




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2019-633**

**Séance publique du**

**16 décembre 2019**

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

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20191216- lmc1165532-DE-1-1
Date de signature : 19/12/2019
Date de réception : jeudi 19 décembre 2019


**OBJET : ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION, DU  
PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES DE  
FINANCEMENT**

Le 16 décembre 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 10/12/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noëlle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Raoul BOYER à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Laurent DILLINGER à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Claude MAINA, Madame Catherine ROUVIER.  
Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES  
SERVICES TECHNIQUES  
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET  
URBANISME

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 16 DÉCEMBRE 2019

-----

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

**RAPPORTEUR** : Monsieur Alexandre GALLESE

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

**OBJET** : ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION, DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

L'avenir et le rayonnement futur d'Aix-en-Provence se préparent aujourd'hui et notamment à travers le futur quartier de la Constance.

Le site de Valcros-Constance, par sa position géographique et son potentiel foncier, a été identifié depuis plusieurs décennies comme lieu d'accueil d'une future extension urbaine de la Ville d'Aix en Provence vers l'Ouest, cohérente avec ses besoins de croissance.

Ce secteur offre la possibilité d'assurer une couture du tissu urbain, de répondre à la demande de logements et de développer des perspectives nouvelles de création d'emplois.

Le futur quartier de la Constance permettra à la ville de se doter de nouveaux équipements publics et d'espaces d'activités pour accompagner des filières technologiques d'avenir en lien avec la French Tech et offrir ainsi des opportunités nouvelles face au déficit d'emplois connu dans les quartiers Ouest.

Le site s'étend sur presque une centaine d'hectares délimités par l'autoroute A8 au Nord, l'autoroute A51 de l'Est au Sud et le vallon de la Thumine à l'Ouest.

**Dès 1996**, le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur ce secteur considéré comme « un site stratégique, véri-

table territoire d'enjeux dans la constitution du projet urbain de la Ville». La ZAD a ensuite été créée par arrêté préfectoral du 20 Juin 1996, modifié en 1997.

**En 2009**, le Conseil municipal a acté par délibération que ce secteur représentait un « enjeu majeur pour son développement ».

**En 2011**, la Ville a décidé de lancer des études de faisabilité, support de réflexions pour imaginer un quartier durable proposant une offre d'habitats, d'activités et de services adaptée aux besoins.

**En 2012**, le Conseil municipal a décidé que cette opération serait mise en œuvre sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et a décidé de confier l'élaboration du dossier de création à la SPLA Pays d'Aix territoires.

**En 2013**, le conseil municipal a adopté les objectifs du projet d'aménagement de la future ZAC de la Constance ainsi que les modalités de concertation du public. Puis s'est ouvert une longue concertation de la population avec notamment l'organisation de six réunions publiques thématiques.

**En juillet 2015**, à l'issue de la concertation publique, le bilan a été tiré, les orientations d'aménagement de la ZAC de la Constance arrêtées et le dossier de création a été adopté. Par ailleurs, la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC a été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

### **Les enjeux portés par le projet sont les suivants :**

- Répondre à la forte demande de logements, et en particulier de logement social, qui ne peut être satisfaite par le seul renouvellement urbain.

- Participer à la dynamique économique de l'agglomération : offrir de l'emploi de proximité et dynamiser les quartiers Ouest avec notamment un Pôle numérique de dimension internationale, labélisé French Tech et dédié au e-commerce.

- Intégrer le projet urbain dans son environnement : mettre en valeur le patrimoine bâti et mettre en scène les points de vue cézanniens, organiser le développement urbain en prenant en compte les axes de vue sur le grand paysage et le respect de l'image d'Aix-en-Provence.

- Mettre en œuvre une stratégie de mobilité adaptée : permettre par ses infrastructures et équipements le développement d'un réseau de transports en commun et favoriser les modes doux en connexion avec le réseau global de la ville d'Aix en Provence.

- Améliorer les fonctionnalités écologiques et paysagères par la réhabilitation de plusieurs hectares de milieu naturel et semi-naturel.

- Créer un quartier durable aux potentiels d'innovations en intégrant la dimension climatique dans l'aménagement.

**Le 23 juillet 2015 le dossier de création de la ZAC de la Constance a été approuvé par le Conseil municipal et la SPLA Pays d'Aix Territoires désignée comme aménageur.**

Le programme prévisionnel de constructions suivant a été arrêté dans le dossier de création de ZAC :

- 240 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements
- 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.
- 70 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires.
  
- Des équipements publics de superstructure induits par l'opération : groupe scolaire, crèche, équipements sportifs et de loisirs, maison de quartier.
- Un équipement public à rayonnement métropolitain : la 6<sup>e</sup> MIC (ex-SMAC Salle des Musiques Actuelles).

Parallèlement, le Conseil municipal a approuvé, lors de la même séance, le Plan Local d'Urbanisme. Le site de la Constance est alors inscrit au PLU en secteur à urbaniser (2AU) couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui reprend les principes d'aménagement issus de la concertation.

La Ville, qui entend poursuivre le processus engagé pour le développement du quartier de la Constance, a alors demandé à son aménageur, la SPLA Pays d'Aix Territoires, d'organiser un concours international d'urbanisme. A l'issue de ce concours, c'est le projet de l'agence **Christian DEVILLERS** qui a été retenu à la fin de l'année 2016.

La trame urbaine proposée par l'urbaniste a été pensée afin de venir se poser sur le site en mettant en valeur, ses espaces naturels, sa topographie, son patrimoine et les vues vers le grand paysage notamment les vues vers la Sainte-Victoire immortalisées par Cézanne.

Les six principales forces du projet sont :

***1 Protéger les espaces de biodiversité et révéler le patrimoine naturel du site :***

Le projet retenu pour l'aménagement de la ZAC de la Constance propose une forme urbaine foncièrement économe, respectueuse des trames vertes et des continuités écologiques.

Dans ces conditions, si le périmètre de la ZAC couvre environ 100 hectares, seulement une quarantaine sera urbanisée. Cela représente une implication forte de la commune afin de limiter l'artificialisation des sols. Enfin, il est à noter que sur ces 40 hectares seulement 31 sont imperméabilisés.

Ce choix découle de la prise en considération des recommandations de l'avis de l'autorité environnementale du 14 février 2015 « compléter la réflexion sur le partie d'aménagement respectant la topographie des lieux et traitant les lisières et les limites du site ».

Le premier parti pris est de ne construire que sur les plateaux en préservant totalement les coteaux boisés dans leur état naturel et en conservant le vallonnement central afin de le valoriser et le rendre accessible au public dans le cadre d'un parc fédérateur.

L'aménagement du parc permettra, par des interventions légères, de préserver les caractéristiques naturelles existantes et même de les accentuer : restauration de la ripisylve du fond de vallon, restauration des haies soulignant les anciennes terrasses, récupération des eaux de ruissellement, mise en scène des anciennes terrasses et des points de vue.

Ce vaste espace d'une quinzaine d'hectares permet d'envisager, en partenariat avec les instances agricoles, de développer un espace productif. Ainsi, dans une vocation agro-écologique, les arbres fruitiers seront privilégiés. Amandiers, pêchers, oliviers, arbousiers, vignes, et autres, composeront une partie du parc organisée autour d'une ferme pédagogique.

En outre, la petite faune, présente sur les lieux, fera l'objet d'une attention particulière à travers le choix d'essences attractives et d'habitats diversifiés. Un choix particulier sera porté sur les essences mellifères.

Dans le parc, on ne supprimera aucune zone humide. Elles seront même complétées par la réalisation de bassins de rétention des eaux de pluies « accrochés » dans la pente et traités en espaces verts inondables progressivement.

Ces espaces permettent de modeler plusieurs aménagements hydrauliques contribuant à la transparence hydraulique de l'opération et favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

## ***2 Lutter contre le réchauffement climatique :***

Le quartier de La Constance se fixe l'objectif d'être un quartier expérimental au niveau énergétique, tant du point de vue de la performance des bâtiments que de celui des ressources énergétiques.

Concernant les futures constructions, il s'agit alors de lutter contre les consommations énergétiques par une conception bioclimatique des bâtiments couplée à une haute performance énergétique des constructions.

Les futures constructions de la Constance participeront ainsi à une démarche d'exemplarité en matière de développement durable et de qualité environnementale.

Dans un premier temps, il y aura un travail sur l'enveloppe et la mise en œuvre de stratégies passives afin de réduire les besoins énergétiques de bâtiments à leur strict minimum (orientation des bâtiments, logements traversant ou bi-orientés, protections solaires...).

Au niveau énergétique, l'ensemble des bâtiments sera raccordé à un réseau de chaleur et de froid (nécessaire pour les bâtiments tertiaires et les commerces).

La solution retenue pour l'opération est une solution bas carbone qui s'inscrit dans l'ambition régionale de lutte contre le réchauffement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air dans les grandes métropoles au bénéfice de la santé des citoyens.

Il s'agit d'un réseau constitué d'une dizaine de sous-stations de production (ce qui permet l'évolutivité et le phasage du réseau) qui par des pompes à chaleur relèvent ou abaissent la température d'une boucle d'eau tempérée circulant entre les sous-stations.

Pour équilibrer énergétiquement cette boucle d'eau tempérée et optimiser les performances des pompes à chaleur, l'originalité de la solution est d'utiliser l'énergie fatale contenue dans les eaux traitées rejetées par la station d'épuration des eaux usées de la Pioline.

Ces eaux traitées ont un débit suffisant et une plage de température sur l'année suffisante pour dissiper ou capter les calories nécessaires à l'équilibrage énergétique de la boucle.

Cette solution qui utilise un taux d'énergies renouvelables supérieur à 70% n'émettra aucune émission de gaz à effet de serre contrairement aux solutions à combustion et ne participera pas à la création d'îlot de chaleur comme le font les systèmes aérothermes.

### ***3 Permettre, par les infrastructures et équipements, le développement d'un réseau de transport en commun efficace et faciliter les modes doux de déplacement***

Le nouveau quartier de la Constance prévoit le passage d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) traversant le quartier du Nord au Sud. La très grande majorité des logements et des activités du quartier seront ainsi à moins de 400 m d'un point d'arrêt.

En outre, la marche et le vélo sont systématiquement les modes privilégiés dans la conception des voiries et de leur maillage. Des liaisons piétonnes et cyclables sont notamment prévues vers le Jas de Bouffan et se raccrocheront au schéma de déplacement urbain.

En outre, les logements et les bureaux disposeront de locaux ou d'abris vélos comportant tous plusieurs systèmes de recharge électrique.

### ***4 Promouvoir la mixité urbaine :***

Le projet retenu permet de lutter contre la ségrégation socio-spatiale qui est la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité sociale entre elles.

C'est dans ce contexte que s'impose la réussite d'une mixité sociale et fonctionnelle réussie.

La ZAC de la Constance mixera les logements en accession libre, les logements en accession sociale (PSLA, BRS), les logements locatifs sociaux (PLS, PLAI, PLUS) ainsi que des résidences intergénérationnelles. Les logements sociaux représentent 25% de la totalité des logements. Cette mixité sociale s'accompagnera d'une mixité des formes urbaines avec une cohabitation dans un même macro-lot de logements collectifs R+4, de logements intermédiaires et de maisons individuelles.

### ***5 Promouvoir la ville intelligente : la Smart City***

Le quartier de la Constance se fixe l'objectif d'être également un site expérimental pour le développement des innovations autour de la ville intelligente en relation en particulier avec le campus numérique privé « The Camp », qui sort de terre à quelques kilomètres de là,

mais également avec les nombreuses sociétés locales du numérique de la « French Tech Aix Marseille ».

Une réflexion sur la mise en œuvre de nouvelles technologies de l'information et de la communication est engagée à l'échelle de quartier. Les solutions proposées anticiperont et s'adapteront aux nouvelles habitudes de vivre et de consommer des urbains. Il est d'ores et déjà prévu de mettre en place des applications concernant l'information sur la qualité de l'air, le réseau de transports en commun, la gestion intelligente des stationnements.

### ***6 Mettre en scène et animer les points de vue cézanniens.***

Le patrimoine « Cézannien » du plateau Valcros-Constance est mis en valeur d'une part par la préservation dans le schéma d'aménagement des perspectives et points de vue vers les motifs peints par Cézanne mais également par la matérialisation d'un parcours réunissant les lieux de ce plateau d'où ont été peints les principaux tableaux.

Sera mise en place à chaque étape de ce parcours une reproduction du tableau, un explicatif historique et des applications interactives sur smartphone mises à disposition des visiteurs.

La collectivité souhaite, par ce nouveau quartier d'Aix, inscrire son développement urbain en se projetant vers l'objectif de participer à la réalisation de la ville durable de demain avec comme corollaire, d'une part, la réduction des impacts sur la consommation des espaces naturels, la préservation des paysages et des milieux, le gaspillage des ressources et d'autre part l'amélioration de la qualité de vie, de la cohésion sociale, de la mixité sociale et fonctionnelle. Pour appuyer la pertinence des choix opérés, le quartier fera l'objet d'une démarche de labellisation Quartier Durable Méditerranéen (QDM).

Ce projet urbain a fait l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU (révision allégée n° 2) permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur approuvée le 24 octobre 2019 par délibération URB012-7115/19/CM du Conseil de Métropole.

Il s'agit maintenant pour la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC qui, en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, décrit le programme des équipements publics, le programme global des constructions à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps et qui complètent en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact.

### **A/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :**

Les équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC sont :

#### **1. Les équipements publics d'infrastructure :**

- Un parc urbain d'une superficie de 16 hectares dénommé « parc du vallon » et correspondant à l'emplacement réservé n° 530 du PLU,
- Les voiries et espaces publics correspondant aux emplacements réservés du PLU n° 526 à 558 inclus et 563 à 565 inclus,
- L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité des constructions à venir sur l'opération (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité HTA, génie civil pour

réseaux de télécommunication et de fibre optique, éclairage public, réseau de chaleur et de froid) et transitant sous les emplacements réservés au PLU n° 526 à 558 et 563 à 565 inclus.

- Les ouvrages d'art suivants :

\* Un pont en passage supérieur sur l'A8 venant doubler l'actuel pont du chemin de Valcros pour permettre la réalisation d'un itinéraire de transports en commun en site propre,

\* L'élargissement du passage inférieur sous l'A8 au niveau du chemin des Aubépinés pour permettre l'inscription d'itinéraire mode doux,

\* Un parc de stationnement de 300 places sous le cours Sainte Victoire.

2. Les équipements publics de superstructure :

- 2 groupes scolaires du premier degré

- 1 crèche

- 1 stade de football (5ème catégorie FFF)

- De petits équipements communaux (mairie annexe, maison de quartier, salle polyvalente).

## **B/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER :**

Le programme global prévisionnel de la ZAC prévoit la construction de 326 540 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher) répartis comme suit en logements, locaux d'activités tertiaires et locaux commerciaux.

- 250 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit 3 600 logements environ dont 25% seront des logements sociaux.

- 5 960 m<sup>2</sup> de commerces et services.

- 70 580 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires.

Le programme prévisionnel des constructions a évolué à la marge de globalement +3.6 % depuis la création de la ZAC.

## **C/ MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION :**

Le montant total des dépenses estimé pour réaliser l'opération s'élève à 128.039.000 € H.T, comprenant notamment les dépenses d'acquisition foncière et les dépenses de travaux de réalisation des équipements publics ainsi que les frais et honoraires connexes.

Le bilan d'aménagement est équilibré par 128 039 000€ HT de recettes issues des cessions foncières réalisées par l'aménageur ainsi que par les participations financières de ZAC versées au titre de l'article L311-4 du code l'urbanisme par les constructeurs sur les terrains non maîtrisés par l'aménageur soit un total de 128.039.000€ H.T.

Le montant de ces participations nécessaire au financement des équipements publics est fixé comme suit en valeur décembre 2019 qui sera réévalué annuellement en fonction de l'évolution de l'indice TP 01 publié par l'INSEE :

• Pour les logements collectifs en accession : 500 € HT par mètre carré de surface de plancher,

• Pour les logements individuels en accession : 550 € HT par mètre carré de surface de plancher,

• Pour les logements locatifs sociaux : 150 € HT par mètre carré de surface de plancher,



- Pour les activités tertiaires et les commerces : 200 € HT par mètre carré de surface de plancher.

Le financement de la ZAC sera échelonné dans le temps au regard d'une part, de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux, ainsi que d'autre part des cessions foncières et versements des participations telles que prévus dans le bilan prévisionnel de l'opération.

La programmation est basée sur un rythme moyen de livraison de 300 logements par an de 2021 à 2032 en corrélation avec la durée de la concession d'aménagement confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

## **D/ MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT :**

La ZAC de la Constance a fait l'objet d'une étude d'impact lors de sa création, et récemment, d'une évaluation environnementale lors de la procédure de révision allégée du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de la Constance. Les actualisations de l'étude d'impact suivantes sont annexées au dossier de réalisation. **Ces documents actualisés prescrivent notamment des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives du projet sur l'environnement (*mesures ERC*).**

**1 Actualisation de l'étude air et santé.** Conformément aux recommandations de la MRAE dans son avis sur l'évaluation environnementale de la révision allégée n° 2 du PLU de la commune, l'étude Air et Santé a été actualisée en référence, entre autres à la note technique du 22 février 2019 annexée à la circulaire DGS/SD7B/2005/273 du 25/02/2005. Cette nouvelle étude basée sur des mesures actualisées in situ montre que les logements et établissements sensibles (groupe scolaire) sont situés dans la zone où la qualité de l'air est bonne avec des teneurs de l'ensemble des polluants en deçà des normes de la qualité de l'air en vigueur. Elle montre également qu'en exposition aigue, aucun risque sanitaire n'est susceptible de se produire pour les populations étudiées quelle que soit la substance considérée.

### Mesures associées aux effets en phase chantier :

#### *Mesures de réduction:*

- \* L'aspersion des pistes et des zones de terrassement par temps sec,
- \* Le respect des vitesses de circulation afin de limiter le soulèvement de poussière,
- \* L'utilisation d'appareils munis de dispositifs assurant le captage des poussières lorsque leur emploi en génère,
- \* Les émissions de gaz d'échappement seront limitées par un entretien régulier des engins et l'utilisation de matériel conforme aux normes d'émissions. Une consigne d'arrêt de moteur pourra être transmise au transporteur pour les camions en attente.
- \* Une aire de lavage pourra être installée sur le chantier. La propreté des véhicules sera alors contrôlée avant leur départ du chantier en sortie du dispositif de lavage.
- \* Les brulages de matériaux (emballages, plastiques, caoutchouc, etc.) sont interdits.

### Mesures associées aux effets en phase exploitation :

\* *Mesures d'évitement* - Au fur et à mesure de la conception du projet, les bâtiments ont été positionnés dans une logique visant à éviter au maximum l'exposition des populations.

\* Implantation des logements et établissements sensibles le plus loin possible des principales sources de pollution, à savoir les autoroutes. Dans la bordure nord de la ZAC (le long de l'A8), seuls des îlots de bureaux (activité tertiaire) doivent être implantés. Par ailleurs, leur implantation en façade continue et parallèle à l'A8 autant que possible vise à faire barrage à la pollution de l'A8 par rapport aux logements.

\* Concernant ces bâtiments tertiaires implantés dans la partie nord de la ZAC, à proximité de l'A8, leur conception vise également à éviter au maximum l'exposition. Leur façade nord, exposée à l'A8 est totalement sans ouvrants, ce qui permet de limiter l'exposition au bruit ainsi qu'à la pollution. Le captage d'air neuf de leur système de ventilation interne sera placé sur la façade sud, la moins exposée d'un point de vue de la pollution atmosphérique.

\* De la même manière que la mise en place d'une façade continue contre l'A8, la mise en place d'une bordure végétalisée entre l'A8 et les îlots situés au nord de la zone doit permettre de faire barrage à la pollution émise au niveau des voies de l'A8.

*Mesures de réduction* - Un moyen de réduire les émissions polluantes est de favoriser les modes de transport les moins polluants. Ainsi, le projet d'aménagement de la circulation au sein de la ZAC s'articule autour de plusieurs actions :

\* Mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur la zone (bus, vélo). Ce TCSP a été défini de telle sorte que tous les logements se trouvent à moins de 400 mètres d'un arrêt de bus.

\* Prise en compte et mise en avant des modes doux : présence de pistes cyclables, présence d'itinéraires piéton, voies limitées à 30 km/h voire 20km/h pour les véhicules...

\* Les surfaces importantes d'espaces verts (notamment dans l'axe médian nord-sud de la ZAC) seront préservées afin de former des îlots de verdure. Ces îlots de végétation contribuent également à limiter et à « piéger » la pollution particulaire et gazeuse.

*Mesures de compensation* - La principale mesure de compensation concerne le choix énergétique retenu pour le réseau de chaleur bas carbone.

\* La solution retenue est basée sur la mise en place d'une centrale à boucle d'eau tempérée utilisant, pour son équilibrage, l'énergie grise des eaux de rejet de la STEP d'Aix en Provence. Cette solution présente l'avantage de répondre aux besoins de chaud mais également de froid (pour desservir les bureaux et les commerces – besoins = 5.5 MW). Cette solution est également vertueuse car le taux d'ENR est supérieur à 70%, bas carbone, et n'engendre pas d'émissions de polluants atmosphériques.

**2 Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI)**, rapport final tenant compte d'un complément d'étude floristique réalisé en 2018,

\* *Mesures de réduction* : notées MR1 à MR6 dans le Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019 qui préconisent respectivement la mise en place d'un chantier vert, le comblement en phase chantier des ornières et le drainage des fossés, l'adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques, la limitation et l'adaptation de

l'éclairage, le déplacement des populations d'amphibiens et, enfin, la limitation de la propagation des espèces envahissantes.

\* *Mesure compensatoire* : notée MC1 dans le volet Naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019 qui préconise l'aménagement et la gestion de parcelles compensatoires sanctuarisées en faveur de la biodiversité pour compenser la perte de deux espèces floristiques protégées, la Tulipe Agenensis et la Gagea Villosa.

L'application de l'ensemble de ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation garantira la qualité environnementale du projet.

**Vu** la délibération n° DL2015-353 du 23 juillet 2015 portant création de la ZAC de la Constance,

**Vu** le dossier de réalisation et l'ensemble des compléments à l'étude d'impact, consultables intégralement au service des Assemblées — Hôtel de Ville — 13100 Aix-en-Provence,

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Constance,

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de l'opération,

- **APPROUVER** les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,

- **DECIDER**, en application de l'article 122.1.1 du code de l'environnement, de fixer à la charge de l'aménageur les mesures destinées à éviter et réduire les incidences notables négatives du projet :

\* Mesures de réduction notées MR1 à MR6 dans le Volet naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019,

\* Mesure compensatoire : notée MC1 dans le volet Naturel de l'étude d'impact (VNEI) de 2019.

\* Mesures visées ci-dessus et reprises dans actualisation de l'étude air et santé figurant en annexe 1 du dossier de réalisation de la ZAC de la Constance

DL.2019-633 - ZAC DE LA CONSTANCE - APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION,  
DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DES MODALITES PREVISIONNELLES  
DE FINANCEMENT -

Présents et représentés	: 53
Présents	: 45
Abstentions	: 5
Non participation	: 1
Suffrages Exprimés	: 47
Pour	: 46
Contre	: 1

Ont voté contre  
Hervé GUERRERA

Se sont abstenus  
Edouard BALDO, Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Charlotte DE BUSSCHERE, Michele  
EINAUDI, Gaelle LENFANT.

N'ont pas pris part au vote  
Jean-Marc PERRIN

Le Conseil Municipal a Adopté à la majorité  
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire  
Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 19/12/2019  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

---

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

Le dossier de réalisation et ses annexes sont consultables  
intégralement au service des Assemblées — Hôtel de Ville — 13100  
Aix-en-Provence