



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2017-490**

Séance publique du

10 novembre 2017

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20171110- lmc1121393-DE-1-1
Date de signature : 14/11/17
Date de réception : lundi 13 novembre 2017
 POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓ 

OBJET : PROJET DE ZAC DE BARIDA- BILAN DE LA CONCERTATION

Le 10 novembre 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 03/11/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, 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 Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaele 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.

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

Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Charlotte BENON.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Jean-Marc PERRIN.
Secrétaire : Jean BOULHOL

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement
Opérations d'aménagement

Nomenclature : 8.4
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 10 NOVEMBRE 2017

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE

CO-RAPPORTEUR(S) : M. CHEVALIER Eric, M. DONATINI Gilles

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

OBJET : PROJET DE ZAC DE BARIDA- BILAN DE LA CONCERTATION - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

I –Rappel de la procédure et des objectifs de l'opération d'aménagement

Par délibération N° 2015-294 du 29 juin 2015, la commune d'Aix en Provence a décidé d'engager une première série d'études en vue de l'aménagement du secteur Barida-Parade, et de les confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires par convention signée en date du 20 août 2015.

Ces premières études ayant conclu à la faisabilité de l'opération et ayant démontré que l'opération d'aménagement pourrait être menée sur le secteur de Barida, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), elles ont donc été complétées par les études préalables nécessaires à la création d'une ZAC.

Il convient de rappeler que le secteur de Barida a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 2 au PLU approuvé lors du Conseil Municipal du 23 juillet 2015.

Situé en bordure de la RD9 entre le Pont de l'arc et les Milles, à l'est de la zone commerciale de la Pioline dont il est séparé par l'A51 qui relie Aix-en-Provence à Marseille, il est en outre, à proximité immédiate de l'échangeur N° 5.

Et dans sa partie Est, il est situé en continuité avec le quartier de la Parade, opération ancienne peu structurée sur le plan urbanistique.

L'aménagement doit être cohérent et concilier à la fois les besoins des habitants, mais aussi ceux des collectivités publiques (Commune et EPCI), pour lesquelles cette situation présente un caractère stratégique en termes d'accessibilité, tout en tenant compte des enjeux naturels

du site.

Conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de ZAC prévoit qu'une concertation associant le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet doit être réalisée en respectant les modalités qu'il appartient au Conseil Municipal de définir.

En conséquence, par délibération N° DL2016-600 en date du 13 décembre 2016, vous avez défini les objectifs et modalités de la concertation relative au projet de ladite ZAC.

Ainsi, il convient de rappeler que les objectifs poursuivis par le projet de la ZAC DE BARIDA sont les suivants :

- La protection hydraulique du secteur permettant également la mise en sécurité hydraulique des services publics techniques municipaux et métropolitains dont ceux situées près de l'Arc,
- La restructuration de l'ensemble de ces services techniques situés sur le secteur,
- La réalisation d'équipements publics,
- La création d'un secteur d'activité complémentaire à celui de la Pioline,
- La réalisation de logements en cohésion avec le quartier de la Parade, et création d'une centralité pour le secteur par l'introduction de commerces de proximité, réservation du foncier pour un groupe scolaire, si nécessaire,
- Le retraitement de la RD9 en boulevard urbain.

II- Modalités de la concertation préalable

Conformément à la délibération précitée du 13 décembre 2016, une information relative à la concertation de la population a été effectuée par voie de presse, internet et affichage.

Un avis de concertation et de réunion publique est ainsi paru le 19 juin 2017, dans deux quotidiens locaux ou régionaux diffusés dans le département à savoir « la Provence » et « la Marseillaise ».

Un affichage a été effectué, à compter du 19 juin 2017 dans les lieux suivants :

- En entrée et sortie de site sur la RD9,
- Zone de la Pioline : à la sortie du centre commercial au niveau de l'arrêt de bus,
- Au Pont de l'Arc avenue Fortuné Ferrini,
- Au cœur du village de Luynes,
- Devant les Mairies annexes du pont de l'arc et des Milles,
- ainsi que sur les panneaux d'affichages en Mairie Centrale, et au 12 rue Pierre et Marie Curie.

En complément un affichage a été effectué sur les panneaux électroniques déroulant D'AIX INFORMATION du 19 juin au 10 juillet 2017.

Enfin, une parution a été faite sur le site internet de la ville www.aixenprovence.fr à compter du 19 juin 2017.

A partir du 26 juin 2017, le dossier de concertation intégrant les études et les éléments d'information sur le projet ainsi qu'un formulaire dématérialisé permettant le dépôt d'observations par voie électronique par toute personne intéressée ont été mis à disposition sur ce même site internet.

Ce même dossier de concertation, ainsi qu'un registre permettant le dépôt écrit d'observations ont été également mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux sur les trois sites suivants :

- en mairie Annexe des Milles, 25 avenue Chaudon 13290 Les Milles,

- en mairie Annexe du Pont de l'Arc, 75 Route des Milles 13090 Aix-en-Provence
- au rez-de-chaussée du 12 rue Pierre et Marie Curie 13100 Aix-en-Provence.

Une réunion publique a été organisée sous la présidence de Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire d'Aix en Provence, le 5 juillet 2017 à 18h30, salle des mariages de la mairie annexe du Pont de l'Arc, 75 route des Milles 13090 Aix en Provence.

La concertation a été clôturée le 25 octobre 2017.

III – Déroulé de la Concertation

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

La présence d'environ 50 à 60 personnes à la réunion publique d'information du 5 Juillet 2017 montre que le projet a suscité l'intérêt du public.

En parallèle à cette réunion, le public a pu inscrire ses observations sur les registres mis à disposition à partir du 26 juin 2017 (6 observations écrites recueillies en Mairie du Pont de l'Arc : registre, pétition favorable de 14 commerçants du secteur et courriers du CIQ Pont de l'Arc, Pays d'Aix écologie et propriétaires ; 2 observations écrites recueillies en Mairie des Milles) ainsi que sur le site internet de la ville (5 observations électroniques) et par courriers libres (3 courriers de propriétaires) qui ont été annexés au registre de la mairie centrale (12 rue Pierre et Marie Curie)

Les remarques formulées peuvent être classées en 10 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 les solutions apportées sont les mêmes pour tous les projets de développement. De même la connexion A51 / RD9 suscite des interrogations dans son fonctionnement à terme et les nuisances induites (bruits, pollution, sécurité). Les voies d'accès à l'intérieur de la ZAC et les accès particuliers suscitent aussi des interrogations quant à leur positionnement.
- 2) Transports en commun et circulations douces : Est-ce que la réflexion sur la liaison en BHNS depuis le Pont de l'Arc jusqu'à la Duranne est toujours d'actualité et quid de la liaison cyclable Pont de l'Arc-Pioline ?
- 3) Urbanisation des terrains agricoles exploités actuellement et discontinuité d'urbanisation : Une inquiétude apparaît concernant l'urbanisation des terres agricoles exploitées alors que d'autres terrains à proximité ne le sont pas et sont plus proches du centre-ville et du Pont de l'Arc (Hippodrome et Félicité en particulier). La cohérence avec le DOO et le PADD du SCoT sont questionnés vis-à-vis de l'urbanisation des terres agricoles. Certains mettent en cause une urbanisation sur des espaces classés en Espaces Boisés Classés ou en zone N au PLU et un développement en frange des limites urbaines.
- 4) Equipements type Ecoles et crèches en lien avec les nouveaux logements : la création de plusieurs centaines de nouveaux logements va générer de nouveaux besoins d'accueil en équipements publics notamment pour les écoles et les crèches. Comment le projet intègre-t-il cela ?

- 5) Réorganisation urbaine et les limites d'urbanisation :
La réorganisation urbaine de ce secteur hétérogène et de la RD9 est plutôt accueillie favorablement par l'ensemble de la population. Des inquiétudes apparaissent néanmoins concernant la transition entre le projet et les propriétés existantes actuelles avec un paysage de campagne caractéristique. De même, des inquiétudes ont été soulevées concernant la limite Ouest du site entre ch. St Jean de Malte, fourrière et la préservation des bâtisses existantes. Ces inquiétudes portent aussi bien sur la programmation (position de la fourrière et vocation artisanale), que sur les aspects qualitatifs (topographie existante, accès existants, caractère paysager, respect des bâtisses existantes).
- 6) Développement économique : de manière générale les acteurs économiques du secteur sont très favorables au développement d'une zone avec des commerces, de l'artisanat et de nouveaux logements. La population s'inquiète toutefois du type de commerces à venir et de la concurrence possible avec le noyau commercial du Pont de l'Arc. Les remarques convergent vers une volonté de développement d'une activité commerciale maîtrisée et encadrée.
- 7) Développement de l'habitat : quelques interrogations portent sur le nombre de logements imaginé et la densité du secteur. Le CIQ Millois ne souhaite pas que le projet présente un taux de logements sociaux au-delà des 25% règlementaires.
- 8) Encadrement architectural et paysager des projets des promoteurs : des remarques montrent de fortes attentes de la population sur la qualité architecturale et paysagère du projet à venir et en particulier vers l'encadrement des promoteurs à venir sur le secteur et le traitement des limites. Le cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères est très attendu pour définir dans le détail l'encadrement des opérations.
- 9) Procédures et financements : quelles sont les adaptations à prévoir au PLU et quel financement est prévu pour de telles infrastructures qui devront nécessairement être réalisées de manière préalable aux constructions ?
- 10) Association de la population au projet : Souhait général de la population d'être associée au projet et de ne pas se cantonner à la procédure de concertation officielle. Plusieurs retours sont positifs quant à la mise à disposition des études complètes, et attendent d'être associés aux futurs choix et encadrements sur le secteur.

IV- 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 sur et autour du secteur de Barida et plus généralement dans le sud-est d'Aix-en-Provence. L'ensemble de ces infrastructures ne seront pas spécifiquement dédiées à l'opération Barida mais permettront d'améliorer le fonctionnement général et d'anticiper les nouveaux projets de constructions à venir. Cette vision globale est l'un des éléments fondamentaux mis en place dans la politique de la ville d'Aix-en-Provence et se gère par anticipation avec une vision qui dépasse le cadre de l'opération Barida.
A cette étape le projet n'est pas figé, les voies d'accès à l'intérieur de la ZAC ainsi que

les accès particuliers pourront être remaniés au cours des études à venir (notamment dans le cadre du Dossier de réalisation).

- 2) Transports en commun et circulations douces : En complément des problématiques d'accessibilité automobile, la Ville mène une politique volontariste de développement des transports alternatifs à la voiture qui se traduit sur le secteur par la création de voies de bus dédiées sur la RD9 et d'une piste cyclable depuis la ZAC Barida jusqu'à la Grassie. A terme cela s'inscrit dans la volonté d'une liaison BHNS Aix-centre / La Duranne et la liaison cyclable Pont de l'Arc / Pioline.
- 3) Urbanisation des terrains agricoles exploités actuellement et discontinuité d'urbanisation : La question de l'urbanisation du secteur de Barida et des continuités urbaines ont été étudiées, analysées et validées en concertation avec la population et l'Etat lors de l'élaboration du PLU. Cette zone qui s'est développée de manière anarchique et hétérogène est aujourd'hui classée en zone AU « à urbaniser ». Les secteurs classés en zone A « agricoles » ne sont pas impactés par le projet qui se cantonne à la zone AU et aucun espace boisé classé n'est impacté. Le choix d'urbanisation de ce secteur répond à des enjeux de recomposition et de couture urbaine arbitré dans le cadre du PLU et du SCoT. Le projet s'inscrit pleinement dans leurs objectifs.
- 4) Equipements type Ecoles et crèches en lien avec les nouveaux logements : La création de crèche est aujourd'hui gérée par la Caisse d'Allocations Familiales qui considère que la Ville d'Aix-en-Provence est surdotée. Toutefois concernant les écoles, le projet prévoit une réserve foncière de 8000 m² pour accueillir ce type d'équipement. Sa programmation sera à affiner à l'avenir en fonction de l'avancement du projet et du taux de remplissage des écoles avoisinantes.
- 5) Réorganisation urbaine et les limites d'urbanisation :
Si la réorganisation le long de la RD9 suscite l'adhésion du public, les inquiétudes concernant la transition entre ce nouveau quartier et les propriétés existantes au sud et à l'ouest ont déjà en partie été prises en compte par exemple par une gradation des formes bâties (pas de collectif en frange sud), l'inscription des voies et noues dans la topographie actuelle, la préservation du caractère rural du chemin de la Blaque... Toutefois, la collectivité s'engage à accorder une attention particulière au traitement des franges ouest et sud de l'opération (lots 3-4-6-11 en particulier), et à préserver au mieux les arbres et sujets pouvant présenter un intérêt paysager.
L'ensemble des accès aux parcelles existantes seront conservés.
- 6) Développement économique : Si l'adhésion des acteurs économiques du secteur est compréhensible, les craintes d'un déséquilibre et d'une concurrence avec le noyau villageois du Pont de l'Arc est compréhensible. La programmation du secteur est à préciser. Toutefois, les activités prévues côté ouest de la ZAC s'inscriront plutôt dans la continuité des activités de la Pioline et ne seront pas de même nature que les commerces de proximité du Pont de l'Arc. Par ailleurs, si des commerces de proximité sont bien prévus sur le secteur, ils seront cantonnés autour de la nouvelle place – centralité de quartier de Barida / la Parade et feront l'objet d'une attention particulière afin qu'ils répondent essentiellement aux nouveaux besoins générés par l'opération.
- 7) Développement de l'habitat : Le projet prévoit environ 570 logements avec une

densité accrue le long de la RD pour renforcer l'image du boulevard urbain et une progressivité des formes bâties permettant de créer une réelle transition entre les immeubles de la Parade (1200 logements environ) et les pavillons et bâtisses des campagnes du sud. Le projet et le PLU prévoient à ce jour un total de 25% de logements sociaux.

- 8) Encadrement architectural et paysager des projets des promoteurs : La Ville prend la mesure des attentes des riverains et partage cette sensibilité. La procédure de ZAC doit permettre d'encadrer au mieux ces opérations au travers d'un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui sera contrôlé par un architecte en chef de ZAC. Ceci viendra en plus du règlement du PLU qui sera instruit par les services de la commune. Le détail des prescriptions architecturales sera défini avec de réelles ambitions de qualité, et réalisé en concertation avec la population. L'ensemble des nuisances lumineuses, bruits, visuelles, pollutions seront traitées au travers de ces prescriptions.
- 9) Procédures et financements : Outre la procédure de création de ZAC, le projet nécessitera une adaptation des zones inondables en accord avec la DDTM, une modification du PLU afin d'en ajuster l'OAP, le zonage et les règles au projet présenté. Enfin, la procédure de ZAC doit permettre de faire participer les constructeurs aux équipements et infrastructures nécessaires à la réalisation du projet. La ZAC se devra donc de présenter un bilan équilibré entre dépenses et participations.
- 10) Association de la population au projet : La Ville y est sensible et s'est engagée, notamment lors de la réunion publique, à continuer de partager ce projet au-delà de la concertation officielle et du cadre réglementaire imposé par la ZAC.

Conclusion

Le projet de ZAC de Barida a suscité un réel intérêt lors de la réunion publique, et n'a fait l'objet que de peu de remarques. Les CIQs du Pont de l'Arc et des Mille ont montré leur attention pour le projet et les 14 commerçants du secteur ont remis une pétition favorable à ce projet. Aucun argument soulevé ne permet de remettre en cause véritablement le projet de ZAC et son utilité dans un site stratégiquement positionné en entrée de ville, actuellement désorganisé, peu qualifié, et dont l'urbanisation est inscrite dans les documents de programmation et de planification urbaine.

La gestion du risque inondation, la rationalisation des services publics, le développement des modes alternatifs à la voiture, l'organisation du secteur autour d'un boulevard urbain, la création du pendant du quartier de la Parade et le développement économique sur ce site devront permettre de désenclaver ce quartier et de lui donner une qualité et une attractivité nouvelle en respectant son environnement.

En conséquence, je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le bilan de la concertation préalable du public relatif au projet de ZAC de BARIDA

- **DONNER** tous pouvoirs à Madame 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 ses suites.

Présents et représentés	: 52
Présents	: 45
Abstentions	: 0
Non participation	: 16
Suffrages Exprimés	: 36
Pour	: 36
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Edouard BALDO Odile BONTHOUX Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Lucien-Alexandre
CASTRONOVO Maurice CHAZEAU Charlotte DE BUSSCHERE Alexandre GALLESE Hervé
GUERRERA Souad HAMMAL Sophie JOISSAINS Gaelle LENFANT Irène MALAUZAT Stéphane
PAOLI Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE Francis TAULAN

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

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

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 ...»