



Programme
et
options
d'urbanisme

Concertation en vue de la création de la ZAC de LA CONSTANCE

Aix-en-Provence

Réunion publique n° 5, le 5 décembre 2013



Cadre juridique et modalités de la concertation publique

- ❑ **La concertation préalable est un acte de participation active des citoyens intéressés au devenir de leur ville et de leur cadre de vie.** Elle est aussi une étape obligatoire dans le processus de création d'une ZAC. Elle est définie à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme.
- ❑ **Elle implique d'associer les habitants,** les riverains et toutes personnes concernées à l'ensemble du processus d'élaboration du projet.
- ❑ Les modalités de la concertation adoptées par la municipalité dans sa délibération du 18 mars 2013 sont :
 - L'organisation d'au moins **4 réunions publiques** dont 2 thématiques.
 - La **mise à disposition d'un registre**, destiné à recueillir les observations, en mairie annexe du Jas de Bouffan ainsi qu'au service de l'urbanisme du 12 rue Pierre et Marie Curie.
 - **L'information de la population** par voie de presse, internet et affichage.
- ❑ Quatre réunions publiques se sont tenues respectivement le 6 juin 2013, le 10 juillet 2013, le 8 octobre 2013 et le 6 novembre 2013.



Les objectifs du projet d'aménagement exprimés par la municipalité dans sa délibération du 18/03/2013



- ❑ Un projet qui réponde de manière significative aux **besoins en logements**, en assurant la **mixité sociale**, et en apportant des solutions pour le **logement étudiant**.

- ❑ Un projet qui offre une **réponse aux problèmes d'emploi** sur les quartiers Ouest par le développement d'un **secteur d'activité tertiaire, des services et des commerces**.

- ❑ **Un projet exemplaire sur le plan de l'environnement**, optimisant la consommation de l'espace, **économe en énergie**, prenant en compte les déplacements et les transports en commun.



Les éléments de projet retenus à l'issue de la première réunion



- ❑ Au cours de la réunion du 6 juin 2013, ont été présentées les premières réflexions sur le projet d'aménagement basées sur une approche de terrain ainsi qu'une analyse paysagère et environnementale du site.

- ❑ Ces premières réflexions ont conduit à proposer :
 - **Un périmètre pertinent de 98 ha pour la future ZAC**, par rapport aux 105 hectares du périmètre initial d'étude.
 - **Un principe de schéma viaire.**
 - **Des secteurs à préserver.**
 - **Des secteurs constructibles** (secteurs en blanc sur le plan joint) qui représentent environ **40 hectares** sur les 98 hectares de l'opération.

- ❑ Ces premières réflexions sont présentées sur le document graphique ci-après.

27 mai 2013

10. LES PAGES BLANCHES

	Surface de terrains
NORD OUEST	50 000 m ²
OUEST	83 500 m ²
NORD	100 000 m ²
COEUR	120 000 m ²
EST	31 500 m ²
TOTAL	385 000 m² (38,5 hectares)





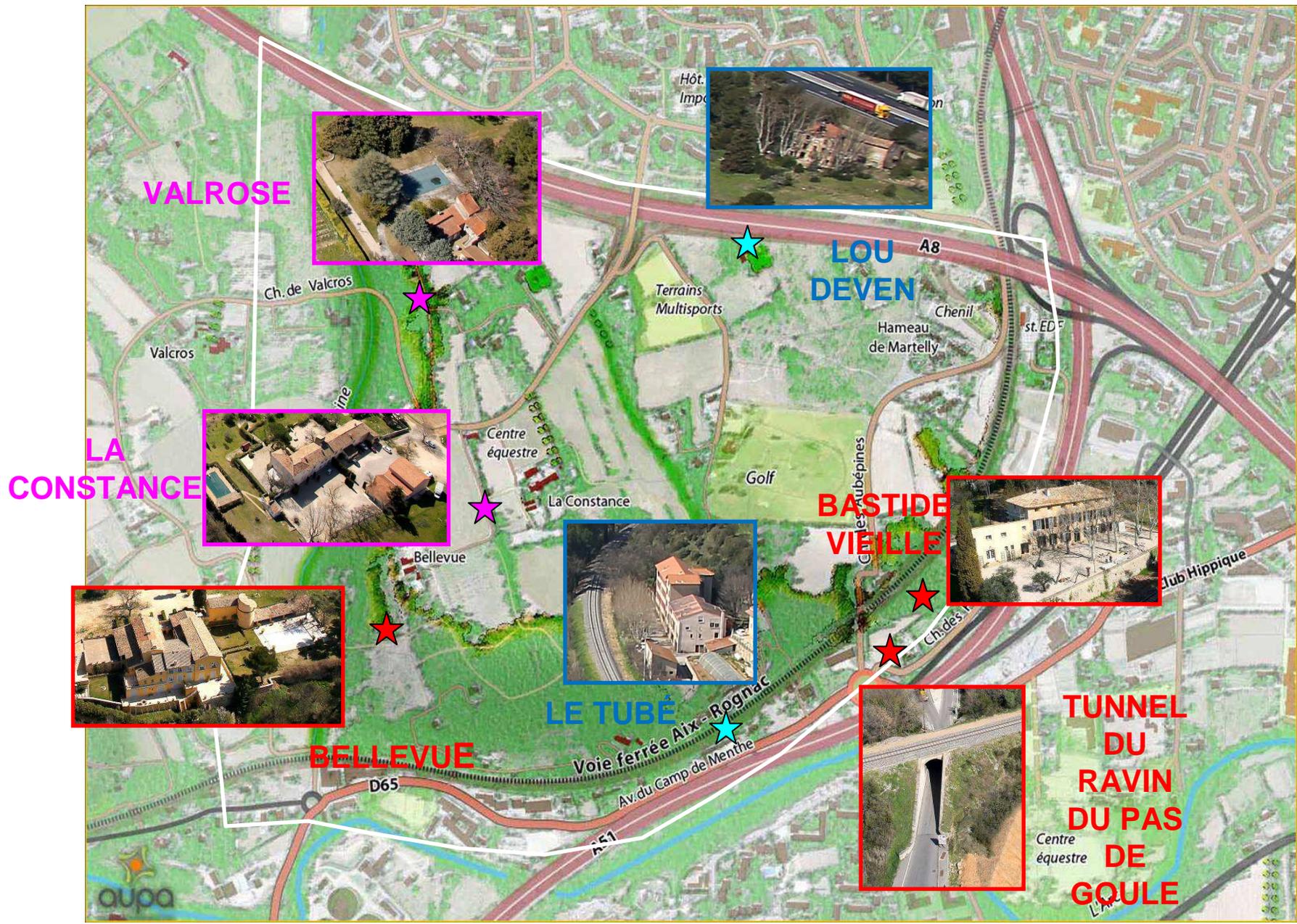
Les éléments de projet retenus à l'issue de la deuxième réunion



- ❑ Au cours de la réunion du 10 juillet 2013, a été présenté l'état des lieux du foncier et du patrimoine du site d'étude sur le secteur de la Constance.

- ❑ L'étude du patrimoine révèle le patrimoine bâti suivant :
 - ✓ 3 constructions et sites majeurs : **La Bastide Bellevue, La Bastide Vieille, le tunnel ferroviaire du Ravin du Pas de Goule** ;
 - ✓ 2 constructions et sites intéressants : **La Constance et Val Rose** ;
 - ✓ 2 maisons de la fin du 19^{ème} siècle : **Le Tabet-Bastide Dupérier, Lou Deven.**

- ❑ L'étude du foncier montre que le site d'étude est couvert par :
 - ✓ **35 propriétaires distincts (publics ou privés) avec 6 grandes entités foncières de plus de 5 hectares** qui totalisent 70,4 hectares soit **73 % de la surface cadastrée** ;
 - ✓ **une grande partie maîtrisée par les acteurs publics.**



Les éléments de projet retenus à l'issue de la troisième réunion

- Au cours de la réunion du 8 octobre 2013, ont été présentée l'étude hydraulique, l'étude acoustique et l'étude des déplacements concernant le site d'étude de la Constance. Celles-ci préconisent la mise en œuvre des principes suivants :
- ✓ la compensation de 1 200 m³ de rétention/ha imperméabilisé (contre 800/1000 dans le projet du SAGE de l'Arc)
- ✓ l'incitation à l'infiltration des eaux : gestion le plus en amont possible
- ✓ la distinction des aménagements de gestion des eaux issues de l'espace public et de l'espace privé
- ✓ une protection acoustique absorbante au nord du site en bordure de l'autoroute A8 et au nord-est proche de l'autoroute A51
- ✓ un recul du bâti vis-à-vis des émissions de bruit (autoroutes/voie ferrée)
- ✓ l'activité tertiaire au premier plan au nord et les logements au cœur du site
- ✓ placer les transports en commun au cœur du dispositif de desserte



Les éléments de projet retenus à l'issue de la quatrième réunion



- Au cours de la réunion du 6 novembre 2013, ont été présentés l'étude qualité de l'air (qui n'avait faute de temps pas pu être présentée lors de la réunion du 08 octobre), les résultats des études écologiques et l'étude de potentiel en énergie renouvelable du site.
- L'étude qualité de l'air montre pour les horizons étudiés (2013 et 2033 sans projet et 2033 avec projet) que les normes de qualité de l'air sont respectées pour le dioxyde d'azote et le benzène et que la création de la ZAC ne sera pas à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air. Elle doit être complétée par l'étude des particules fines qui sera présentée à la prochaine réunion.
- Les investigations de terrains ont recensé les espèces floristiques et faunistiques sur le site et ont identifié les habitats naturels d'intérêt pour la faune et la flore à protéger dans le projet.
- L'étude du potentiel en énergie renouvelable du site préconise un raccordement au réseau de chaleur de la Ville ou un mix équilibré entre géothermie électrique, géothermie gaz et biomasse pour des logements et les équipements publics, l'utilisation de la géothermie électrique pour les bâtiments tertiaires et le solaire photovoltaïque pour la production locale d'électricité.



Réunion publique du 5 décembre 2013, à la fondation Vasarely



Déroulement de la présentation

Sous la présidence de :

- ❑ **M. Alexandre GALLESE**, Adjoint au Maire d'Aix-en-Provence, en charge de l'Urbanisme et du PLU.

En présence de :

- ❑ **Mme Françoise TERME**, Adjoint spécial du Jas de Bouffan,
- ❑ **M. Hervé GAGNEUR**, DGAS Grands projets urbains,
- ❑ **M. Jean François ROUCOLE**, Directeur d'opérations SPLA Pays d'Aix Territoires
- ❑ **M. Alain AMÉDÉO**, Architecte urbaniste,

- 1. Compléments de l'étude qualité de l'air**
- 2. Synthèse des études et options d'urbanisme - Programme des constructions**

I. Compléments à l'étude qualité de l'air

Evaluation des émissions polluantes en particules fines



Rappel : 3 horizons d'étude

- ▶ **Etat initial = Etat actuel en 2013**
- ▶ **Etat de référence = Etat futur sans le projet en fin d'opération en 2033**
- ▶ **Etat projeté = Etat futur avec le projet de la ZAC de la Constance en fin d'opération en 2033**

 La comparaison des scénarios permet d'apprécier l'impact du projet sur la qualité de l'air et la santé

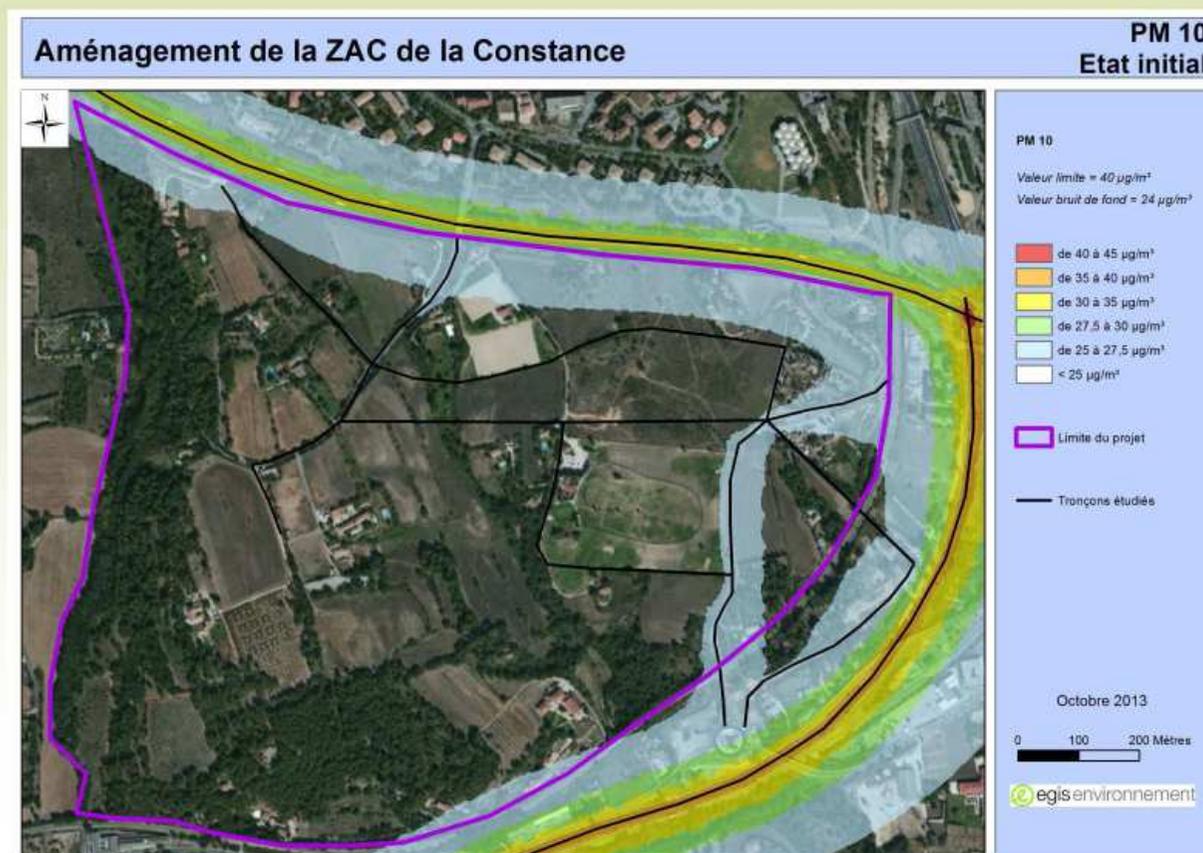


Comparaison aux normes de qualité de l'air

- ▶ **Valeur limite de qualité de l'air :**
 - pour les poussières PM10 : 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle
 - pour les poussières PM2,5 : 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne annuelle

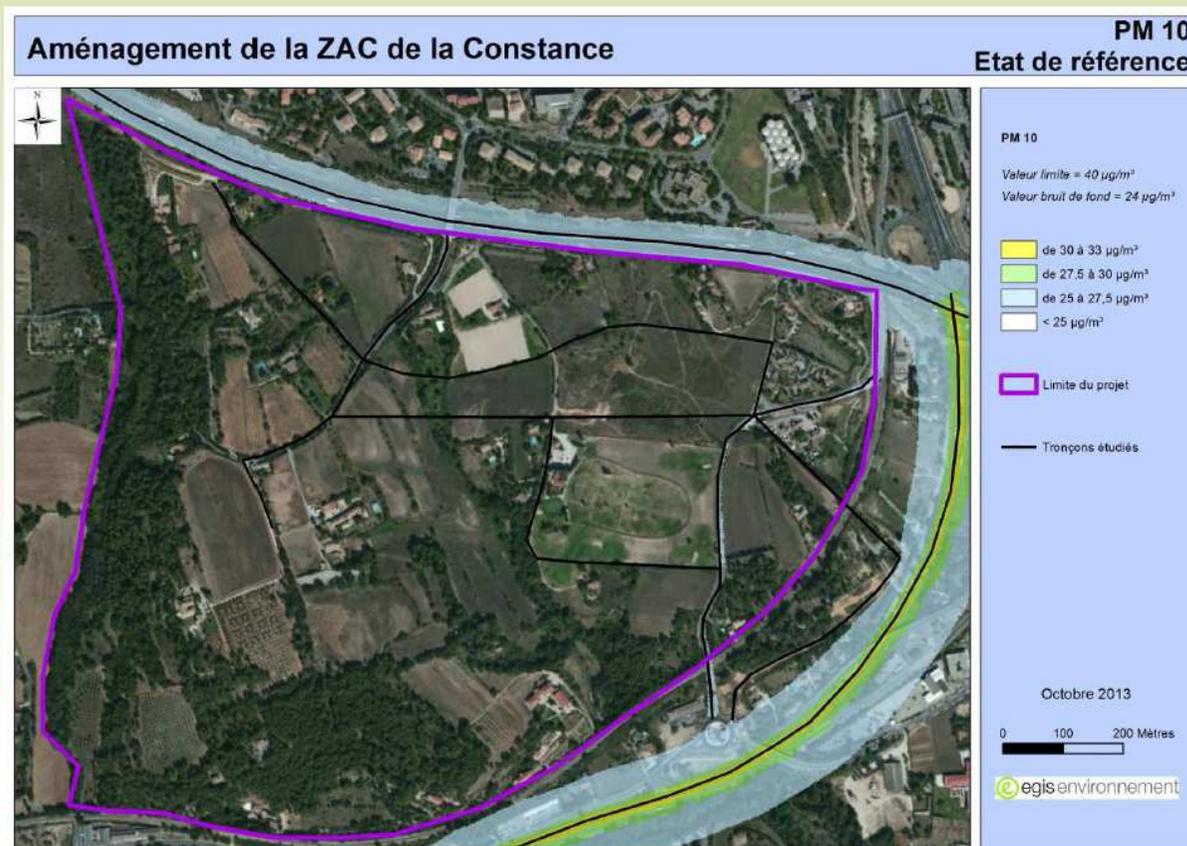


Etat initial 2013 : Concentration moyenne annuelle en Particules PM10



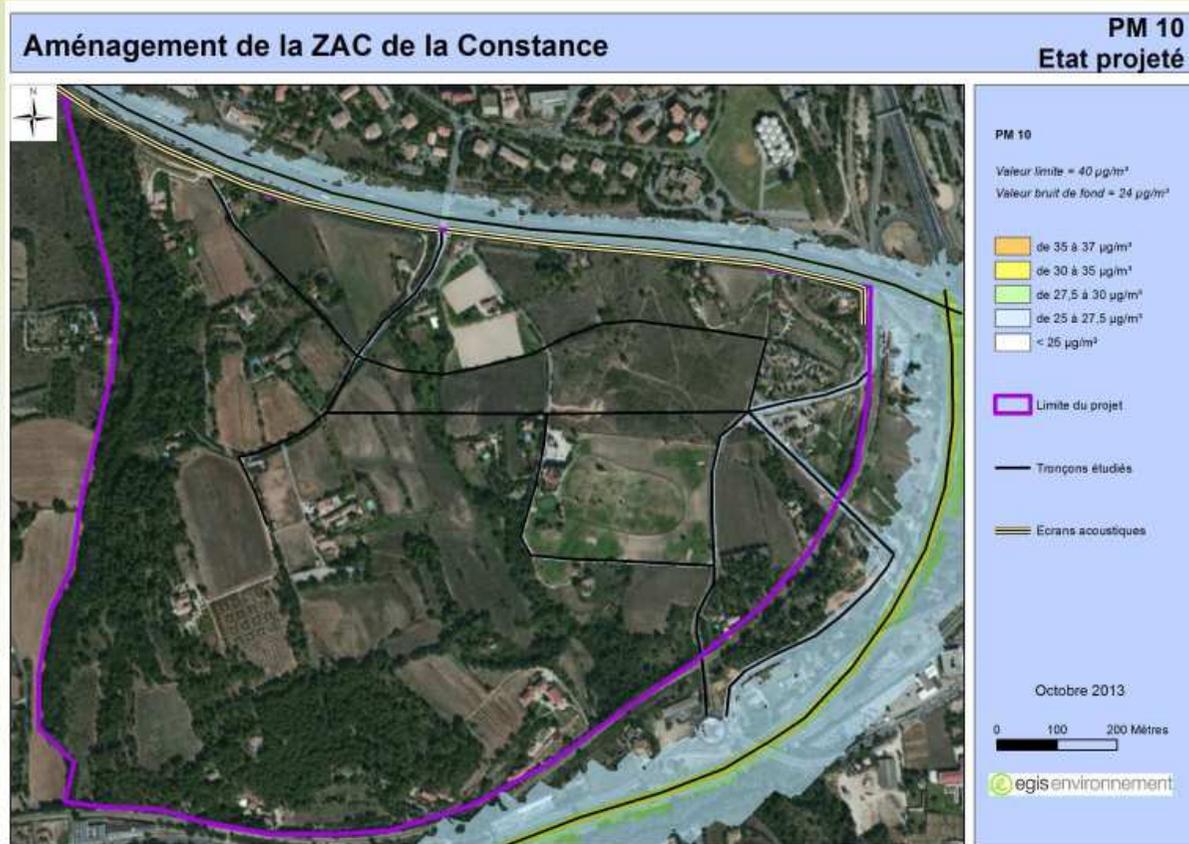


Etat de référence (2033 sans le projet) : Concentration moyenne annuelle en Particules PM10



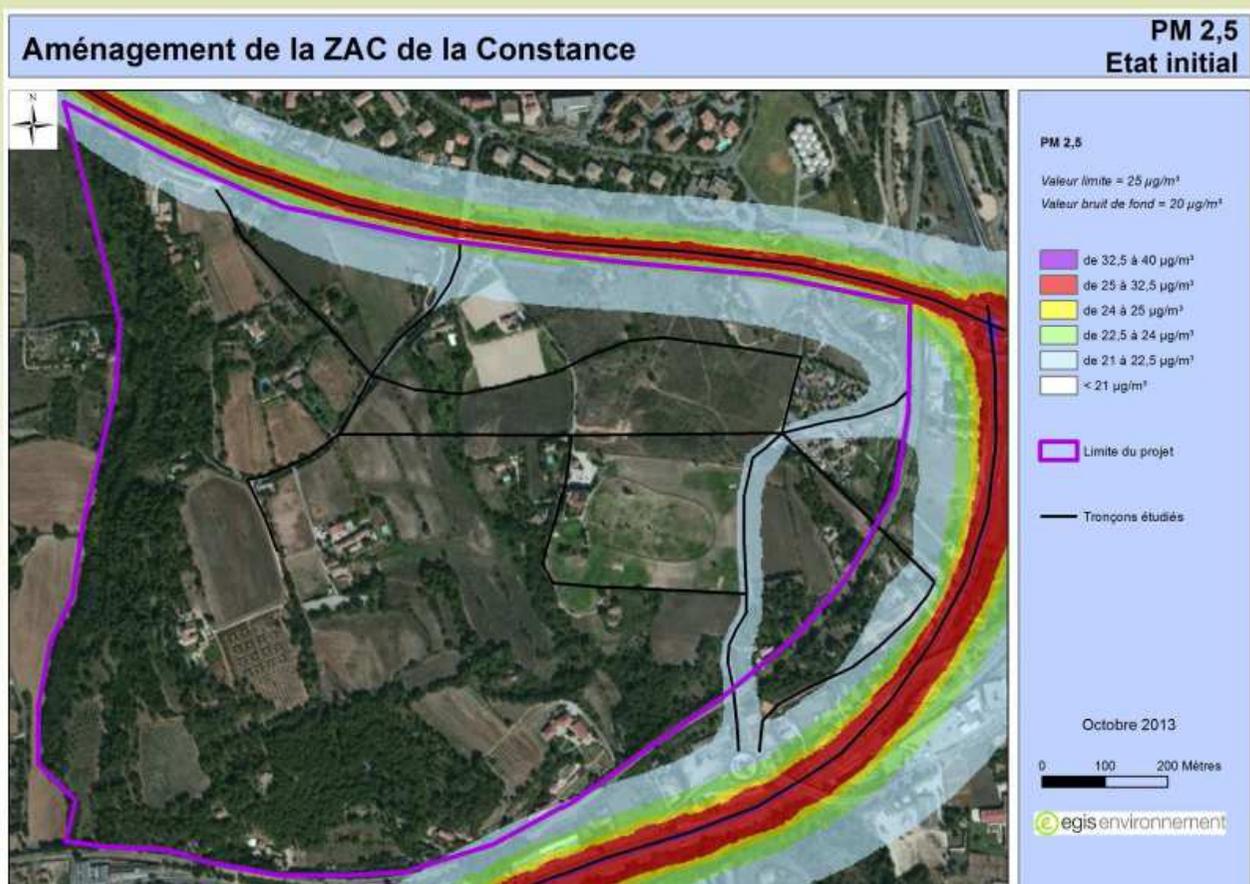


Etat projeté (2033 avec le projet) : Concentration moyenne annuelle en Particules PM10



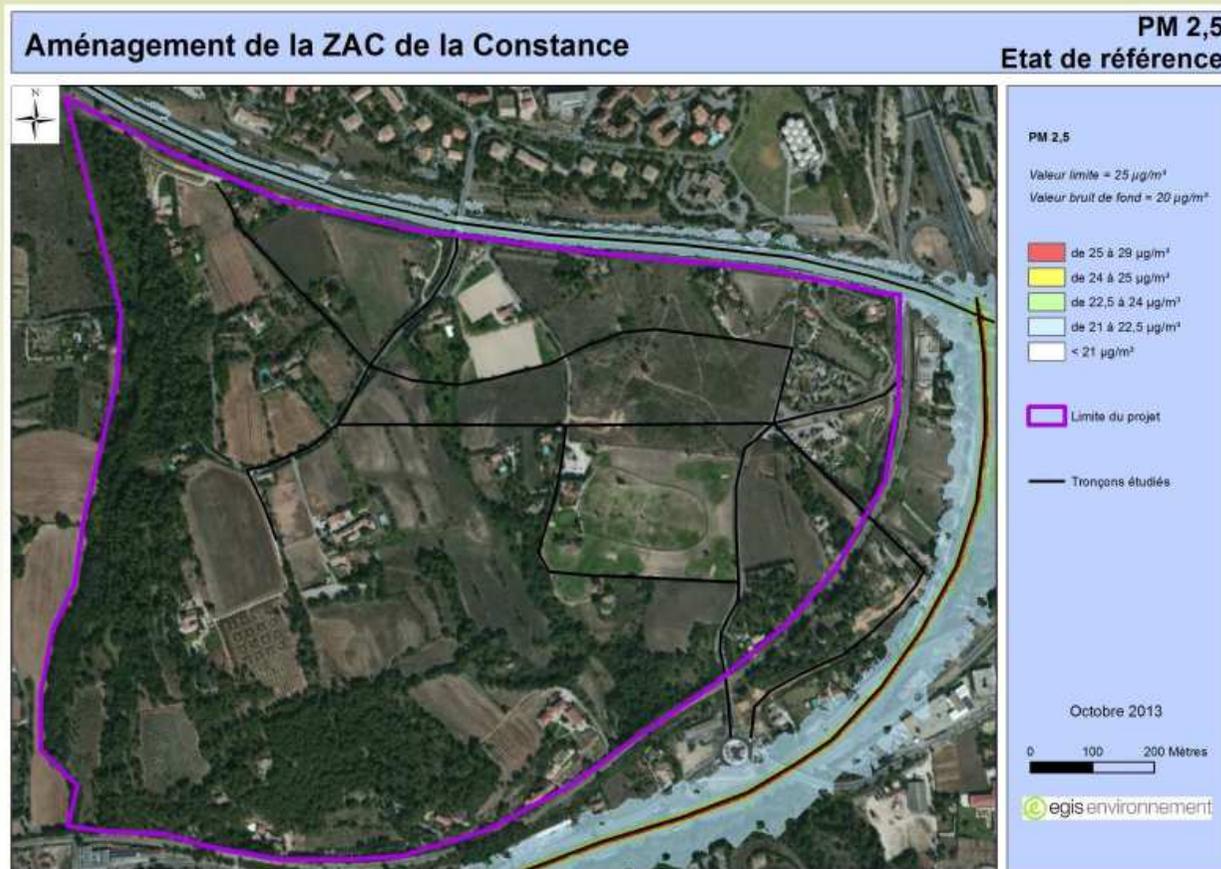


Etat initial 2013 : Concentration en moyenne annuelle en Particules PM2,5



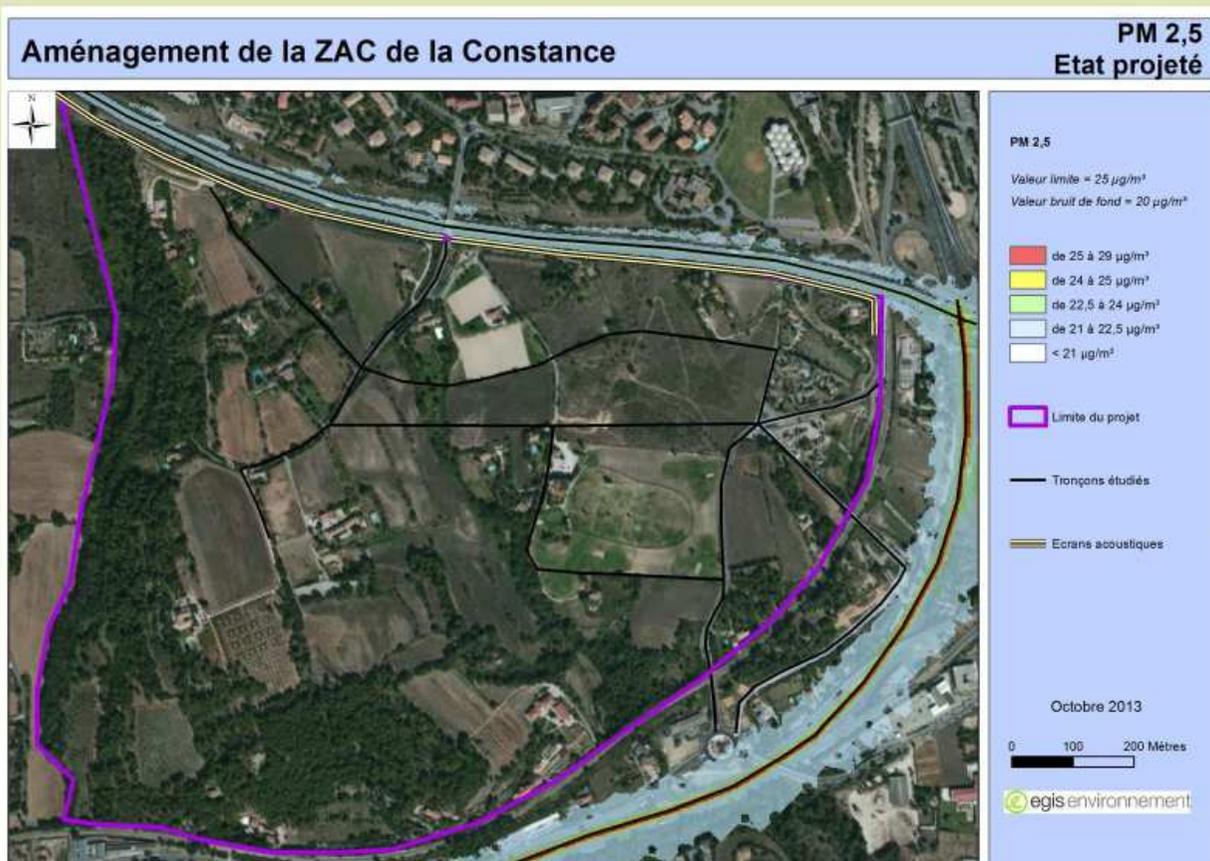


Etat de référence (2033 sans le projet) : Concentration en moyenne annuelle en Particules PM2,5





Etat projeté (2033 avec le projet) : Concentration en moyenne annuelle en Particules PM_{2,5}





Conclusion

Pour les 3 horizons étudiés (2013, 2033 sans le projet et 2033 avec le projet de la ZAC de la Constance) :

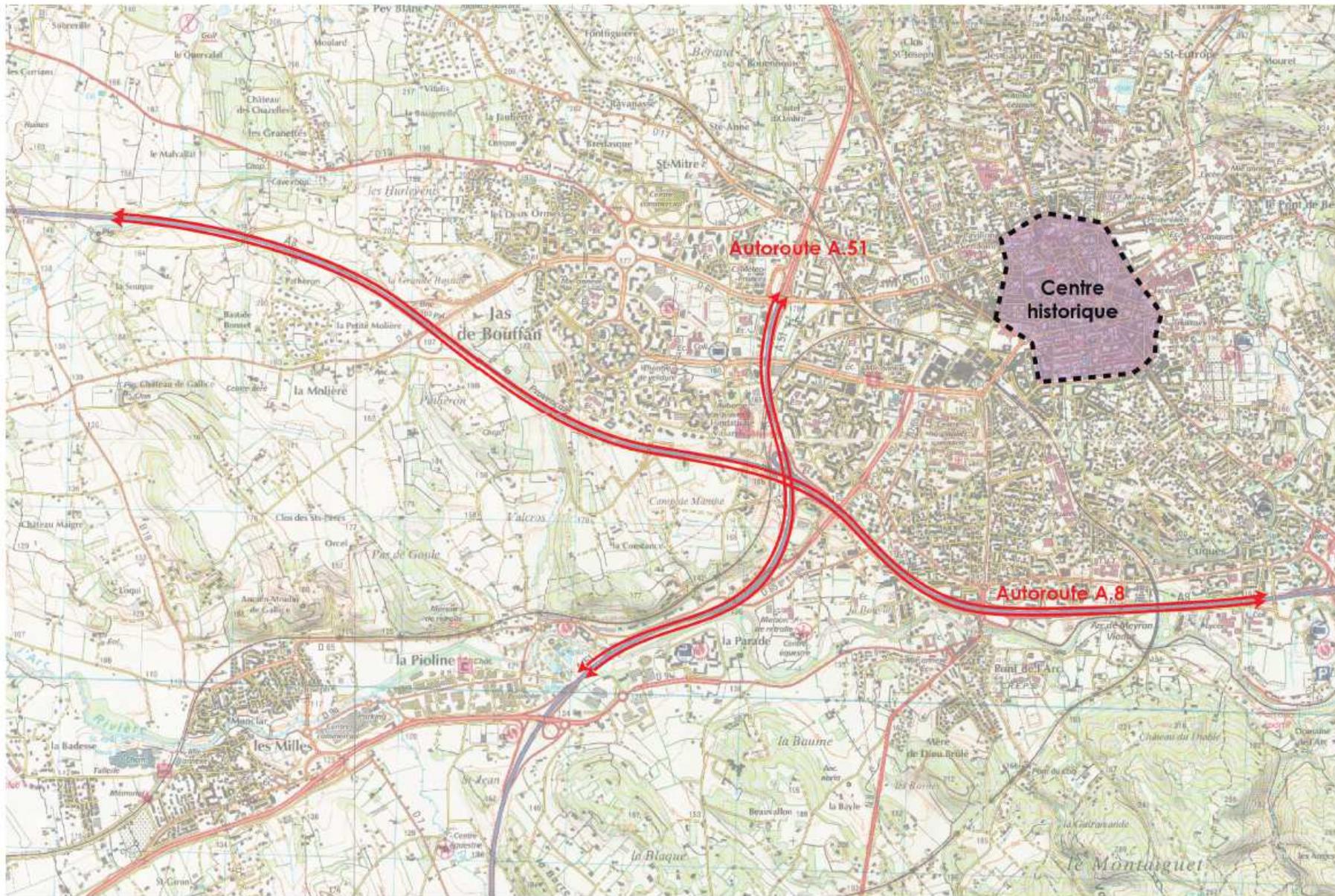
- ▶ **Les normes de qualité de l'air (en valeurs limites) sont respectées pour les particules PM10 et PM2,5 et tous les autres polluants étudiés**
- ▶ **La création du projet de la ZAC de la CONSTANCE à l'horizon 2033 ne sera pas à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air.**

Aix-en-Provence.
PLATEAU DE LA CONSTANCE

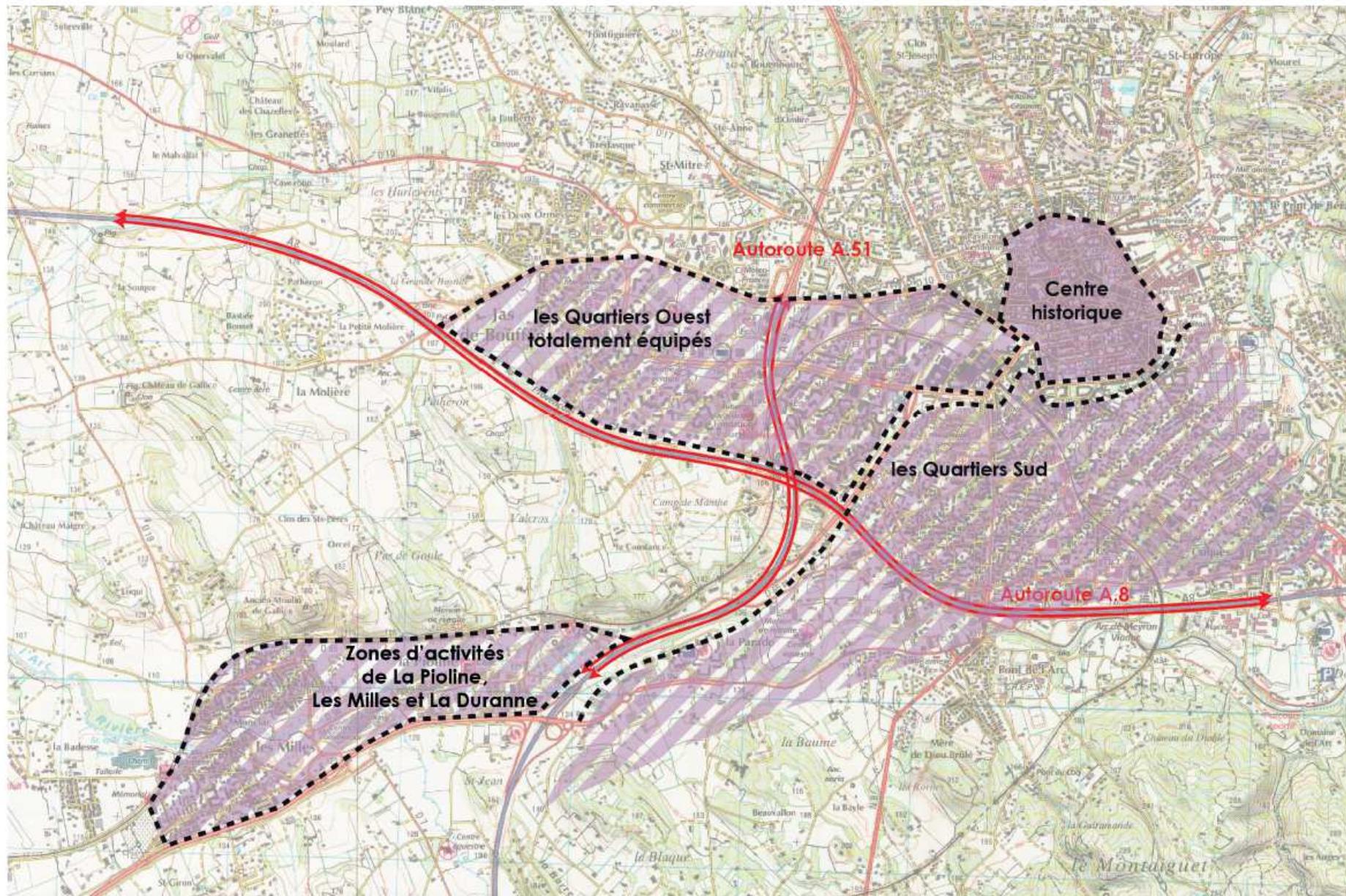
SYNTHESE DES ETUDES
OPTIONS D'URBANISME,
PROGRAMME.

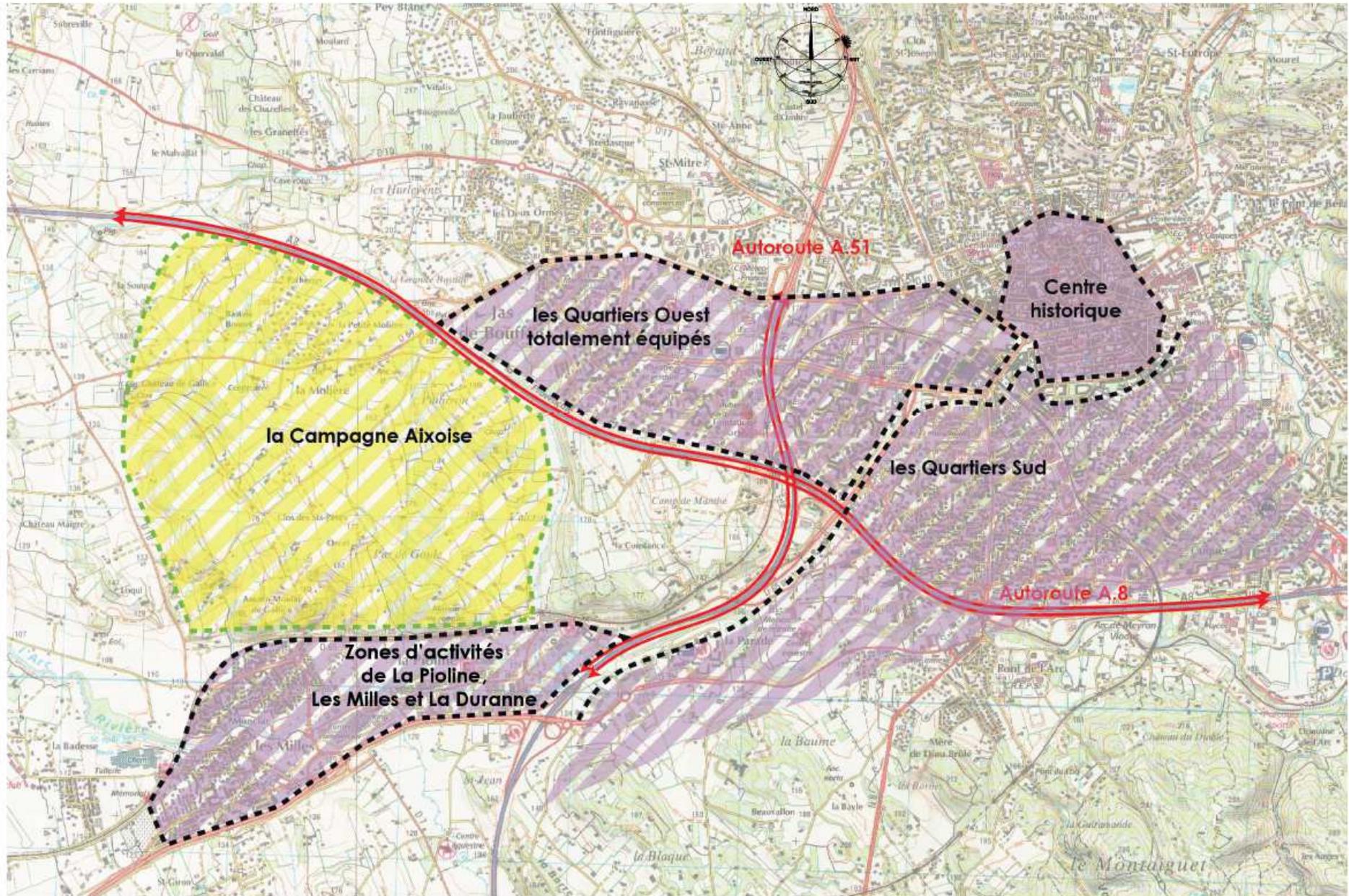
Réunion publique du 5 décembre 2013

1^a le CENTRE ANCIEN

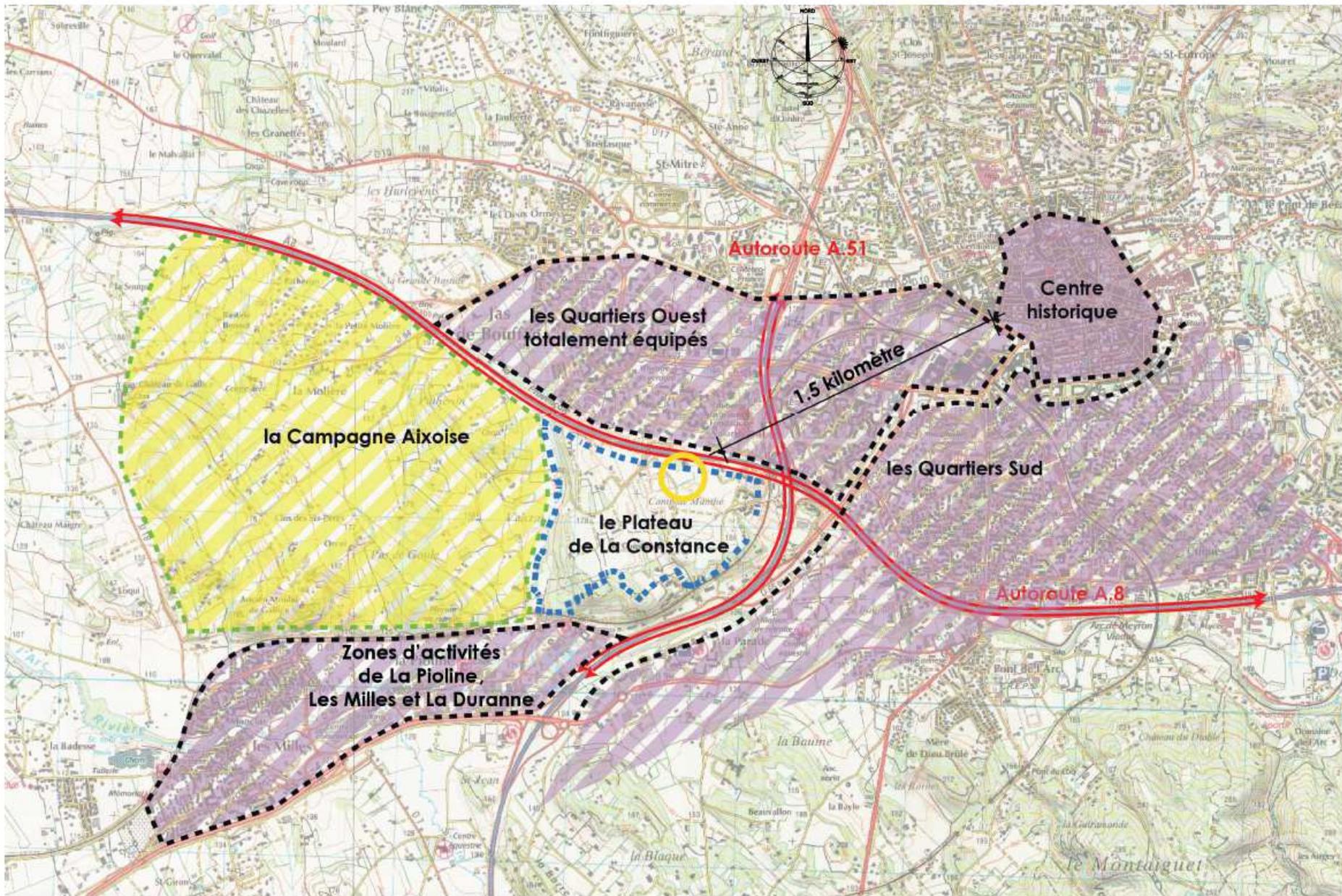


1b les QUARTIERS PERIPHERIQUES





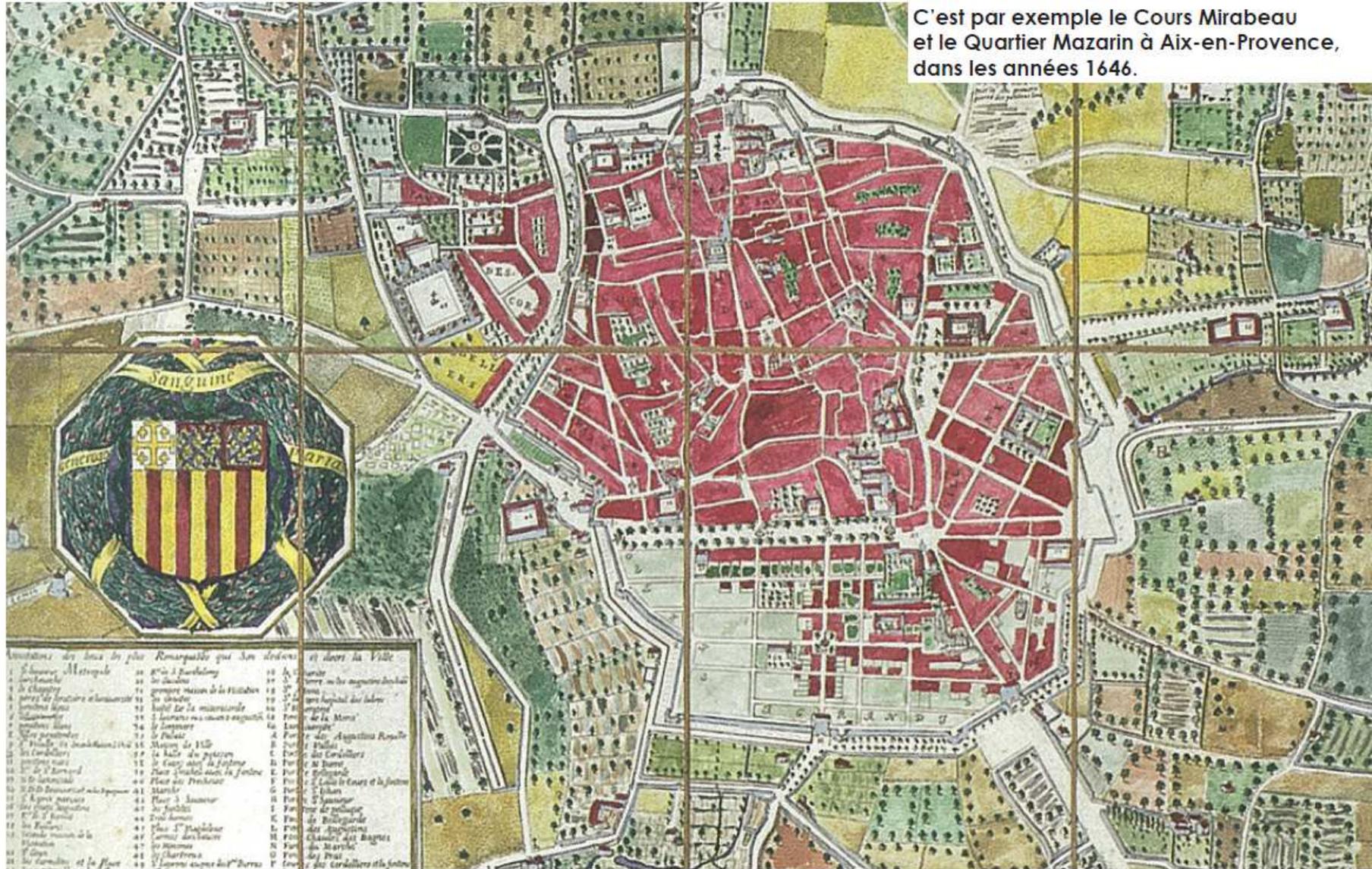
1^d le PLATEAU DE LA CONSTANCE



2. En urbanisme, souvent, les projets commencent par un TRACÉ MAGISTRAL.

Extrait du livre :
Bastilles et jardins de Provence,
Éditions Parenthèses. Nerthe Dautier

C'est par exemple le Cours Mirabeau et le Quartier Mazarin à Aix-en-Provence, dans les années 1646.



3^a Ici, sur le plateau de la Constance, aujourd'hui, l'approche sera plus modeste. Elle va s'appuyer sur LA NATURE. La nature proche, et lointaine, puis identifier, avec tendresse, la place des personnes qui vivent ici, et ceux qui vont venir.



Ne serait-il pas opportun d'agrandir le périmètre opérationnel ? Cohérence avec le vallon de la Thumine pour intégrer les versants paysagers.

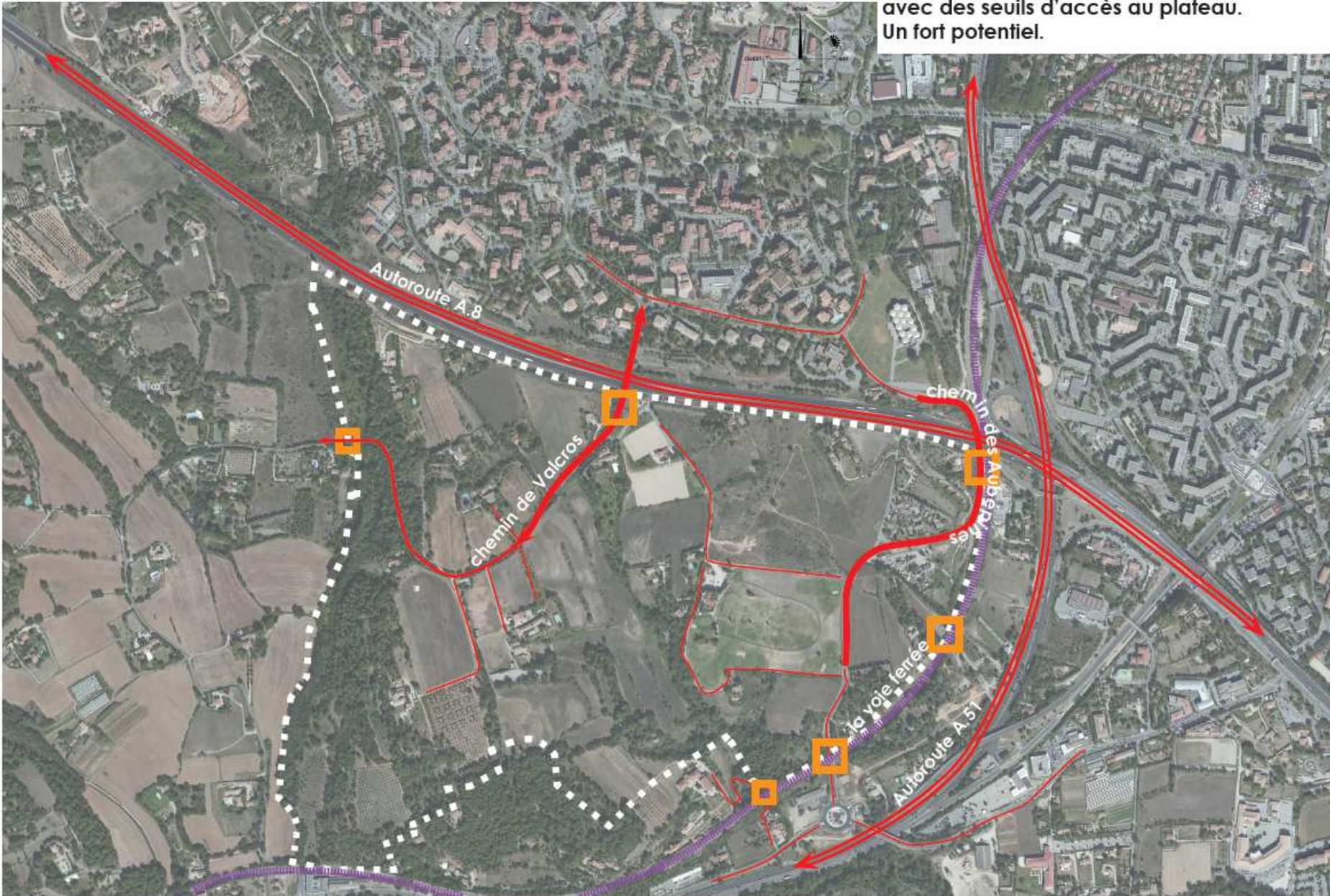
3b Cette approche basée sur la nature correspond à la réalité du site. Bien que proche du coeur historique d'Aix, on est dans un ESPRIT DE CAMPAGNE. Comme au temps des Bastides, les projets feront la part belle aux espaces extérieurs.



4. Lors de la première réunion publique, le diagnostic du site a indiqué des bases : **UN ÉCRIN BOISÉ.**



**5. Et DES VOIES routières et ferrées,
avec des seuils d'accès au plateau.
Un fort potentiel.**



6. Le diagnostic, c'est aussi, un territoire unitaire avec le quartier du JAS DE BOUFFAN riche d'équipements, de services ... avec un déficit d'emplois à atténuer, ...



7. Les diagnostics, puis les études environnementales, ont mis en évidence l'importance du VALLON NORD-SUD, élément majeur du paysage. L'eau de pluie s'écoule là. Il y a de beaux arbres, des oiseaux ...



8. Toujours au titre du diagnostic, les propriétés ont été repérées. Elles sont **PONCTUÉES DE MAISONS**, souvent anciennes, avec de beaux jardins. C'est un patrimoine respectable.



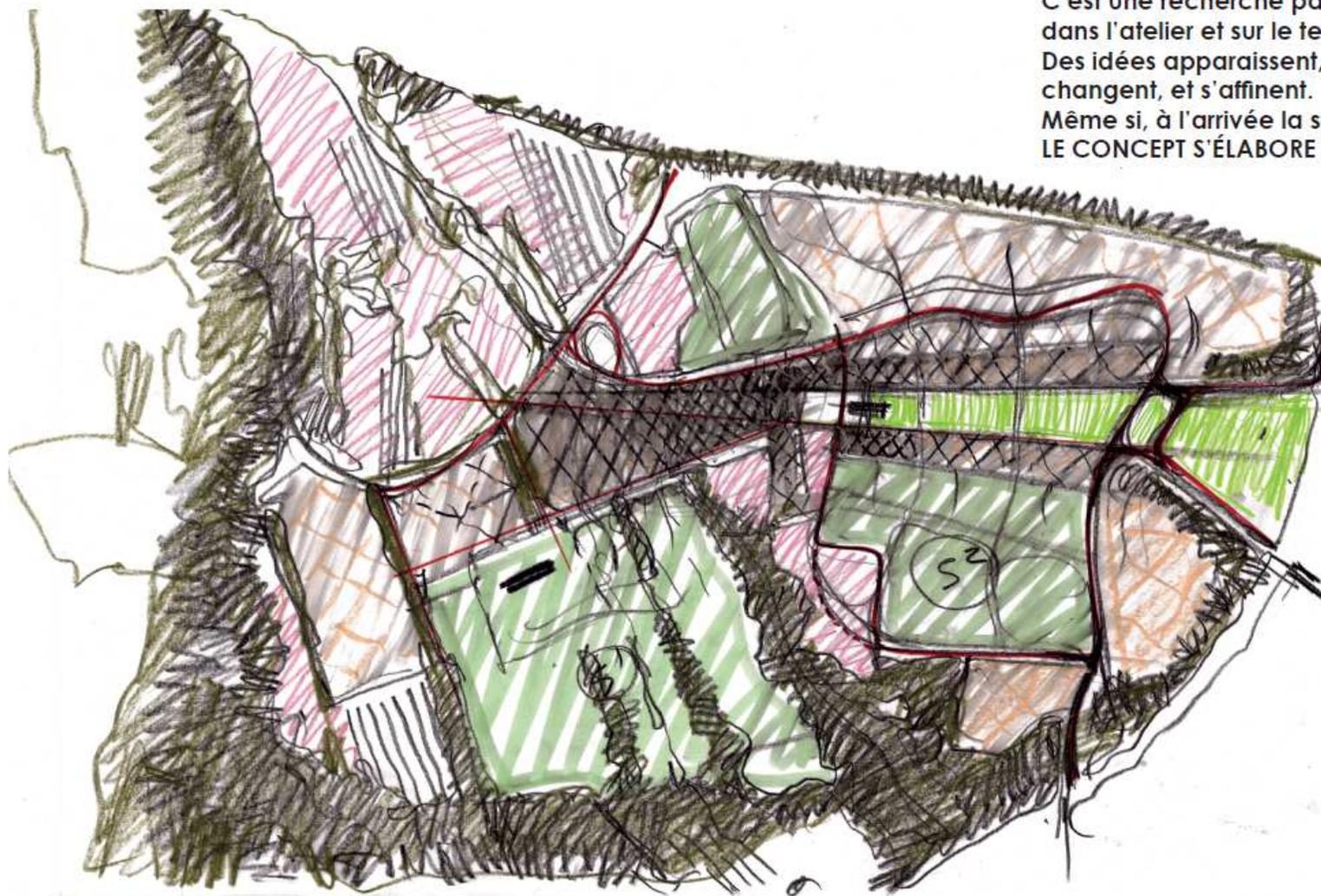
9. En assemblant toutes ces données, la base conceptuelle du futur projet apparaît : « LES PAGES BLANCHES » du dossier du 6 mai 2013.



10. Depuis, au fil des jours, en travaillant,
en écoutant les propos de chacun,
en particulier lors de réunions publiques,
UN CONCEPT A ÉMÉRÉ.



Le projet ne sort pas tout seul du chapeau.
C'est une recherche patiente ;
dans l'atelier et sur le terrain.
Des idées apparaissent, se débattent,
changent, et s'affinent.
Même si, à l'arrivée la solution paraît simple,
LE CONCEPT S'ÉLABORE LENTEMENT.

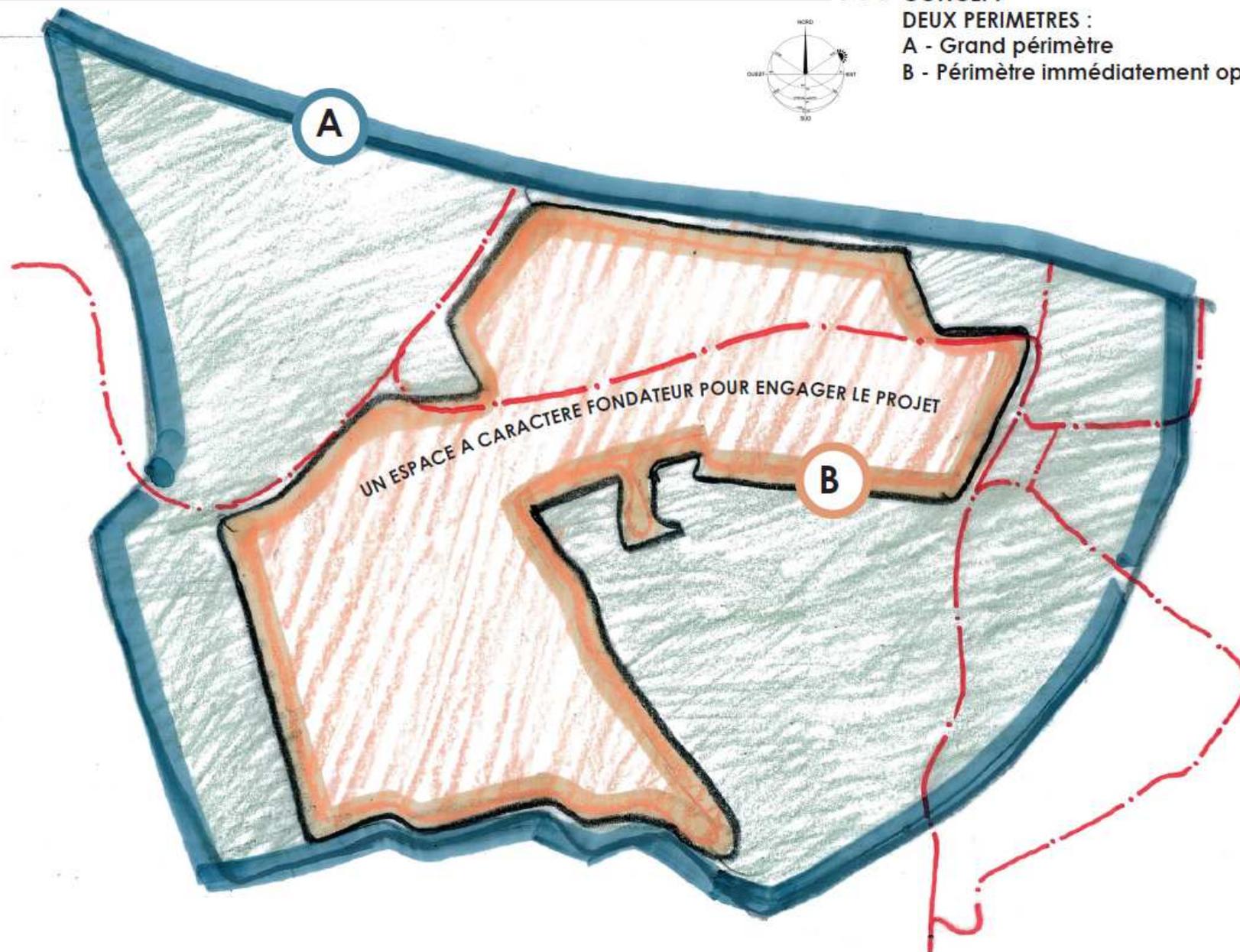


10_a CONCEPT

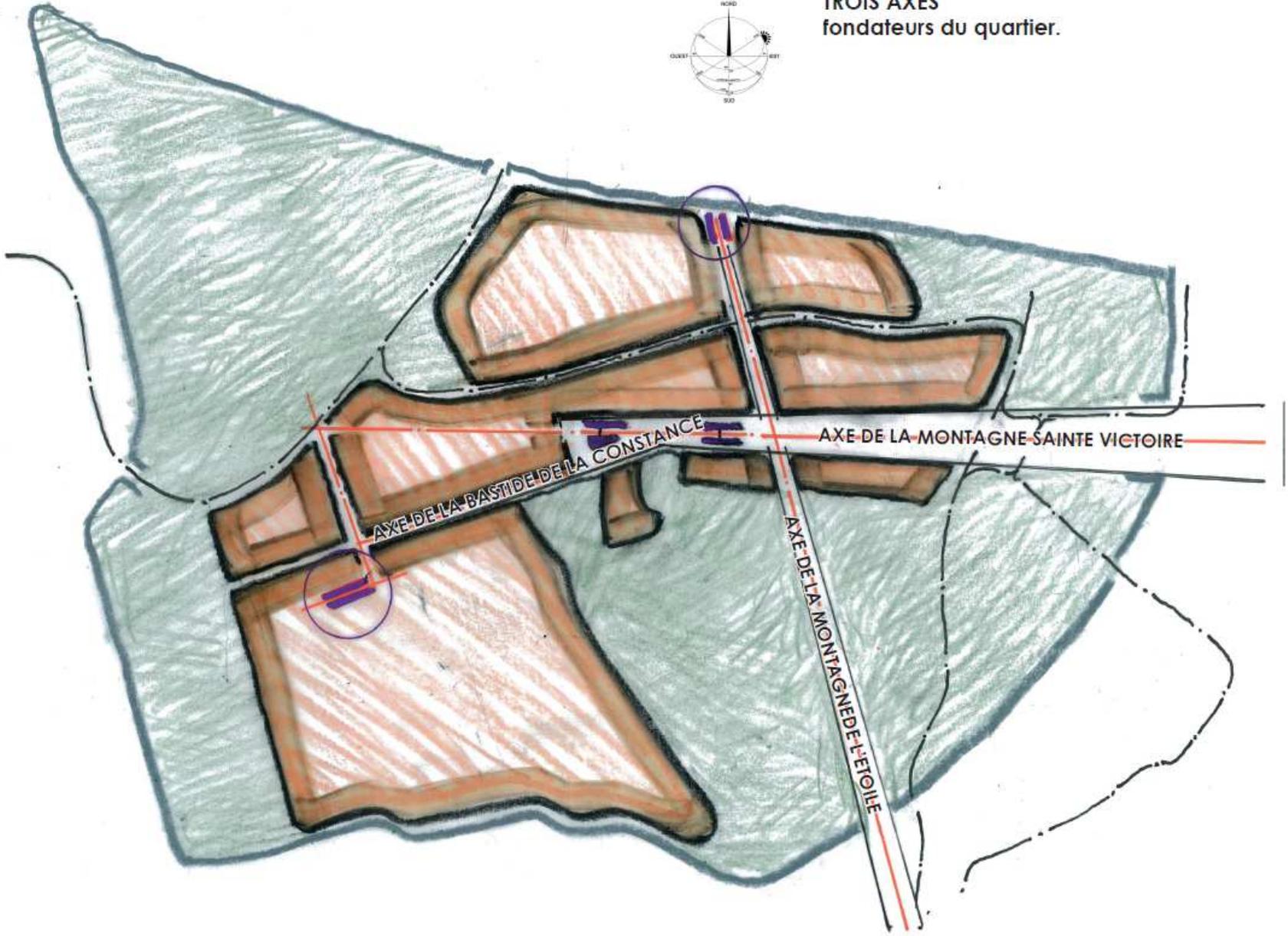
DEUX PERIMETRES :

A - Grand périmètre

B - Périmètre immédiatement opérationnel.

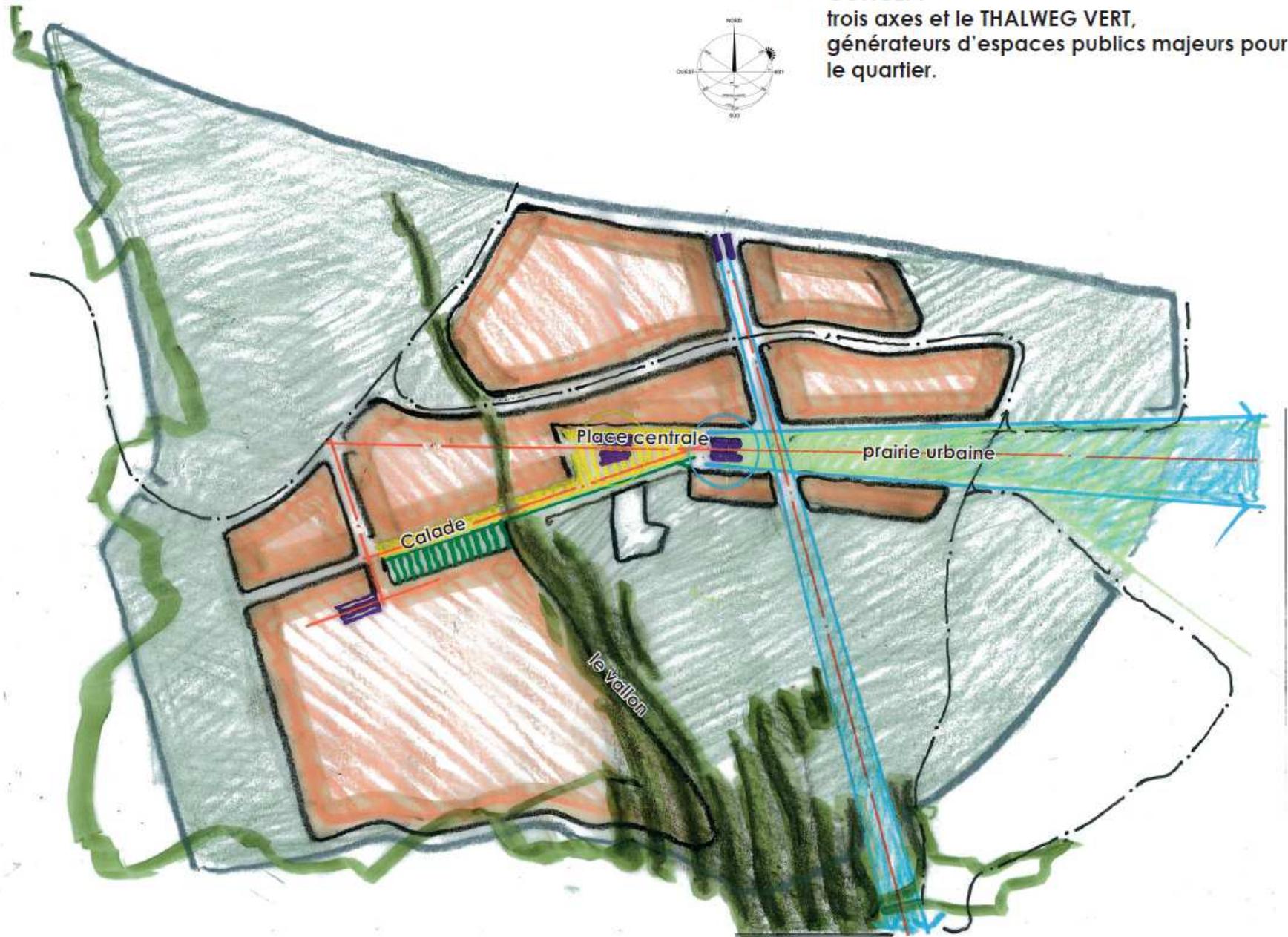
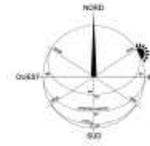


10^b CONCEPT
TROIS AXES
fondateurs du quartier.



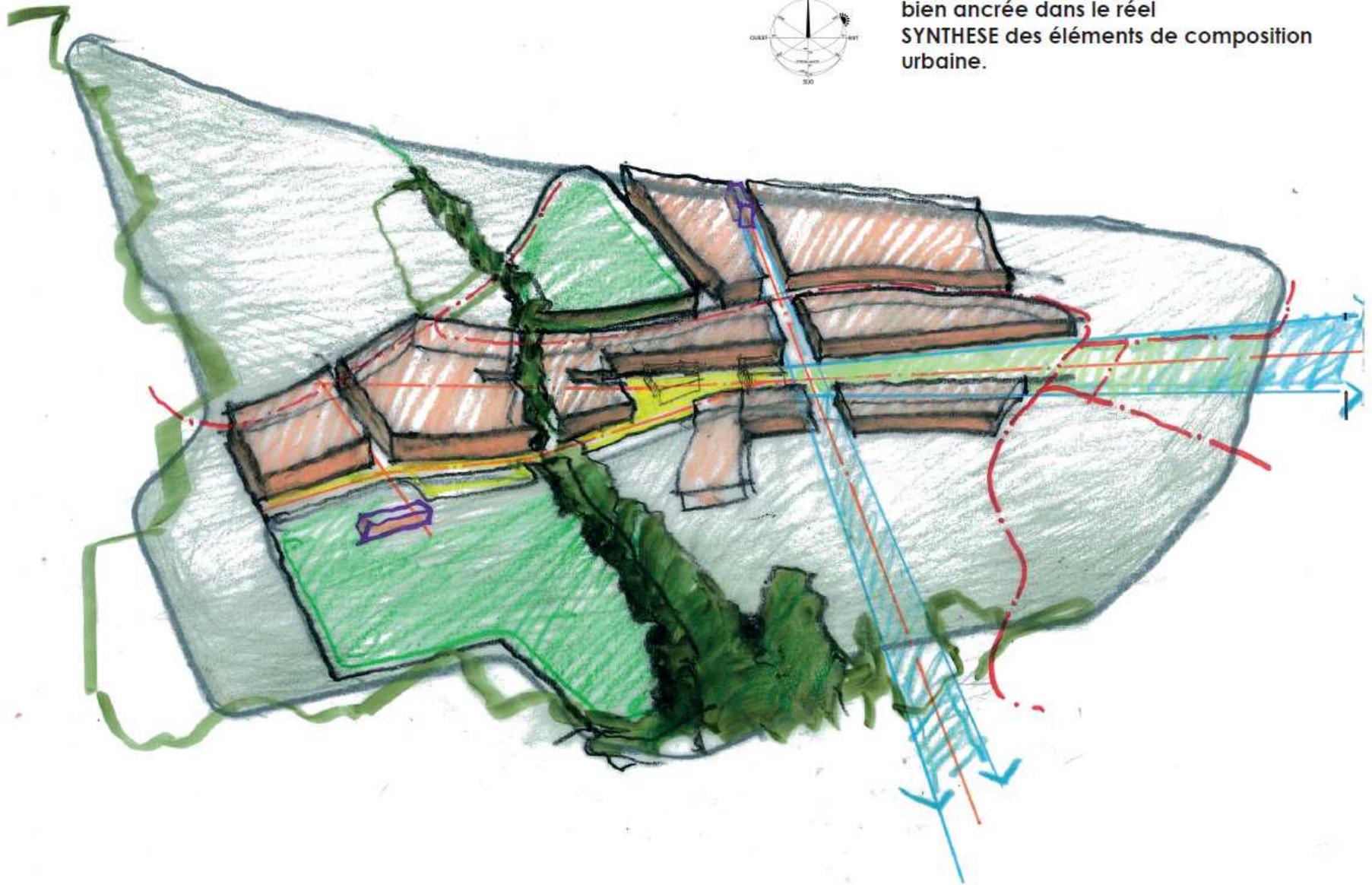
10c CONCEPT

trois axes et le THALWEG VERT,
générateurs d'espaces publics majeurs pour
le quartier.



10_d CONCEPT

Une forme urbaine apparaît,
bien ancrée dans le réel
SYNTHESE des éléments de composition
urbaine.

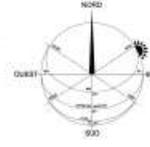


11. Ensuite, pour cadrer les actions jusqu'à la réalisation finale il y a des LIGNES FORTES. Ces lignes sont ancrées sur le grand paysage, les montagnes tutélaires de la Sainte Victoire et de l'Etoile. Ces lignes fortes vont aussi, organiser les parcours ... notamment entre l'Est et l'Ouest du plateau.



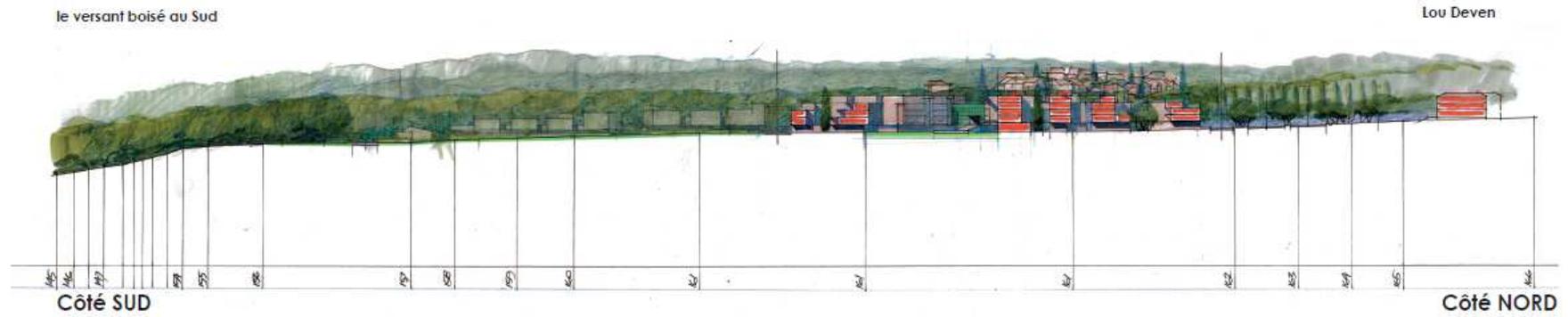
12. Et puis IL Y A LE TEMPS,
les chantiers ne vont pas débiter
de partout à la fois.

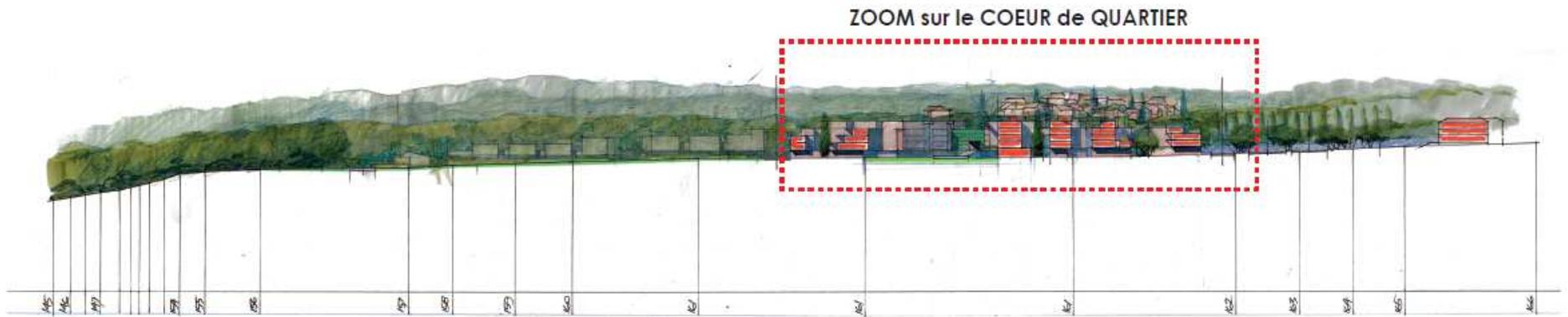
Le quartier commence à germer dans un
lieu fondateur, à forte sociabilité,
sur des fonciers maîtrisés
(ville d'Aix-en-Provence, Sacoqiva/Erilia).

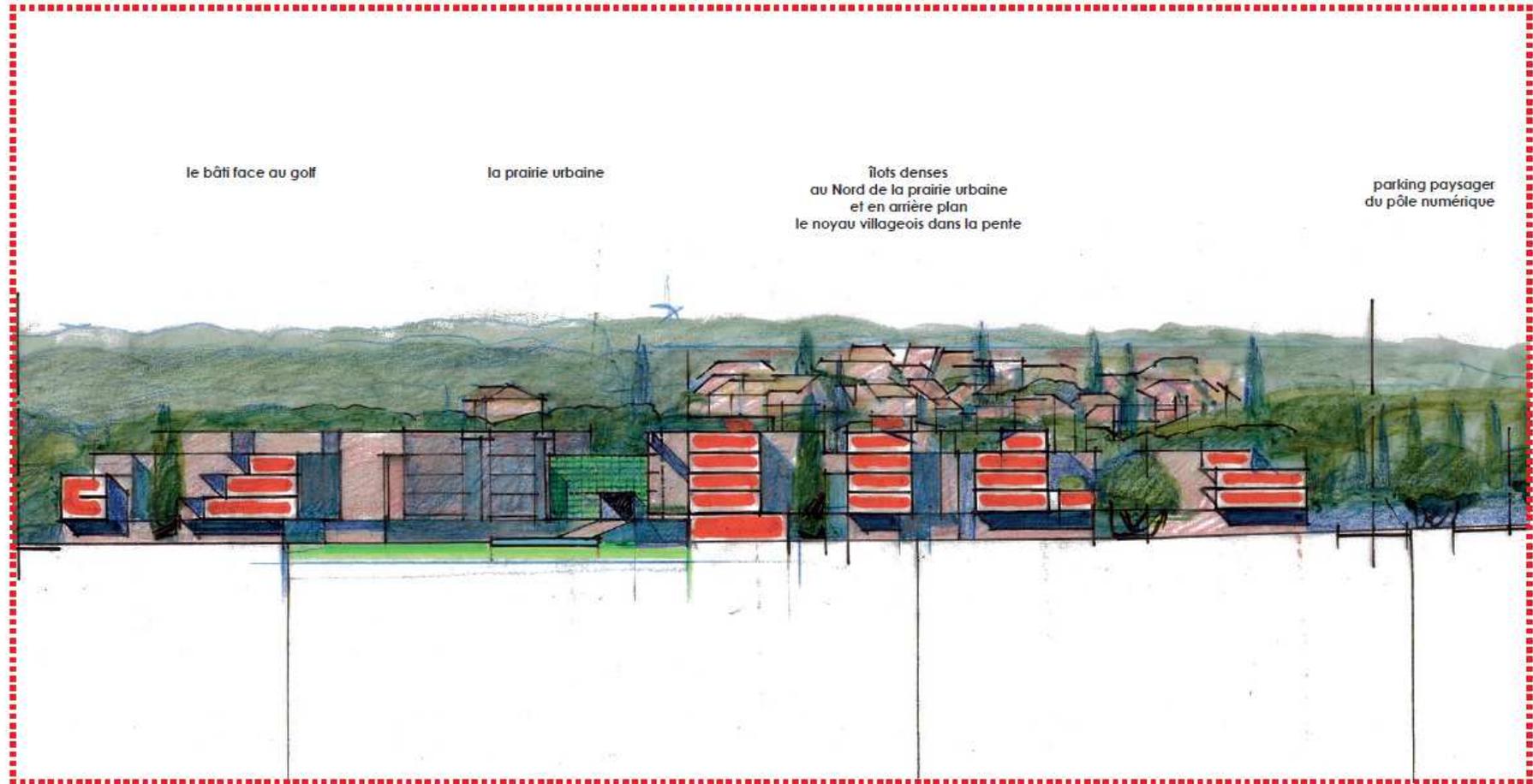


13. La quantité de mètres carrés dépend de la HAUTEUR DU BÂTI.
Sur des profils on a testé le nombre de niveaux « raisonnable » avec une gradation suivant les lieux.

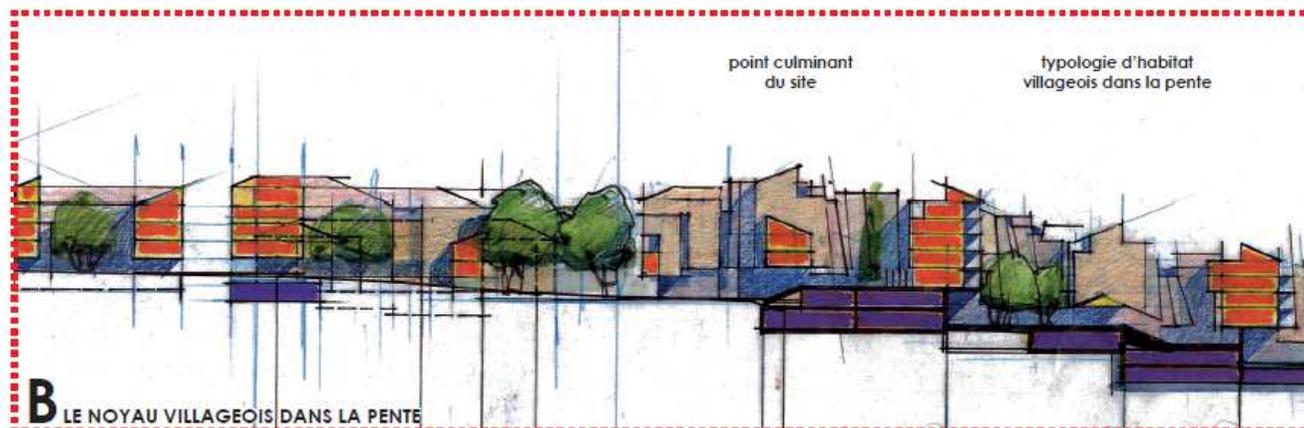
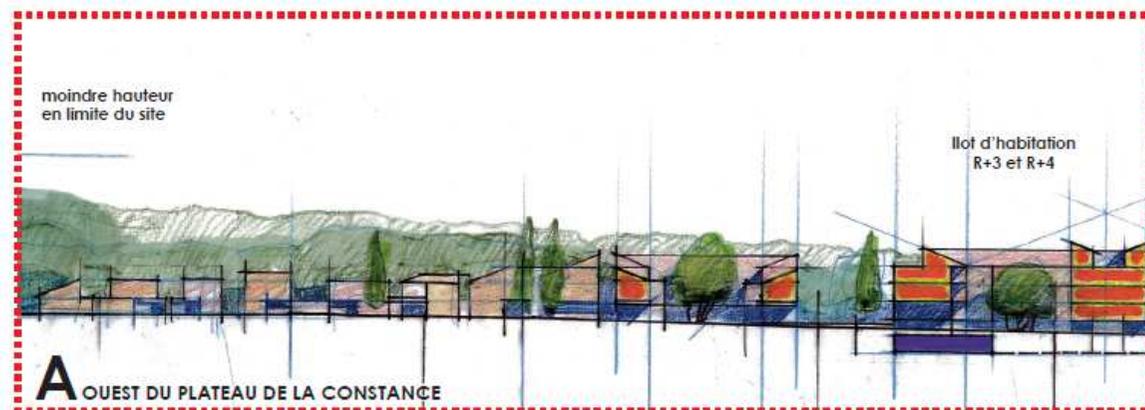
COUPE SUD/NORD



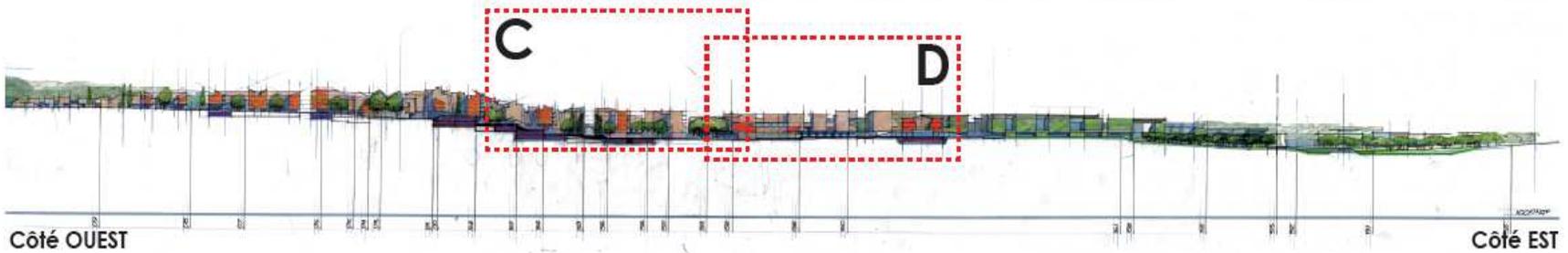
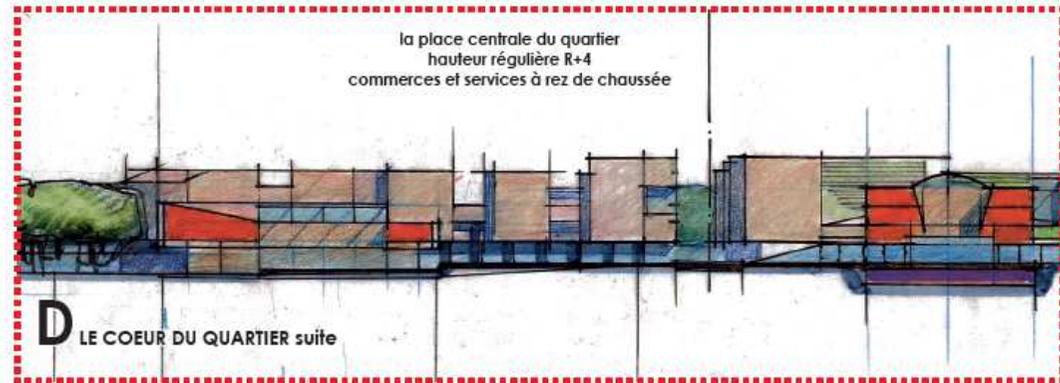
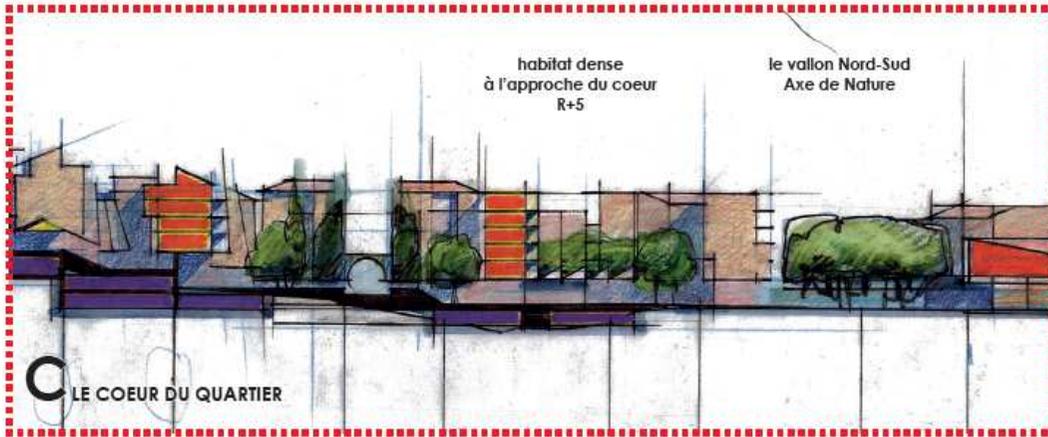


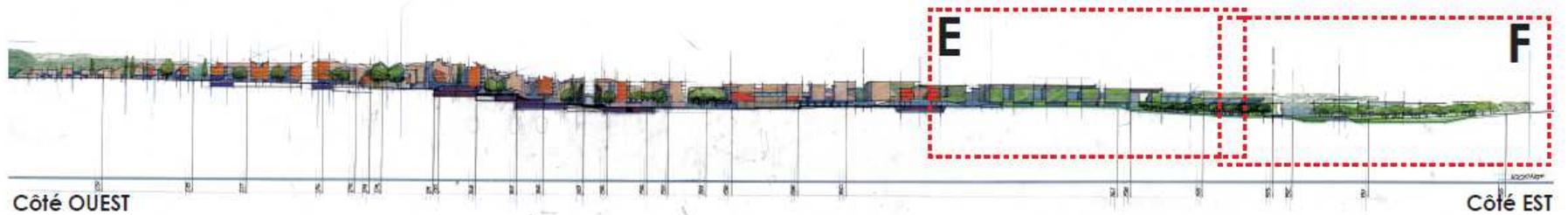
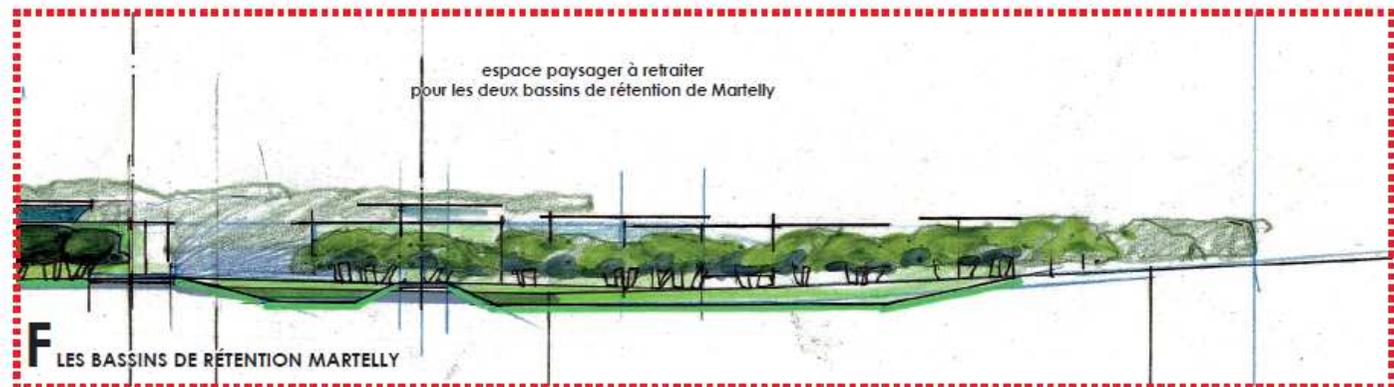
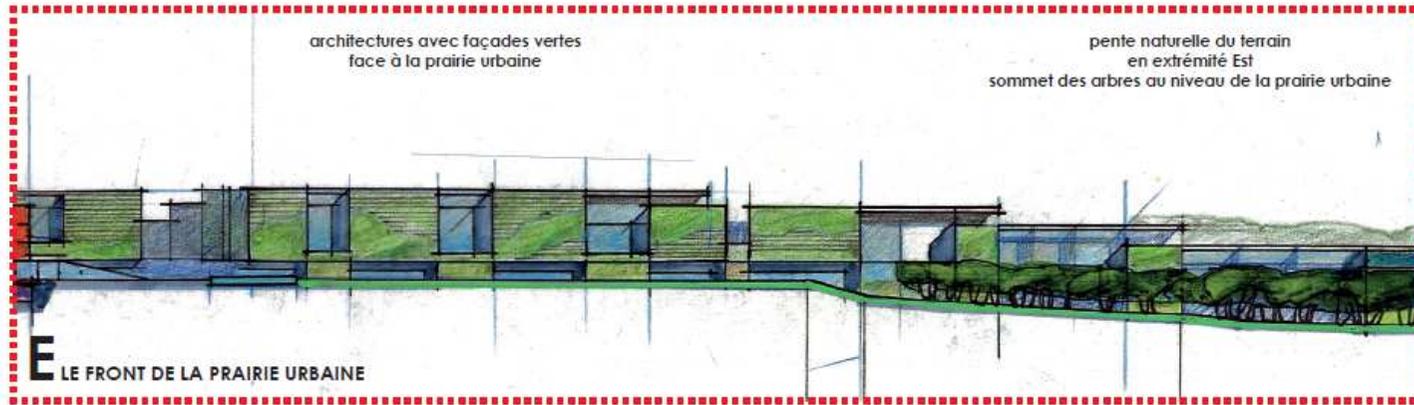


14a COUPE OUEST/EST de la Bastide Bellevue aux Hameaux Martely.

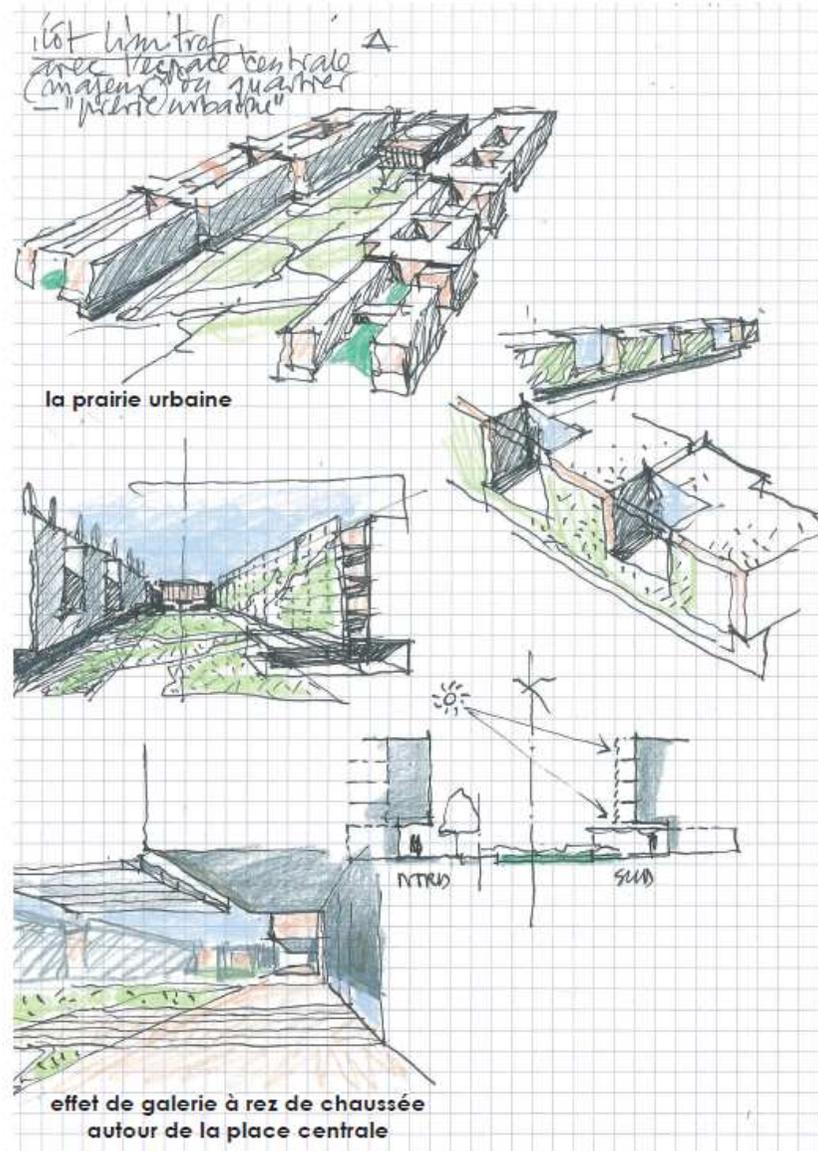


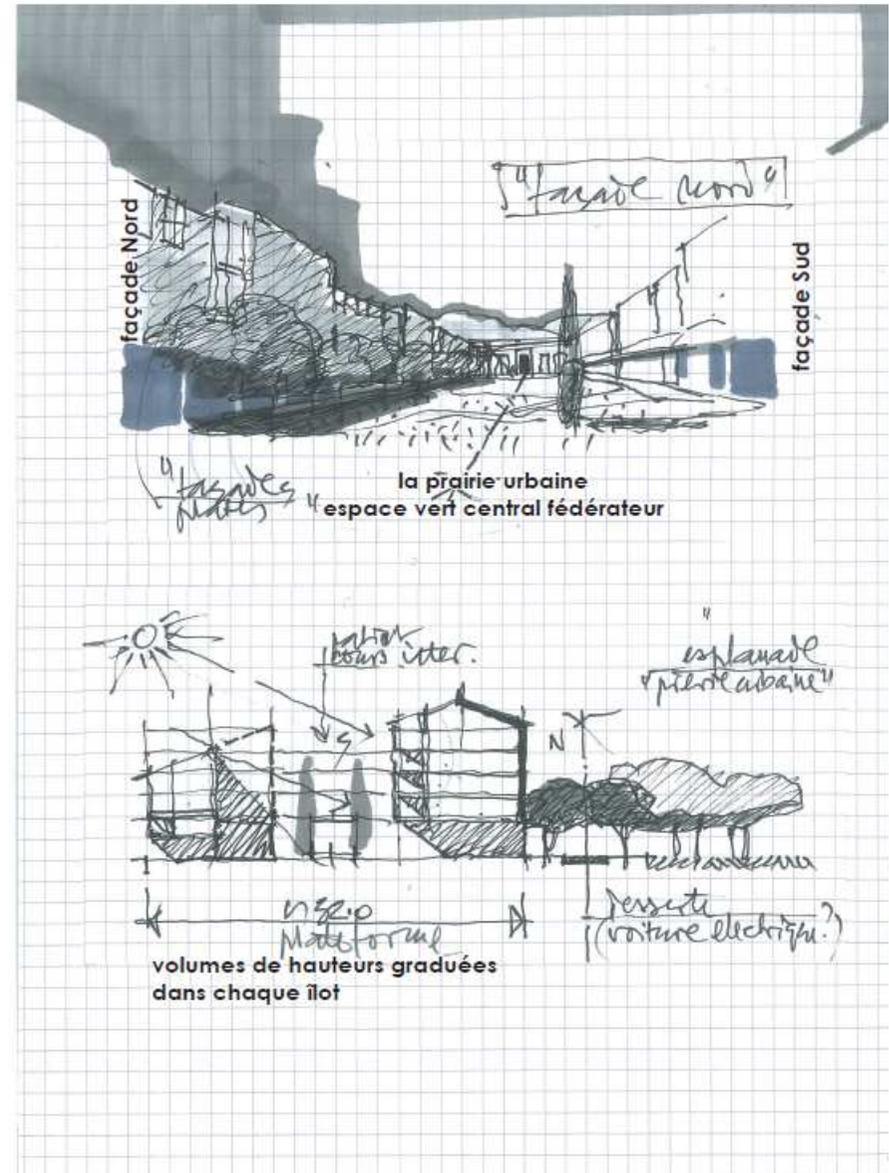
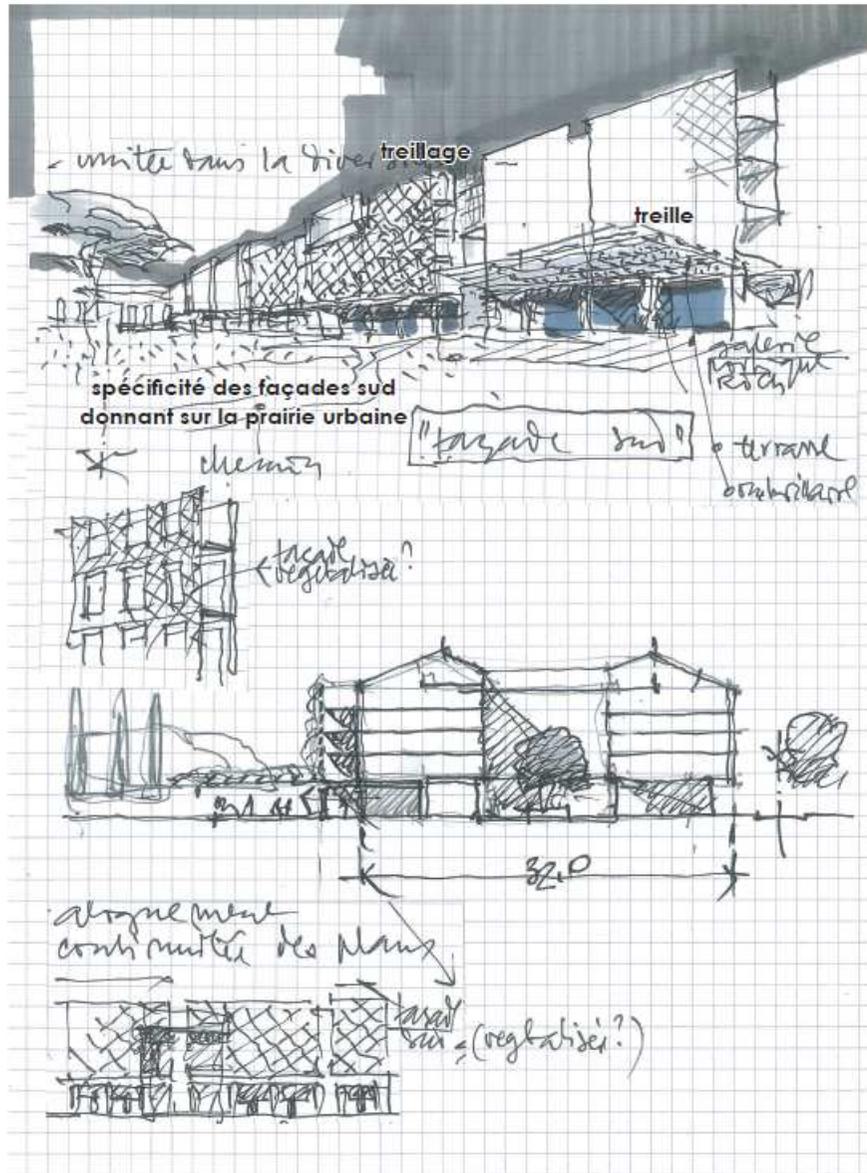
14b COUPE EST/OUEST suite

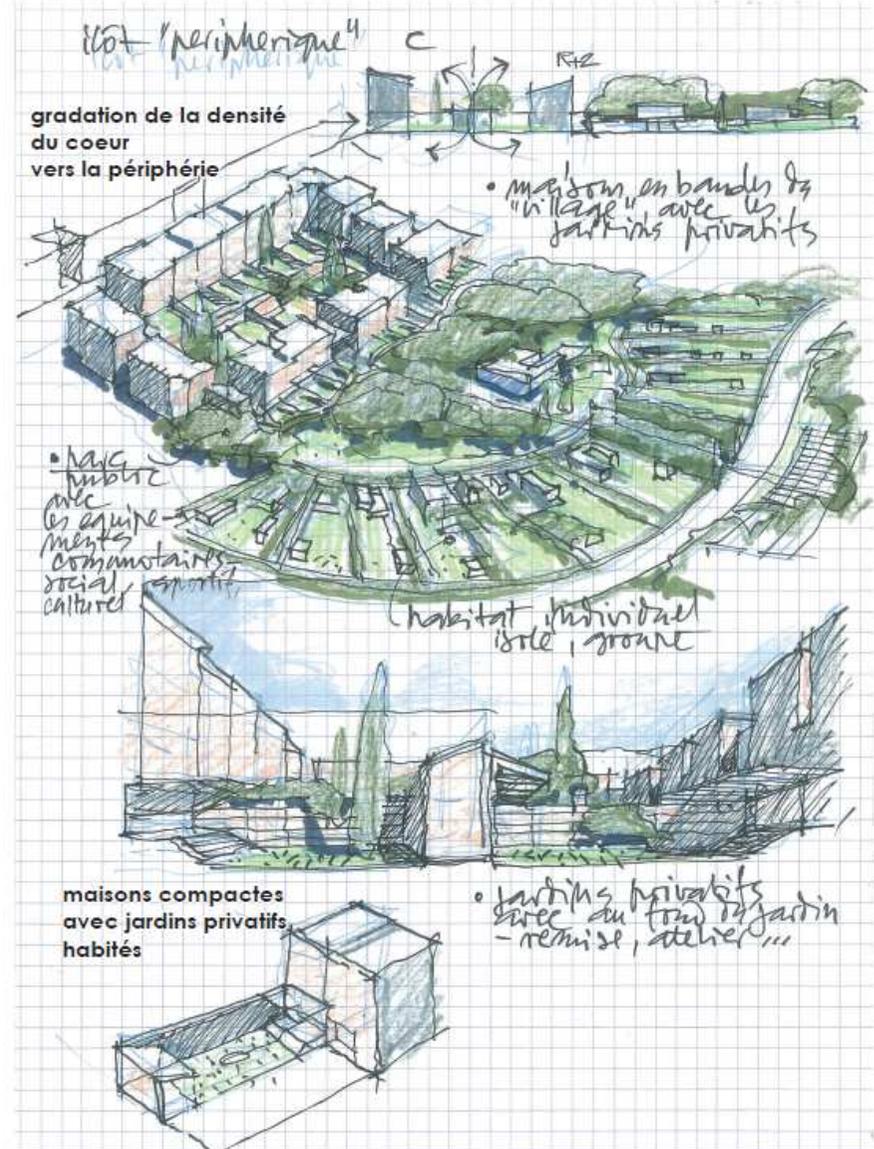
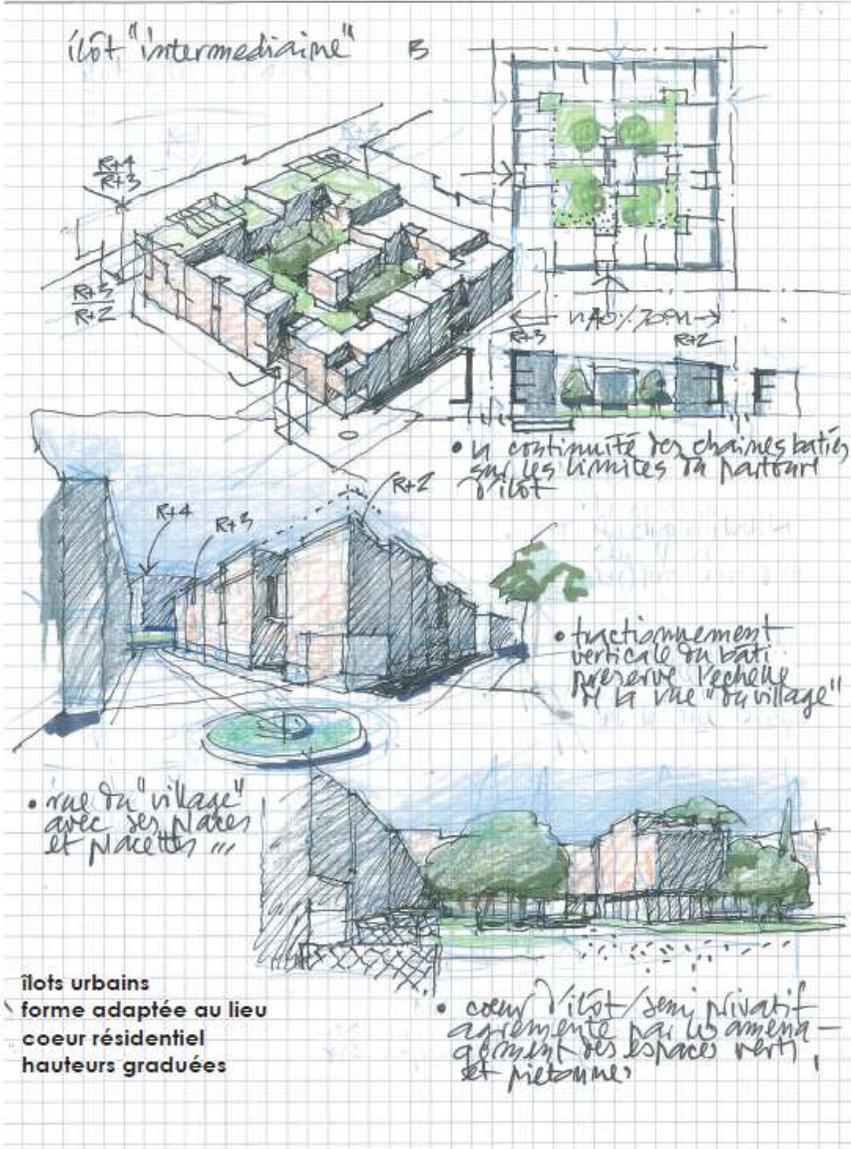




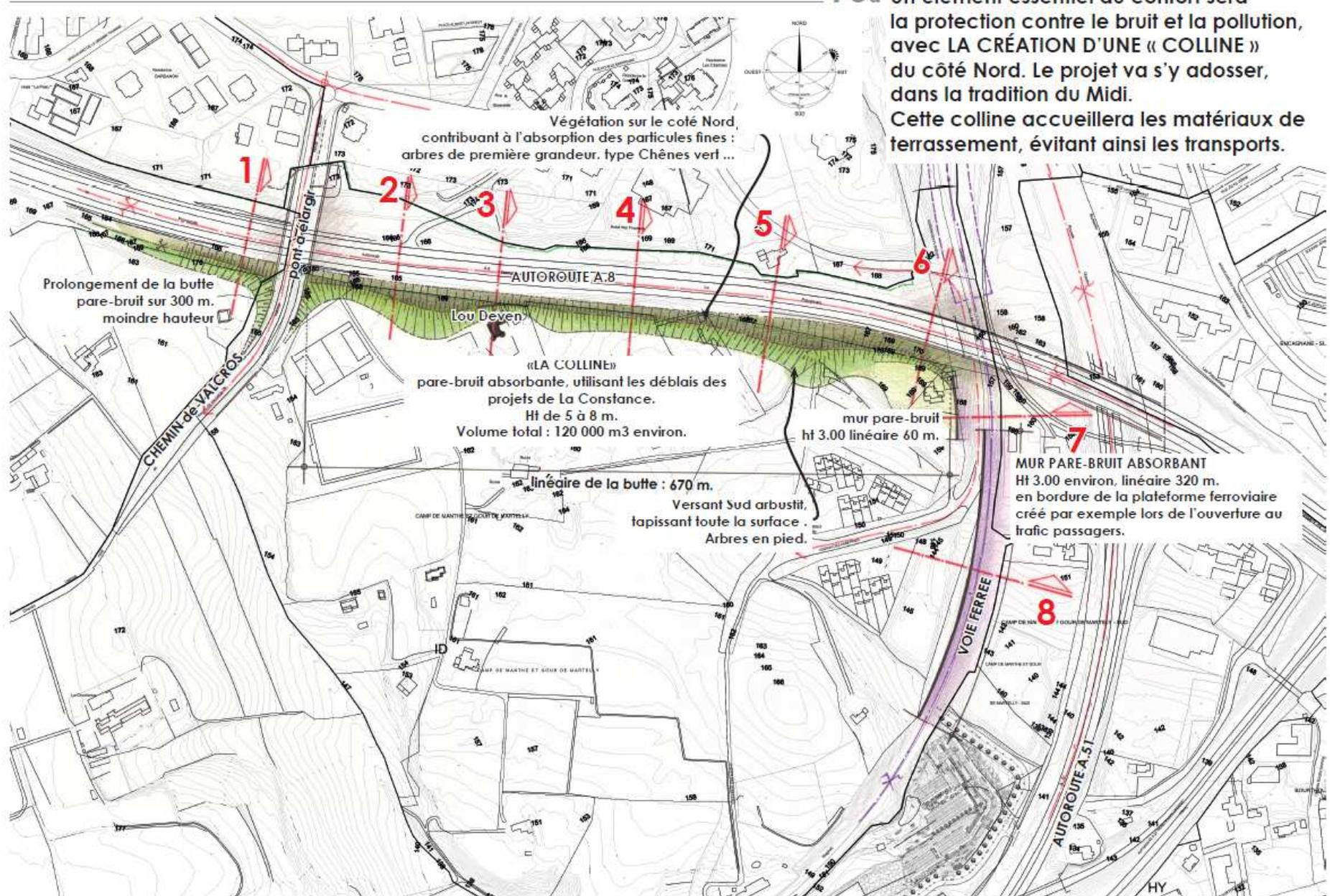
15^a La quantité de mètres carrés dépend aussi de l'emprise au sol. Chaque îlot raconte l'endroit où il se trouve. **LES FORMES URBAINES NE SONT PAS UNIFORMES.** Halte aux projets passe-partout, donner du sens, de la saveur ...



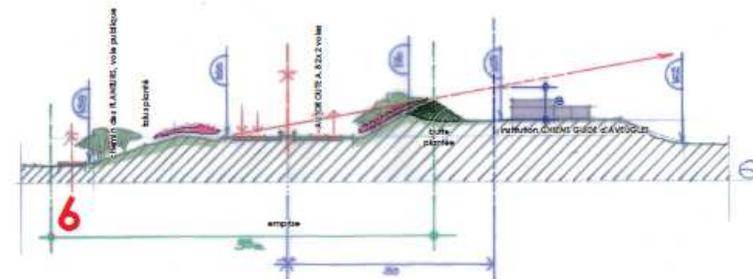
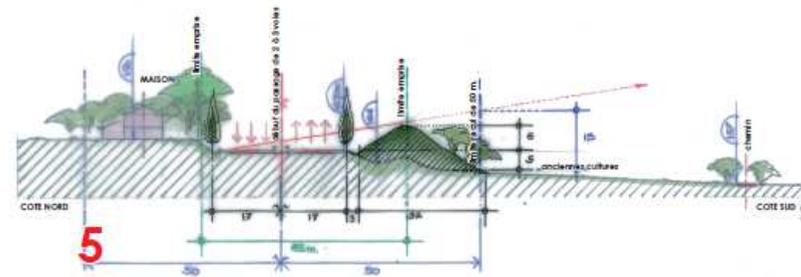
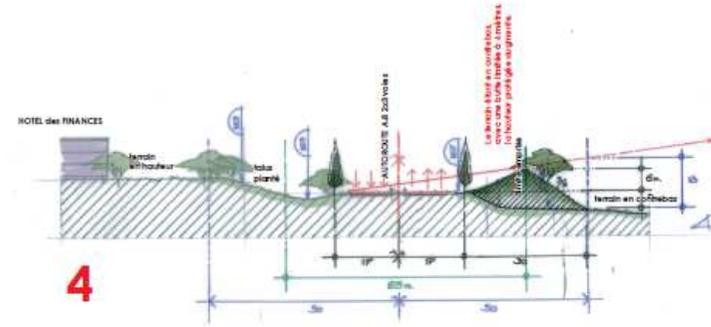
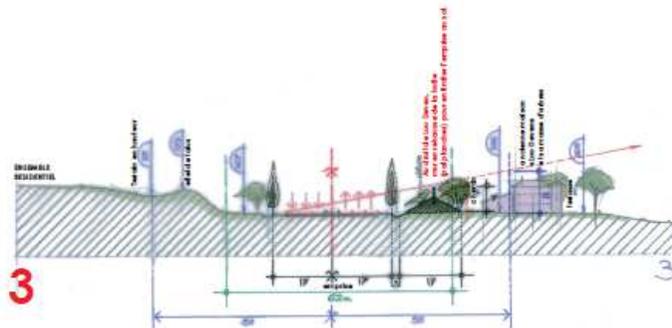
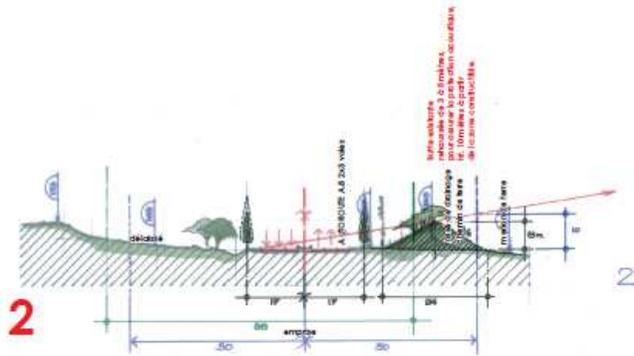
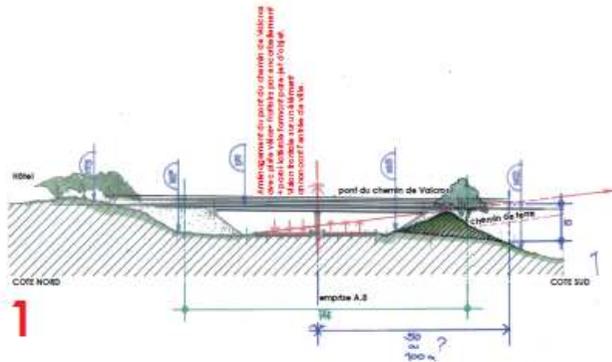




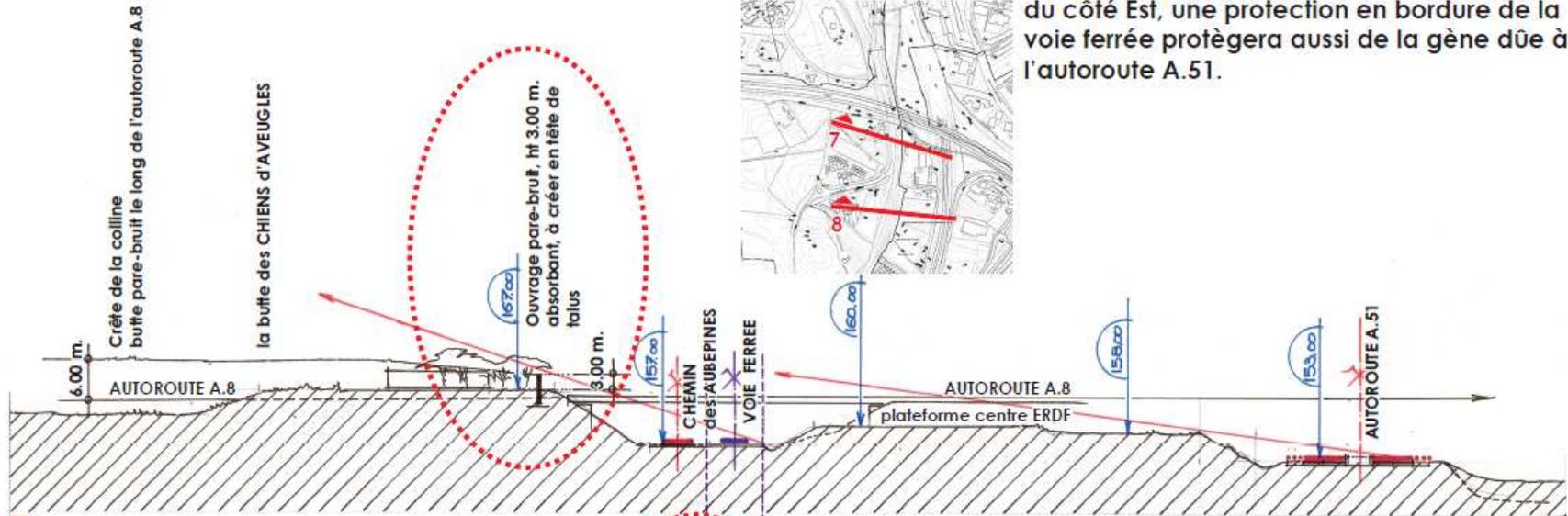
16a Un élément essentiel du confort sera la protection contre le bruit et la pollution, avec LA CRÉATION D'UNE « COLLINE » du côté Nord. Le projet va s'y adosser, dans la tradition du Midi. Cette colline accueillera les matériaux de terrassement, évitant ainsi les transports.



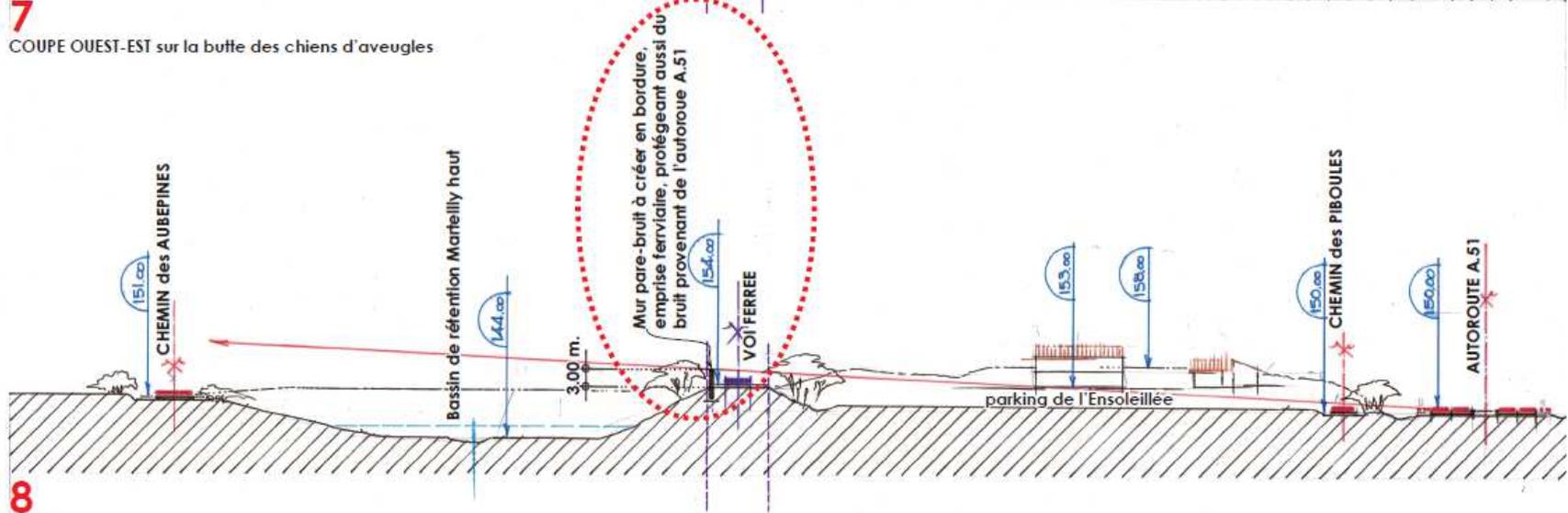
16b Coupes 1 à 6 - Etat projeté avec la «colline»



16c Coupes 7 et 8 - Etat projeté
 du côté Est, une protection en bordure de la
 voie ferrée protégera aussi de la gêne due à
 l'autoroute A.51.



7
 COUPE OUEST-EST sur la butte des chiens d'aveugles



8
 COUPE OUEST-EST sur le bassin de rétention Martelly haut

16d HYPOTHESE de DALLE de COUVERTURE de l'AUTOROUTE A.8

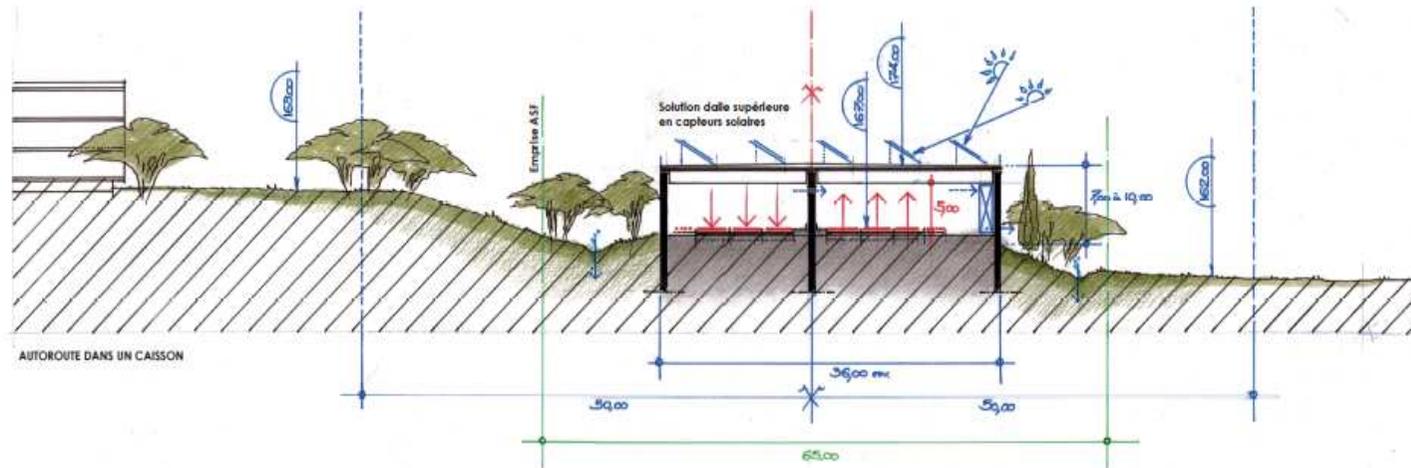
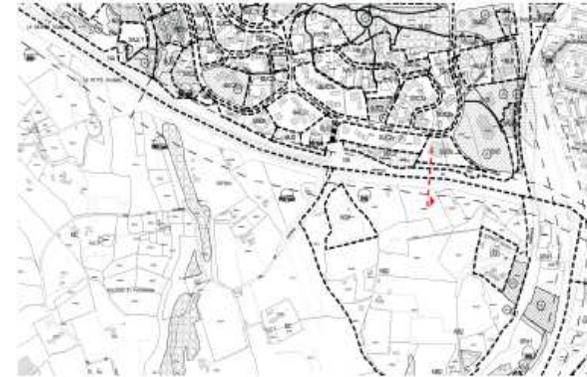
Au cours de la concertation il a été évoqué à plusieurs reprises l'idée de couvrir l'autoroute A8 au droit du projet pour d'une part effacer la frontière que représente l'autoroute et d'autre part protéger acoustiquement les 2 rives. Nous nous sommes penché sur la faisabilité d'un tel ouvrage sur une longueur de 700 mètres environ entre le pont du chemin de Valcros et l'échangeur avec l'A51.

Avantage :

Couvrir l'autoroute traite le problème du bruit en provenance de l'A8 et protège efficacement les constructions situées de part et d'autre de l'ouvrage – reste sur le site le bruit en provenance de l'A8 non couverte ainsi qu'en provenance de l'A51 à l'Est.

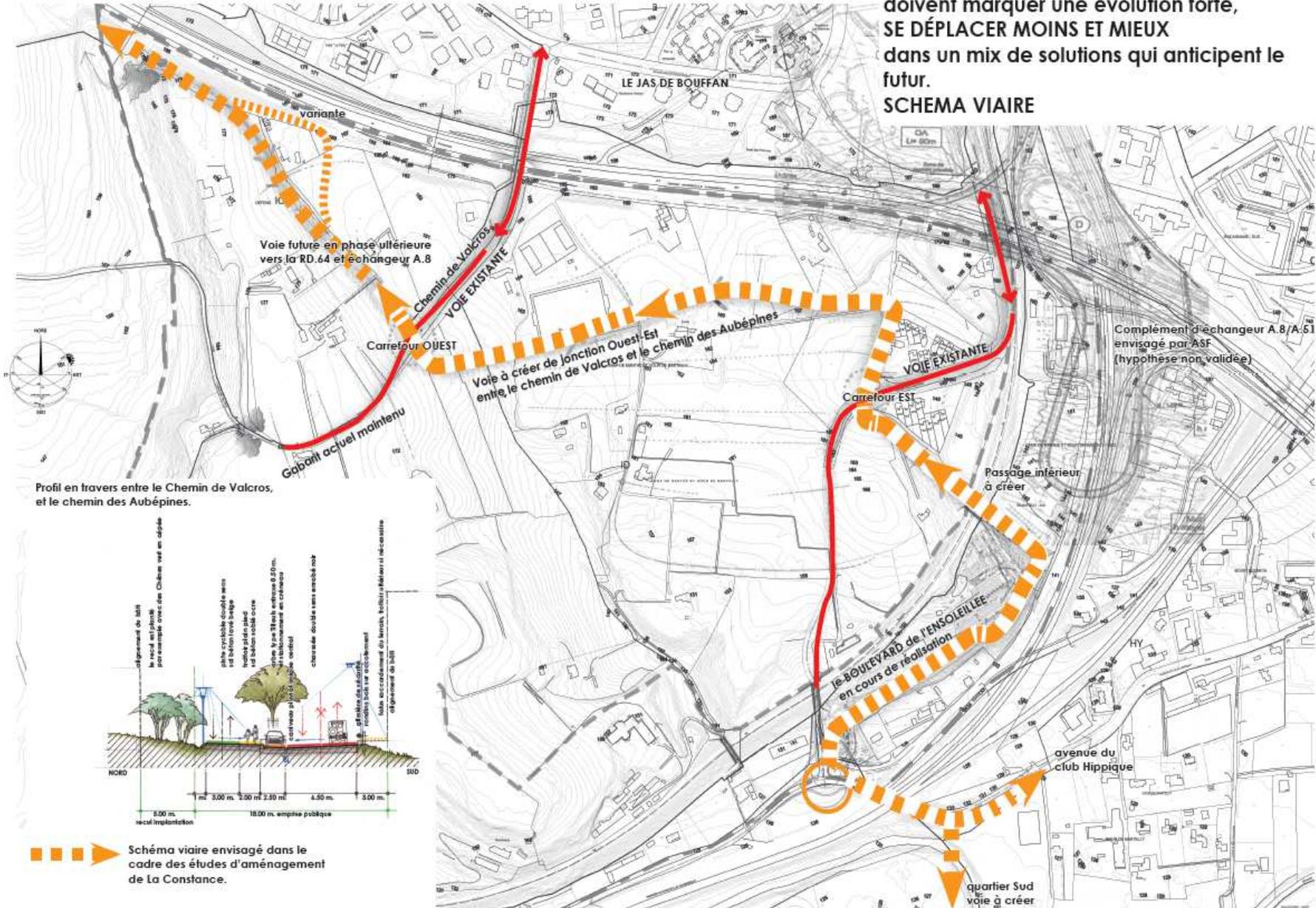
Inconvénients :

- Un impact paysager très important (plus fort qu'un écran et beaucoup plus fort qu'un merlon paysagé qui est proposé) et un effet de frontière et de coupure renforcé dans la mesure où l'autoroute A8 n'est pas encaissée sur ce tronçon l'ouvrage de couverture dépasserait de 7 mètres environ par rapport au terrain.
- Un déplacement des polluants et leur concentration à l'entrée et à la sortie du « tunnel » (une hausse de 20% de la concentration en dioxyde d'azote a été constaté aux extrémités de la couverture du périphérique parisien porte de Vanne et porte des Lilas).
- Un coût prohibitif – les ratios de coûts pour des ouvrages similaires oscillent entre 4 500 et 6 000 € par mètre carré de couverture soit pour 700 mètres de couverture un coût de 110 à 140 M€ ce qui représente 3 à 4 fois le coût des dépenses d'infrastructure de la future ZAC.

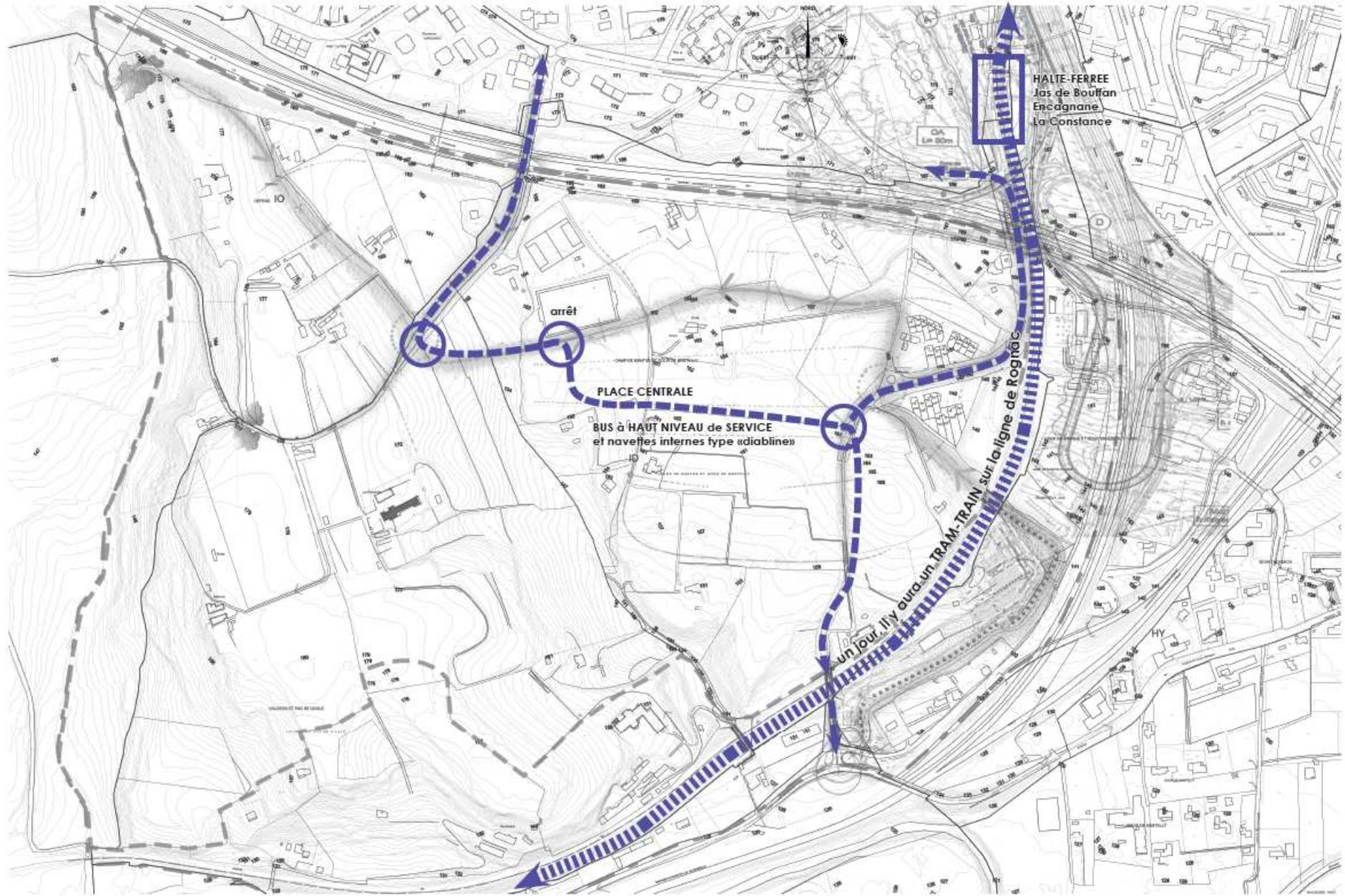


17. Les modes de déplacement à la Constance doivent marquer une évolution forte, SE DÉPLACER MOINS ET MIEUX dans un mix de solutions qui anticipent le futur.

SCHEMA VIAIRE



18. LES TRANSPORTS EN COMMUN





20a Un lieu pour atteindre un équilibre et installer une image, illustration d'UN MODE DE VIE, proche de la nature, qui sera la base des commercialisations. Donner envie de venir vivre à la Constance. Quartier exemplaire de développement durable.



20 La proposition faite ici,
n'est pas un projet final,
c'est une étape importante
pour débattre des fondamentaux
et de la philosophie de l'aménagement.



Un concept sensible
qui associe l'Homme et la Nature.





Quoi que l'idée d'un « **POUMON VERT** » réunissant le golf et le Sud de la Bastide de la Constance serait bien dans l'image voulue pour ce quartier : vert/écologique/agréable à vivre ... Ce serait aussi l'opportunité de créer un « équipement vert » à l'échelle de l'agglomération. Une manière de greffer la Constance sur la ville.



CONCLUSION

- * Un périmètre proposé pour la ZAC d'une centaine d'hectares, avec environ 60% de ce territoire traité en ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS COMMUNS.

- * Un programme (à 15 ans environ, par cohérence avec le PLU) :
 - 240 000 m² de logements, soit 3 500 logements environ dont 25% de logts sociaux.
 - 8 000 m² de commerces et services.
 - 67 000 m² d'activités tertiaires.

Des équipements publics de superstructure induits par l'opération : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisir, maison de quartier.

Un équipement public à rayonnement à l'échelle intercommunale : la SMAC. Une réserve foncière pour des équipements publics à rayonnement communal ou intercommunal (enseignement supérieur lié au pôle numérique par exemple).