

**MARYSE JOISSAINS MASINI**

***Maire d'Aix-en-Provence***

Président du Territoire du Pays d'Aix

Vice-Président de la Métropole

AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint  
Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence**

**Réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019**

Les différentes étapes de la procédure de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence sont rappelées aux personnes publiques associées par Monsieur Patrick LEFAUCONNIER (Métropole Aix-Marseille Provence - Directeur adjoint Projet Urbain et Contentieux), ainsi que les éléments faisant l'objet de la révision tels qu'ils ont été exposés dans le rapport de présentation parmi les quatre objectifs de cette procédure :

- Ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance (passage du zonage 2AU à U)
- Ajustement de façon ponctuelle de prescriptions de protection de la trame végétale
- Adaptation du risque inondation en cohérence avec le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance.
- Dérogation à la loi Barnier dans une bande de 100 mètres par rapport à l'A8

Une présentation du projet dans ses grandes lignes est illustrée par un diaporama commenté par Monsieur Christian DEVILLERS Architecte-Urbaniste (présentation annexée au présent procès-verbal de la réunion d'examen conjoint).

A l'issue de la présentation, les personnes publiques associées font part de leurs observations au cours de la réunion d'examen conjoint.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) souligne l'importance de la réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de révision allégée sachant qu'il s'agit du seul moment où les personnes publiques associées peuvent s'exprimer. La DDTM 13 a relayé la convocation de Monsieur le Préfet à cette réunion d'examen conjoint auprès des différents services de l'Etat. L'Agence Régionale de Santé (ARS) a souhaité lui faire part d'observations qu'elle a émises à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) dans le cadre de la consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui seront évoquées au cours de cette réunion.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) ajoute que pour un projet d'ouverture à l'urbanisation de cette envergure, il s'agit d'une lourde responsabilité pour les cinquante ans à venir. Il ne s'agit cependant plus de débattre sur le principe d'urbaniser ce secteur, puisque ce débat a déjà eu lieu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

**Madame Paulette RICHARD** (Conseil Départemental 13 – Direction de l'environnement, des grands projets et de la recherche) précise que l'ensemble des services du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône concernés par la révision allégée n°2 ont été consultés, et n'ont pas formulé d'observations particulières. Des remarques seront en revanche émises au cours de la réunion en termes de desserte routière.

## **1. Ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance (passage de la zone 2AU à 1AU)**

### **1.1 Consommation d'espace**

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) attire l'attention sur le fait que le projet arrêté de révision allégée n°2 indique dans son annexe 8 ne pas être soumis à compensation agricole pour les 45 hectares ouverts à l'urbanisation. Elle précise que le projet étant soumis à étude d'impact, il appartient à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'accepter ou non cette compensation. Dès lors, une consultation de la CDPENAF s'impose sur la base de la production de l'étude préalable (code rural Art. D. 112-1-18).

**Monsieur Jean-François ROUCOLE** (SPLA Territoire du Pays d'Aix) rappelle qu'une étude de compensation agricole est réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de la Zone d'Aménagement Concerté de la Constance comme le prévoit le code rural pour les projets d'aménagement. Les documents d'urbanisme, eux, font l'objet d'une évaluation environnementale et ne sont pas concernés par l'étude de compensation agricole.

**Monsieur Alexandre GALLESE** (Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire - Ville d'Aix-en-Provence) précise qu'un des critères pris en compte par le code rural pour qualifier un terrain agricole est que le terrain doit être cultivé pendant au moins un à trois ans. Or, l'étude montre que ce n'est pas le cas à la Constance.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) précise que le dossier indique qu'il y a 2,9ha cultivés ces 3 dernières années.

### **1.2 Logements sociaux**

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) estime que la Constance qui représente 3500 logements nouveaux est un projet qui a besoin d'un bassin de vie plus important que celui de la ville d'Aix-en-Provence. Elle précise que la ville d'Aix-en-Provence doit contribuer à la création de 25 % de logements sociaux. Or, la ville dispose actuellement d'un taux de 20% de logements sociaux, ce qui ne permet pas le rattrapage au taux de 25%. La ville d'Aix-en-Provence devrait produire 439 logements sociaux si l'on ne construit pas de nouvelles résidences principales. Il serait dommage de ne pas profiter de l'envergure d'un tel projet pour accentuer l'effort en matière de logements sociaux et en créer plus que le minimum légal.

**Madame Maryse JOISSAINS-MASINI** (Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille Provence) signale que le nombre de logements sociaux augmente régulièrement et qu'il est prévu d'en réaliser en centre-ville sous forme de réhabilitation, mais également à la Duranne en complément de ceux qui seront réalisés à la Constance.

**Monsieur Alexandre GALLESE** (Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire - Ville d'Aix-en-Provence) rappelle que le taux de logements sociaux progresse continuellement puisque nous sommes passés d'un taux de 18,39% à un taux de 20%. De plus, sur le territoire de la Métropole, seules trois villes offrent 90% des logements sociaux : Marseille, Aix-en-Provence et Vitrolles. Nous faisons donc partie des bons élèves de la production de logements sociaux. Il ajoute qu'il est difficile d'envisager une importante concentration de logements sociaux à la Constance, car ce quartier est situé à proximité du Jas de Bouffan qui présente déjà un taux de 70% de logements sociaux, c'est-à-dire un taux encore plus important qu'à Encagnane. A Saint-Eutrope, à la ZAC Nègre et à Beisson, il y a également un taux important de logements sociaux, et il faut apporter plus de mixité, dé-ghettoïser ces secteurs. Il est donc préférable de prévoir la réalisation de 25% de logements sociaux à la Constance plutôt que de 30%. Il faut réaliser des logements sociaux à d'autres endroits, là où il n'y en a pas. La Constance, elle, a pour objectif de créer une liaison entre les quartiers Ouest et les quartiers Sud de la Ville, ce qui permet de désenclaver les quartiers Ouest.

**Madame Maryse JOISSAINS-MASINI** (Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille Provence) rappelle qu'en matière de logements sociaux, un travail est mené sur le centre-ville afin de pointer les îlots où il se présente de la vacance. Cette politique permettra de reloger dans des logements plus adaptés des personnes seules vivant actuellement dans des T4 ou T5. Un rattrapage se fait donc actuellement en centre-ville et la Duranne. Il ne serait possible d'augmenter que de 2% le taux de logements sociaux à atteindre à la Constance, soit un taux de 27%. Il y a, par ailleurs, beaucoup de difficultés à organiser des procédures de déclaration d'utilité publique.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) précise que d'un point de vue technique, il est plus facile de réaliser du logement social dans des opérations telle que la Constance où les équilibres financiers sont favorables pour faire du logement social, que de façon ponctuelle dans d'autres quartiers.

### 1.3 Mobilité

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) constate que l'un des enjeux en matière de mobilité pour le quartier de la Constance est de créer un lien avec les quartiers Sud. Elle s'étonne de ne pas trouver une étude de trafic dans le dossier évaluant l'impact du projet de la Constance en termes de circulation.

**Monsieur Alexandre GALLESE** (Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire - Ville d'Aix-en-Provence) fait une rapide présentation du fonctionnement de la mobilité dans le futur quartier de la Constance : seules deux voies de circulation pour les voitures sont prévues, il ne sera pas possible de circuler à l'intérieur du quartier, mais uniquement autour, et les cœurs d'îlots sont réservés aux piétons. Par ailleurs, le chemin des Aubépines est dédié totalement aux transports en commun.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) ajoute que le chemin de Valcros restera réservé aux modes doux.

**Monsieur Cédric SARLIN** (SPLA Territoire du Pays d'Aix) précise qu'une étude de trafic a été réalisée et qu'elle est intégrée dans l'analyse des incidences du projet sur l'environnement concernant l'acoustique et la qualité de l'air notamment.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) souligne que si le système de desserte de transport en commun en site propre est une bonne chose, les ruptures de charges n'ont cependant pas été résorbées, et il est problématique qu'un changement de bus soit nécessaire pour atteindre le centre-ville. Une ligne directe s'impose pour relier la Constance au centre-ville. De plus, cette desserte en TC devra être couplée à une politique de stationnement forte.

**Madame Maryse JOISSAINS-MASINI** (Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille Provence) confirme que cette question doit être étudiée par l'aménageur.

**Monsieur Alexandre GALLESE** (Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire - Ville d'Aix-en-Provence) précise que le Bus à Haut Niveau de Service traversera à terme la Constance, permettant ainsi la liaison des quartiers Ouest aux quartiers Sud de la ville.

**Madame Sylvie MARTIN-REYNAUD** (Conseil Départemental 13 - Direction des Routes et des Ports) constate que le projet prévoit le raccordement de la route départementale n°64 au quartier de la Constance. Ce raccordement crée une nouvelle porte secondaire, et contribue au dégagement des quartiers Ouest. Le Département souhaiterait être associé au phasage de cet aménagement.

**Monsieur Jean-François ROUCOLE** (SPLA Territoire du Pays d'Aix) précise que les études de circulation montrent la nécessité de créer cette nouvelle entrée. Le raccordement de la route départementale n°64 sera réalisé à l'emplacement de l'ancienne piste de l'autoroute sans toucher aucun espace agricole.

**Madame Sylvie MARTIN-REYNAUD** (Conseil Départemental 13 - Direction des Routes et des Ports) observe également le projet de réalisation de plusieurs branches au niveau du giratoire des Aubépines dont l'une permettra de relier le chemin des Aubépines et d'autres l'agglomération. Il conviendrait de déplacer les panneaux d'agglomération au droit de ce giratoire afin de le gérer en agglomération, même si le patrimoine reste départemental.

**Monsieur Jean-Pierre BERRY** (VINCI Autoroute) observe que le projet intègre la problématique des nuisances sonores avec l'implantation d'un écran constitué de bâtiments bureaux à proximité de l'autoroute A8. Le projet doit prendre en compte la gestion du réseau hydraulique de l'autoroute existant à ce jour et dimensionner les ouvrages en conséquence.

Des échanges techniques avec VINCI Autoroutes s'imposeront compte tenu du projet de dédoublement de l'ouvrage autoroutier existant (passage supérieur franchissant l'autoroute A8) et la création d'un mur de soutènement conséquent (sens Lyon/Aix) qui devra être en cohérence avec les règles de sécurité autoroutière (éviter les points durs, dispositifs de sécurité adaptés, ...)

## **2. Adaptation du risque inondation en cohérence avec le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Valcros-Constance**

**Monsieur Julien LANGUMIER** (DDTM – Service urbanisme) note que le risque inondation est caractérisé sur la base d'aménagements à réaliser, permettant ainsi de substituer la planche graphique actuelle du PLU avec une nouvelle représentant le risque d'inondation après aménagement. Il confirme la possibilité de faire évoluer la traduction du risque inondation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sur la base de l'étude hydraulique réalisée. Il s'interroge quant au contenu du règlement qui mentionne dans le cadre de ce dispositif de substitution des planches graphiques relatifs au risque inondation après travaux, non seulement la Constance, mais également le quartier de la Pauliane.

**Monsieur Patrick LEFAUCONNIER** (Métropole Aix-Marseille Provence - Directeur adjoint Projet Urbain et Contentieux) précise que le quartier de la Pauliane a été mentionnée dans le rapport de présentation lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que désormais le quartier de la Constance s'inscrit également dans ce dispositif de substitution du risque inondation.

**Monsieur Julien LANGUMIER** (DDTM – Service urbanisme) demande ensuite à ce que la nouvelle cartographie du risque d'inondation ne soit utilisée dans l'instruction des autorisations d'urbanisme qu'une fois les aménagements hydrauliques effectivement réalisés. Aussi, il est nécessaire de reprendre la rédaction du règlement sur ce point qui permet en l'état cette évolution sur la base d'aménagements « programmés » et non exclusivement « réalisés ».

**Monsieur Jean-François ROUCOLE** (SPLA) précise que les zones de rétention de la loi sur l'eau ont été étudiées dans le dossier de Zone d'Aménagement Concerté de la Constance. Les permis de construire sont délivrables si les travaux d'aménagement sont réalisés.

**Madame Maryse JOISSAINS-MASINI** (Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille Provence) ajoute qu'une délibération a été prise en Conseil Municipal en 2018 dans le but d'imposer la réalisation des équipements publics avant l'urbanisation de tout quartier.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) précise que la Constance est concernée par plusieurs bassins versants dont les ouvrages hydrauliques ont été réalisés en amont.

**Monsieur Julien LANGUMIER** (DDTM – Service urbanisme) revient au parti pris du projet d'aménagement sur la question de la gestion des eaux. Les eaux de pluies correspondant aux surfaces imperméabilisées des espaces publics sont en effet gérées en surface par un système de noues et de bassins. Cette réponse intéressante permet d'éviter de saturer les réseaux de collecte et de multiplier les bassins de rétention enterrés dont il est difficile d'assurer la bonne fonctionnalité. Cependant, ce parti pris est affiché seulement sur les espaces non bâtis alors qu'il pourrait aussi être décliné sur les lots bâtis au regard du foncier important de l'opération permettant une gestion de l'eau à ciel ouvert.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) précise que la rétention des eaux de pluie est prévue dans les espaces publics, non pas sous forme de bassins enterrés, mais en surface. Il présente l'aménagement du coteau par un système de restanques, créant des plans d'eau plantés qui, une fois l'eau écoulée, deviennent des terrains de jeux praticables. Il a été opté pour cet aménagement, car il n'est pas possible de stocker de l'eau en fond de vallon, mais uniquement dans des espaces qui sont susceptibles de ne pas être inondés. Il est très difficile d'assurer la gestion des eaux pluviales, les règles d'occurrence étant très contraignantes.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) confirme qu'il appartiendra à chaque promoteur de gérer sa récupération des eaux de pluie, sachant que la ville a demandé que les toitures soient prévues en tuiles. Il précise que l'obligation de conserver 35% de pleine terre à la parcelle permettra une bonne infiltration des eaux de pluie.

**Monsieur Patrick LEFAUCONNIER** (Métropole Aix-Marseille Provence - Directeur adjoint Projet Urbain et contentieux) assure que la rétention sera étudiée et vérifiée à la parcelle au moment de l'instruction des permis de construire.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) ajoute que les cahiers des charges de cession de terrain ainsi que les conventions de participation peuvent prévoir des prescriptions techniques à ce sujet.

**Monsieur Julien LANGUMIER** (DDTM – Service urbanisme) rappelle que la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), l'Agence de l'eau et la DDTM ont porté avec la Métropole l'atelier des territoires précisément sur ce sujet en 2018 avec pour site test le quartier des facultés à Aix-en-Provence. Les enseignements et résultats techniques fournissent des pistes solides pour rechercher la déconnection du réseau de collecte d'îlots bâtis, d'autant qu'un cheminement des eaux à ciel ouvert a été conçu dans le présent projet pour les espaces publics. Le but est de garantir une gestion du pluvial de façon plus pérenne et moins contestable par le voisinage. Pour le quartier de la Constance, sans pour autant atteindre l'objectif de « zéro tuyau », il pourrait donc être étudié une déconnection des eaux pluviales au moins pour quelques îlots bâtis en frange des espaces non bâtis.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) annonce que la possibilité de réaliser une rétention à ciel ouvert sur les espaces privés va être étudiée, au moins pour les maisons individuelles.

### **3. Dérogation à la loi Barnier dans une bande de 100 mètres par rapport à l'A8**

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) fait part de la remarque formulée par l'Agence Régionale de Santé Provence Alpes Côte d'Azur sur la pollution de l'air notamment dans la bande impactée par la loi Barnier qui est la suivante :

*« Le projet de ZAC envisage l'implantation d'activités économiques, d'habitations et d'équipements publics dans ces secteurs. Leurs occupants –employés, habitants mais aussi et surtout enfants et écoliers, particulièrement vulnérables à la pollution- vont être exposés à une qualité de l'air dégradée présentant un risque pour leur santé. Ce risque sanitaire ne pouvant être exclu, il n'est pas envisageable de déroger à l'interdiction de construire dans ces secteurs et le déplacement des équipements scolaires et des habitations en dehors des zones les plus exposées est requis ».*

Elle précise donc qu'il sera nécessaire d'aller plus loin dans le dossier et de mieux expliquer le projet sur ce point. De plus, la norme de qualité de l'air indiquée dans le dossier est dépassée pour certains polluants atmosphériques.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) fait remarquer que si l'on ne construisait pas dans la bande des 100 mètres de la loi Barnier, les répercussions pour les habitations, les écoles et les populations associées seraient bien pire. En effet, le projet prévoit dans cette bande des immeubles de bureaux et d'activités, situés en surélévation par rapport à l'A8 et destinés à faire écran aux différentes formes de pollution. Il précise que ces bâtiments recevront une double paroi côté autoroute A8 pour les protéger des nuisances sonores notamment. La ventilation se fera du côté de l'intérieur du quartier.

**Monsieur Jean-François ROUCOLE** (SPLA Pays d'Aix Territoire) ajoute que l'Agence Régionale de Santé s'appuie sur un chiffre qu'il est nécessaire de relativiser, car la mesure retenue est située à 10 mètres du bord de l'autoroute, zone dans laquelle aucun bâtiment ne sera implanté, puisque le premier bâtiment sera situé à 50 mètres du bord de l'autoroute.

### **4. L'intégration du projet d'urbanisation dans le paysage**

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) rappelle que le secteur de la Constance se situe dans le périmètre des cinq cents mètres du monument historique de la fondation Vasarely et de l'œuvre du grand « V » située à proximité. De plus, le Plan Local d'Urbanisme a identifié plusieurs bastides au titre des éléments de patrimoine, et il apparaît que la "densité patrimoniale" se situe à l'Ouest du secteur (le secteur comporte 15 éléments patrimoniaux repérés au titre des « points de vue Cézaniens à valoriser », dont au moins 5 sont directement menacés par le projet). Elle précise qu'elle s'était déjà exprimée sur ce sujet dans le cadre de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme en 2014. Elle souligne à contrario que le fait de préserver le vallon est très positif.

Elle attire l'attention sur la nécessaire protection des abords des bastides, car si le contexte autour des bastides disparaît, l'intérêt patrimonial des bastides est directement impacté. Ainsi, il apparaît que la perception visuelle de la bastide Bellevue n'est préservée que d'un côté, et que les abords de la bastide de la Constance sont très altérés par le projet. Les « points de vue Cézaniens » depuis ces bastides, essentiellement paysagés, sont conduits à disparaître avec l'urbanisation de ce quartier. La réalisation de stade de rugby et de stade de football générant une artificialisation des sols et des flux de circulation supplémentaires aux confins de ce secteur, faiblement desservi, sont de nature à affaiblir la logique positive de ceinture verte autour du site.

En l'état, le projet d'urbanisation du plateau ouest, est de nature à porter une atteinte irrémédiable à la qualité des domaines bastidaire existants et recueille de ce fait un avis défavorable.

De même, il y a un point de vue intéressant à prendre en compte depuis le secteur de la Constance vers le centre-ville. En effet, il apparaît visuellement que depuis la bastide de la Constance, le clocher de la cathédrale « se pose » exactement au-dessus de la fondation Vasarely. Cette vue est à préserver.

De plus, la création d'une passerelle de deux cents mètres de long a un impact réel sur le parc. Le principe de la passerelle est certes d'éviter d'avoir une césure entre les quartiers, mais ce type d'ouvrage pose des problèmes, notamment comme on peut l'observer à Encagnane. Ce parti d'aménagement ramène le parc dans l'urbain alors que le but est de le préserver en tant qu'espace naturel.

Sur la partie Est du secteur, la proposition de règlement sera semble-t-il accompagnée de fiches de lots. Comment ces deux documents vont-ils se compléter ? L'inspiration du quartier Mazarin, telle que vous nous l'avez présentée n'est pas toujours reproductible en termes de composition urbaine.

La hiérarchisation des espaces publics selon un axe principal et des axes secondaires est positive. Le parti de densité en bordure de voie et de cœurs d'îlot peu denses, semble inspiré du même principe que la zone UI du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, les différentes possibilités d'implantation en alignement ou en retrait sont difficiles à comprendre dans le règlement de la zone 1AU-VC. De même, vous avez indiqué dans votre présentation du projet d'urbanisation que les toitures seront réalisées en tuile, alors que le règlement de la zone 1AU-VC rend possible tous types de toitures. En l'état le règlement paraît insuffisant pour garantir le cadrage et la qualité des projets.

**Madame Coraline ZAKARIAN** (DDTM 13 - Service Territorial Est) précise qu'elle adhère à l'ensemble des remarques émises par Madame Cécile MARTIN-RAFFIER et ajoute qu'il serait pertinent de proposer un règlement illustré pour pouvoir mieux comprendre le règlement mis en œuvre sur le périmètre de la ZAC.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) explique que le processus de fabrication de la ville ne dépend pas uniquement d'un règlement de Plan Local d'Urbanisme dans lequel il est difficile d'inscrire des règles de composition urbaine. Avec un plan directeur, il est possible de renouer avec une forme urbaine complexe, des changements d'ambiance sans forcément copier les villes anciennes. Par ailleurs, des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères seront inscrites dans les cahiers des charges de cession de terrain ou dans les conventions de participation, ainsi que dans les fiches de lots. Par exemple, il pourra y être défini le pourcentage de façade à réaliser en pierre. Il s'agit d'outils plus efficaces sur le plan de la qualité architecturale que le Plan Local d'Urbanisme. Ces dispositifs permettent d'assurer une coordination architecturale des promoteurs, la valeur des terrains dans ce secteur ayant augmentée de façon disproportionnée.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) rappelle que le Plan Local d'Urbanisme joue le rôle d'un garde-fou lorsque l'aménageur n'a pas la maîtrise foncière du secteur. La Zone d'Aménagement Différée aurait dû réguler le prix du foncier en amont.

**Madame Coraline ZAKARIAN** (DDTM 13 - Service Territorial Est) constate que les cahiers de préconisation supposent un grand suivi pour être produits d'effet. Il s'agit de la construction d'un quartier pour les cinquante prochaines années où la place du paysage est importante.

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) estime que l'on ne peut pas s'exonérer de l'outil réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) explique par ailleurs qu'il aurait été possible de faire le choix d'urbaniser dans une proportion d'un tiers à l'Ouest pour préserver l'environnement des bastides et dans une proportion de deux tiers à l'Est, mais ce parti d'aménagement aurait engendré une densité trop forte à l'Est.

Dans le parti d'aménagement choisi, les bastides ainsi que leur environnement sont préservées, notamment la bastide de la Constance qui reste dégagée de l'urbanisation et qui se situe en interface avec le parc. La bastide de Bellevue est également préservée grâce à la conservation de l'olivieraie. La vue sur la montagne Sainte-Victoire est préservée et les murs traités à l'Ouest seront en pierre, à l'image d'une fortification. Les bastides non répertoriées au titre des éléments de patrimoine sont également préservées dans leur environnement. Le chemin de Valcros est dévié à proximité de la bastide et est sanctuarisé dans son état actuel de chemin de campagne. Les maisons à réaliser à proximité de la bastide sont limitées à du R+1 et R+2.

La passerelle haubanée soutenue par des poteaux très fins franchit un par cet non une autoroute. Le parti d'aménagement prévoit de ramener effectivement le parc dans la ville, il s'agit d'un parc urbain en préservant son état naturel, mais au bénéfice des urbains.

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) aurait souhaité qu'une coupe Est-Ouest du projet soit réalisée afin de pouvoir visualiser le positionnement du projet d'urbanisation par rapport à l'ensemble du site et notamment par rapport à la crête et disposer d'une vue à partir de l'Ouest du secteur. Est-ce que des constructions d'une hauteur équivalente à des R+5 dépasseront-elles la crête ?

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) rappelle que le site est constitué de deux plateaux et d'un vallon qui sont conservés. Le plateau Ouest marque la fin du projet d'urbanisation. Les arbres sont conservés sur la limite Ouest.

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) précise que la composition actuelle du site est bien identifiée, mais la création d'une voie nouvelle de grande ampleur avec beaucoup de soutènement ainsi que la création d'une cascade de bassins dans le vallon viennent perturber la composition existante du site. Dans les documents qui ont été présentés, il apparaît deux rendus, dont l'un qui est plus brutal.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) répond que les adaptations du site sont liées à l'aménagement des pentes afin de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite et que les murs de soutènement seront aménagés sous forme de restanques dans la tradition provençale et de palissades avec des joncs.

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) rappelle que deux projets sont en cours de réalisation dans la partie Nord-Est du secteur de la Constance, le projet de la Salle des Musiques Actuelles (SMAC) et le projet de l'entreprise voyage privé dans le cadre du label French Tech. Ces projets présentent une architecture à caractère « tellurique », construits enchâssés dans le sol, comme « soulevant la terre » qui diverge totalement avec le parti d'implantation de bureaux, comme à la Duranne, sans prise en compte du paysage. Un parti pris aurait pu être pris de tenir compte du paysage.

Ce projet du XXI<sup>e</sup> siècle, devrait être conçu selon des modalités écologiques plus affirmées, et notamment dans une recherche d'interface plus nuancée entre l'urbanisation et la nature, qui se confrontent dans le projet, au lieu de s'interpénétrer.

**Monsieur Jean-François ROUCOLE** (SPLA Pays d'Aix Territoire) explique que le parti pris est de réaliser un merlon anti-bruit à partir du terrain naturel qui se situe en-dessous de l'autoroute au Nord-Est. A l'Ouest, en revanche, le terrain naturel est au-dessus de l'autoroute et il est donc impossible de réaliser un merlon.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) explique que la façade du projet d'urbanisation qui se situe en interface avec l'autoroute est un espace positif avec des vues dégagées, les entreprises souhaitant être vues de l'autoroute. Il faut simplement que l'architecture soit à la hauteur de ce projet.

**Madame Cécile MARTIN-RAFFIER** (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France) constate que c'est le parc qui équilibre le côté naturel du site.

Mme Raffier souhaite ajouter sur ce point que la perception depuis l'autoroute en arrivant depuis le nord vers le pont de Valcros, forme actuellement une séquence d'entrée de ville de grande qualité paysagère, au sein de laquelle aucun immeuble du quartier du Jas de Bouffan (secteur pourtant très bâti du Boulevard du Coq d'Argent, ou de La Grande Thumine) n'est visible depuis l'autoroute, et où la perspective offerte est celle d'un coteau arboré, en premier plan ; au point que l'on pourrait ignorer que l'on traverse la ville.

L'orientation de projet visant à construire un front bâti de hauts immeubles de bureaux s'imposant en premier plan en vis à vis de cette séquence paysagère à caractère naturel très réussie dans les années 1970, générant demain un caractère très fortement urbanisé en ce site à forte sensibilité paysagère, ne constitue pas un objectif souhaitable.

**Monsieur Christian DEVILLERS** (Architecte-Urbaniste) rappelle que les intérieurs des îlots seront plantés par des plantations privées. Les cœurs d'îlot participent ainsi d'une ambiance urbaine désirable. Il rappelle par ailleurs que les permis de construire seront délivrés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Madame Isabelle BALAGUER** (DDTM 13 - Service Territorial Est) précise que les espaces végétalisés devront utiliser des espèces non allergisantes.

## **5. Aspects du projet d'urbanisation relatifs à la défense contre l'incendie et la prise en compte du risque inondation**

**Monsieur Patrick LEFAUCONNIER** (Métropole Aix-Marseille-Provence - Directeur Adjoint Projet Urbain et Contentieux) fait lecture des observations qui ont été communiquées par le Capitaine Arnaud GAILLARD Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône (SDIS 13) à la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue d'être présentée en réunion d'examen conjoint :

Règlement écrit projet :

- Il convient de rajouter page 11 dans l'article 1AU-VC4 « Desserte par les réseaux », un paragraphe intitulé « Défense extérieure contre l'incendie » indiquant que : « Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur ».
- Page 14, dans l'article 1AU-VC-11 « Aspect des constructions », il conviendrait de ne pas autoriser les toitures végétalisées en zone d'interface bâti-forêt. Cela implique la nécessité de prise compte du porter-à-connaissance feu de forêt du 23 mai 2014 et son complément du 4 janvier 2017 adressé à la mairie par les services préfectoraux, de par la mise en place d'un zonage sur le règlement graphique (f1/f2/f1p), que l'on ne retrouve pas ici.

Règlement graphique projet :

- La prise en compte du risque feu de forêt doit être envisagé dans ce projet compte tenu de la génération de « dents creuses » de par la préservation des fonds de vallons boisés dans l'OAP, cela doit se traduire par une défendabilité (défense extérieure contre l'incendie et accessibilité) adaptée, notamment via les débits en eau à garantir par le gestionnaire de réseau.
- Concernant le risque inondation, il convient compte tenu de l'importance du projet et des importantes surfaces qui seront imperméabilisées de ne pas aggraver les conséquences en aval du projet. De même, il faudra garantir que les parkings (4700 véhicules à prévoir rien que pour les logements prévus) en sous-sol prendront en compte ce risque afin d'éviter des situations telles que celles rencontrées à Nice en 2015.



Présents :

Madame Maryse JOISSAINS-MASINI (Vice-Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence)

Monsieur Alexandre GALLESE (Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire - Ville d'Aix-en-Provence)

Madame Isabelle BALAGUER (DDTM 13 - Service Territorial Est)

Madame Coraline ZAKARIAN (DDTM 13 - Service Territorial Est)

Monsieur Julien LANGUMIER (DDTM13 – Service Urbanisme)

Monsieur Jean-Pierre BERRY (VINCI Autoroute)

Madame Cécile MARTIN-RAFFIER (UDAP 13 - DRAC PACA - Architecte des Bâtiments de France)

Madame Paulette RICHARD (Conseil Départemental 13 – Direction de l'environnement, des grands projets et de la recherche)

Madame Sylvie MARTIN-REYNAUD (Conseil Départemental 13 - Direction des Routes et des Ports)

Monsieur Christian DEVILLERS (Architecte-Urbaniste)

Monsieur Cédric SARLIN (SPLA Pays d'Aix Territoire)

Monsieur Jean-François ROUCOLE (SPLA Pays d'Aix Territoire)

Monsieur Patrick LEFAUCONNIER (Métropole Aix-Marseille-Provence - Directeur Adjoint Projet Urbain et Contentieux)

Monsieur Guillaume CHAZAL (Métropole Aix-Marseille-Provence - Chef de service Planification ville d'Aix-en-Provence)

Excusés :

Monsieur Bruno MUSELIER – Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur

Monsieur Richard MALLIE – Maire de la commune de Bouc Bel Air