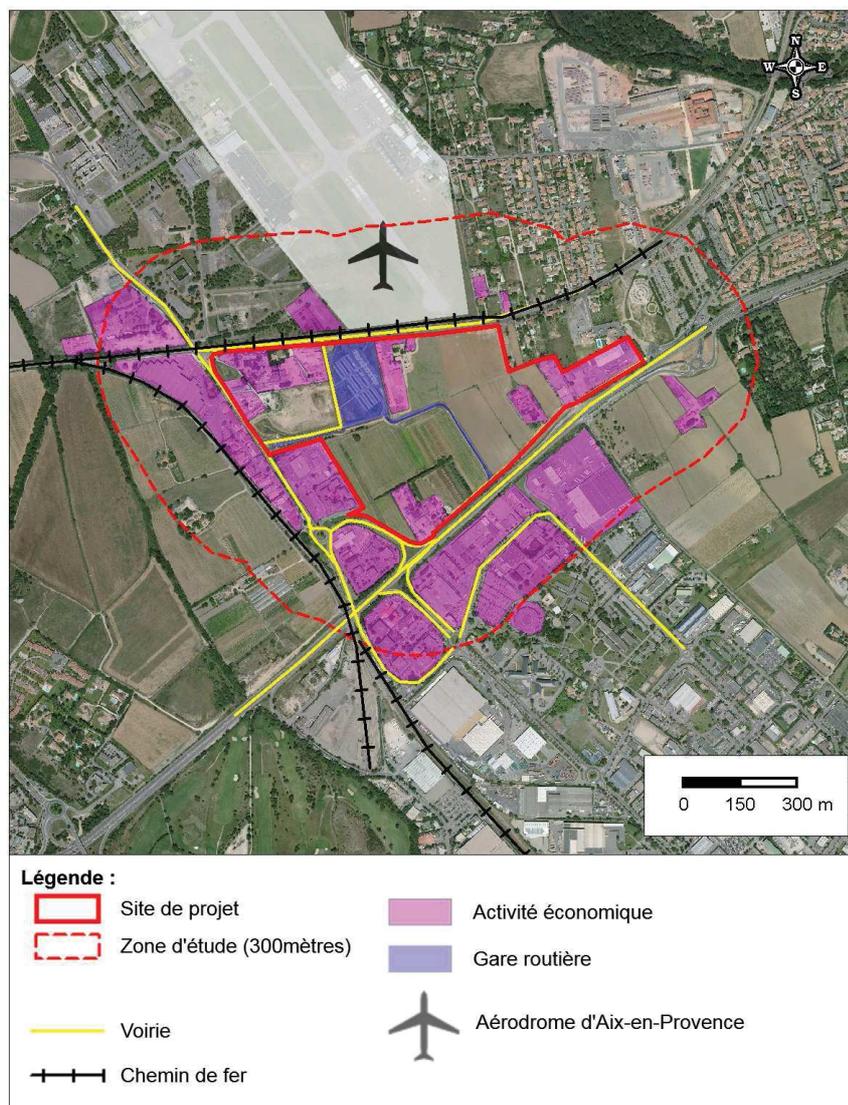
Le PLU d'Aix-en-Provence a intégré dans ses documents les contraintes et servitudes liées aux nuisances sonores induites par son activité (Plan d'Exposition aux Bruits) et liées aux limitations d'occupation des sols à ses abords (Servitudes de dégagement).



➤ Activités économiques au sein de la ZAC

Dans un périmètre de 300 mètres de part et d'autre de l'opération et au sein de celle-ci, il est relevé plusieurs installations à vocation économique, notamment (liste non exhaustive) :

- le long du chemin de la Valette :
 - une casse automobile,
 - un établissement de location de matériel de travaux publics,
 - un garage spécialisé dans les pneumatiques,
- en façade sur la RD9 (Sud de l'opération) : un groupe d'activités disparates (matériel informatique, carrosserie, entreprise de VRD, entreprise en bâtiment, restaurant-brasserie, toilettage, garage automobile).
- en façade de la RD9 (côté Est) : location de matériels de gros œuvre, distribution de matériaux de construction, ...
- en façade de la RD65, le site du projet est bordé par un ensemble de bureaux au sud, un hôtel, un ensemble dédié à une entreprise de VRD, EDF et un vendeur automobile.



Activités économiques au sein de la zone d'étude et du site de projet



- **Activités agricoles**

Au sein du site de projet, les terrains dédiés à l'activité agricole, effectivement exploités ou non, sont repartis comme il suit :



Zone agricole au sein du site de projet
(Source : BLG Environnement, novembre 2016)

Le périmètre de projet intègre, en partie centrale, des terrains classés en zone A au PLU d'Aix-en-Provence, terrains dont la vocation agricole est maintenue.



Le projet impacte deux exploitations : une exploitation maraichère avec vente sur site et une exploitation avicole (siège d'exploitation).

Des mesures d'accompagnement pourront être mise en place, telles que par exemple :

- Aides pour trouver et acquérir des terrains permettant le transfert de l'activité ;
- Un phasage opérationnel compatible avec les délais nécessaires à la recherche d'un nouveau site et au transfert des activités.

Le site recouvre par ailleurs des parcelles acquises par la CPA dès 2003 en vue de l'implantation du pôle d'échange de transport et de ses voies d'accès, mais aussi de la mise en œuvre d'un aménagement global sur Plan d'Aillane, parcelles classées en zone AU.

Ces emprises maîtrisées par la Collectivité ne sont pas aujourd'hui assorties de contrats de fermage et peuvent être :

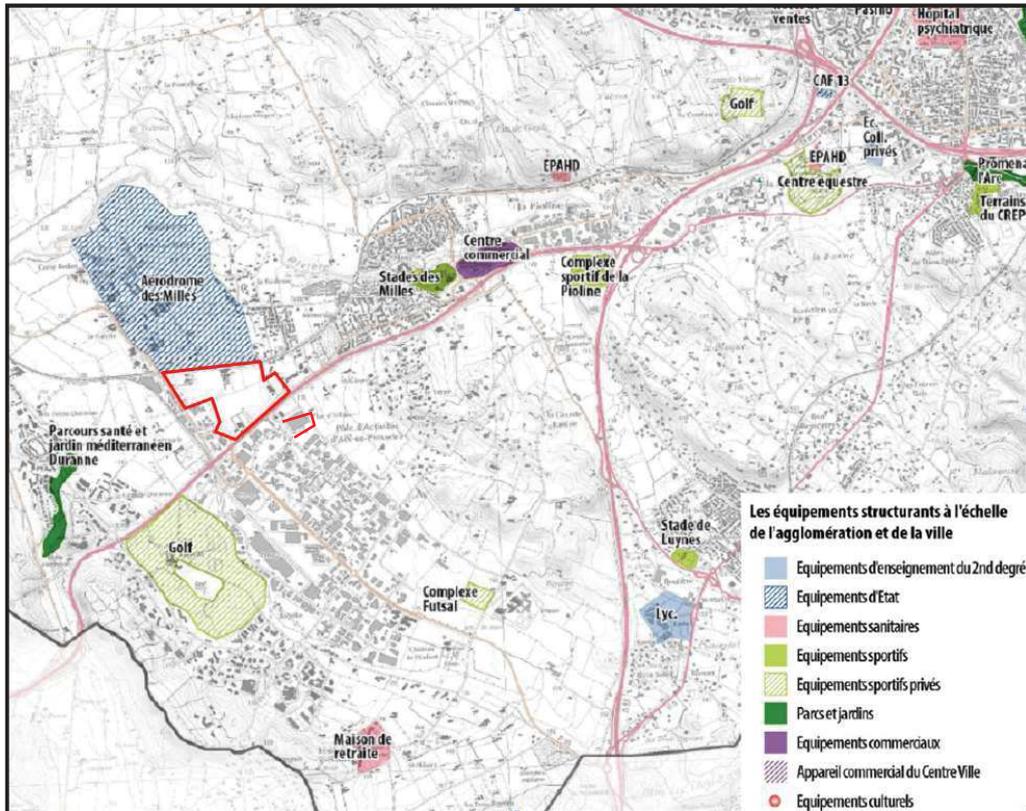
- laissées en friche ou en jachère,
- cultivées sans être déclarées par les exploitants comme parcelle cultivée (référence 2012),
- déclarées cultivées (référence 2012).

- ***Equipements publics***

A proximité immédiate de la zone d'étude se trouvent :

- des équipements sportifs, comme le parcours de santé et jardin méditerranéen Duranne, le stade des Milles ou encore le golf des Milles ;
- un équipement commercial : le centre commercial des Milles ;
- un équipement public : l'aérodrome des Milles

Par ailleurs, au sein même de l'opération, se place le pôle d'échanges multimodal.



Localisation des équipements publics à proximité de la zone de projet

(Source : Dossier de concertation - Mars 2016)

L'enseignement supérieur est devenu l'un des éléments constitutifs de l'image de la ville, et contribue fortement à sa vitalité économique. A la rentrée 2009, plus de 35 000 étudiants étaient inscrits sur Aix-en-Provence.

Il est aussi à noter, à proximité du secteur de projet, la présence:

- de l'Ecole Nationale Supérieure des Officiers Sapeurs-Pompiers (ENSOSP). Ses bureaux sont implantés sur le site de l'aérodrome des Milles ;
- de l'Ecole Nationale des Techniciens de l'Equipement (ENTE), dont les locaux sont situés dans la Zone d'activités des Milles ;
- du Centre Européen de Recherche et d'Enseignement en Géosciences de l'Environnement (CEREGE), situé au Technopole de l'Arbois.



Localisation des écoles et centre de formation à proximité de la zone d'étude.
(Source : Dossier de concertation _ Mars 2016)

La présence de ces équipements publics constitue un atout dans le cadre du projet.



4. Définition du parti d'aménagement

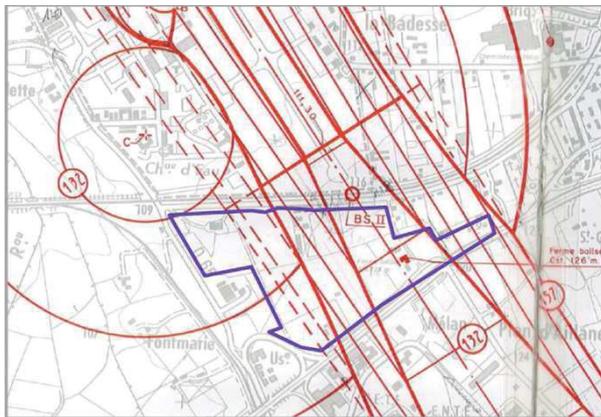
4.1. Présentation des différents scénarios étudiés

4.1.1. Servitude liée à la présence de l'aérodrome des Milles

Une première lecture du site montre que la présence de l'aérodrome est un élément prépondérant, dont les contraintes vont conditionner et doivent précéder les réflexions d'aménagement.

La présence de l'aérodrome s'accompagne de servitudes aéronautiques qui ont été analysées en préalable à l'élaboration de schémas d'aménagement.

Ces servitudes aéronautiques de dégagement imposent des hauteurs maximales de sécurité pour les constructions pouvant être érigées dans le secteur de la ZAC. D'après l'arrêté du 7 juin 2007, la hauteur des constructions est donc limitée par un plan de forme conique s'élevant selon un angle de 2,5% à partir de l'axe de la piste de décollage/atterrissage.



*Servitudes de hauteur en m NGF
par rapport au cône d'envol
de l'aérodrome des Milles*



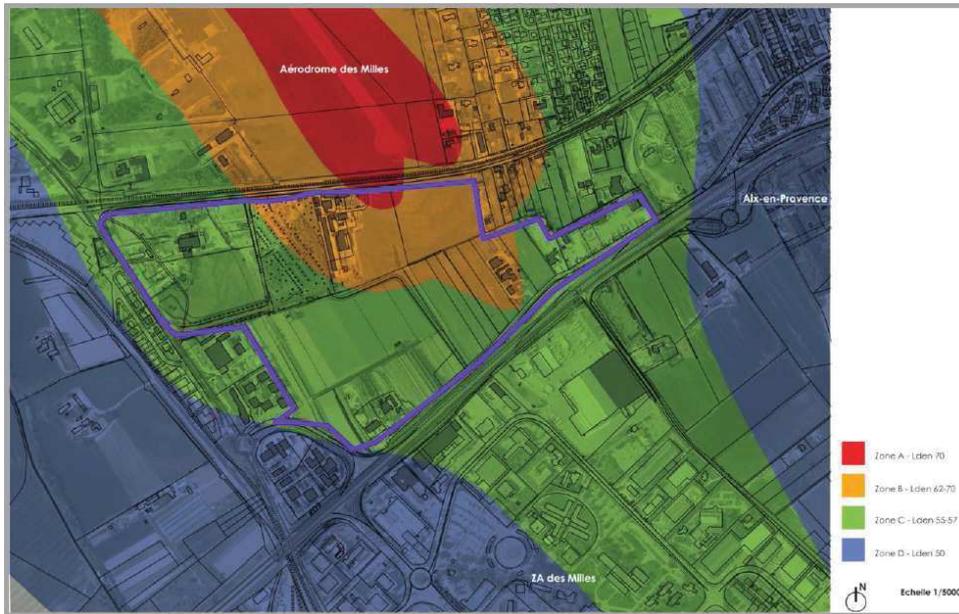
*Synthèse des hauteurs autorisées des
constructions*

Le site est également soumis aux dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) et se localise en zone B (au Nord-Est) et en zone C (voir planches ci-après).

Sont admises en zone C et en zone B, entre autre, les constructions à usage industriel, commercial et de bureaux, ainsi que les équipements publics et collectifs, à la condition qu'elles n'entraînent pas l'implantation de population permanente. Les habitats groupés, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les immeubles collectifs à usage d'habitation ne sont pas autorisés.



Plan d'exposition aux bruits :



Règles applicable sur les droits à construire dans les zones d'un PEB :

	ZONE A Lden ≥ 70	ZONE B 70 > Lden ≥ (62 à 65)	ZONE C (62 à 65) > Lden ≥ (55 à 57) (indices fixés par le préfet)	ZONE D* (55 à 57) > Lden ≥ 50
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Logements nécessaires à l'activité de l'aéroport, hôtels de voyageurs en transit	Autorisés			
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés		
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	Autorisés			
Constructions à usage industriel, commercial et de bureaux Equipements publics ou collectifs	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Maisons d'habitation individuelles non groupées	Non autorisées	Autorisées si secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil		Autorisés sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants
Habitat groupé (lotissement, ...), parcs résidentiels de loisirs Immeubles collectifs à usage d'habitation	Non autorisés			
INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT				
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration Extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		Admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances En outre, les PEB peuvent délimiter des secteurs où pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	



4.1.2. Scénarios d'aménagement

Une étude urbaine conduite en 2008/2009 a permis de définir un schéma directeur d'aménagement du site sur le long terme.

Au vu de l'analyse du territoire, de son environnement et des perspectives de développement envisagées à l'échelle de la commune, le programme s'est orienté vers des typologies d'activités économiques : tertiaires, services aux entreprises, centres d'affaires, ...

Un équipement spécifique est venu compléter les données programmatiques : le Centre de Formation des Apprentis (CFA). Le déménagement et l'agrandissement du Centre de Formation actuel sur le site de Plan d'Aillane est apparu comme une opportunité, qui répond de plus à une logique de proximité et de complémentarité par rapport à la présence au sein de la ZI Les Milles d'équipements comme le Foyer Jeunes Travailleurs et le Centre de Formation du BTP.

Il est à noter qu'aucun logement ne peut être envisagé sur le secteur de Plan d'Aillane étudié, le site étant soumis à un Plan d'Exposition aux Bruits lié à la proximité de l'aérodrome des Milles.

Le projet est articulé autour des grandes infrastructures de communication : pôle d'échange de transport, future halte ferroviaire, ...

L'aménagement du secteur de Plan d'Aillane permettra d'améliorer le maillage viaire avec les autres secteurs situés à proximité, afin d'améliorer notamment la desserte par les transports en commun.

Le projet urbain attaché au secteur étudié a fait l'objet de différents scénarios, présentés ci-après.

Scénario 1. Zone entièrement dédiée au tertiaire (bureaux)



Scénario 2. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - service



Scénario 3. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - activités - services





4.2. Le parti d'aménagement retenu

Afin de répondre aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic (création d'emplois, maintien d'activités agricoles, accueil d'équipement public), différents scénarios ont été développés.

Des lignes fortes d'intention d'aménagement ont été inscrites et restent communes à chacun des 3 scénarios étudiés :

- L'intégration fonctionnelle du pôle d'échange multimodal dans le projet et sa mise en relation avec les aménagements proposés.
- La mise en œuvre d'une vaste esplanade urbaine piétonne en articulation avec le pôle d'échange et la future halte ferrée, avec accueil de bureaux, commerces de proximité et services qui créeront un véritable centre de vie et dynamiseront le secteur.
- L'implantation du Centre de formation des apprentis en entrée Ouest du site.
- La requalification des activités situées à l'Est, en façade sur la RD9.
- La mise en œuvre d'une trame douce de cheminements piétons, de voies cycles et de voies bus renforcées, en particulier en direction du pôle d'activités d'Aix-en-Provence par-delà la RD9.

L'analyse comparative s'est alors portée sur la pertinence programmatique globale et les impacts en termes de circulation.

- En termes programmatiques

Scénario 1. Zone entièrement dédiée au tertiaire (bureaux)

Le contexte économique et le marché immobilier local ne semblent pas favorables à une programmation complètement tournée vers le tertiaire. Un élargissement de l'offre programmatique est donc privilégié.

Scénario 2. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - services

En termes de commerces, le scénario est plus équilibré et l'implantation commerciale en vitrine sur la RD9 est pertinente.

L'offre Tertiaire reste toutefois trop importante en regard du potentiel existant à proximité sur le pôle d'Aix-en-Provence.

Scénario 3. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - activités - services

L'offre complémentaire de locaux d'activités diverses au Nord Est de l'opération répond à un réel besoin sur le secteur où les locaux de ce type restent demandés.

Cette programmation est donc privilégiée.

- En termes de circulation

L'un des principaux enjeux est de limiter les impacts sur les flux de circulation au vu de l'engorgement automobile fréquent de la RD9 et des voies structurantes à proximité.

Par conséquent, les trois scénarios étudiés ont fait l'objet d'une étude comparative de circulation, visant à mesurer les avantages et inconvénients générés sur la zone et sur les secteurs avoisinants. Les déplacements générés par ces trois programmes ont été évalués à partir d'hypothèses de génération de



flux eu égard au contexte de l'opération, aux évolutions et reports potentiels sur les TC, modes doux et covoiturage, et corrélés avec des données Déplacements à l'échelle du territoire d'étude.

Scénario 1. Zone entièrement dédiée au tertiaire (bureaux)

Ce scénario impliquerait un impact très fort sur le trafic le matin aux heures de pointe et significatif le soir, induisant une saturation du réseau.



VP : véhicule particulier
TC / MD : transports en commun / mode doux

Synthèse des flux VP générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	1 068	104	1 172
Heure de Pointe du Soir	246	847	1 093

Synthèse des flux TC / MD générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	913	48	961
Heure de Pointe du Soir	85	631	716



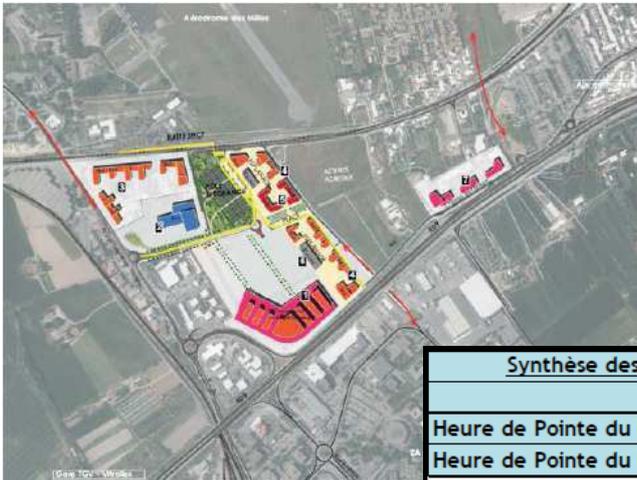
Ce scénario génère 1170 véhicules/h en heure de pointe du matin et 1 090 véhicules/h en heure de pointe du soir dans les deux sens de circulation.

Le matin, période la plus contraignante et connaissant les dysfonctionnements circulatoires les plus significatifs aux abords immédiats du secteur de Plan d'Aillane, une zone 100% tertiaire implique de trop fortes contraintes et dysfonctionnement circulatoires.



- Scénario 2. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - services

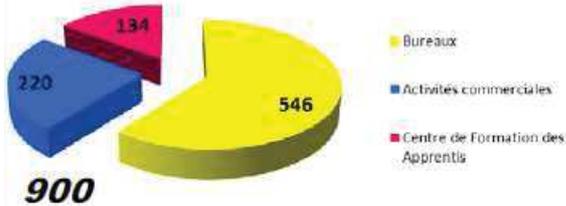
Ce scénario aurait des conséquences significatives sur le trafic le matin et très fortes le soir.



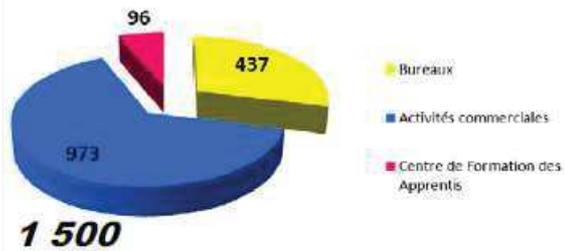
VP : véhicule particulier
TC / MD : transports en commun / mode doux

Synthèse des flux VP générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	756	144	900
Heure de Pointe du Soir	529	976	1 505
Synthèse des flux TC / MD générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	777	41	818
Heure de Pointe du Soir	68	533	601

Répartition des trafics générés par type de projet en Heure de Pointe du Matin



Répartition des trafics générés par type de projet en Heure de Pointe du Soir



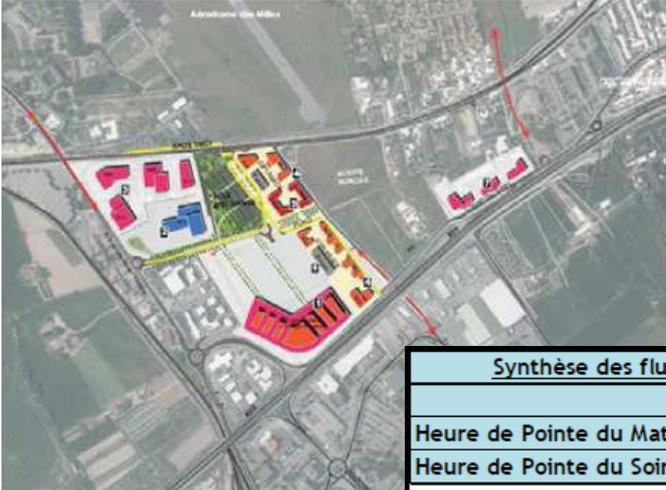
Ce scénario génère 900 véhicule/h en heure de pointe du matin et 1 500 véhicules/h en heure de pointe du soir dans les deux sens de circulation.

Comparé au scénario 1, les trafics générés par le scénario n°2 impliquent moins de trafics le matin mais davantage le soir, ce qui résulte de la présence des bureaux situés au Nord-Ouest du projet.



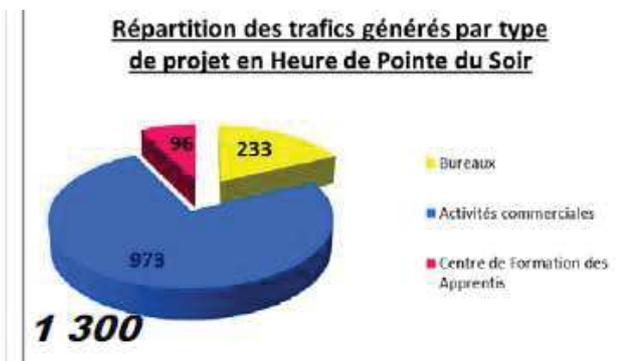
- Scénario 3. Zone mêlant tertiaire (bureaux) - commerces - activités - services

Ce scénario introduit des activités diverses au Nord-Ouest, qui s'associe à des flux décalés par rapport à ceux d'activités de bureaux. Il générerait ainsi pour sa part un trafic modéré le matin et significatif le soir.



VP : véhicule particulier
TC / MD : transports en commun / mode doux

Synthèse des flux VP générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	515	131	646
Heure de Pointe du Soir	499	803	1 302
Synthèse des flux TC / MD générés par les opérations d'aménagement de Plan d'Aillane			
	Entrée	Sortie	Total
Heure de Pointe du Matin	688	36	724
Heure de Pointe du Soir	57	470	527



Ce scénario génère 650 véhicule/h en heure de pointe du matin et 1 300 véhicules/h en heure de pointe du soir dans les deux sens de circulation. En heure de pointe du matin, le trafic est majoritairement entrant (80% des flux). En heure de pointe du soir, le flux est notable en entrée (500 véhicules/h) et davantage en sortie (800 véhicules/h).



Il présente l'impact circulaire le plus limité sur le réseau viaire en heure de pointe du matin, période la plus contraignante et connaissant les dysfonctionnements circulatoires les plus significatifs aux abords immédiats du secteur de Plan d'Aillane. A cette période horaire, les activités commerciales, partiellement ouvertes, génèrent moins de trafic que celles liés à un programme tertiaire, dont les impacts sont davantage concentrés en heure de pointe du matin.

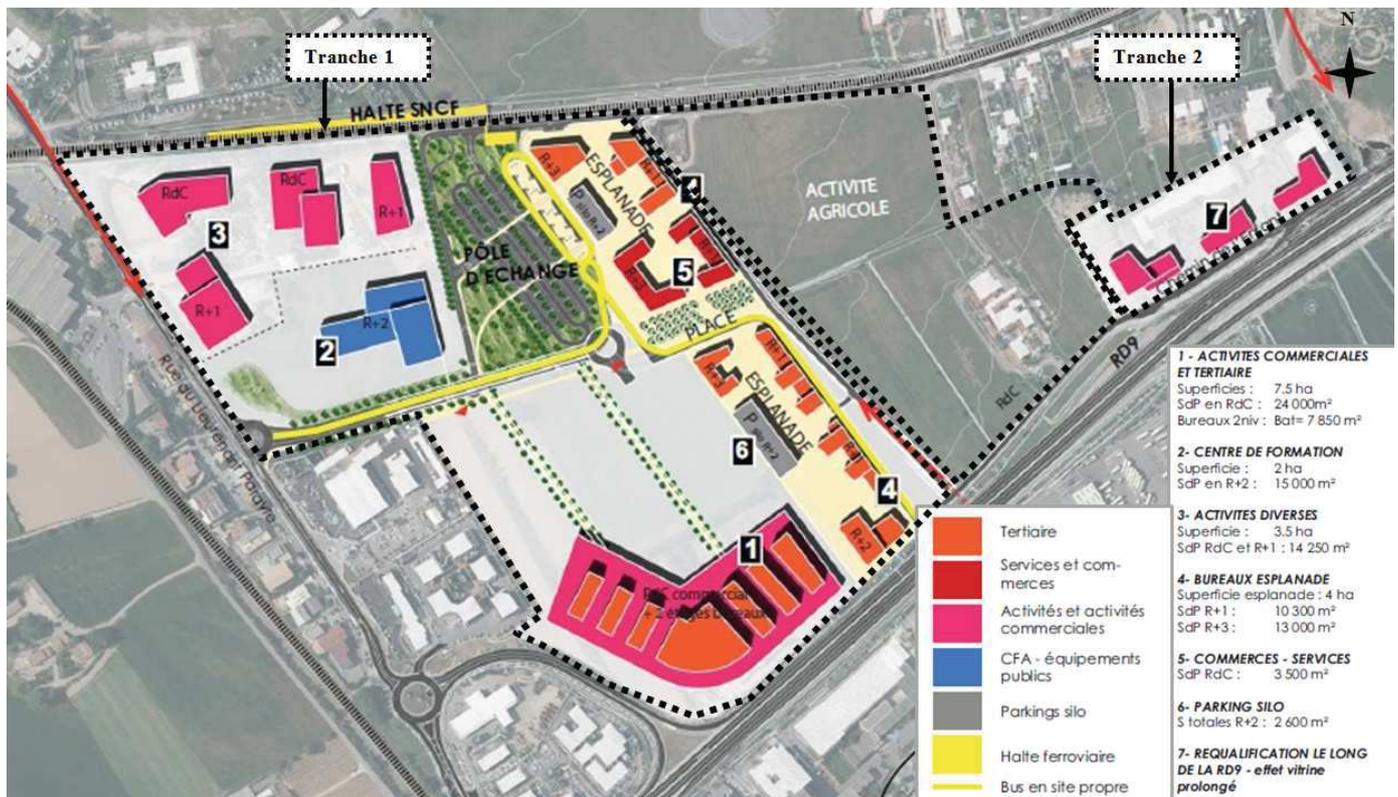
Les trafics générés par le scénario n°3 en heure de pointe du soir se situent à un niveau « médian » entre ceux induits par le scénario 1 et ceux générés par le scénario 2.

A l'issue de l'analyse comparative :

- en termes programmatiques, il est privilégié une offre complémentaire mêlant tertiaires (bureaux), commerces, activités et services, qui répond :
 - o à un élargissement de l'offre au-delà d'un marché tertiaire exclusif, qui pénaliserait les implantations existantes (pôle d'activités d'Aix-en-Provence) ;
 - o à une offre complémentaire de locaux d'activités et de services, qui répond à un réel besoin sur le secteur, où les locaux de ce type restent demandés ;
 - o à une offre d'implantation commerciale en façade de la RD9.
- en termes d'impact circulaire, le scénario retenu correspond à un mode de fonctionnement et à des trafics générés globalement moins importants que ceux présentés par les deux autres scénarios étudiés.

4.3. Lignes directrices du projet d'aménagement

Sur la base du schéma d'aménagement intentionnel, l'opération de Plan d'Aillane distingue 2 secteurs ou tranches.



Principes d'aménagement

- **Tranche 1**

- Espace commercial et tertiaire (bureaux)

La partie sud du périmètre de projet sera dédiée aux activités commerciales (grandes enseignes notamment) et tertiaires, permettant d'une part de profiter de l'« effet vitrine » lié à la RD9 et d'autre part d'attirer sur le secteur les usagers (effet d'opportunité).

L'espace commercial concerne 7,5 ha, sur lesquels seront bâtis plusieurs bâtiments, pour une surface de plancher globale de 31 800 m² environ.

Les enseignes commerciales seront installées préférentiellement au rez-de-chaussée, permettant la création d'une surface plancher de 24 000 m². Les 7 800 m² restant seront créés en étage et seront principalement dédiés aux bureaux.



Le reste des terrains sera aménagé en espaces verts et en zones de stationnements pour l'accueil des usagers et des employés.

L'accès aux commerces sera possible de la RD9 et depuis la RD65 (rue du Lieutenant Parayre), via la voie créée lors de l'aménagement du pôle d'échanges multimodal.

- Espace de formation et d'activités diverses

La partie Nord-Ouest du périmètre de projet sera dédiée à l'accueil du CFA et d'activités économiques.

Le Centre de formation est projeté sur un terrain de 2 ha environ pour une livraison en 2019. Ses corps de bâtiment s'articuleront autour de patios sur 2 niveaux (R+1) ; il comporte également un plateau sportif. Il sera accessible en face du pôle d'échanges multimodal voisin tant pour les cheminements doux que pour les véhicules.

Les locaux d'activités diverses seront répartis sur des terrains de 3,5 ha dans plusieurs bâtiments de hauteur réduite (rez-de-chaussée R+1). La surface créée sera de l'ordre de 14 250 m². Ils seront accessibles depuis la RD65 et depuis le chemin de la Valette. Des connexions piétonnes avec la future halte ferroviaire et le pôle d'échanges multimodal seront également aménagées.

- Esplanades et bureaux

La frange Est du périmètre de projet sera dédiée au tertiaire avec l'aménagement de bureaux organisé autour d'esplanades et d'une place arborée.

Les bureaux seront répartis dans plusieurs bâtiments d'une hauteur évoluant entre R+1 et R+3, sur un terrain de 4 ha environ pour une surface de plancher créée de l'ordre de 13 300 m².

Les esplanades accueilleront des restaurants permettant de créer un espace de vie dynamique.

Les bureaux seront accessibles depuis une voie à créer. Ils seront accompagnés de la construction de deux parkings silos (R+2).

- **Tranche 2**

La deuxième tranche du programme urbain porte sur la requalification de la zone d'activités située à l'extrémité Est du périmètre de projet, en bordure de la RD9, non loin du cimetière des Milles.

L'objectif est d'améliorer l'intégration paysagère et urbaine des bâtiments visibles depuis la RD9.

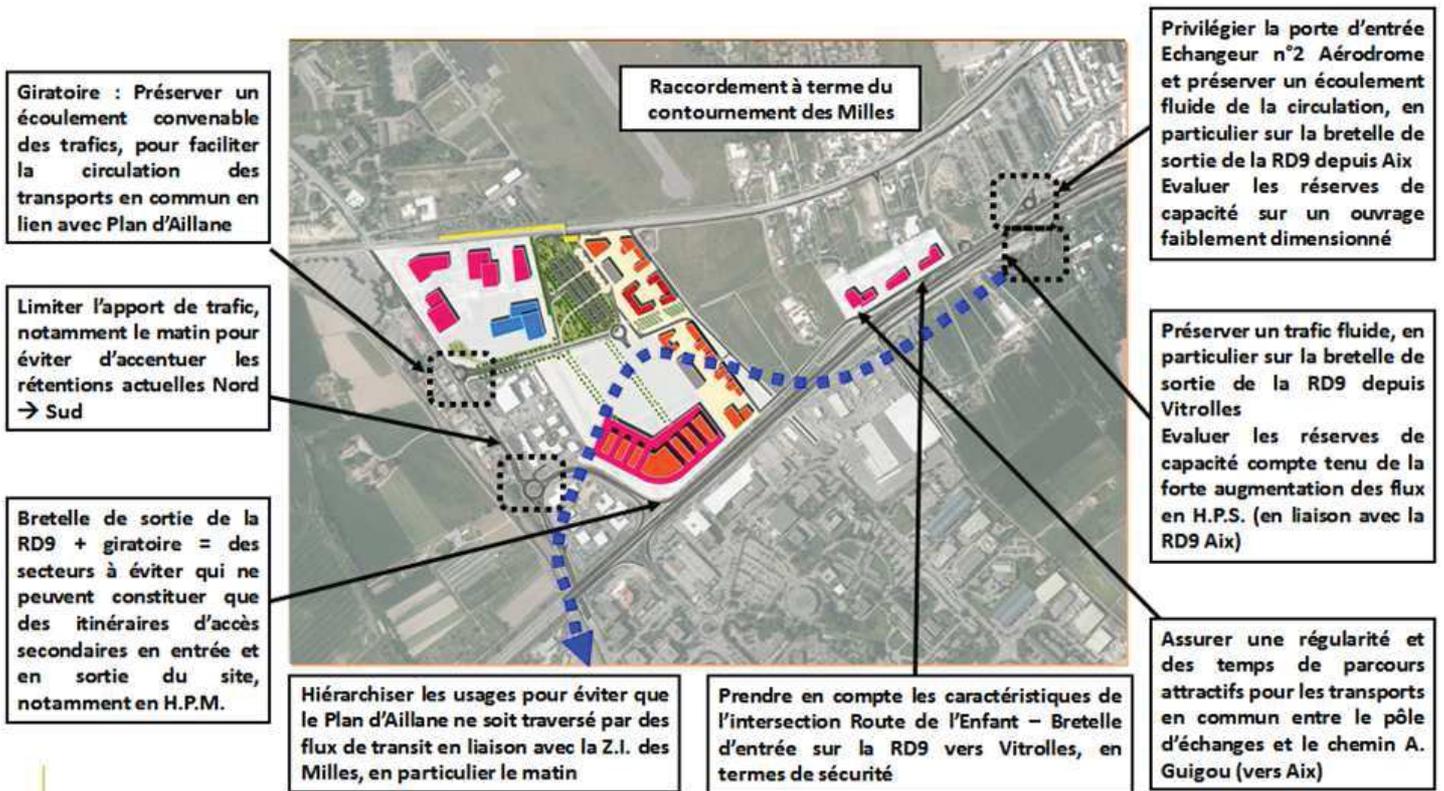
- **Espaces agricoles**

Le périmètre de l'opération intègre des terrains agricoles afin de disposer d'un ensemble foncier cohérent et continu. La vocation de ces terrains, situés entre la tranche 1 et la tranche 2, est confirmée.

Le PLU d'Aix en Provence maintient ces espaces dans un classement « A » de zone agricole.

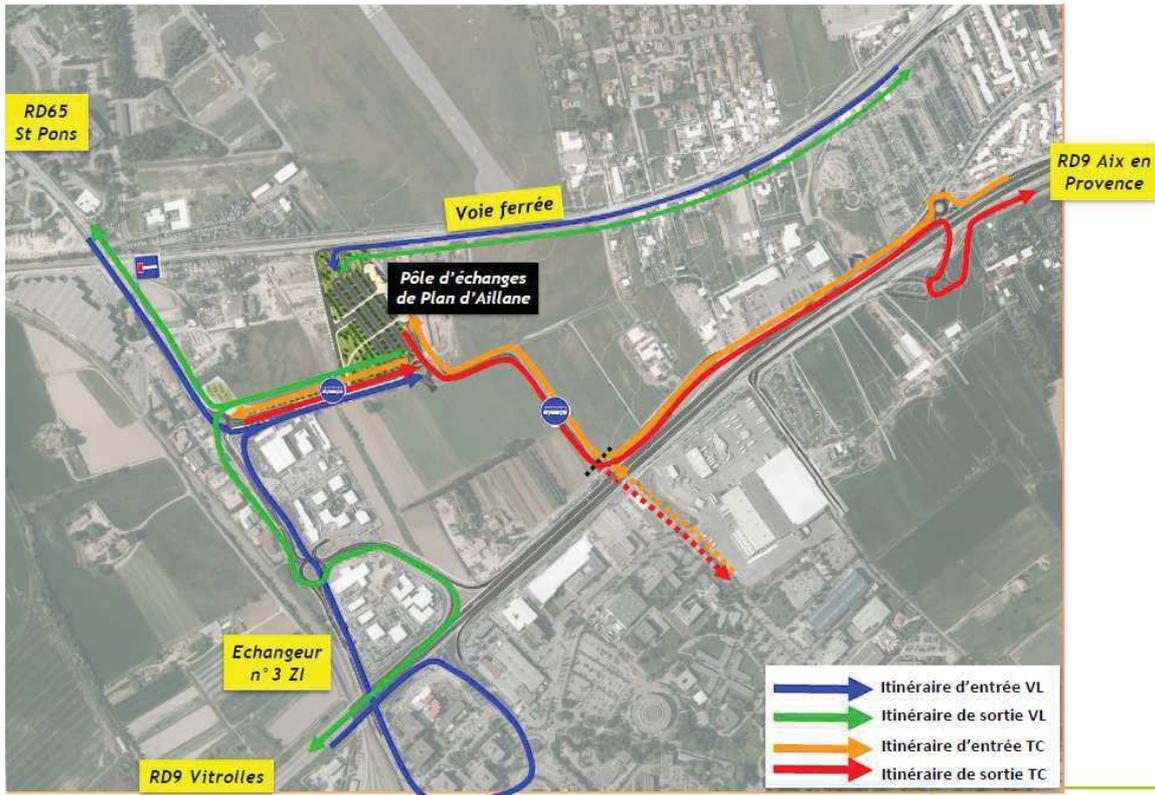
5. Principe de desserte associé au scénario retenu

Afin qu'un principe de desserte associé au scénario n°3 soit retenu, il a été identifié les contraintes circulatoires et prescriptions particulières à intégrer.

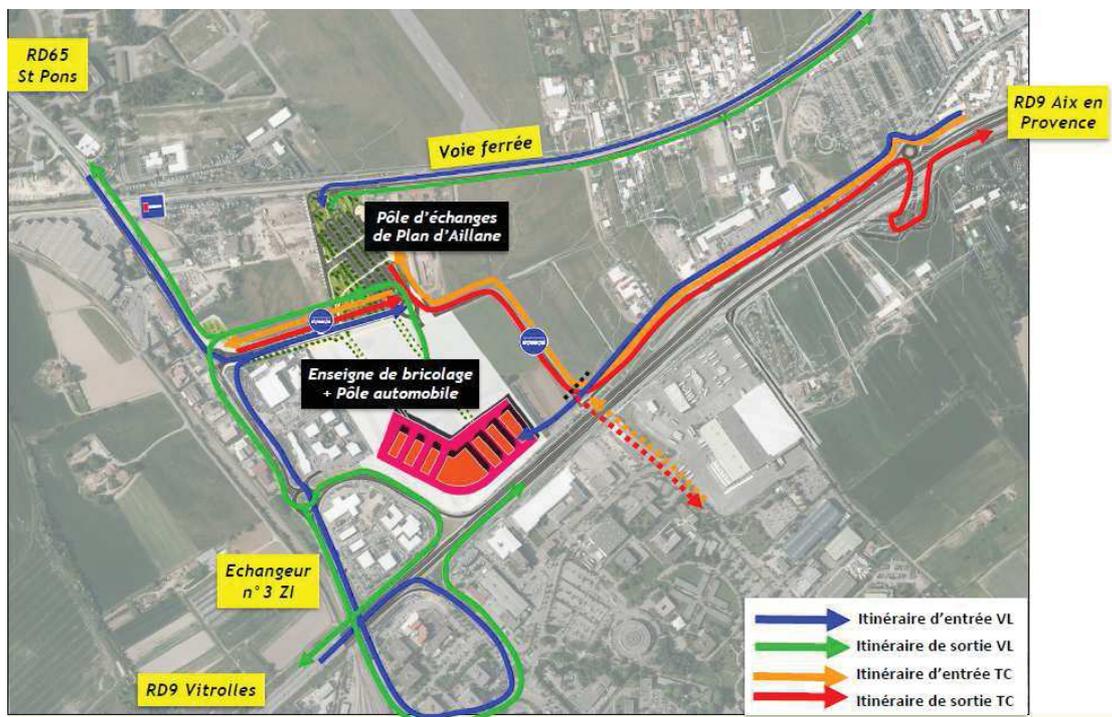


Contraintes circulatoires et prescriptions particulières

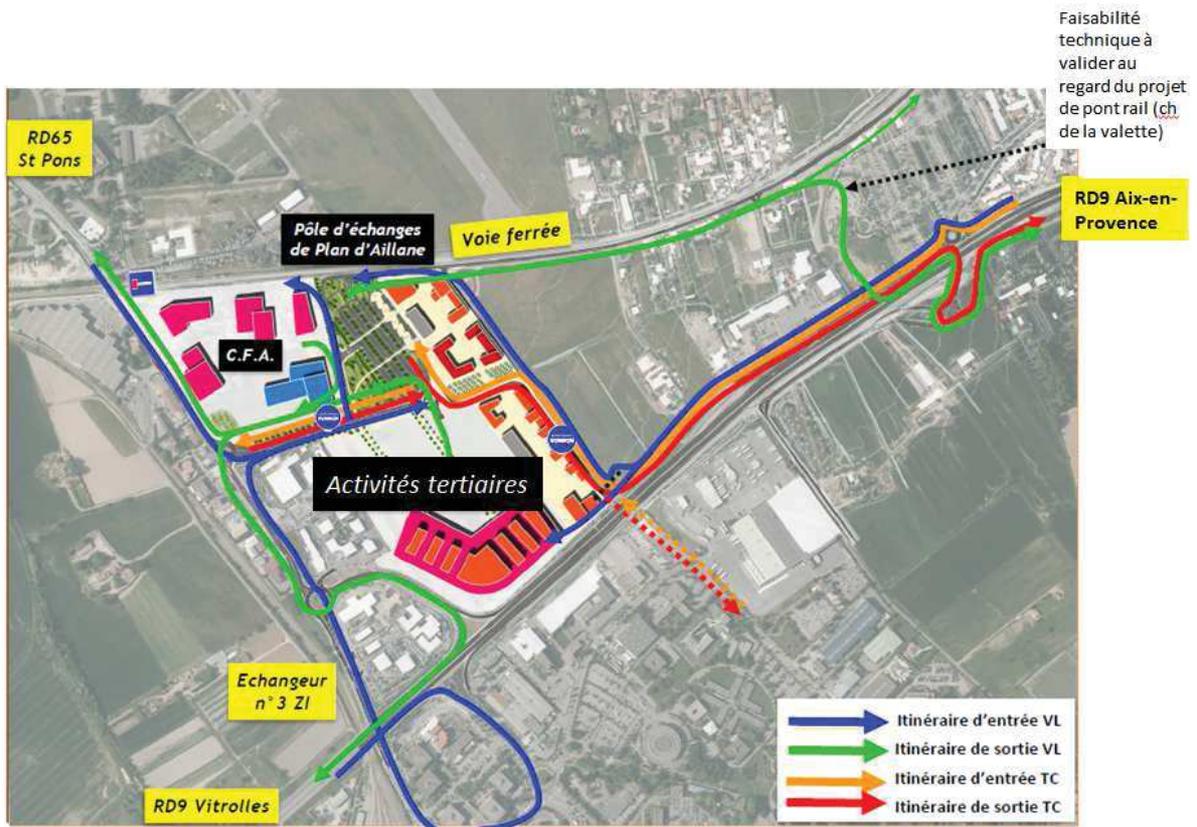
Ce schéma de desserte pourra se mettre en œuvre suivant les différentes phases de réalisation de l'opération, comme présenté ci-après :



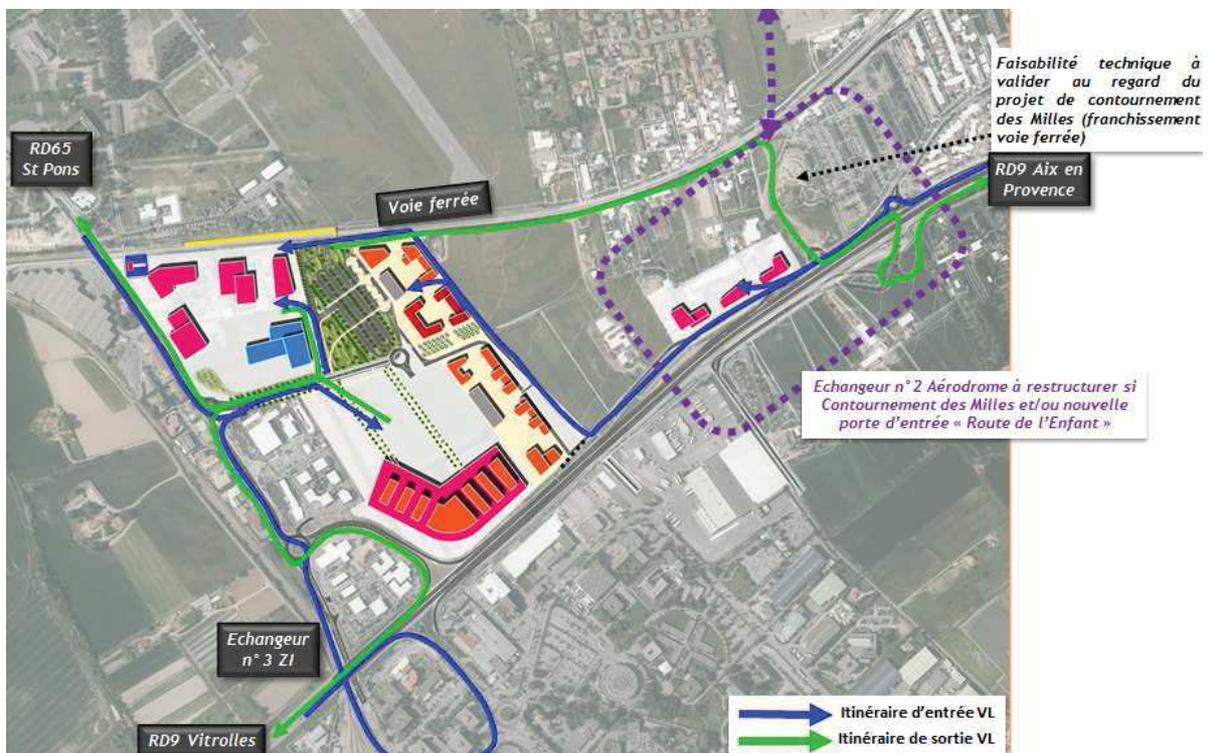
Accessibilité au secteur – Phase 1



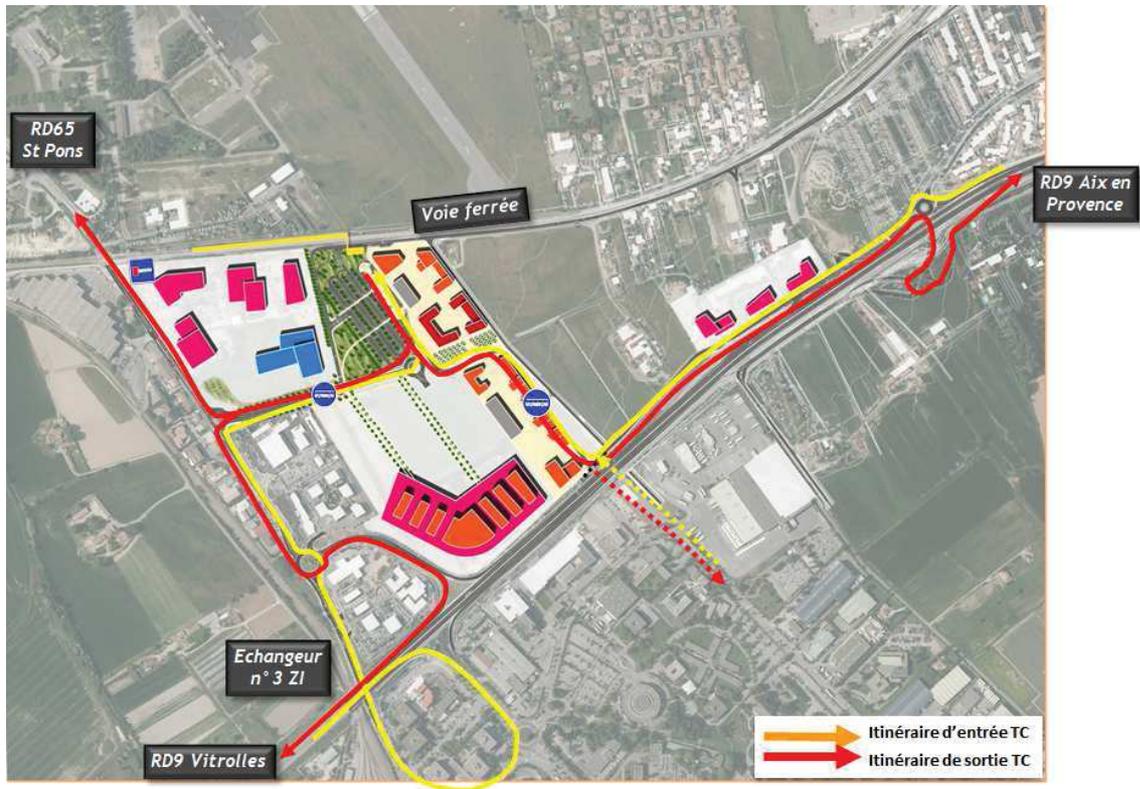
Accessibilité au secteur – Phase 2



Accessibilité au secteur – Phase 3



Accessibilité au secteur – Véhicules légers – Phase 4



Accessibilité au secteur – Transports en communs – Phase 4



6. Programme prévisionnel des constructions

L'opération de Plan d'Aillane doit permettre la mise en œuvre d'environ 97 000 m² de surface de plancher et prévoit une répartition de programme qui pourrait se décomposer ainsi :

- 40 % de bureaux ;
- 25 % de commerces grandes surfaces ;
- 5 % de commerces / services en RDC ;
- 15 % d'activités ;
- 15 % d'équipements publics (CFA)

7. Justifications du parti d'aménagement

7.1. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

Le projet est compatible avec le zonage et le règlement du PLU d'Aix-en-Provence ainsi qu'avec les documents cadres supra communaux s'imposant aux documents d'urbanisme de la ville d'Aix en Provence.

Le site de Plan d'Aillane a ainsi été retenu comme un espace à développer au SCOT du Pays d'Aix et retenu comme zone AU au PLU d'Aix-en-Provence, accompagné d'une OAP.

- **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)**

La commune d'Aix-en-Provence est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône, approuvée par décret n°2007-779 du 10 mai 2007.

Conformément à l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, la DTA fixe :

- les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;

La DTA fixe trois objectifs déclinés en orientations :

- Objectif n°1 : Assurer une meilleure place au département des Bouches-du-Rhône dans le contexte européen et méditerranéen, ce qui implique d'assurer une meilleure accessibilité au sein des grands axes euro-méditerranéens, un développement des fonctions métropolitaines, l'accroissement du rayonnement de l'enseignement supérieur, de la recherche et du tourisme.
- Objectif n°2 : Améliorer le fonctionnement interne de l'aire métropolitaine polycentrique basée sur un système de transport collectif ambitieux, une politique d'aménagement fondée sur le renouvellement urbain, une meilleure maîtrise de l'urbanisation par une gestion équilibrée de l'espace.



- Objectif n°3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, le cadre de vie, l'identité du territoire et gérer l'espace de façon économe afin d'assurer le maintien des milieux et ressources naturelles et la maîtrise des risques naturels et technologiques.

Orientation concernant le projet d'aménagement de Plan d'Aillane :

Objectif 2, orientation 2.4.2 – « Les grandes zones d'activités commerciales ».

« De grandes zones d'activités commerciales se sont implantées en périphérie des zones urbaines de l'aire métropolitaine. Elles constituent des pôles d'attractivité qui participent très directement au polycentrisme du territoire. Implantées aux abords des grandes agglomérations, elles ne sont pas sans conséquence sur les activités commerciales des centres urbains et l'organisation générale des équipements commerciaux doit en priorité tenir compte de leur impact sur les stratégies de renouvellement urbain, en y contribuant directement, ou à minima, en ne mettant pas en difficulté les opérations de revitalisation engagées ou en projets.

Raccordées par branchements souvent directs sur les principaux axes de communication (essentiellement autoroutiers) ces zones d'activités commerciales génèrent d'importants trafics locaux qui affectent la vocation principale de ces axes.

L'effet générateur de trafic de ces zones existantes ou des créations de nouvelles zones commerciales nécessite la prise en compte des effets produits sur les déplacements et sur la circulation du réseau autoroutier.

Sont plus particulièrement représentatifs de cette situation les secteurs de Plan de Campagne (entre Marseille et Aix), La Valentine (entre Marseille et Aubagne), La Pioline (entre Aix et Vitrolles), la zone de Vitrolles (le long de l'A7 entre Vitrolles et Marignane), Aubagne (avec la zone de la Martelle) ».

Le projet de Plan d'Aillane a été conçu de manière à compléter les besoins du parc économique du territoire du Pays d'Aix.

Les orientations définies à la DTA ont été intégrées et retranscrites dans le PLU de la commune d'Aix-en-Provence.

Le projet d'aménagement de Plan d'Aillane est donc compatible avec la DTA des Bouches-du-Rhône.

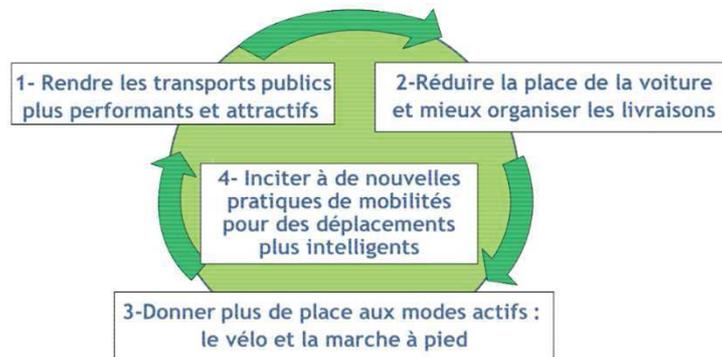
▪ Plan de déplacement urbain (PDU)

Le Pays d'Aix, et donc la commune d'Aix-en-Provence, dispose d'un PDU pour la période 2015-2025 approuvé le 17 décembre 2015.

Le PDU organise un schéma stratégique des déplacements. Il prend ainsi en compte les besoins liés à la situation des zones d'habitats, de travail, de loisirs et les modes de transport utilisés afin de permettre une cohabitation entre le vélo, le bus, le car, le train, et la marche à pied. Son but est donc de favoriser les échanges entre ces divers moyens de déplacements, la fluidité du trafic et des flux de circulation en réduisant l'usage et la place de la voiture. Conformément aux principes du développement durable, le PDU tient compte des contraintes économiques et sociales avec pour objectif de réduire les émissions des gaz à effet de serre et la pollution induite par les moteurs thermiques.



Le pays d'Aix a donc défini des orientations stratégiques en matière d'éco-mobilité et lancé son projet de transport à haut niveau de service (Cars à Haut Niveau de Service et Bus à Haut Niveau de Service). Pour faire vivre ses ambitions, le PDU se fixe 4 objectifs et se décline en 24 actions :



L'opération d'aménagement de Plan d'Aillane entrainera logiquement une augmentation du trafic routier sur le secteur. Toutefois, la présence du pôle d'échanges multimodal de Plan d'Aillane permettra de réduire les flux routiers grâce à un réseau de transport en commun complet et bien desservi.

Le pôle d'échanges de Plan d'Aillane, comme tous les autres pôles d'échanges en développement dans le Pays d'Aix, est au service d'une stratégie urbaine de partage des modes en faveur des transports en commun. Il est aménagé pour permettre un accès aisé aux lignes urbaines et interurbaines et favorisé l'intermodalité.

Les vocations du parc relais sont les suivantes :

- faciliter et permettre le rabattement de la voiture sur une ligne de transports en commun.
- assurer la desserte des futures lignes à haut niveau de service et les lignes structurantes partiellement protégées. Le pôle d'échanges de Plan d'Aillane est doté de quais afin de pouvoir accueillir des lignes aujourd'hui orientées sur la gare routière. Ainsi, il permet de polariser les lignes interurbaines desservant la gare Aix TGV, le pôle d'activités d'Aix-en-Provence et d'améliorer l'accès à ces équipements.
- accueillir non seulement les pendulaires vers le cœur de ville aixois mais également faciliter le report du stationnement résidant depuis la voirie en centre-ville aux entrées de ville, en l'occurrence, concernant Plan d'Aillane, à l'entrée Sud-Ouest.

Le scénario d'aménagement retenu intégrera les orientations et objectifs du PDU du Pays d'Aix. Il prend effectivement en compte les effets induits du projet sur le trafic (scénario moins pénalisant).

Le projet d'aménagement de Plan d'Aillane est compatible avec le PDU 2015-2025 du Pays d'Aix.



- **Schéma de cohérence territoriale (SCOT)**

La commune d'Aix-en-Provence est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Aix approuvé en décembre 2015.

Le PADD du SCOT

Les orientations du SCOT sont fixées par le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) au travers de trois axes :

Axe 1 : Le pays d'Aix, un héritage exceptionnel porteur d'avenir.

Axe 2 : Le pays d'Aix, moteur économique de l'espace métropolitain.

- **2.1/ Renforcer l'armature économique du territoire pour engager notre développement futur**

- 2.1.1/ Promouvoir une utilisation économe de l'espace pour les activités économiques.

La requalification et la densification des espaces économiques existants sont prioritaires. Le secteur de Plan d'Aillane est inscrit en secteur d'activités économiques au SCOT du Pays d'Aix.

- 2.1.4/ Consolider l'enseignement supérieur et la recherche comme facteur clé de rayonnement économique.

Le projet d'aménagement de Plan d'Aillane prévoit l'installation du CFA d'Aix-en-Provence, permettant ainsi de répondre aux besoins (le site de Jas de Bouffan étant sous dimensionné à ce jour).

Axe 3 : Le pays d'Aix, une capitale au service de ses habitants.

- **3.2/ Renforcer les complémentarités entre l'offre commerciale de proximité et métropolitaine**

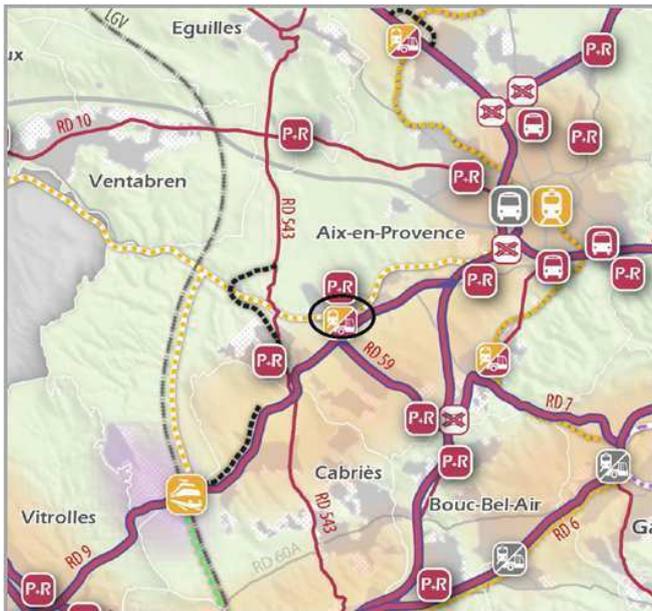
- 3.2.1/ Maîtriser le développement des pôles périphériques

Accompagner le développement des pôles commerciaux métropolitains. Les zones commerciales de Plan-de-Campagne, Vitrolles et La Pioline, ainsi que le centre-ville d'Aix-en-Provence jouent un rôle prépondérant dans l'organisation commerciale du territoire. Le projet a été conçu en tenant compte de ces différentes zones.



Le DOO du SCOT

Identifié dans le SCOT comme un espace à enjeux, Plan d'Aillane et son pôle multimodal sont considérés comme un support privilégié de développement urbain que la commune doit optimiser.



Carte n°8 du DOO : Faciliter tous les déplacements au quotidien



Participer au développement du réseau ferré du Grand Territoire

- Optimiser la desserte ferroviaire
- Réutiliser/créer des voies ferrées pour le transport de voyageurs
court à moyen terme : ligne Aix / Étang de Berre ; ligne Aix centre / Aix TGV
- Préserver les potentialités de la ligne pour une éventuelle réouverture aux voyageurs
très long terme : ligne Gardanne / Camoules
- Etudier la faisabilité du prolongement de la voie de Valdonne (faisant l'objet d'une recommandation)
très long terme : bouclier le tracé Aix / Gardanne / Aubagne / Marseille / Vitrolles
- Conforter les gares "Aix TGV" - "Aix Centre" - "VAMP" comme pôle d'échanges avec une desserte de niveau Grand Territoire

Proposer un nouveau réseau de transports collectifs routiers mieux adapté à la demande

- Réseau viaire
- Axes de niveau 1 de desserte TC
Aix/Vitrolles ; Aix/Marseille ; Aix/Trets ; Vitrolles/Marseille ; Aix/Lambesc ; Aix/Pertuis ; Aix/Le Canet ; Vitrolles/Gardanne
- Axes de niveau 2 de desserte TC

Favoriser les reports multimodaux sur ce réseau (tableau n°6)

- Conforter les gares de proximité et les pôles d'échanges existants
Pertuis ; Meynargues ; Gardanne ; Simiane
- Réouvrir les gares de proximité et les aménager en pôles d'échanges
court à moyen terme : Venelles ; La Calade ; Plan d'Aillane ; Luyne ; Plan-de-Campagne
très long terme : La Barque ; Rousset ; Trets
- Conforter la gare routière d'Aix-en-Provence comme pôle d'échanges structurant
- Aménager des parkings relais en gare routière
court à moyen terme : Malacrida, Krypton et les Hauts de Brunet
- Aménager/conforter des parkings relais

Améliorer et compléter le réseau viaire structurant (tableau n°7)

- Projets routiers structurants prévus au schéma directeur routier départemental (2011)
- Autres projets routiers structurants portés par le SCOT
- Créer ou aménager des compléments d'échangeur

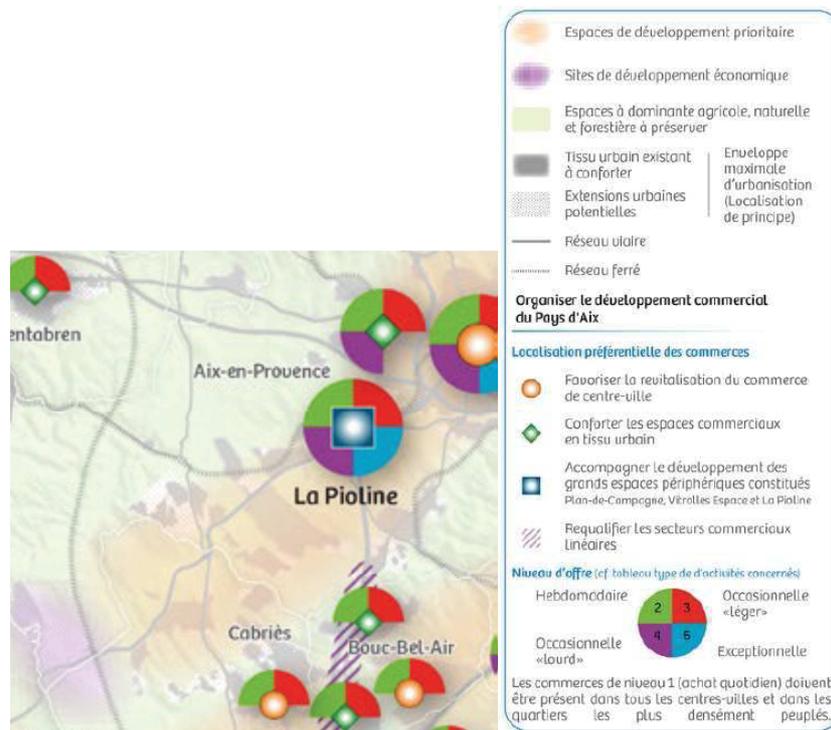


La carte n°4 du DOO du SCOT relatif au potentiel de développement économique en zone d'activités place le secteur de Plan d'Aillane dans un espace de développement prioritaire.



Carte n°4 du DOO : potentiel de développement économique en zone d'activités

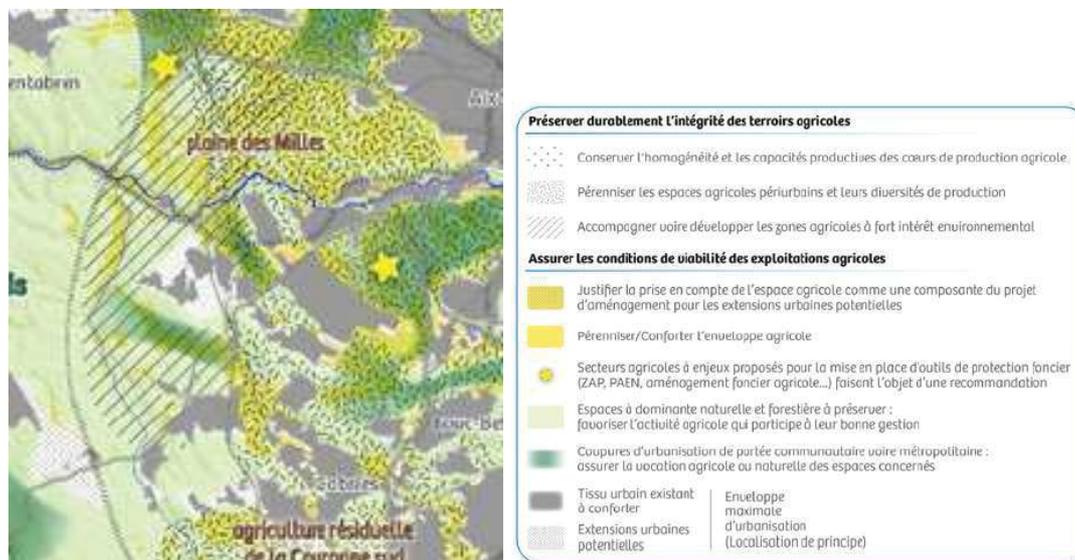
A travers sa carte n°7, le DOO du SCOT reconnaît également le secteur comme un espace de développement prioritaire devant associer notamment économie, transports, commerces et équipements.



Carte n°7 du DOO : localisation préférentielle de développement commerciale



La carte n°5 du DOO relative au maintien d'une agriculture diversifiée et multifonctionnelle répertorie la zone agricole intégré au périmètre de ZAC comme étant une coupure d'urbanisation. Cet espace est donc conservé intégralement et intégrer dans le projet et l'aménagement prendra en compte la nécessité de préserver la viabilité des exploitations agricoles concernées.



Carte n°5 du DOO : assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et multifonctionnelle

D'autre part, il apparaît dans le SCOT que le renouvellement urbain dans le tissu urbain existant est prioritaire.

En ce sens, l'opération d'aménagement de Plan d'Aillane prévoit d'accueillir des activités situées aujourd'hui en secteur urbain dense, comme le CFA au Jas de Bouffan, ce qui engagera une libération du foncier à proximité du centre-ville et permettra un renouvellement urbain.

- **Plan local d'urbanisme d'Aix-en-Provence (PLU)**
 - **Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)**

A travers son PADD, et notamment sa deuxième orientation « *Développer le rayonnement d'Aix-en-Provence à l'échelle de l'agglomération, nationale et internationale, dans un contexte d'évolution métropolitaine* », la commune fait part de son souhait de développer des projets urbains en lien avec les pôles d'échanges (cf. p.13 du PADD du PLU de la ville d'Aix-en-Provence).

Autour du futur pôle d'échanges de Plan d'Aillane, l'ambition de la commune est de :

- « *Aménager un pôle d'échange, pièce maîtresse de l'armature des transports en commun du grand secteur Sud ;*
- *Relier ce pôle aux entités urbaines par les transports en commun et modes actifs ;*
- *Permettre l'implantation d'un « centre de vie » et d'un nouveau quartier d'activité »*

(Cf. p.14 du PADD du PLU de la ville d'Aix-en-Provence).



A côté de cette orientation et afin d'être compatible avec le SCOT, le PADD du PLU de la commune d'Aix-en-Provence privilégie également le renouvellement urbain.

L'urbanisation du secteur de Plan d'Aillane est compatible avec cette orientation dans le sens où l'urbanisation de ce nouvel espace, avec notamment l'accueil du CFA (situé aujourd'hui au Jas de Bouffan), permettra de libérer du foncier à proximité du centre-ville et permettra par conséquent le renouvellement urbain.

Le projet d'aménagement retenu est compatible avec les orientations du PADD du PLU d'Aix-en-Provence.

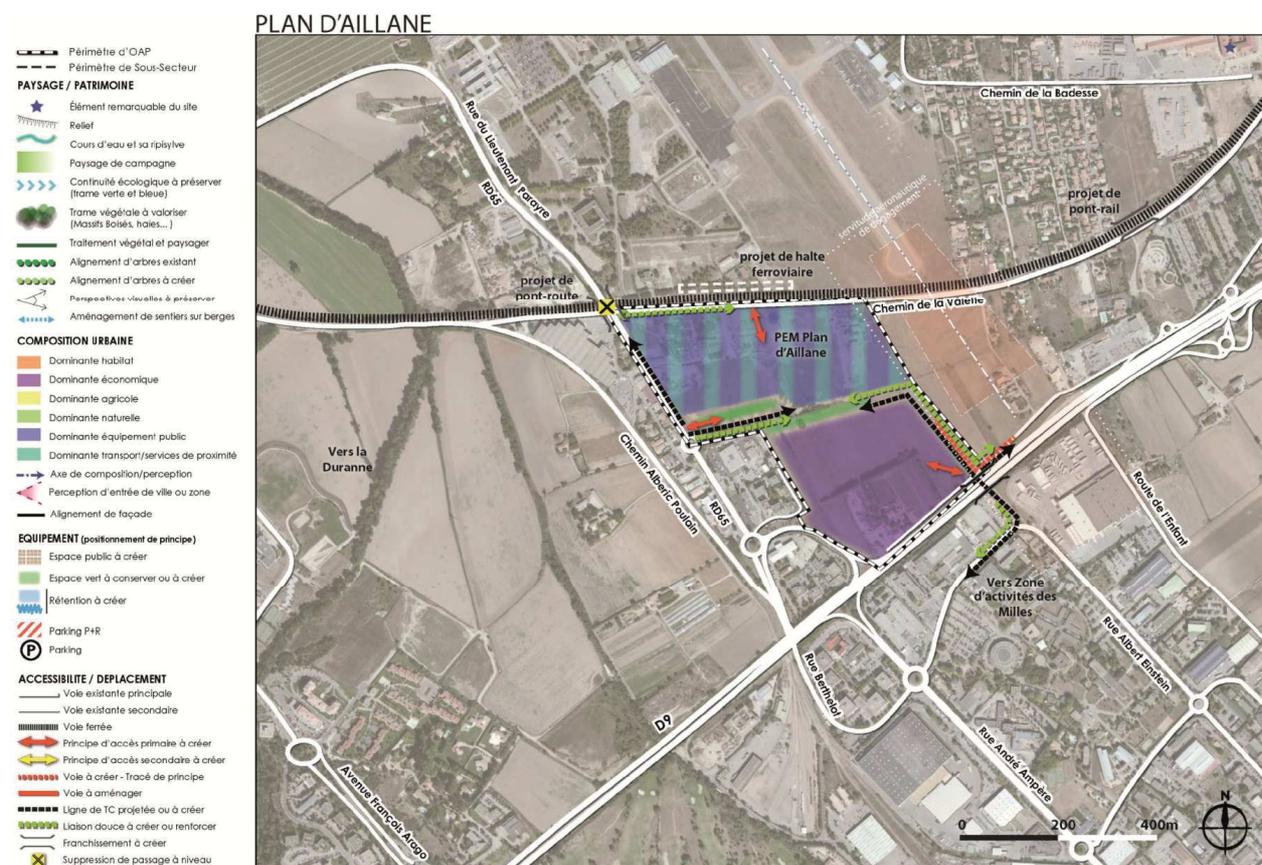
o Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

C'est ainsi que la Ville d'Aix-en-Provence a prévu une OAP pour le secteur de Plan d'Aillane, les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération étant :

- l'intégration du Pôle d'échanges multimodal dans un projet urbain en cohérence avec une zone de développement économique et commercial,
- le transfert du CFA actuellement implanté au Jas de Bouffan,
- l'accueil d'activités commerciales, de services et tertiaires permettant de conforter le Pôle d'activités d'Aix-en-Provence.

Le projet d'aménagement retenu respecte les dispositions de l'OAP n°11 « Plan d'Aillane ».



OAP n°11 du PLU – Plan d'Aillane



Le projet envisage la création d'une piste cyclable sur rue du Lieutenant André Parayre, ce qui participe au développement des modes actifs préconisé par l'OAP.

Un centre de vie autour de l'esplanade est également prévu à l'intérieur du projet, permettant l'accueil d'activités tertiaire, de services et de commerces.

Comme le souligne l'OAP, le site d'opération ne présente pas de qualités paysagères intrinsèques. L'un des objectifs de l'aménagement sera donc de végétaliser et de créer une véritable ambiance paysagère sur le secteur.

○ Zonage et règlement PLU

Le secteur étudié recouvre plusieurs zones du PLU.

- Zone 1AU1-UEc

« La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

[...] Elle comprend des secteurs : 1AU1-UD, 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU2-UD, 1AU2-UM, 1AU2-UE.

[...] En secteur 1AU1-UEc, toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs. »

L'aménagement d'une ZAC à vocation tertiaire et commerciale sur le secteur de Plan d'Aillane à proximité du « Pôle d'Activités » existant rentre dans le champ d'application du secteur 1AU1-UEc.

- Zone UE

« La zone urbaine UE est une zone mixte à dominante d'activités économiques. Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est localisée au sein de l'ensemble des espaces urbains du territoire communal, et accueille plusieurs pôles d'activités dans le secteur sud de la commune.

Elle comprend un secteur UEa, destiné à l'accueil les constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile, un secteur UEc pouvant accueillir toutes activités commerciales, et un secteur UEj destiné à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire situé dans le sud de la commune ».

Le secteur UEc est celui qui s'appliquera à Plan d'Aillane par le biais du secteur 1AU1-UEc.

- Zone A

« La zone agricole a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. »

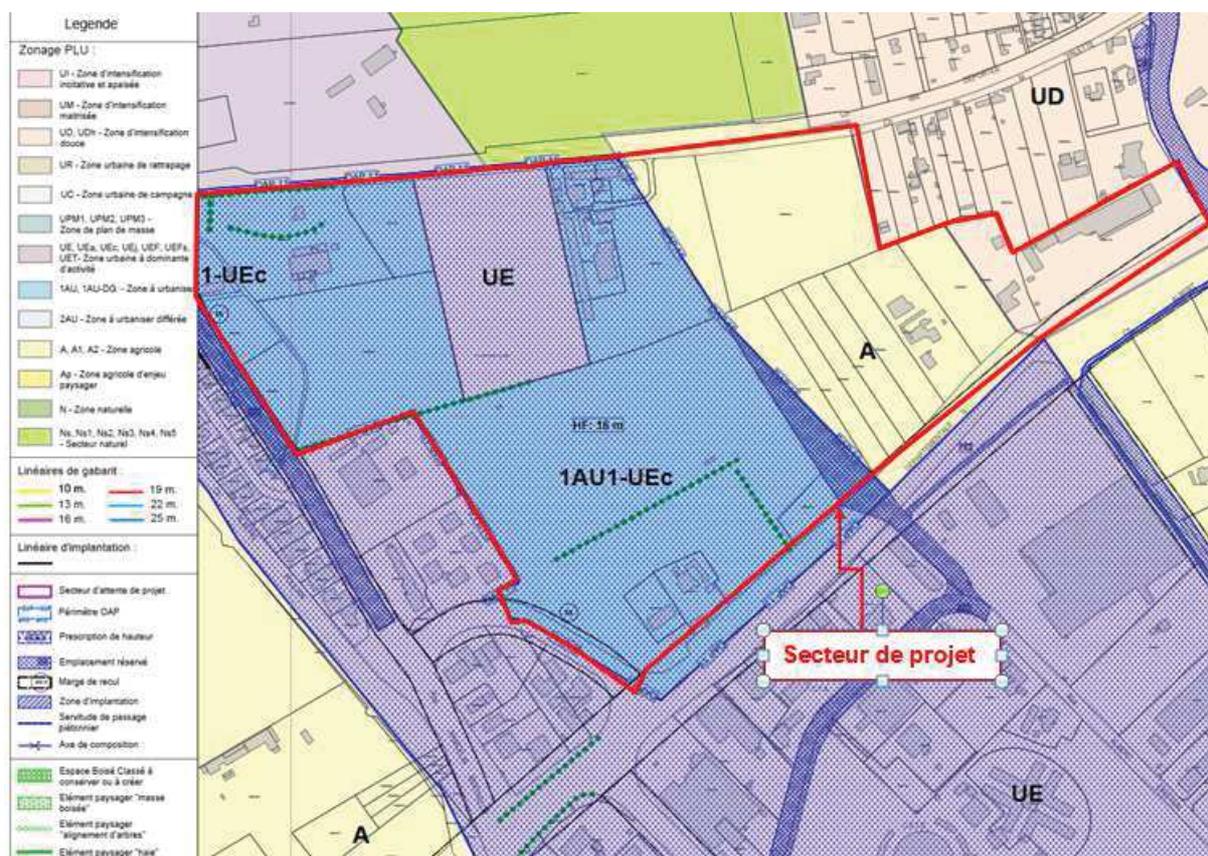
Il n'est pas prévu d'aménagement sur la zone A du secteur de ZAC.



- Zone UD

« La zone urbaine UD concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire. Elle a pour objectif de maintenir cette forme urbaine dans les proportions existantes afin de ne pas altérer les qualités paysagères de la zone, tout en permettant d'évoluer raisonnablement en concordance avec les capacités de desserte. Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est localisée principalement à la périphérie du centre urbain et des villages ou dans les espaces urbains de sensibilité paysagère. »

Le secteur de la ZAC, concerné par le zonage UD, consiste en la requalification paysagère le long de la RD9 (effet vitrine). A ce titre, le projet est compatible avec le zonage UD du PLU d'Aix-en-Provence.



Zonage d'opération au PLU d'Aix-en-Provence

o Emplacements réservés

Le secteur de ZAC intercepte les emplacements réservés suivants :

- n°292 « Aménagement de la rue André Parayre (RD65) » au profit du Département ;
- n°203 « Aménagement TC rue Albert Einstein et franchissement de la RD9 » ;
- n°29 « Aménagement hydraulique, rétention des eaux pluviales, liés au contournement des Milles ».



Ces emplacements réservés prévus au PLU sont en lien avec la politique de déplacement et transport prévus à l'OAP.

Ils traduisent notamment la volonté de mise en lien du secteur de Plan d'Aillane et de son pôle d'échange avec le reste du pôle d'activités.

Le programme d'aménagement de Plan d'Aillane intègre cet objectif dans le projet urbain.



7.2. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement

Les études menées conjointement à la définition du projet ont permis la mise place d'une démarche environnementale aboutissant à une conception de l'urbanisme plus respectueuse des thématiques environnementales : gestion de l'eau, préservation de la biodiversité et des paysages, gestion des déchets, promotion des déplacements doux et préservation des énergies et du climat.

- ***Gestion de l'eau***

La gestion des eaux pluviales, au sein du site de projet, a plusieurs objectifs :

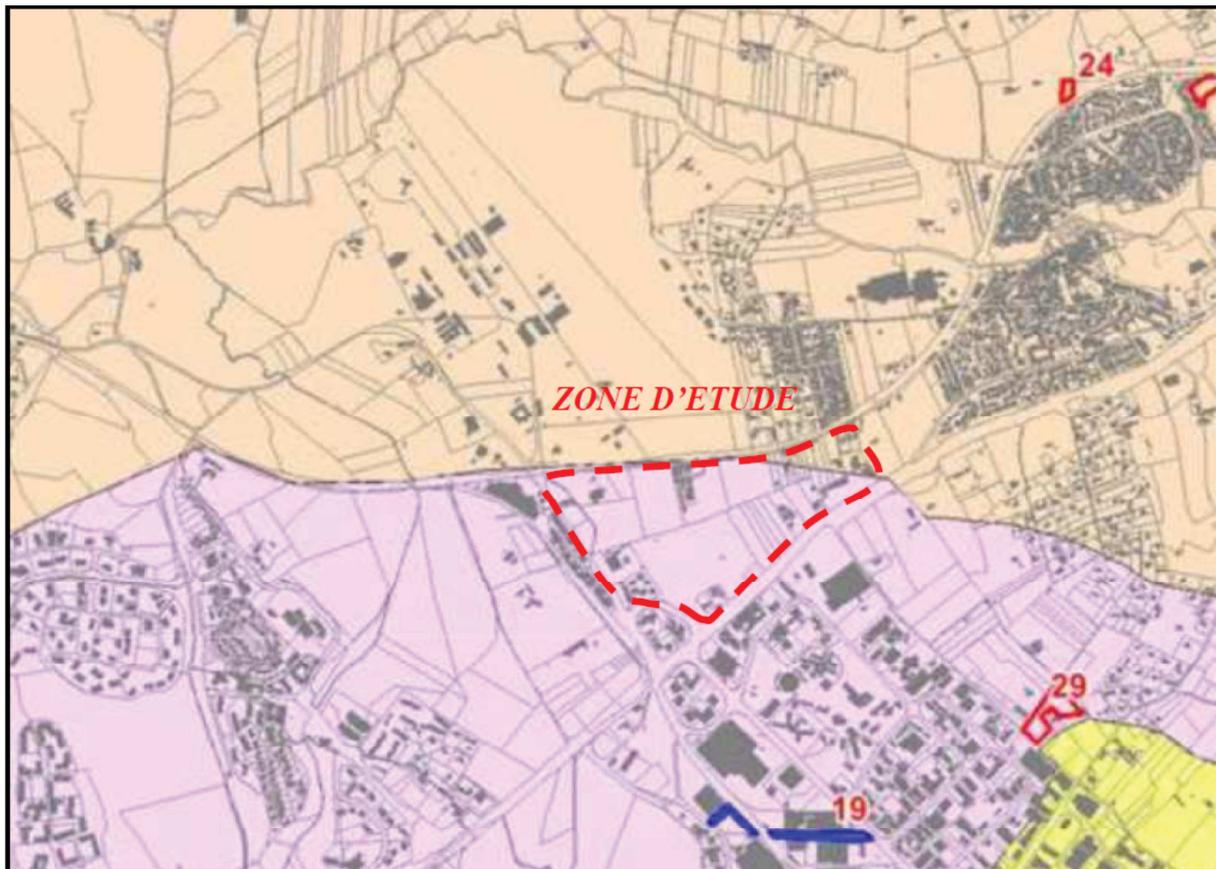
- écrêter les crues et éviter la montée des eaux brutales en aval,
- maintenir le régime hydraulique des secteurs en aval,
- dépolluer les eaux pluviales des éventuels hydrocarbures de lessivage des voiries de façon naturelle, via les bassins de rétention.

Situé dans le bassin versant de l'Arc, le site ne s'inscrit pas en zone inondable mais est concerné par le Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Arc local qui impose une rétention de 1 200 m³ par hectare imperméabilisé.

Le zonage pluvial de la Ville d'Aix-en-Provence (Annexe 3) établit certaines prescriptions concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention compensatoires.

Suivant la carte du zonage, le secteur d'étude se situe « à cheval » sur deux zones :

- Secteur 3 « Secteur Jouine, Ouest et Pinchinats » ;
- Secteur 5 « autres secteurs ».



Extrait de la carte du zonage pluvial d'Aix-en-Provence (source : Ville d'Aix-en-Provence)

Légende :

	Zone 1 "Secteur Ruisseau Robert" Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 600 m ³ /ha imperméabilisé et d'un débit de fuite de 10l/s/ha
	Zone 2 "Secteur de la Touloubre" Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 250 m ³ /ha imperméabilisé et d'un débit de fuite de 12l/s/ha
	Zone 3 "Secteur Jouine, Ouest et Pinchinats" Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 200 m ³ /ha imperméabilisé et d'un débit de fuite de 10l/s/ha
	Zone 4 "Secteur du Centre ville et de la Torse" Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 000 m ³ /ha imperméabilisé et d'un débit de fuite de 10l/s/ha
	Zone 5 "Autres secteurs" Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1000 m ³ /ha imperméabilisé et d'un débit de fuite de 15l/s/ha

Extrait de la carte du zonage pluvial d'Aix-en-Provence (source : Ville d'Aix-en-Provence)



Sur ces secteurs, les prescriptions sont les suivantes :

- Secteur 3 « Secteur Jouine, Ouest et Pinchinats » :
 - o Volume de rétention : 120 l/m² aménagé (hors espace vert) ;
 - o Débit de fuite : 10 l/s/ha drainé ;
- Secteur 5 « autres secteurs » :
 - o Volume de rétention : 100 l/m² aménagé (hors espace vert) ;
 - o Débit de fuite : 15 l/s/ha drainé ;

L'emprise soumise au secteur 3 étant largement supérieure à celle du secteur 5, les prescriptions du secteur 3, plus contraignantes, seront appliquées à l'ensemble du périmètre d'étude.

Le zonage pluvial indique également que « *les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noues, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage totale de la noue* ».

En raison de la présence de l'aérodrome d'Aix-les-Milles et afin d'éviter l'effet « miroir » des bassins de rétention d'eau, ces derniers sont envisagés sous forme de noues enherbées et d'ouvrages de rétention souterraine.

- **Préservation de la biodiversité**

Le site, cultivé depuis de nombreuses années, il présente une très faible diversité écologique et les sols apparaissent très appauvris. Toutefois, l'intégration dans le projet de mesures éco-paysagères permettra d'augmenter sa qualité et son intérêt, par la création d'un maillage arboré via la plantation de lignes végétales rappelant les haies bocagères et par la conception de nouveaux espaces végétalisés sur les places et placettes, bandes plantées, noues et rétentions.

Il s'agira, en particulier, de reconstituer les haies et alignements d'arbres recensés au PLU et de créer des alignements d'arbres le long des voies de desserte du secteur.

- **Intégration du projet dans le paysage**

Le site relevant d'une topographie plane, les perceptions visuelles sont rapidement bloquées par les infrastructures omniprésentes dans le secteur.

Toutefois, une dizaine de kilomètres à l'Est, la Sainte-Victoire attire le regard et domine le paysage lointain.

Le projet préservera les cônes de vue sur la montagne Sainte-Victoire, la campagne aixoise et les massifs boisés de la barre Saint-Jean au Nord. Plusieurs fenêtres paysagères seront proposées au travers la trame bâtie. Ces fenêtres proposeront notamment l'identification de l'esplanade urbaine et des vues sur la partie agricole qui offre un horizon lointain. Par ailleurs, l'accès Ouest à Plan d'Aillane, depuis la rue du Lieutenant Parayre ou RD65, définit un axe de composition majeur Est-Ouest, orienté vers la Sainte-Victoire.

La plantation de haies végétales sera imposée sur le pourtour des parcelles pour limiter l'impact du projet depuis les espaces environnants.



- ***Gestion des déchets***

Pendant les travaux de réalisation des Voiries et Réseaux Divers (VRD), comme durant les travaux de construction des bâtiments, la gestion des déchets tendra vers la mise en place d'une filière tri permettant un recyclage adapté.

Les mesures envisagées visent à :

- imposer un cahier des charges aux entreprises,
- chercher à utiliser les déblais en remblais sur site pour réduire le volume de matériaux excédentaires,
- proposer des emplacements en nombre et de taille suffisants pour les containers de tri sélectif,
- organiser sur place ou sur un site spécifique l'évacuation et le tri des déchets sous forme de points d'apport volontaires au niveau des placettes d'accès communs des lots et/ou au niveau des espaces publics.

- ***Favoriser les déplacements doux et les énergies renouvelable***

La préservation des énergies et du climat est aujourd'hui un enjeu majeur.

C'est pourquoi les mesures envisagées visent à :

- privilégier une orientation optimale des bâtiments permettant de limiter les déperditions énergétiques et d'optimiser les apports solaires,
- limiter les émissions lumineuses, via un éclairage public à leds (flux lumineux moins agressif et moins consommateur d'énergie),
- privilégier et favoriser les déplacements doux (création de pistes cyclables, développement de liaisons piétonnes avec le pôle d'échanges multimodal, ...).

- ***Prise en compte des enjeux humains***

- Conditions techniques

Les servitudes liées aux réseaux existants n'imposent pas de contraintes importantes, l'aménagement n'impliquant pas la déviation de réseaux structurants. Leur proximité avec le site d'étude permettra son raccordement et sa desserte (eau potable, eau brute, électricité, Télécom, gaz).

Les réseaux d'assainissement (pluvial et sanitaire) devront être créés entièrement, après définition de leurs points de raccordement selon la typologie suivante :

- les futurs réseaux d'assainissement rejoindront le collecteur existant situé au Nord du projet, sous le Chemin de la Valette, ouvrage se dirigeant vers la station d'épuration existante dite « STEP Ouest ».
- le réseau pluvial sera dimensionné, conformément aux principes développés dans le document de zonage pluvial annexé au PLU approuvé en juillet 2015 de la ville d'Aix-en-Provence.



- Conditions environnementales

Le périmètre du site de projet ne recoupe aucun périmètre de protection environnementale et/ou réglementé (le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 3 km à l'ouest) ni par les risques naturels (inondation, mouvements de terrain ou remontées de nappes).

- Servitudes

Le site de Plan d'Aillane est soumis à des contraintes importantes liées à sa proximité avec l'aérodrome d'Aix-les-Milles au Nord de la voie ferrée (cf. ci-dessus) : servitudes aéronautiques de dégagement et plan d'exposition au bruit.

Par ailleurs, le site est soumis à plusieurs autres servitudes :

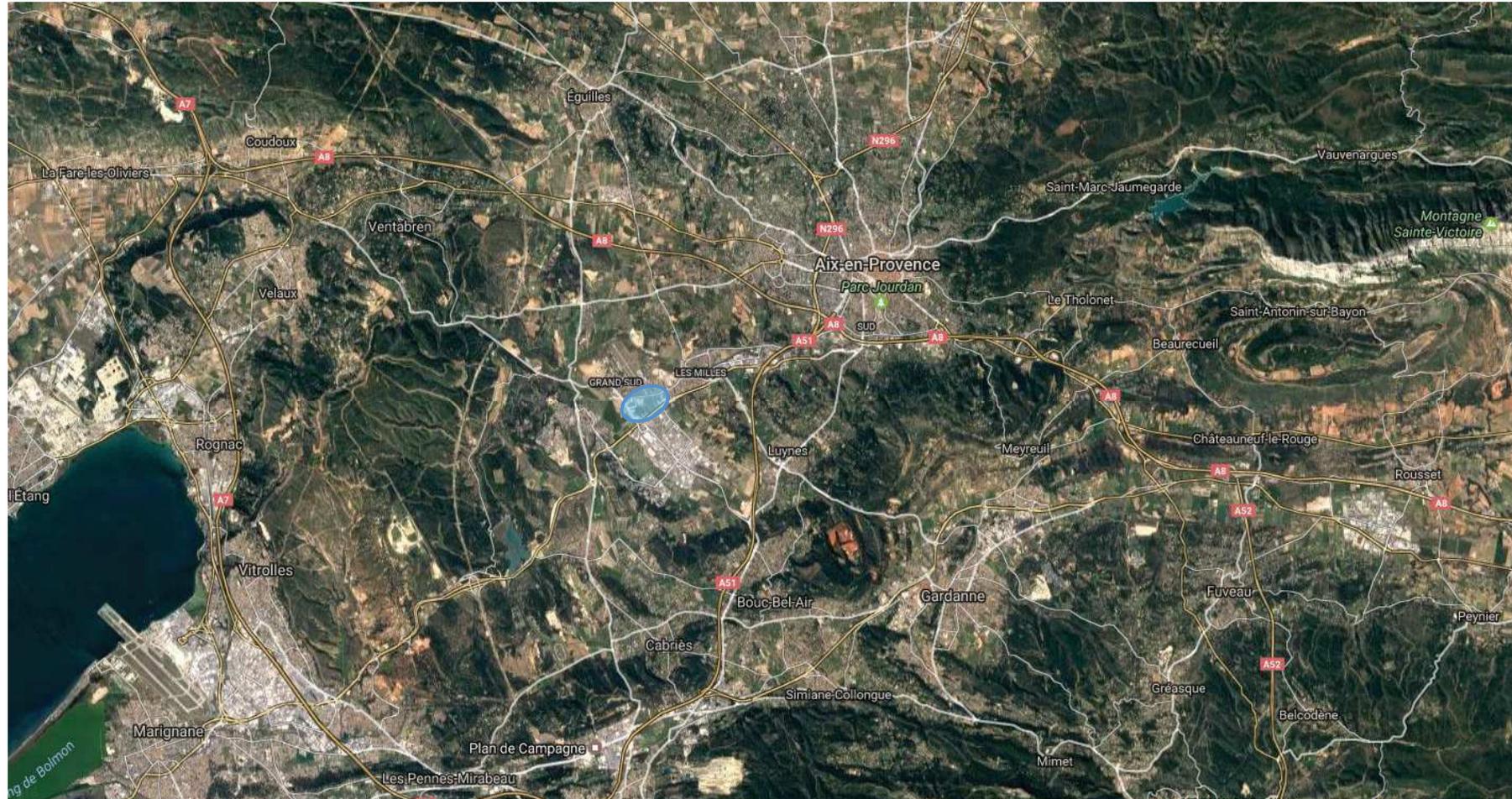
- Servitude PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles.
- Servitudes « irrigation » (A2) : Dispositif d'irrigation – Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation

Ces servitudes ont été prises en compte dans la conception du projet (hauteur et orientation des bâtiments notamment).



Pièce 2.

Plan de situation



Plan de situation – Plan d'Aillane



Pièce 3.

Plan de délimitation du périmètre composant la zone



Intégration du Chemin de l'enfant : partie du domaine public RD9
Intégration du Chemin de la Valette : intention d'élargissement avec piste cyclable (Métropole)

 : Périmètre de ZAC

Périmètre de la ZAC de Plan d'Aillane



Pièce 4.

Régime financier de la ZAC



La ZAC de Plan d'Aillane est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.



Pièce 5.

Mode de réalisation



Mode de réalisation choisi : concession d'aménagement



Pièce 6

Etude d'impact



L'étude d'impact de la ZAC de Plan d'Aillane est jointe au dossier de création de ZAC en pièce distincte.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-133**

Séance publique du

31 mars 2017

**Présidence de Gérard BRAMOULLÉ
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20170331- lmc1107703-DE-1-1
Date de signature : 04/04/2017
Date de réception : mardi 4 avril 2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : FUTURE ZAC DE PLAN D' AILLANE - BILAN DE LA CONCERTATION

Le 31 mars 2017 à 10h30, 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 24/03/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, 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 Muriel HERNANDEZ, Madame Coralie JAUSSAUD, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Gaele LENFANT, Monsieur Claude MAINA, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Edouard BALDO à Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Jean-Pierre BOUVET à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Danièle BRUNET à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Brigitte DEVESA à Mme Arlette OLLIVIER, Madame Souad HAMMAL à Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Maryse JOISSAINS MASINI à Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME à Madame Reine MERGER.

Excusés sans pouvoir :

Madame Catherine ROUVIER, Madame Josyane SOLARI.
Secrétaire : Sylvain DIJON

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Grands Projets
Urbains
Opérations d'aménagement

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 31 MARS 2017

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. DONATINI Gilles

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

OBJET : FUTURE ZAC DE PLAN D'AILLANE - BILAN DE LA CONCERTATION - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

I – Historique de l'opération d'aménagement de PLAN D'AILLANE.

En effet, le secteur de Plan d'Aillane constitue de par sa localisation géographique, une zone de développement économique à fort potentiel.

C'est pourquoi depuis de nombreuses années, la Commune d'Aix en Provence et l'ancienne Communauté d'agglomération du Pays d'Aix(CPA), travaillent conjointement à mettre en œuvre un projet d'aménagement sur le secteur de plan d'Aillane.

Par délibération N° 2003-A060 du 28 mars 2003, la CPA avait déclaré cette opération d'intérêt communautaire, et avait confié une convention d'études à la SPLA.

Une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) dont le périmètre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N° 2007-1316 du 17 décembre 2007, a été créée par arrêté préfectoral du 23 juin 2008.

Par délibération 2015-A155 du 10 juillet 2015, la CPA, a approuvé le retrait de l'intérêt communautaire de cette opération, qui a donc été reprise par la Commune d'Aix en Provence, par délibération DL2015-407 du 28 septembre 2015.

Les études préalables ayant démontré que l'opération pourrait être idéalement menée sous

forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), la Commune a délibéré le 16 novembre 2015 afin d'approuver les objectifs et de définir les modalités de concertation de la future ZAC de Plan d'Aillane.

II- Rappel des Objectifs poursuivis et du contexte.

Les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement s'inscrivent dans une logique de renforcement du secteur industriel, commercial, et tertiaire du territoire Aixois en cohérence avec l'orientation d'aménagement N° 11 du PLU

La future ZAC de plan d'Aillane permettrait ainsi :

- L'intégration du pôle multimodal en cohérence avec une zone de développement économique et commercial
- Le transfert du CFA actuellement implanté au Jas de Bouffan
- L'accueil et le regroupement d'activités commerciales, de services et tertiaires

III- Modalités de concertation préalable

Par délibération n° DL 2015-492 en date du 16 Novembre 2015, le Conseil Municipal a adopté les objectifs du projet d'aménagement de la future ZAC de Plan d'Aillane et a défini les modalités de concertation.

Une information de la population a été effectuée par voie de presse, internet et affichage.

Un avis est ainsi paru dans les quotidiens locaux ou régionaux diffusés dans le département à savoir « La Provence » du 29 Février 2016 et « La Marseillaise » du 29 Février 2016.

Un affichage a été effectué ce même jour le 29 Février 2016, et jusqu'au 20 mars 2017, dans les lieux suivants :

- Plan d'Aillane : au pôle d'échanges, au giratoire Chemin Albert Guigou, au giratoire sortie D9 Nord (3 affichages).
- Aix les Milles : devant la Mairie annexe et devant la Salle des Fêtes (2 affichages).
- Dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence : au giratoire rue André Ampère, rue Pierre Berthier et devant l'association des entreprises rue Joliot Curie (3 affichages).
- Quartier La Duranne devant la Mairie annexe (1 affichage).
- En Mairie centrale, 12 Rue Pierre et Marie Curie, sur les panneaux d'affichage.

En complément, un affichage a été effectué sur les panneaux électroniques déroulant d'AIX INFORMATIONS du 29 Février 2016 au 07 Mars 2016.

Une parution a été faite sur le site internet de la ville <http://www.aixenprovence.fr/> à compter du 1^{er} Mars 2016.

A partir du 7 Mars 2016, le dossier de concertation a été également mis à disposition sur ce site pour permettre le dépôt d'observation par toute personne intéressée sur un formulaire dématérialisé.

A compter du lundi 7 Mars 2016, le dossier intégrant les études ainsi que les éléments d'information sur le projet et le registre de recueil des observations ont été mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux :

- En mairie annexe des Milles 25 avenue Chaudron 13290 Les Milles
- A l'accueil de la Direction de l'Urbanisme, Rez-de-Chaussée, 12 rue Pierre et Marie Curie 13100 Aix en Provence

Une réunion publique a été organisée le Jeudi 10 Mars 2016 à 18h Salle des Fêtes des Milles

Rue Albert Décanis 13290 Les Milles sous la présidence de Madame JOISSAINS-MASINI
Maire d'Aix-en-Provence.

IV- Déroulé de la Concertation préalable à la création de la ZAC de Plan d'Aillane

La concertation sur le projet initial de la ZAC de Plan d'Aillane s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La présence d'environ 50 personnes à la réunion publique d'information du 10 Mars 2016 montre que le projet a suscité l'intérêt du public, représenté majoritairement par des agriculteurs, des chefs d'entreprises et des représentants d'associations.

En parallèle de cette réunion, le public a pu inscrire ses observations sur les registres mis à disposition à partir du 7 Mars 2016 (7 observations écrites) ainsi que sur le site internet de la ville (4 observations électroniques dont le CIQ Millois).

Les remarques formulées peuvent être classées en 8 grands thèmes :

- 1) Accessibilité et desserte automobile du secteur : les observations concernent principalement la problématique générale de circulation. La situation est en effet jugée actuellement difficile et l'enjeu « déplacement » semble essentiel sur le secteur. Des craintes sont exprimées quant aux potentielles nuisances induites par le développement de la zone, notamment par l'augmentation du trafic routier.
- 2) Prise en compte des habitants propriétaires et activités actuels sur le site : il est souhaité que le projet soit réalisé dans le respect des personnes et des activités actuellement présentes sur le site (habitants, entrepreneurs, agriculteurs).
- 3) Equilibre à trouver avec le noyau villageois des Milles : l'attention est attirée sur la nécessité de protection et de soutien du développement du commerce des Milles et la potentielle concurrence entre les futurs commerces de Plan d'Aillane et ceux du village.
- 4) Vocation et destination de la zone : des interrogations sont exprimées sur la pertinence de la création de bureaux, au vu du taux de vacance observé sur la commune. L'attention a aussi été portée sur la potentielle concurrence du secteur automobile entre Plan d'Aillane et la Pioline. En outre, des remarques ont été formulées à propos de l'absence d'habitat sur le secteur.
- 5) Préservation des espaces agricoles : il est souhaité la préservation des terres agricoles.
- 6) Qualité de vie, nuisances et développement des modes de déplacements alternatifs sur les zones voisines : il est noté que le parking relais de Plan d'Aillane est extrêmement peu utilisé et que des aménagements tel qu'un arrêt tram-train, une liaison douce jusqu'au centre-ville, l'édification de murs anti-bruit, permettraient d'améliorer les circulations et de limiter les nuisances.
- 7) Compatibilité de l'aménagement avec le développement de l'aérodrome des Milles : des préoccupations ont été exprimées en regard de la proximité de l'aérodrome des Milles avec le projet (nuisances sonores, constructibilité, développement du trafic aéroportuaire).
- 8) Mise en cause des modalités de la concertation : il est regretté un manque de concertation.

V - Bilan de la concertation

Il est proposé de tirer le bilan de la concertation suivant :

- 1) Accessibilité et desserte automobile du secteur : la collectivité a pris la mesure de ce problème de déplacement en programmant plusieurs projets d'amélioration et d'aménagement des infrastructures viaires autour du secteur de Plan d'Aillane (contournement des Milles, requalification de Saint Pons, requalification de la RD18, etc...). De plus, une politique volontariste de développement des transports en commun est engagée en particulier autour du pôle d'échanges de Plan d'Aillane.
- 2) Prise en compte des habitants propriétaires et activités actuels sur le site : la collectivité va engager une démarche de prise de contact avec l'ensemble des propriétaires et locataires du site. Pour ce faire, il est notamment attribué une mission foncière à la SPLA Pays d'Aix Territoires. Des démarches d'accompagnement dans le relogement, la délocalisation d'activités seront entreprises. Des indemnisations et dédommagements sont prévus dans le cadre de l'opération.
- 3) Equilibre à trouver avec le noyau villageois des Milles : la programmation s'attachera à rechercher une complémentarité entre les commerces des Milles et les futurs commerces de l'opération. Le projet peut constituer un atout pour le village des Milles, avec l'arrivée d'une nouvelle population.
- 4) Vocation et destination de la zone : la programmation de la zone a été étudiée de longue date et s'adapte en fonction des sollicitations de marché. Elle répond à une demande réelle d'agrandissement de surfaces non disponibles sur d'autres secteurs à proximité. Concernant la construction de logements, il est à préciser que cette programmation est interdite sur ce secteur à cause d'une servitude liée à la présence de l'aérodrome.
- 5) Préservation des espaces agricoles : la gestion des terres agricoles et leur préservation constitue un thème géré de manière globale à l'échelle de la ville. Il est à noter que le dernier PLU a permis d'équilibrer, voire d'augmenter, la part des terrains classés en zone agricole sur Aix-en-Provence. En ce qui concerne Plan d'Aillane, une compensation est intervenue. En outre, la zone classée en A « agricole » est conservée et n'est pas impactée par le projet d'aménagement bien qu'intégrée au périmètre de ZAC pour un aménagement d'ensemble.
- 6) Qualité de vie, nuisances et développement des modes de déplacements alternatifs sur les zones voisines : le présent projet vient clairement renforcer le pôle d'échange aujourd'hui sous-utilisé.

L'opération prévoit aussi l'aménagement d'itinéraires modes doux et de voies bus dédiées avec, en particulier, l'aménagement du chemin de la Valette avec une voie verte et un franchissement spécifique de la RD9 (passage inférieur).

- 7) Compatibilité de l'aménagement avec le développement de l'aérodrome des Milles : les nuisances liées à l'exploitation de l'aérodrome ont été prises en compte, via des réunions spécifiques avec la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile), qui ont permis de définir les contraintes et servitudes et d'adapter la programmation du site en fonction de ces dernières. C'est ainsi que l'habitat a notamment été écarté de ce site. Les activités resteront peu impactées et les opérations de bureaux nécessiteront une prise en compte spécifique pour les isolations des bâtiments.
- 8) Mise en cause des modalités de la concertation : les premières réflexions liées à

l'urbanisation de ce secteur ont été engagés depuis une trentaine d'année au travers des différents documents d'urbanisme que sont le POS, la ZAD, le SCOT et enfin le PLU, qui pour certains ont fait l'objet d'enquêtes publiques. La présente concertation a été organisée dans les règles. Elle a fait l'objet d'avis par voie de presse, internet et affichages et s'est accompagnée d'une réunion publique.

Conclusion

Le projet de ZAC de Plan d'Aillane a suscité un réel intérêt lors de la réunion publique et n'a fait l'objet que de peu de remarques de la part des participants. Aucun argument soulevé ne permet de remettre en cause véritablement le projet de ZAC et son utilité dans un site stratégiquement positionné, soumis à des contraintes importantes et engagé depuis 30 ans dans tous les documents de programmation urbaine.

Le développement des activités économiques, l'implantation du CFA (Centre de Formation des Apprentis), le confortement et la montée en puissance du pôle d'échange et la mise en place de modes de déplacements alternatifs constituent un nouveau souffle pour ce secteur.

C'est pourquoi, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le bilan de la concertation préalable du public relatif au projet de ZAC de Plan d'Aillane.
- **DONNER** tous pouvoirs à Mme Le Maire ou à l'adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire afin de signer tous documents et actes afférents à cette délibération et à ces suites.

Présents et représentés	: 53
Présents	: 44
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 53
Pour	: 53
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 Gérard BRAMOULLÉ, Adjoint au Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»