



**Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

RAPPORT DE PRESENTATION



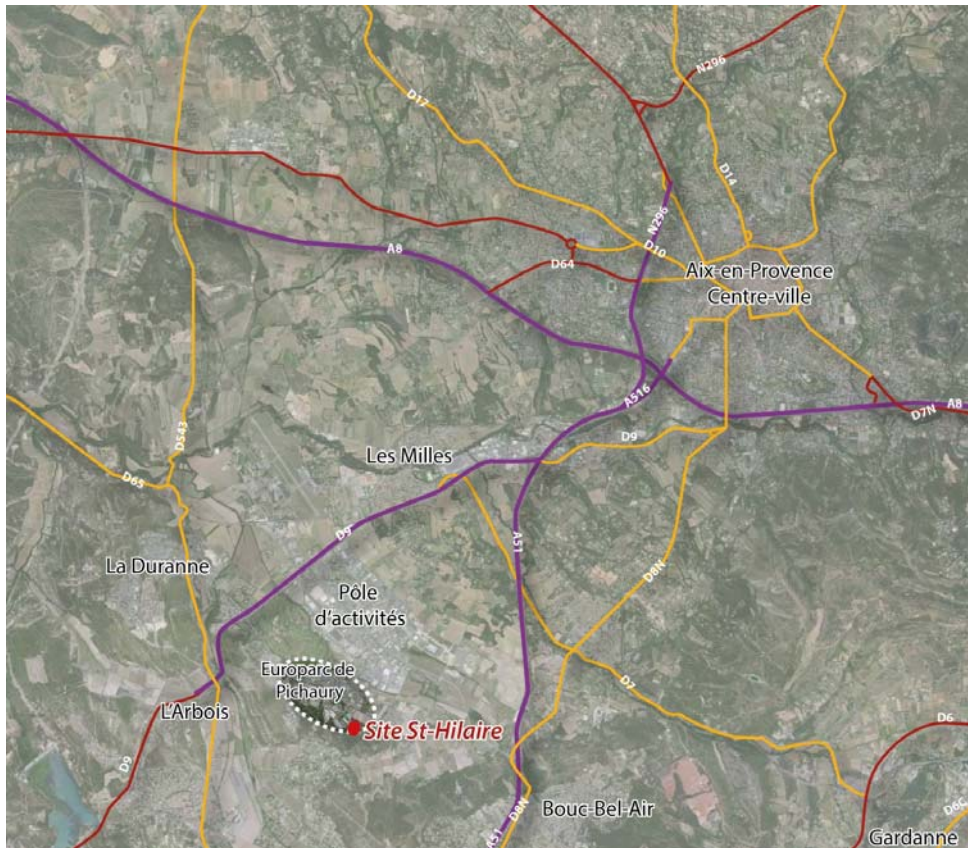
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 octobre 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL.....	6
1.1 LE SITE OBJET DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
A. CONTEXTE URBAIN	6
B. RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	12
C. SITUATION AU REGARD DES REGLES D'URBANISME	16
1.2 JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	18
A. UNE OUVERTURE A L'URBANISATION NECESSAIRE AU REGARD DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES	18
B. AU REGARD DE LA FAISABILITE OPERATIONNELLE D'UN PROJET DANS LES ZONES URBANISEES	19
C. UN PROJET INSCRIT DANS LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD	20
2. PRESENTATION DU PROJET.....	22
A. PRESENTATION DU PROJET	22
B. COHERENCE DU PROJET AU REGARD DES COMPOSANTES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES	23
A. COHERENCE AU REGARD DES COMPOSANTES URBAINES	23
B. COHERENCE AU REGARD DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	25
C. COHERENCE DU PROJET AVEC L'OAP N°18 SAINT-HILAIRE	29
3. EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR LA DELIMITATION DU SECTEUR 1AU1-UE ET DES REGLES APPLICABLES.....	30
3.1 LA DELIMITATION DU SECTEUR OUVERT A L'URBANISATION	30
3.2 LE CHOIX DES REGLES APPLICABLES	31
3.3 LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU	31
A. LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	31
B. LE REGLEMENT ECRIT	33
3.4 LES MODIFICATIONS SUR LE DOSSIER DE PLU EN VIGUEUR	33

PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence porte sur le quartier de Saint-Hilaire, situé au sud Ouest de la commune d'Aix en Provence, en frange sud du Pôle d'activités des Milles, dans le prolongement de l'opération des Grottes de Pichaury.



Situation générale de l'Europarc de Pichaury et du Site Saint-Hilaire

L'objet de la présente modification du PLU est d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du site de Saint-Hilaire.

La procédure de modification s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Conformément à de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, doit préalablement être motivée par une délibération du Conseil Municipal.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Ainsi, par délibération en date du 23 juin 2017, le Conseil Municipal de la commune d'Aix en Provence, a approuvé les motivations justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de Saint Hilaire.

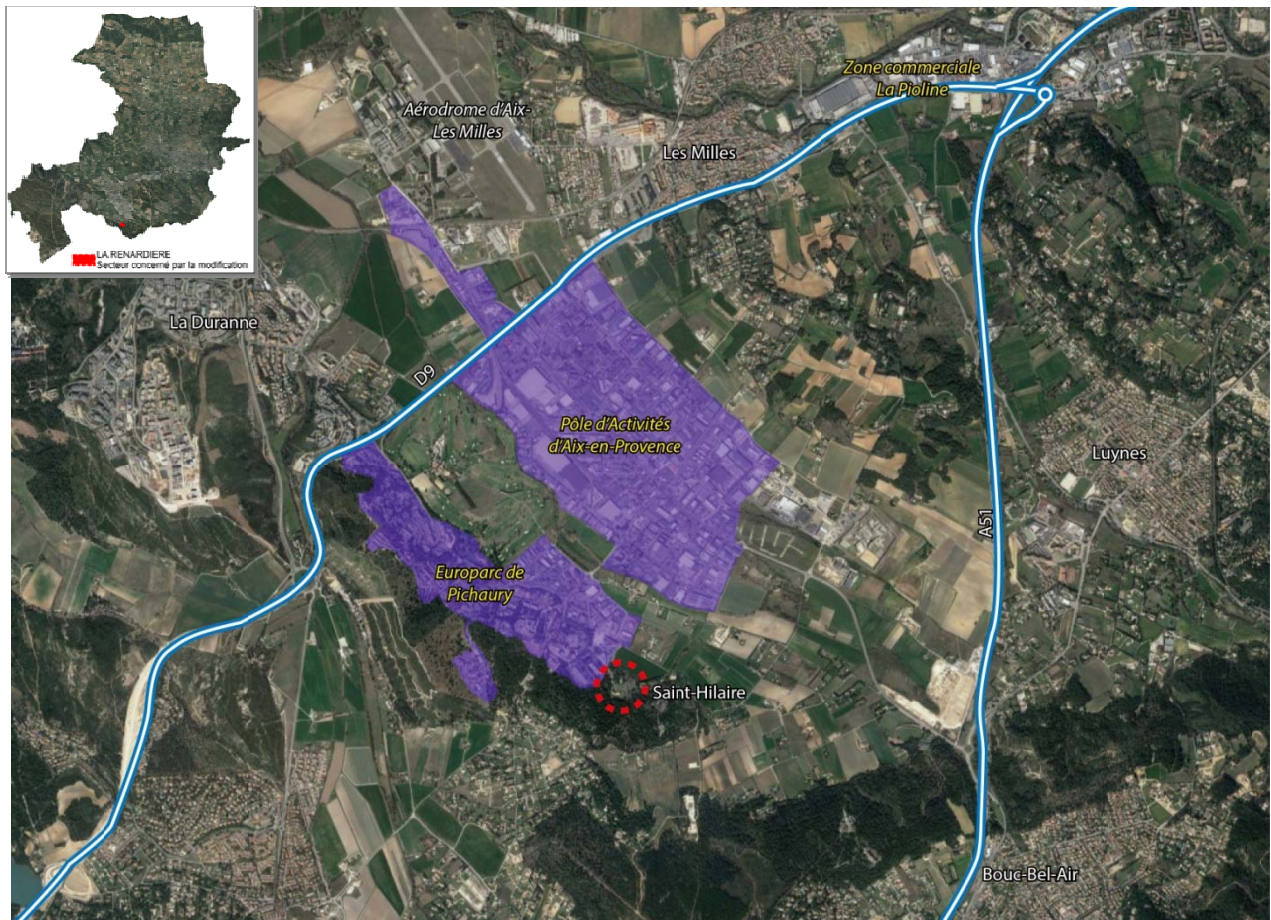
1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

1.1 LE SITE OBJET DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

A. Contexte urbain

► Localisation

La présente modification du PLU porte sur le quartier de Saint Hilaire, situé au sud-ouest de la commune d'Aix en Provence, en frange sud du pôle d'activités des Milles, dans le prolongement sud-est de l'opération des Grottes de Pichaury. Plus précisément, elle porte sur le site dit de Saint-Hilaire.



Cette zone s'inscrit au pied d'une colline boisée qui culmine à 189 m.

Le secteur de Saint Hilaire se trouve ainsi à l'interface de deux secteurs à vocation économique : le Pôle d'Activités d'Aix-Les Milles et l'Europarc de Pichaury.

Le Pôle d'activité d'Aix-Les Milles

Créé dans les années 1960 et s'étendant sur près de 300 ha, le Pôle d'Activité d'Aix les Milles constitue un élément majeur de l'économie aixoise, comptant près de 1 700 entreprises et employant plus de 30 000 personnes. A titre de comparaison, environ 2 500 personnes travaillent sur le pôle commercial de la Pioline, 1 500 sur le technopôle du petit Arbois et près de 27.000 sur les autres secteurs (La Duranne, Pichaury Robole, Parc Eiffel et zone des Milles).

Entre 2003 et 2010, le pôle d'activités s'est fortement développé avec un solde net de 7.000 emplois et 500 entreprises supplémentaires. L'emploi y a évolué en moyenne de 3,9% par an (+ 1000 emplois), et de 2,3% (+765 emplois) par an dans le reste de la commune. Le Pôle a ainsi capté plus de la moitié de la croissance de l'emploi de la ville au cours de cette période.



Aperçu de la zone des Milles

L'Europarc de Pichaury

La zone 2AU de Saint Hilaire jouxte le Campus de Pichaury, qui depuis sa création dans les années 1990 a progressivement été développé pour accueillir des activités liées aux services bancaires.

Ce secteur est fortement représentatif des « parcs d'activités », à savoir des bureaux implantés sous forme de campus à proximité du piémont inférieur boisé des collines de Pichaury. On observe une évolution des formes urbaines avec des architectures plus recherchées, plus représentatives, des volumétries plus conséquentes qui donnent le ton de ce secteur valorisé par le traitement des espaces libres (pinède) et par la présence du golf en contrebas, et qui est donc emblématique du concept de bureaux-parcs.



Site de Saint Hilaire

Aperçu du Campus Pichaury, jouxtant le site de Saint Hilaire



Vue aérienne du Campus Pichaury

► Accès

Le secteur de Saint Hilaire est accessible depuis la RD9 par l'avenue Guilibert Gautier de la Lauzière et depuis la RD8N par le chemin Vera qui permettent de rejoindre le chemin de la Faisandière à proximité immédiate du secteur.



Le site (en rouge ci-dessus) qui jouxte le Campus Pichaury bénéficie ainsi d'une desserte, déjà constituée, par la voie aménagée le long de la limite Est du Campus, à la différence du nord de la zone 2AU où les chemins de Vera et Faisandière ne présentent pas actuellement les capacités suffisantes.

La voie d'accès au site bénéficie d'une emprise d'environ 7 mètres (dont une bande cyclable de 1,45 mètre). A titre de comparaison, le chemin de la faisandière dispose d'une emprise de 4 mètres.

Aperçu de l'accès direct déjà existant au site de Saint Hilaire



Photographie // Vue 1



Photographie // Vue 2



Repérage des photographies

Voie d'accès au site

Aperçu de la trame viaire du nord de la zone 2AU



Aperçu du chemin de la Faisandière

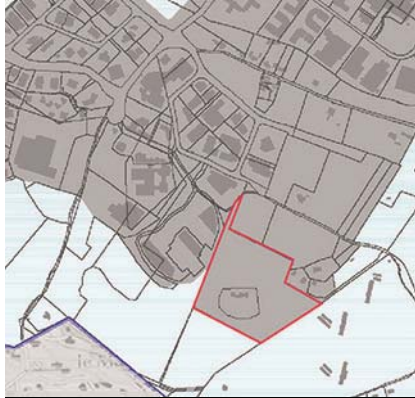





Aperçu du chemin Vera

► **Les réseaux divers**

Les réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées existent sur le chemin de la Faisandière et permettent un raccordement gravitaire. Le zonage d'assainissement situe le secteur en zone d'assainissement collectif.





Extrait carte zonage d'assainissement annexe du PLU 2015



	Zone d'assainissement collectif (actuel et futur).
	Zone d'assainissement non collectif.
	Contour de la commune




Extrait carte réseau d'assainissement annexe du PLU 2015



-  Stations d'Épuration
-  Postes de Refoulement (Nom)
-  Réseau d'assainissement gravitaire
-  Réseau d'assainissement refoulement

Extrait carte réseau d'adduction d'eau potable annexe du PLU 2015

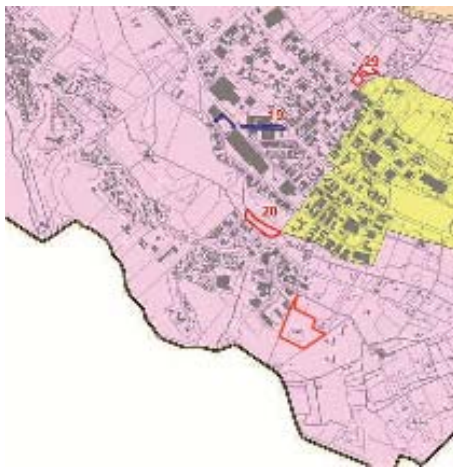


-  Usines de Traitement
-  Bassins d'Alimentation
-  Canalisation d'adduction d'eau potable

On observe sur la carte ci-dessous que le site est également situé en zone 3 du zonage pluvial « Bassin Versant centre-ville, Jouine Ouest et Pinchinats ». Ainsi, selon le règlement toute surface nouvellement aménagée supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation. L'infiltration sera privilégiée, sauf dans le secteur de sensibilité au gypse (ce qui n'est pas le cas de Saint Hilaire) où elle est interdite. Pour le secteur 3, le volume minimum de compensation utile est de 1 200 m³ par hectare de surface aménagée, c'est-à-dire hors espaces verts de pleine terre.

La zone de projet appartient au secteur 3 « Jouine, Ouest et Pinchinats » du zonage d'assainissement pluvial. Sur ce secteur, des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf article 2 des dispositions particulières du PLU).

Extrait carte zonage pluvial annexe du PLU 2015



Légende :

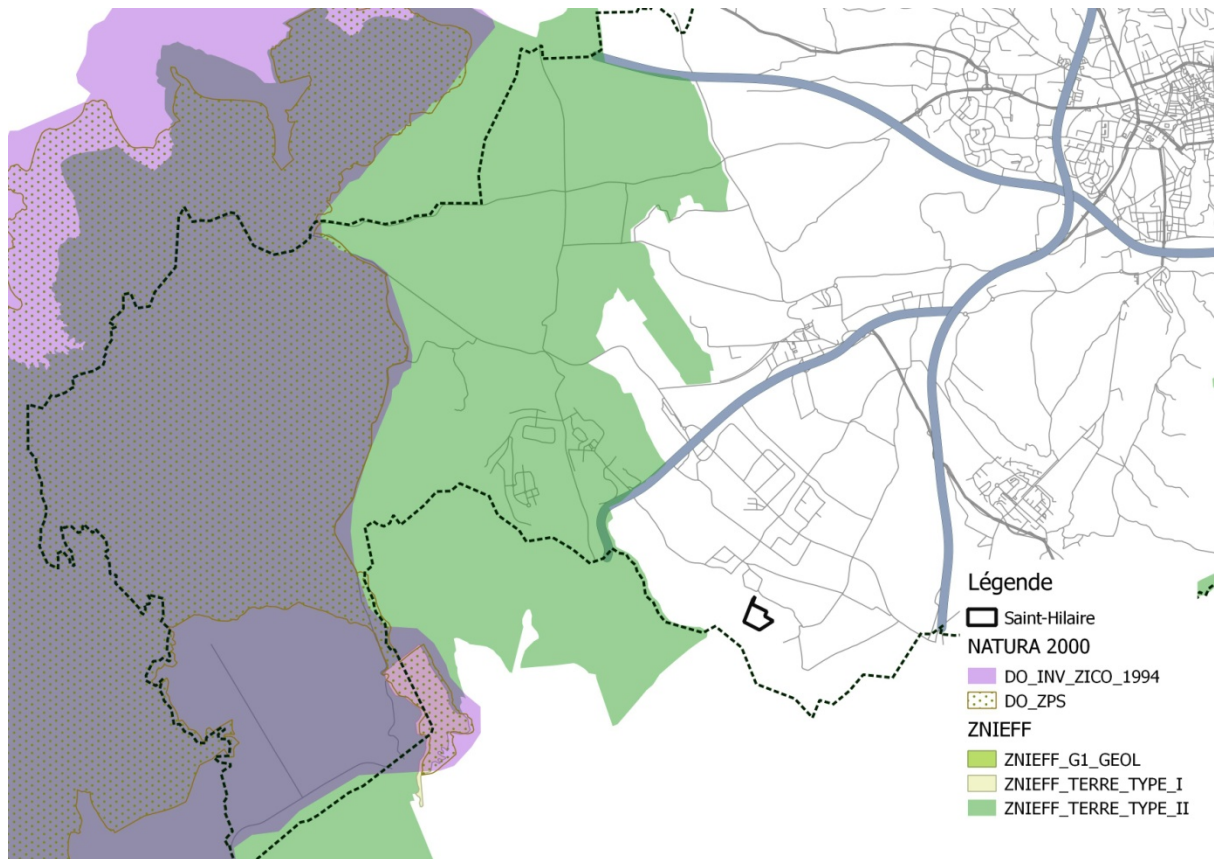
- Zone 1 "Secteur Ruisseau Robert"
Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 600 m³/ha imperméabilisé
et d'un débit de fuite de 10l/s/ha
- Zone 2 "Secteur de la Touloubre"
Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 250 m³/ha imperméabilisé
et d'un débit de fuite de 12l/s/ha
- Zone 3 "Secteur Jouine, Ouest et Pinchinats"
Compensation de l'imperméabilisation à hauteur de 1 200 m³/ha imperméabilisé
et d'un débit de fuite de 10l/s/ha

B. Rappel du contexte environnemental

► Les périmètres de protection de l'environnement

Le site de Saint-Hilaire est situé à proximité de plusieurs périmètres de protection environnementale, dont notamment :

- ↗ Au titre du réseau Natura 2000 :
 - Zones spéciales de conservation (Directive Habitats) : Montagne Sainte-Victoire, Forêt de Peyrolles, Montagne des Ubacs et montagne d'Artigues
 - Zones de protection spéciale (Directive Oiseaux) : Plateau de l'Arbois
- ↗ Au titre des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :
 - Le bassin du Réaltor classé ZNIEFF de type I
 - Le «Plateau d'arbois - chaîne de vitrolles - plaine des milles » classé en ZNIEFF de type 2
- ↗ Une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Plateau de l'Arbois, Garrigues de Lançon et Chaîne de l'Etoile »



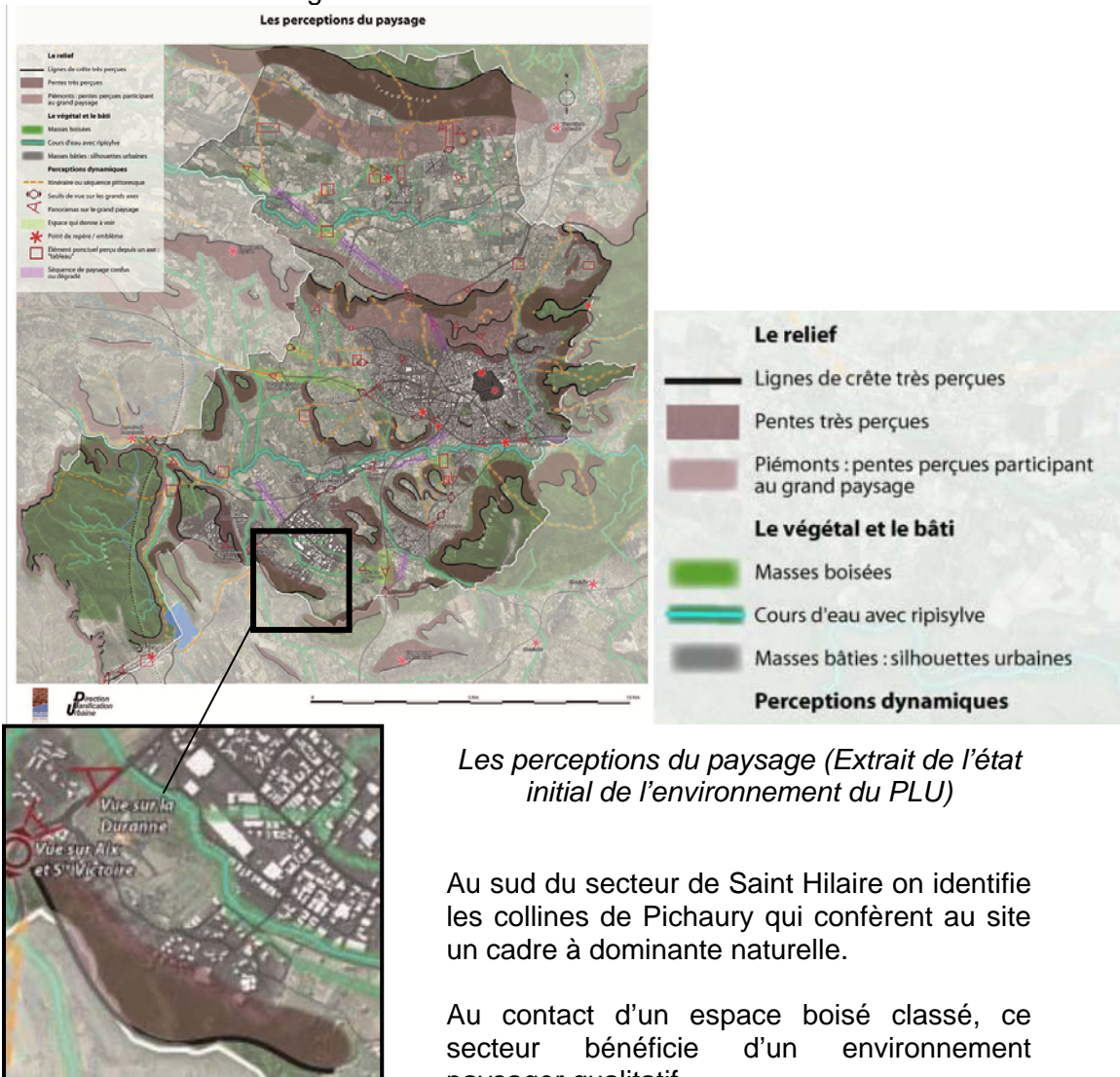
Toutefois, aucun périmètre de protection environnementale ou d'inventaire écologique n'est identifié sur le site de Saint Hilaire.

► Les composantes paysagères

Le secteur de Saint Hilaire est situé dans sa partie Nord dans l'unité paysagère « La Vallée de l'Arc et la Plaine des Milles ». « La rivière de l'Arc est présente dans le paysage par sa ripisylve quasi continue dans toute sa traversée du territoire. Cette section est fortement anthropisée avec le développement de la ville et des activités économiques qui ont suivi ce couloir naturel. A l'Ouest, la vallée s'ouvre sur la plaine des Milles où se côtoient zones d'activités économiques, agriculture et aéroport. » (cf. tome II rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence).

Ce secteur est également situé dans l'unité paysagère « Les collines des Trois Pigeons, de la Duranne et de la Bardeline » dans sa partie Sud : « Ces collines très différentes ferment à l'Ouest visuellement la plaine des Milles avec une altitude moyenne autour de 170 mètres. Si, pour certaines, elles ont conservé un caractère naturel (Trois Pigeons et Bardeline), d'autres sont soumises à d'importants processus d'urbanisation. Les collines de Pichaury ont vu leurs pieds gagnés par l'extension de la zone industrielle sous la forme de « Parc d'activités » qui ont ménagé les parties hautes du paysage en boisement. Sur la Duranne, par contre, le parti d'aménagement a mené à construire jusqu'en ligne de crête en position très perçue. » (cf. tome II rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence).

C'est dans cette partie du secteur située en frange des collines de Pichaury que l'ouverture à l'urbanisation est envisagée.



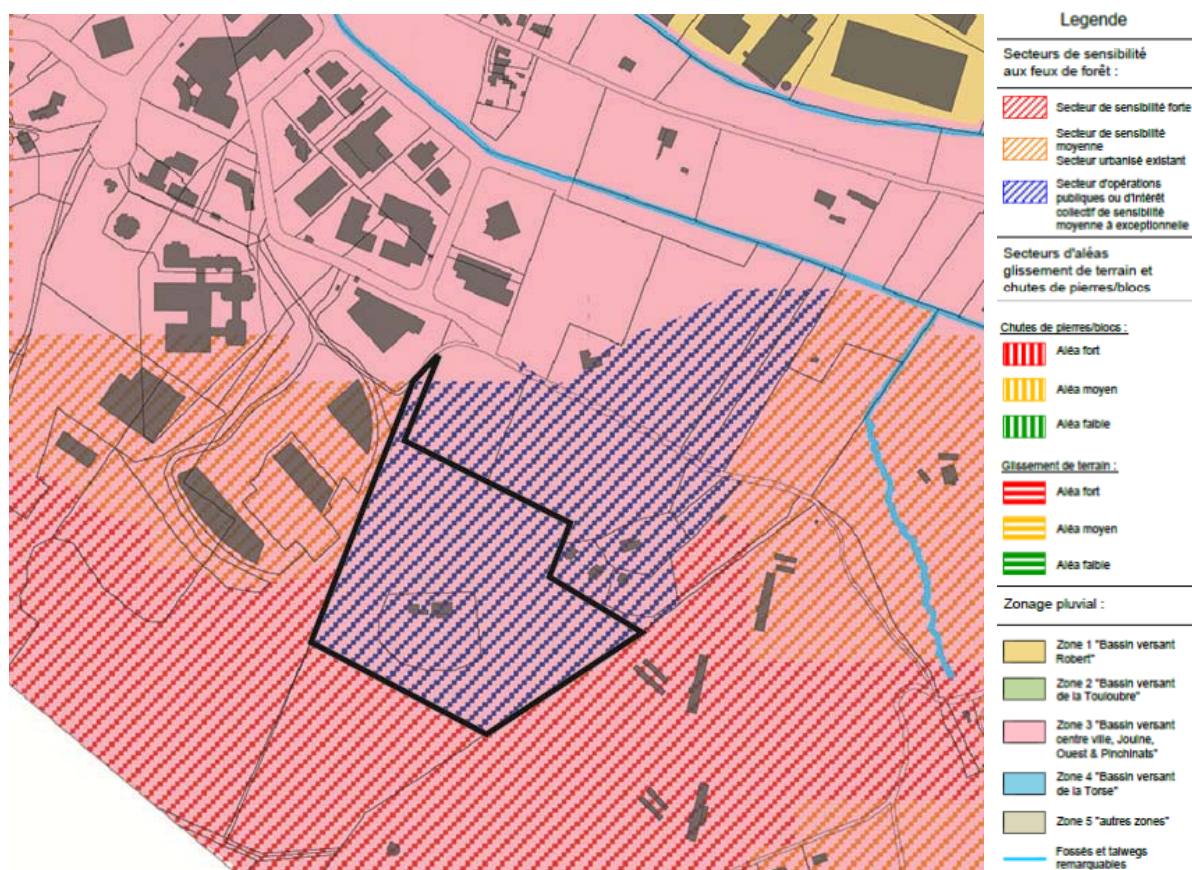
► Les risques

L'aléa feu de forêt

Le PLU en vigueur identifie sur le secteur concerné par la présente modification, la présence d'un aléa feu de forêt.

Ainsi le secteur de Saint Hilaire **se situe dans un secteur d'opérations publiques ou d'intérêt collectif de sensibilité aux feux de forêt moyenne à exceptionnelle**. A ce titre, il fait l'objet d'une réglementation particulière en terme voirie afin de permettre à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours (chaussée d'au moins 5 mètres, aire de retournement, poteaux incendie.....).

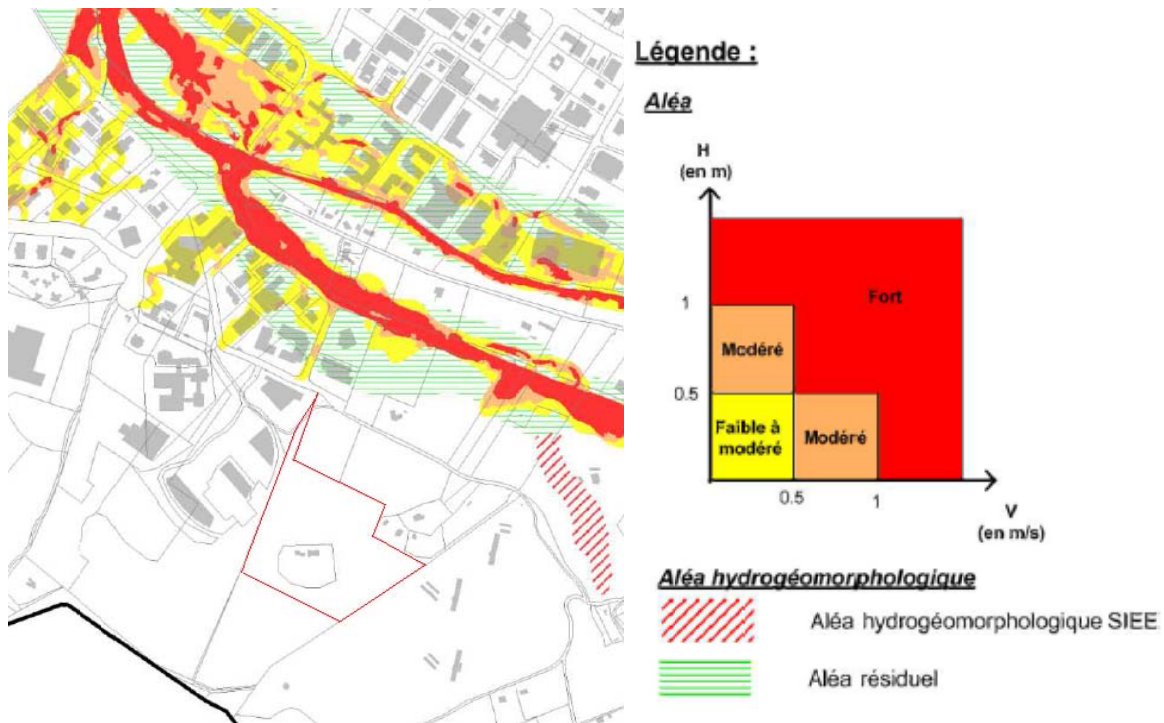
Par ailleurs, des règles spécifiques à chaque niveau d'aléa sont définies dans le règlement du PLU en vigueur.



Extrait cartographie des risques, hors risques d'inondation (Extrait Planche C vue 15 du PLU)

L'aléa inondation

Le secteur de Saint Hilaire n'est pas soumis à l'aléa inondation.



Extrait synthèse des aléas inondation du PLU en cours d'actualisation dans le cadre de la modification n°5 du PLU

► L'occupation du sol et les espaces agricoles

Le quartier de Saint Hilaire se situe, selon l'analyse de l'occupation des sols, en territoire artificialisé et plus précisément en bâtis diffus, au cœur d'un environnement naturel et boisé, qui forme un écrin forestier au site. Il n'impacte pas d'espaces agricoles.



Source : OCCSOL

Au-delà des masses boisées, le tissu environnant actuel est à forte dominante d'activités.

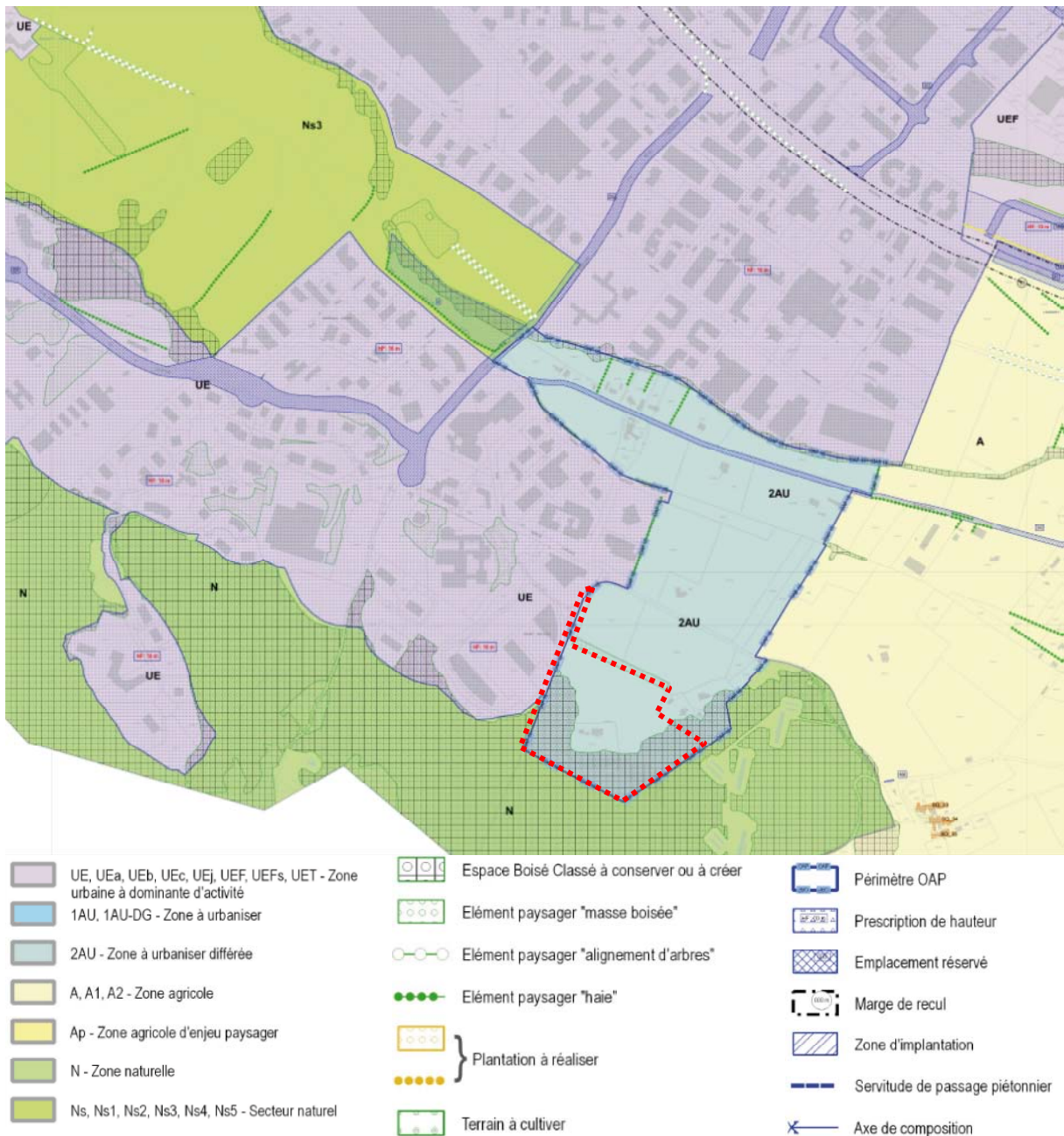
C. Situation au regard des règles d'urbanisme

► Situation sur le PLU en vigueur

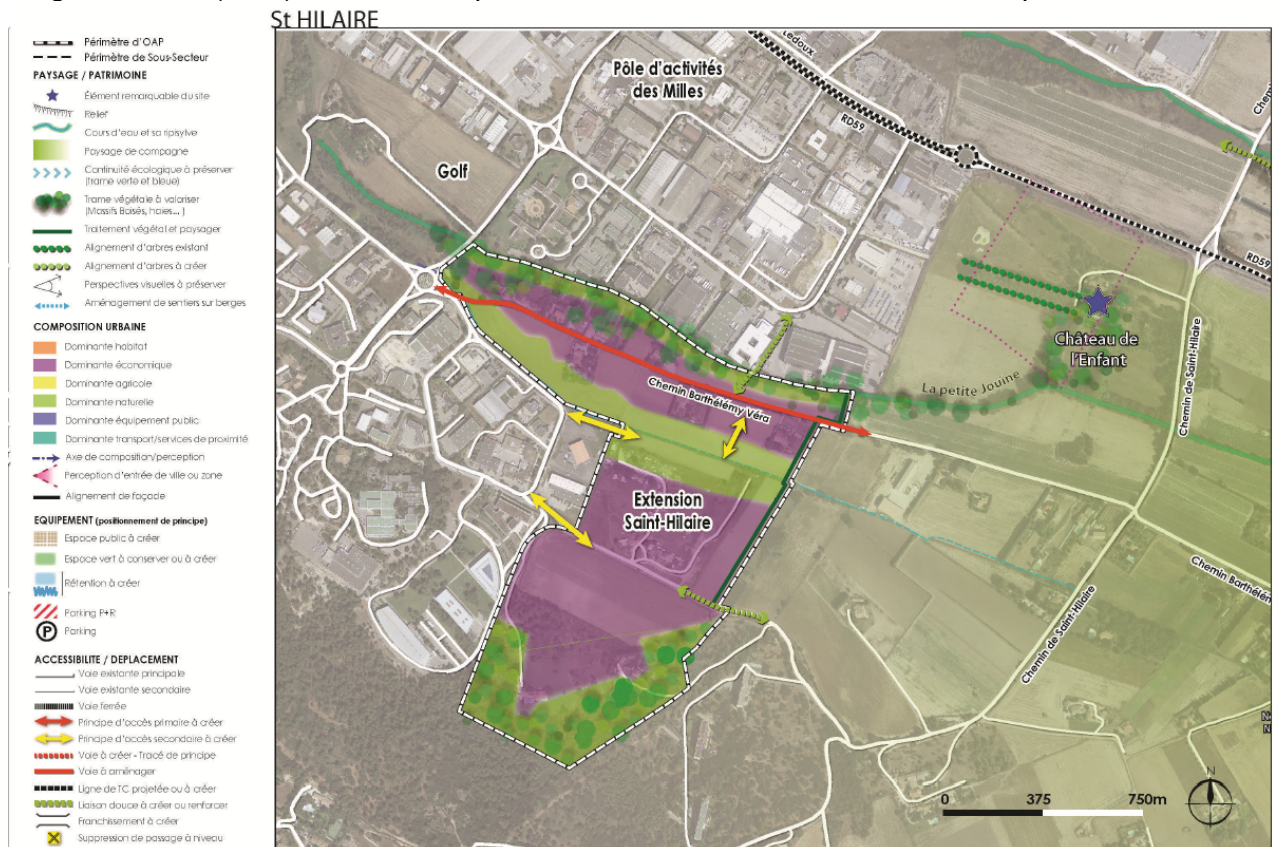
Le quartier de Saint Hilaire est classé au PLU en vigueur en zone 2AU (zone à urbaniser différée) afin de permettre de répondre aux besoins de développement économique par le traitement de cet espace résiduel entre « la zone industrielle » à l'origine du Pôle d'activités, et une opération plus récente dite des « Grottes de Pichaury » en prolongement du Pôle d'activités.

Outre son implantation dans le prolongement de la zone UE, le secteur est délimité au sud par une zone naturelle boisée qui correspond aux collines de Pichaury dont les boisements forment la limite d'urbanisation.

Ces masses boisées au sud et à l'ouest sont protégées et constituent un écrin végétal en interface avec les espaces naturels. Elles sont classées en espace boisés classés (EBC). Cet écrin végétal présente donc des abords particulièrement protégés et un environnement boisé exceptionnel.



Le secteur de Saint Hilaire fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°18 avec laquelle l'urbanisation du site devra être compatible.



OAP – Extrait PLU Aix en Provence 2015

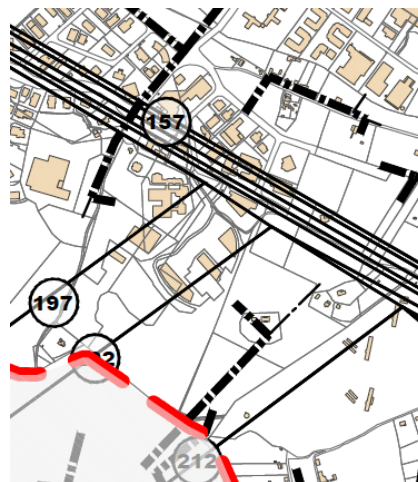
L'orientation d'aménagement retenue pour le secteur de Saint-Hilaire indique notamment de :

- Préserver les éléments majeurs du patrimoine (château de l'enfant) avec ses espaces d'accompagnement (parc, jardins...) et les espaces agricoles périphériques ;
- Participer à l'accessibilité sud du pôle en favorisant l'inter-modalité
- Protéger et valoriser les masses boisées des parties sud et ouest

► Les servitudes d'utilité publique

La zone de projet est concernée par une servitude relative aux dispositifs d'irrigation et par une servitude aéronautique de dégagement (à l'extrémité nord de la voie d'accès).

Ces servitudes sont compatibles avec une ouverture à l'urbanisation du secteur.



Legende	
Irrigation :	
	A2 : Dispositif d'irrigation - Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation
Les canalisations relevant d'une servitude d'utilité publique instaurée par un arrêté préfectoral sont à confirmer par les autorités compétentes	
Telecommunications :	
	PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles
Transport :	
	T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement

1.2 JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

A. Une ouverture à l'urbanisation nécessaire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU, la commune d'Aix-en-Provence s'est engagée en faveur du renouvellement urbain. La ville d'Aix en Provence a fait le choix d'un scénario de développement apaisé et équilibré. D'ici 2030, la ville pourra compter environ 155.000 habitants, par la création moyenne de 900 logements et d'un millier d'emplois par an.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie en 2015 lors de l'approbation du PLU avait montré que d'ici 2030 à peu près 170 hectares (ha) de foncier étaient susceptibles d'être mobilisables au sein des espaces urbanisés et 18 ha au sein du pôle d'activités d'Aix-en-Provence.

L'analyse des projets autorisés met en évidence plusieurs constats :

- En termes quantitatif, le renouvellement urbain produit ses effets. Le volume de logements autorisés depuis Juillet 2015 marque une forte progression. Près de 1900 nouveaux logements, dont des logements étudiants, devraient sortir de terre au cours des prochaines années. La hausse du volume des nouveaux logements traduit un effet « d'ouverture » lié au PLU.
- Avec près de 65% des logements neufs autorisés, **le processus de renouvellement urbain est plus prononcé dans la grande couronne urbaine** correspondant aux zones d'urbanisation maîtrisée (UM) et douce (UD). Le renouvellement incitatif concernant la première couronne du centre-ville (UI) produit pour l'instant près d'un tiers des logements autorisés.
- En termes qualitatif, 80% des autorisations d'urbanisme dans les espaces bâtis à vocation mixte (UI, UM et UD) sont à destination d'habitation. On constate donc que **l'activité économique trouve difficilement sa place au sein des zones urbaines à vocation mixte et se développe plus facilement au sein des zones dédiées à l'activité économique**. Malgré les possibilités offertes par le PLU au sein des zones urbaines en termes de mixité des fonctions, le marché immobilier privilégie des projets de logements plutôt que des projets d'activités.
- **Une partie des projets autorisés sont bloqués par des recours contentieux** qui peuvent demander plusieurs années avant d'être examinés par la juridiction administrative. La question de l'insertion du projet dans son environnement est donc aussi prégnante que celle de l'acceptation du projet par le voisinage.
- Une partie du potentiel de densification au sein des espaces bâtis n'est tout simplement pas mobilisable car ne faisant pas l'objet d'une vente ou cession. Le renouvellement de la ville se réalise de manière spontanée au travers d'opérations majoritairement privées dans le cadre du fonctionnement du marché immobilier local. La maîtrise foncière incertaine et la complexité des procédures rendent aléatoire la programmation régulière de logements, d'activités ou de services.

Toutes les capacités d'urbanisation calibrées par le PLU à l'horizon 2030 n'ont évidemment pas été consommées en moins de deux ans. En termes quantitatif, le renouvellement urbain produit ses effets pour l'instant. Par contre **en terme qualitatif, le renouvellement urbain ne permet pas en l'état de répondre aux besoins de mixité des fonctions et des entreprises. En effet, dans un marché concurrentiel d'une offre élargie et renouvelée, l'immobilier se développe préférentiellement sur de l'offre de logements au sein des zones urbaines mixtes.**

B. Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans les zones urbanisées

Au regard des projets autorisés, l'offre à destination d'activités trouve plus naturellement sa place au sein des espaces dédiés aux activités qui se situent essentiellement au sud d'Aix-en-Provence, le long de la RD9.

Ils sont classés en zone UE dans le PLU. Cette zone déjà urbanisée a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités par le renouvellement et la densification de ces zones.

La zone UE représente près de 650 ha dont près du tiers porte une destination spécifique : l'accueil d'activités aéronautiques (UEa), d'activités commerciales (UEc) de services publics liés à la fonction pénitentiaire (UEj), ou encore des activités innovantes sur le Technopole de l'Arbois Méditerranée (UET).

Près de deux ans après l'approbation du PLU, une quinzaine de projets seulement ont été autorisés en zone UE, créant près de 17 000m² de surface de plancher. Seules quelques dents creuses ont été remplies, le reste correspondant à des extensions ou surélévations de bâtiments d'activités existants.

Au sein de la zone UE, le foncier non exploité se caractérise par sa petite taille et son éclatement. Il correspond souvent à des délaissés, des aires techniques ou de stationnement et parfois à quelques dents creuses.

Par ailleurs, une autre partie du foncier à vocation économique disponible n'est pas mobilisable à court terme soit parce que couverte par un secteur d'attente de projet comme à la Tuilerie des Milles ou dépendante d'une opération d'ensemble comme dans le secteur de l'enfant.

Enfin, de part leurs destinations, ces secteurs qui comportent pour certains encore des réserves foncières ne peuvent accueillir que des projets d'urbanisation en lien avec ces destinations (aéronautiques, commerciales, fonction pénitentiaire, technopole...).

Enfin, les zones à urbaniser 1AU, qui par ailleurs ne peuvent être considérées comme des zones déjà urbanisées vu leur faible densité, n'ont pas été mobilisées depuis l'approbation du PLU. Elles requièrent en effet une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble et leur superficie varie de 4ha à plus de 20 ha.

Pour ces raisons, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de Saint Hilaire pour permettre la réalisation d'un projet économique d'envergure qui nécessite 6000 m² à 7000 m² de bureaux.

Au sein des zones déjà urbanisées de la commune, le constat en matière d'offre tertiaire est qu'il n'existe pas actuellement d'offre d'un gabarit de 6000 m² à 7000 m² disponibles.

Le parc de bureaux d'ancienne génération ne correspond pas aux attentes de grands groupes pour une recherche de siège social ou régional et l'offre neuve sur le Pays d'Aix atteint un des niveaux historiques les plus bas sur le secteur : 7600 m² à la fin 2016 répartis sur plusieurs sites.

C. Un projet inscrit dans les principales orientations du PADD

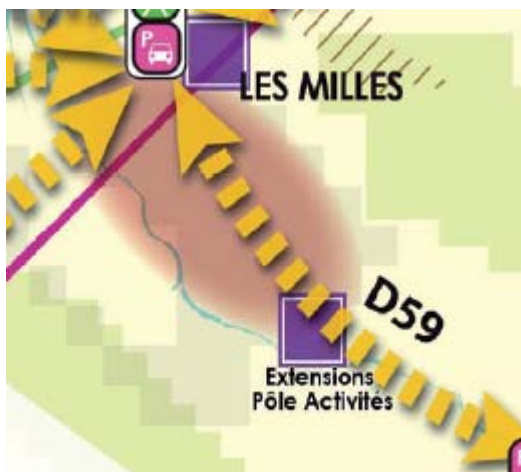
A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU, la ville d'Aix-en-Provence s'est engagée à :

- Conforter son statut de ville de proximité à taille humaine, au service de ses habitants, soucieuse de son cadre de vie, organisée autour du centre urbain et de ses villages,
- Préserver son patrimoine naturel, agricole et urbain, un héritage prestigieux garant de l'identité aixoise.
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, pour un développement responsable et économe.
- Tout en développant son rayonnement à l'échelle de l'agglomération, nationale et internationale, dans un contexte d'évolution métropolitaine.

L'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur de Saint-Hilaire est envisagée en cohérence avec les objectifs et les orientations déclinées dans le PADD du PLU.

Dans le PADD du PLU, le site de Saint-Hilaire s'inscrit dans un secteur faisant partie des « Extensions Pôle d'Activités ». Il s'agit d'un des secteurs de développement de l'urbanisation en matière économique identifié dans le projet communal destiné à répondre quantitativement et qualitativement aux besoins de construction définis à partir des prévisions économiques.

Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine de taille mesurée, qui s'inscrit en continuité urbaine avec la zone UE, et plus précisément avec le Campus Pichaury.



Extrait du PADD du PLU en vigueur

Développer des urbanisations complémentaires en cohérence avec les transports



Principaux projets de développement économique

Parallèlement, cette réponse aux besoins économiques doit s'accompagner d'une préservation du patrimoine naturel environnant. Ainsi,

PADD	Cohérence du projet
1.3 Développer une urbanisation nouvelle complémentaire en lien avec les pôles urbains existants	
<p>1.3.1. Intégrer une démarche d'aménagement et développement durables dans la conception et l'aménagement des nouveaux quartiers</p>	<p>Le développement de ce secteur s'inscrit dans une vision qualitative de l'environnement de travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site permet de bénéficier de l'environnement qualitatif existant, ainsi que des futurs services qui seront proposés. La proximité immédiate d'un campus regroupant d'ores et déjà 750 salariés permettra aux utilisateurs de bénéficier de multiples services et d'en mutualiser les coûts (restauration, salle de sport, conciergerie, ...), - Le respect du paysage, de la topographie et de la végétation existante est au cœur des orientations d'aménagement du secteur et devra être décliné dans la conception du projet.
2.2. Garder « l'ambition de la réussite » en restant moteur dans le développement économique régional et offrir des capacités d'accueil en matière économique.	
<p>2.2.1 Accompagner le renouvellement des pôles d'activités en permettant notamment le développement des activités existantes</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU constitue un projet qui participe au développement économique de la commune dans la continuité du pôle d'activité existant Pichaury/Robole.</p>
<p>2.2.3 Consolider l'attractivité du secteur Sud d'Aix-en-Provence, autour de l'axe économique de la RD9 en lien avec le développement des réseaux TC.</p>	<p>Il participe également au développement de ce secteur et s'inscrit dans la thématique du Campus de Pichaury</p>
<p>2.2.5 Favoriser les échanges entre les différents secteurs d'activités afin de développer des synergies susceptibles de consolider le tissu économique</p>	<p>L'intérêt du Campus est en effet de regrouper au sein d'un même lieu des entreprises innovantes liées aux nouvelles technologies, à forte valeur ajoutée, leaders sur les secteurs de l'économie monétaire, l'informatique, les systèmes d'information, l'ingénierie.</p>
<p>2.2.6 Développer les filières d'excellence en lien avec les activités innovantes</p>	<p>L'arrivée de nouvelles entreprises de premier plan, enrichira l'écosystème du Campus et permettra d'insuffler une nouvelle dynamique de relations et de services qui permettront de proposer un environnement de premier choix pour satisfaire les attentes futures des utilisateurs vis-à-vis d'un lieu de travail stimulant et épanouissant.</p>
3. Préserver le patrimoine naturel, agricole et urbain	
<p>3.2 Renforcer le rôle du végétal comme élément majeur de la qualité paysagère, y compris dans les zones urbaines</p>	<p>Depuis son origine, au début des années 1990, le Campus Pichaury remarquable par sa pinède naturelle et ses espaces verts, a été conçu comme un parc immobilier tertiaire qualitatif, dessiné suivant un esprit campus qui se caractérise par le grand soin porté à l'harmonie de la relation entre le bâti, le végétal et le traitement réservé aux espaces extérieurs.</p> <p>Le secteur de Saint Hilaire situé en prolongement immédiat du Campus bénéficie ainsi d'un environnement largement boisé dont l'aménagement sera réalisé en prolongement de l'esprit Campus.</p> <p>La trame végétale (masses boisées) est à intégrer comme un élément structurant du projet urbain. L'ouverture à l'urbanisation devra donc composer avec la trame végétale à travers la mise en valeur des espaces paysagers, ainsi que le respect de la topographie naturelle et de la végétation existante.</p>

2. PRESENTATION DU PROJET

a. PRESENTATION DU PROJET

L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint-Hilaire concerne environ 6 hectares sur la partie sud du secteur. Elle entend permettre la réalisation d'un ensemble immobilier de bureaux d'une surface de 7000 m² de surface de plancher.



Vue aérienne – Etat des lieux



Extrait Cadastre

Le secteur est bordé par une « masse boisée » et d'un « Espace Boisé Classé ». Ces espaces boisés sont à préserver. Prenant en compte le dénivelé moyen, le projet a pour objectif d'optimiser son adaptation à la topographie tout en préservant au maximum le milieu végétal boisé existant.

Ce projet se donne comme objectif de :

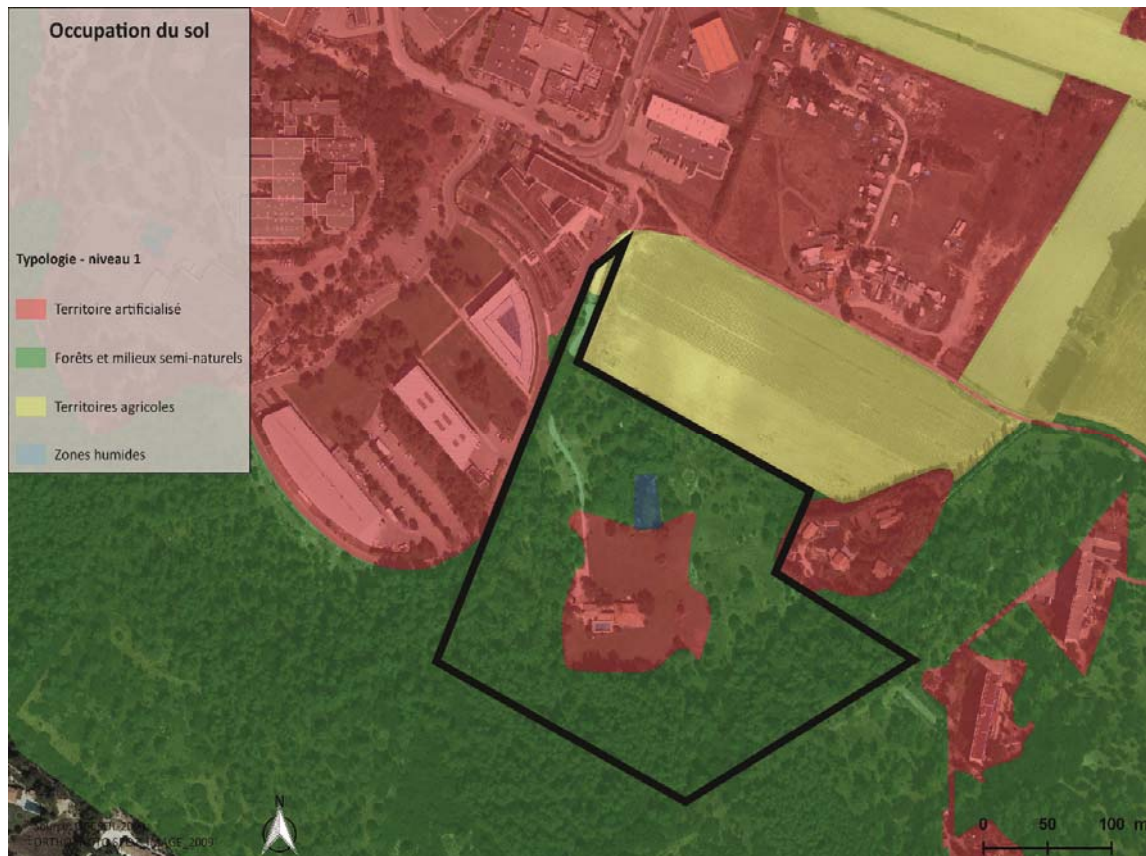
- Regrouper des équipes (actuellement réparties sur 2 sites) au sein d'un site unique afin de rationaliser l'immobilier, générer des économies d'échelle, favoriser la communication et la dynamique entre les équipes ;
- Construire un immeuble identitaire et moderniser l'image de la société dans un environnement de grande qualité, en lien avec le développement d'activités « High Tech ».
- Faciliter le recrutement et la fidélisation des salariés en adoptant de nouveaux modes de travail correspondant aux attentes des jeunes générations (services aux salariés, espaces partagés, espaces verts, architecture innovante, certifications environnementales, etc.)
- Bénéficier d'un site sécurisé compte tenu de l'activité sensible.

b. COHERENCE DU PROJET AU REGARD DES COMPOSANTES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

A. Cohérence au regard des composantes urbaines

► Localisation

Situé en zone 2AU au PLU en vigueur, le secteur à ouvrir à l'urbanisation se trouve dans le prolongement d'une zone UE, dans un secteur naturel en partie artificialisé. Par ailleurs, l'OAP n°18 Saint-Hilaire précise que le secteur de projet est à dominante économique.



Source : OCCSOL

► Accès et réseaux divers

Les conditions d'équipements sont suffisantes au regard de l'urbanisation du secteur. En effet les réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées existent à proximité immédiate sur le chemin de la Faisandière situé en contrebas et permettent un raccordement gravitaire.

En termes de desserte, le site bénéficie d'un accès direct par le biais de la voie de desserte qui longe le Campus Pichaury depuis la rue Pierre Simon Laplace.



Le chemin d'accès au site bénéficie d'une emprise d'environ 7 mètres (dont une bande cyclable de 1,45 mètre), largeur suffisante au regard du projet d'urbanisation du secteur.

Par ailleurs, un accès piéton sera aménagé en zone Ouest de l'Espace boisé pour permettre l'accès piéton direct vers le Campus Pichiaury. Ce cheminement permettra notamment aux « utilisateurs » de profiter pleinement des qualités du site tout en offrant une liaison aux lieux de restauration et équipements sportifs du Campus Pichiaury.

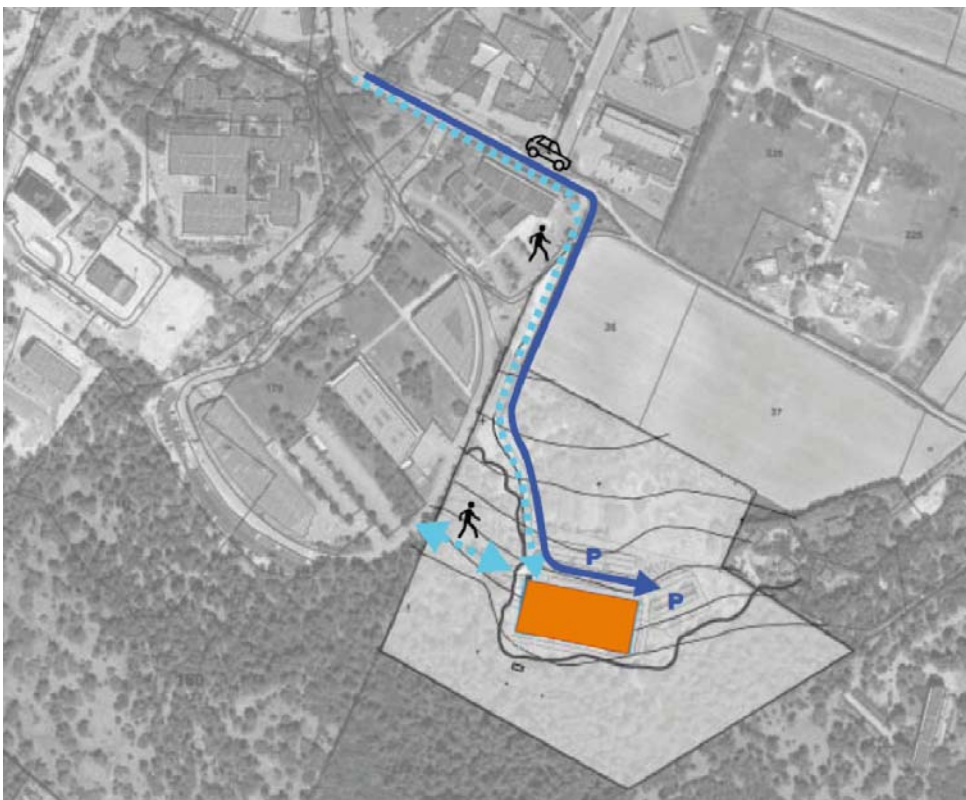


Schéma du maillage viaire et piéton

B. Cohérence au regard des composantes environnementales

► Cohérence en matière paysagère

Le secteur à urbaniser s'inscrit en contrebas des collines de Pichaury qui confèrent au site un cadre à dominante boisée. Adossé à la colline, le site ouvert à l'urbanisation comprend des espaces boisés classés à préserver au sud, ainsi que des masses boisées au nord. Situé au sein d'un espace à dominante naturelle, l'insertion paysagère et le respect de la topographie sont des enjeux forts à prendre en compte lors de l'urbanisation du secteur.



Schéma d'intention

► Cohérence en matière environnementale

Le site n'impacte aucun périmètre de protection du milieu naturel. Il n'est pas compris dans une ZNIEFF et ne touche pas de site Natura 2000.

D'un point de vue architectural, l'environnement est également à prendre en compte. Adossé à la colline, orienté Nord sur sa plus grande longueur et incliné dans le sens Sud/Nord, le site présente des contraintes et oriente fortement les principes d'implantation dont notamment :

- la minimisation du linéaire de la façade Ouest (la plus exposée thermiquement)
L'implantation du bâtiment sur la lisière du bois garantit le contrôle et l'équilibre « thermique »
- la protection au maximum de la façade Sud en l'adossant à l'espace boisé
- la préservation des espaces extérieurs des vents dominants
- le maintien et le confortement des espaces végétalisés existants, etc.

Enfin, conformément à l'OAP n°18 Saint-Hilaire, une **bande tampon** entre les espaces boisés et l'espace constructible sera **gérée écologiquement**. Elle pourra être constituée d'une prairie méditerranéenne et/ou d'essences coupe-feu ou ignifuges locales (oliviers, chênes lièges, amandiers, vignes, agaves, cactus, etc.) ou encore aménagée avec des revêtements perméables (graviers, sable...).

► Prise en compte de l'aléa incendie

Le secteur de Saint Hilaire se situe dans un secteur d'opérations publiques ou d'intérêt collectif de sensibilité aux feux de forêt moyenne à exceptionnelle. A ce titre, il est soumis aux dispositions particulières du règlement du PLU en vigueur, relatif au secteur d'opérations publiques ou d'intérêt collectif sensible aux feux de forêt moyen à exceptionnel, dans lequel il est classé.

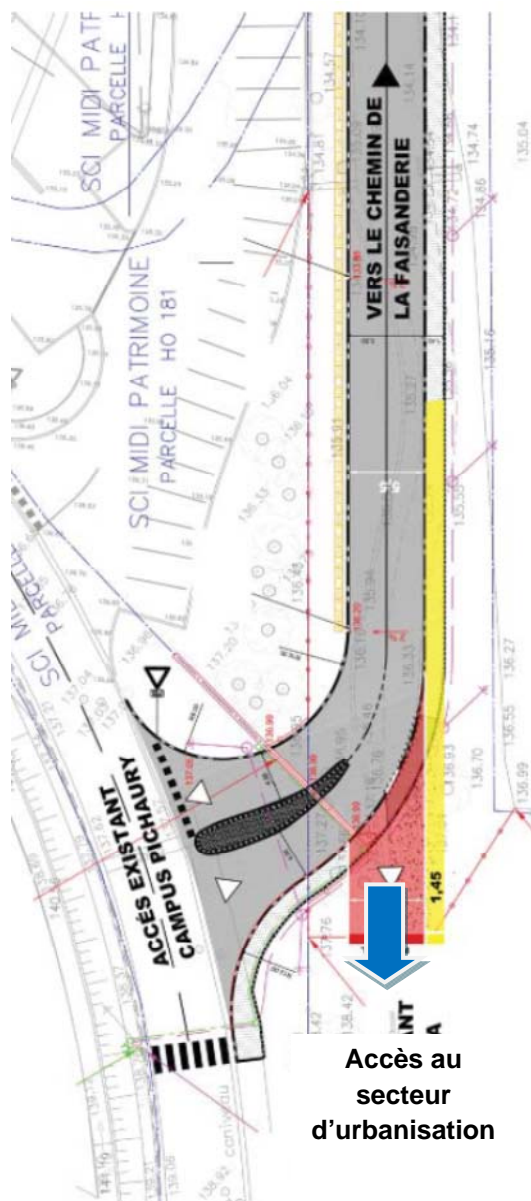
L'urbanisation du secteur prendra en compte le niveau de sensibilité aux feux de forêt et comportera une réflexion globale sur les moyens collectifs de défense des futures constructions contre les feux de forêt.

Une attention particulière aux accès viaires et aux interfaces entre les espaces boisés et les espaces bâtis sera nécessaire.

L'accès au site

Le projet bénéficie d'un accès direct par une voie dont le gabarit est d'environ 7 mètres (dont 1,45 mètre de piste cyclable).

La desserte interne du site se fera par une voirie suffisamment dimensionnée pour permettre l'accessibilité aux services de secours. Elle sera réalisée sous forme de bouclage viaire ou comprendra obligatoirement une aire de retournement adaptée aux engins de secours et permettra à ces derniers d'accéder aux espaces boisés sud.



La gestion des interfaces

Une bande d'espaces boisés qui doit être entretenue en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

Une bande tampon sera respectée dans l'aménagement afin de constituer une interface entre espaces bâtis et espaces boisés. Un poteau incendie devra également être implanté dans le secteur à urbaniser.



Schéma d'intention relatif à la gestion de l'aléa incendie

► La prise en compte du ruissellement pluvial

Situé en zone 3 du zonage pluvial « Bassin Versant centre-ville, Jouine Ouest et Pinchinats », le projet devra prendre en compte la gestion du pluvial selon la réglementation en vigueur (définie dans le zonage des eaux pluviales).

Les aménagements devront notamment comporter :

- Un système de collecte des eaux ;
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage de la parcelle, soit par déversement dans les réseaux publics, talwegs ou fossés.

Pour les opérations d'ensemble, des mesures compensatoires sont à privilégier :

- Au niveau de la voirie et des parties communes :
 - o Extensions latérales de la voirie (fossés, noues) ;
 - o Stockage sous voirie ;
- Au niveau des lotis issus de l'opération d'ensemble
 - o Stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol ;
 - o Stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface ;
 - o Stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention est règlementé dans la zone 3. Il doit pouvoir accueillir un minimum de 1 200 m³/ha de surface aménagée hors espaces verts, pour un débit de fuite de 10 l/s/ha de bassin versant.

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.

L'évacuation des eaux par infiltration est à privilégier.

Les projets doivent rechercher à infiltrer les eaux pluviales au plus près de leur source en privilégiant une multiplicité de petits aménagements destinés à infiltrer les eaux.

De plus, les projets d'ensemble devront prévoir un surdimensionnement des systèmes de compensation de l'imperméabilisation des espaces communs (voirie, parkings...) afin de compenser à hauteur de 20% les surfaces imperméabilisées des lots.

Une partie des volumes de compensation, dans la limite de 50%, pourra être assurée par les espaces collectifs (parking, espaces verts...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin d'infiltration.

C. COHERENCE DU PROJET AVEC L'OAP N°18 SAINT-HILAIRE

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur de Saint-Hilaire est envisagée en cohérence avec les orientations de l'OAP n°18 Saint-Hilaire du PLU en matière de vocation, d'accessibilité et de préservation de la trame paysagère.

Le projet de modification respecte les orientations de l'OAP :

- Il prévoit un tissu urbain à vocation économique en extension de l'Europarc Pichaury
- La trame végétale est maintenue au sud par les espaces boisés classés, doublée d'une bande tampon gérée écologiquement et jouant un rôle d'interface entre espaces boisés et bâtis, pour la gestion du risque incendie. La masse boisée repérée au règlement graphique, au nord du terrain, est elle aussi préservée et valorisée.

Par ailleurs l'organisation d'ensemble se calera sur le prolongement des voies amorcées dans le cadre de l'opération existante contigüe. Le maillage viaire se fera par un accès direct prévu depuis le nord-ouest du terrain, depuis le Campus Pichaury et une voie de desserte interne. La mise en place d'une liaison modes actifs permettra la perméabilité du quartier pour les piétons et cyclistes.

Respect des principes d'aménagement de l'OAP

	Périmètre d'OAP
	Périmètre de Sous-Secteur
PAYSAGE / PATRIMOINE	
	Élément remarquable du site
	Relief
	Cours d'eau et sa ripisylve
	Paysage de campagne
	Continuité écologique à préserver (trame verte et bleue)
	Trame végétale à valoriser (Massifs boisés, haies...)
COMPOSITION URBAINE	
	Dominante habitat
	Dominante économique
	Dominante agricole
ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT	
	Voie existante principale
	Voie existante secondaire
	Voie ferrée
	Principe d'accès primaire à créer
	Principe d'accès secondaire à créer
	Voie à créer - Tracé de principe
	Voie à aménager
	Ligne de TC projetée ou à créer
	Liaison douce à créer ou renforcer



3. EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR LA DELIMITATION DU SECTEUR 1AU1-UE ET DES REGLES APPLICABLES

Le secteur n'est actuellement pas urbanisable dans le cadre du règlement du PLU en vigueur : il est classé en zone 2AU (zone à urbaniser différée), dont l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision de PLU.

3.1 LA DELIMITATION DU SECTEUR OUVERT A L'URBANISATION

La délimitation des limites à l'urbanisation de cette nouvelle zone 1AU repose sur :

► La continuité urbaine avec l'Europarc Pichaury

La délimitation de la nouvelle zone à urbaniser 1AU s'appuie sur une continuité avec le Parc Pichaury au sud-ouest permettant une extension cohérente de l'Europarc. Elle bénéficie directement des infrastructures routières et donc d'une accessibilité aisée qui la rattache aux constructions du Parc.



Un secteur en continuité urbaine avec l'Europarc de Pichaury

► La continuité de l'esprit « parc arboré » de l'Europarc de Pichaury

La trame végétale existante qui fait partie intégrante du site à travers la topographie et la présence de masses boisées délimite ce secteur dans sa partie sud et sud-est en interface avec les collines de Pichaury.

3.2 LE CHOIX DES REGLES APPLICABLES

Pour ouvrir partiellement le secteur de Saint-Hilaire à l'urbanisation, parmi les secteurs de la zone à urbaniser 1AU du PLU, le secteur 1AU1-UE est apparu le plus adéquat, car :

- sa vocation correspond à une zone mixte à dominante d'activités économiques favorisant le développement du tissu économique existant et la diversification des activités par densification du tissu urbain.
- il permet de perpétuer une continuité urbaine depuis le Campus Pichaury, en maintenant des formes et une ambiance urbaines similaires à l'Europarc de Pichaury classé en zone UE (50% d'emprise au sol, 10% d'espaces verts, hauteur de 13 mètres à l'égout du toit, règles relatives à l'aspect architectural, obligations de stationnement, règles de retrait...).
- il conditionne l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte suffisant et en cohérence avec sa capacité d'accueil

3.3 LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

A. Le projet de modification du règlement graphique

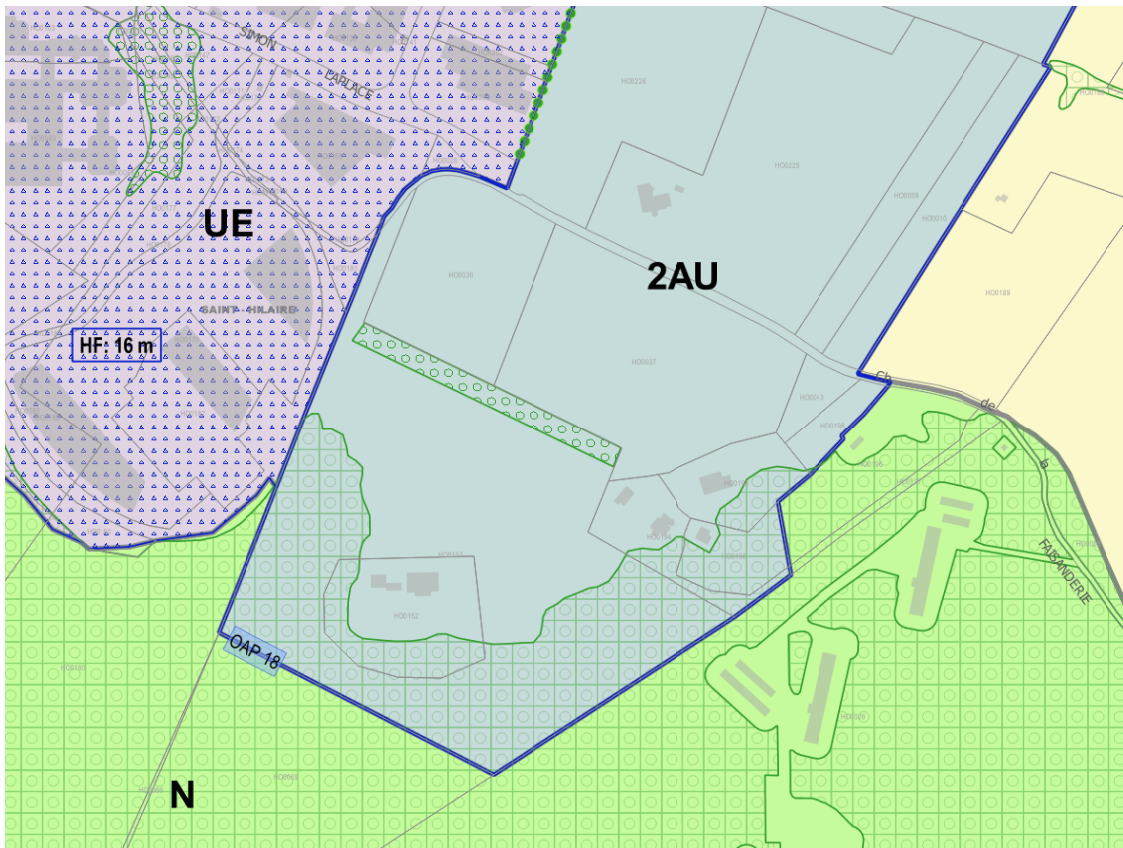
Le secteur de Saint Hilaire concerné par la présente modification est classé en zone 2AU au PLU en vigueur. Il s'agit ici de reclasser une partie du secteur en zone 1AU1-UE correspondant à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants.

Dans le prolongement d'une zone d'activité existante, ce classement permet de réaliser un projet à vocation économique, sous réserve d'un niveau de desserte et d'équipements suffisants.

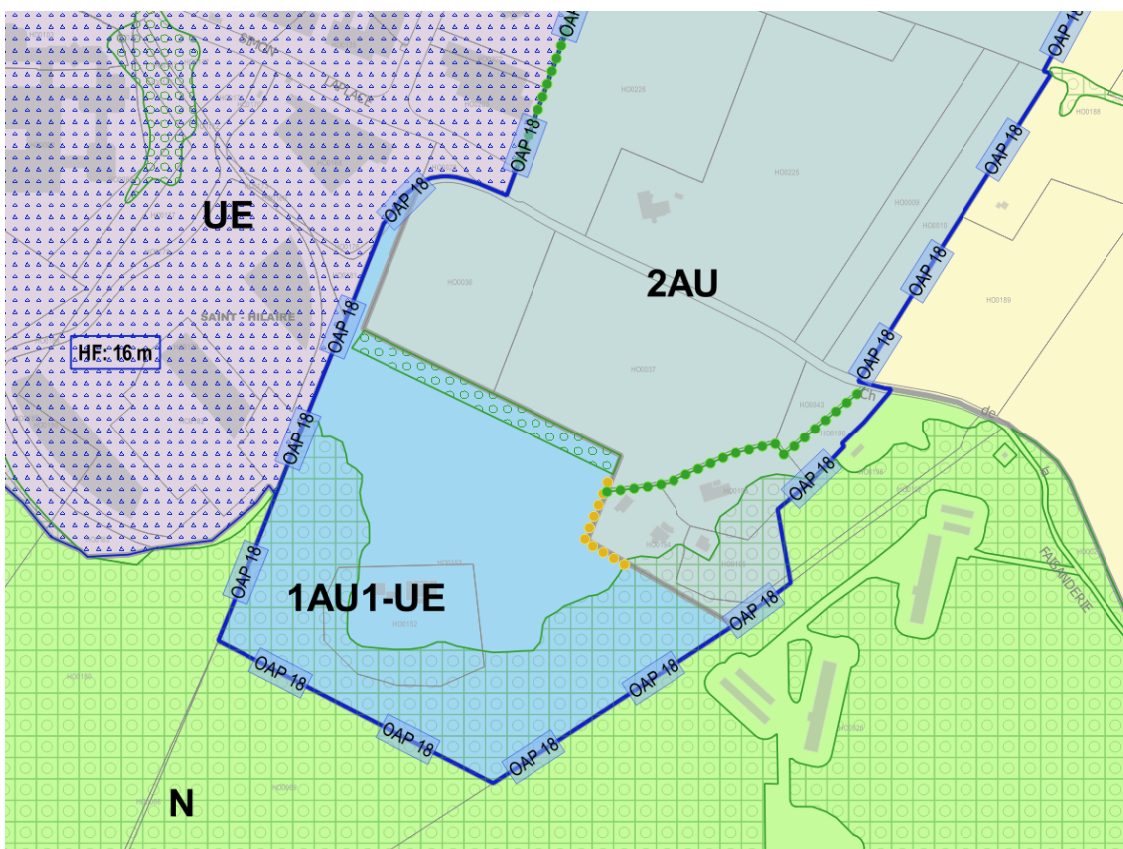
Les dispositions relatives aux masses boisées et aux éléments paysagers « alignements d'arbres » figurant au Plan Local d'Urbanisme en vigueur sont maintenues.

Afin d'assurer l'insertion paysagère de l'interface Nord-Est du secteur 1AU1-UE ouvert à l'urbanisation, il apparaît que les haies bordant la partie Nord de ce secteur méritent également d'être préservées et confortées. Ces haies, ainsi que la prolongation escomptée de ces haies, sont donc identifiées par un élément éco-paysager de haie et de plantations à réaliser au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'OAP ne fait pas l'objet de modification.



Avant modification



Après modification

B. Le règlement écrit

Le règlement écrit ne fait pas l'objet de modification.

Le classement en secteur 1AU1-UE induit l'application des règles de la zone UE.

En effet, le règlement de la zone 1AU précise : « *Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter* ».

« *Les secteurs de la zone 1AU sont également indicés 1AU1 ou 1AU2 selon les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement d'ensemble* ».

Ainsi selon le règlement, « *Dans les secteurs 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU1-UD toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs* ».

A titre indicatif, le règlement de la zone UE fixe notamment :

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres : distance minimale de 5 m
- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 50% de la surface du terrain.
- La hauteur des constructions est limitée à 13 m
- Les espaces verts doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

3.4 LES MODIFICATIONS SUR LE DOSSIER DE PLU EN VIGUEUR

Le projet de modification entraîne les changements suivants dans le dossier de PLU applicable :

- le présent rapport de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, explicitant les points de modification ;
- les modifications dans le règlement graphique (planches A vue 80 et 72 modifiées) ;