



**Aix en Provence**  
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE  
**D.G.A.S Aménagement Urbain -**  
**Etudes Juridiques et Marchés Publics**  
Direction de la Planification Urbaine

RAPPORT POUR  
**LE CONSEIL MUNICIPAL**  
DU 28/06/10

-----

**RAPPORTEUR** : M. Alexandre GALLESE  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : M. Jean-Marc PERRIN

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

**OBJET** : REVISION SIMPLIFIEE DU PAZ DE LA DURANNE - LANCEMENT DE LA  
PROCEDURE - DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE CONCERTATION -  
Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La ville d'Aix en Provence, à la fin des années 1980, a initié une opération de ZAC nommée " La Duranne " conçue pour permettre le développement de la commune et, dès l'origine, des logements, commerces et services répondant aux besoins des entreprises du Pole d'activités d'Aix-en-Provence mitoyen.

Cette opération a été concédée par la ville à la SEMEPA par une convention Publique d'Aménagement. La Duranne, opération de l'ordre de 300 ha et 500.000 m<sup>2</sup> de SHON, a démarré en 1998, son acte de création datant de 1991.

Aujourd'hui, le foncier de la Duranne est aménagé aux deux tiers avec 178.000 m<sup>2</sup> environ d'activités et 136.000 m<sup>2</sup> environ de logements.

Les 2.000 logements existants forment une entité qui a une identité propre, une vie autonome, des besoins en services et commerces, en équipements publics de proximités, en transports.

Lors de notre débat sur le P.A.D.D. du 9 décembre 2009 nous avons proposé comme orientation du quartier (page 17) l'objectif suivant :

"Achever le développement résidentiel de la Duranne dans le cadre d'un véritable projet urbain de mixité fonctionnelle" en favorisant une approche globale des projets urbains intégrant une conception durable de l'aménagement".

Dans ce cadre, la SEMEPA, aménageur, après consultation, a retenu le Cabinet Grégotti-Associati, Urbaniste de renommée internationale, pour mener cette réflexion. Un projets urbains a été élaboré dont les principes peuvent être aujourd'hui exposés et soumis à concertation.

Il s'agit aujourd'hui de reprendre l'aménagement de ce territoire de la ZAC de la Duranne pour en faire un éco-quartier. Le projet consiste ainsi à :

- compléter, créer ou renforcer la notion d'entité urbaine en faisant d'Aix-la Duranne **un bourg village du Pays d'Aix**. Cette notion de pôle secondaire, dans une agglomération de la taille d'Aix en Provence, permet de développer les identités particulières des bourgades, de répondre *localement* aux besoins usuels des habitants sans devoir rejoindre l'hypercentre de la ville (meilleure satisfaction et diminution des déplacements inutiles).
- déterminer une centralité permettant à la fois de réunir l'est et l'ouest du village, mais aussi, et surtout, de créer un **espace de vie communautaire** pour l'ensemble du quartier et ayant en outre vocation à fédérer tant la population locale que celle de l'extérieur ;
- apporter des réponses pertinentes en termes de transports en commun, besoin de parkings, demande de services publics de proximité, gestion des flux de circulation automobile (déplacements internes et de transit), etc. Ce faisant, ces projets devront permettre de **mutualiser les équipements**.

Ce projet s'appuiera en particulier sur les 70 Ha qui restent à urbaniser, tout en intégrant ce qui a déjà été réalisé.

Pour ce faire, les objectifs poursuivis sont :

**- S'inscrire dans une démarche d'écoquartier.**

Le Grenelle de l'Environnement, la Stratégie Nationale de Développement durable, ont permis l'émergence de nouvelles pratiques dans l'acte de construire et aménager.

La Duranne doit s'inscrire dans ces orientations et les adapter à ses besoins propres. Au-delà d'objectifs chiffrés de basse consommation énergétique, le nouvel aménagement doit accentuer tout ce qui participe au développement de la vie communautaire :

- Aménagements d'espaces publics.
- Création de services publics de proximité.
- Développement de commerces de proximité.
- Mutualisation des besoins.
- Gestion économe du foncier comme ressource commune non renouvelable.
- Hiérarchisation des voies : transit externe à la zone, communications inter-quartiers, desserte interne.
- Mise en place de cheminements " doux " (piétons, cycles) et d'une politique de transport en commun adapté aux besoins des usagers.

**- Rééquilibrer le rapport Activités/logements.**

Les 70 ha restant à urbaniser dans la ZAC sont, dans le cadre réglementaire actuel, dévolus à de l'activité. Afin de développer le bourg de la Duranne, il convient de modifier cette affectation et renforcer la proportion de logements.

Le maintien de ce rapport activités/logements sur la DURANNE et la prise en compte des projets d'autres collectivités existants ou prévus (ZAC du Petit Arbois, ZAC du Tourillon, Plan d'Aillane) risquent fort, à terme, d'engorger totalement le secteur, de s'inscrire dans un schéma irréversible de trajets domicile/travail très vite totalement thrombosé.

Aussi, un des objectifs de la présente révision simplifiée consistera à assurer le rééquilibrage activités/logements de façon à réorganiser les trajets domicile/travail et d'alléger ainsi les mouvements pendulaires sur les voies.

La transformation de la dernière partie de la ZAC permettra également de s'inscrire dans les objectifs du PLH intercommunal approuvé depuis 2005, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Elle va donc permettre la programmation et le calendrier de réalisation d'un nombre significatif de logements et d'en étaler la réalisation à une échelle de temps compatible avec le développement attendu de la Ville. En complément, les équipements et services publics à prévoir seront également étudiés afin que leur programmation et leur réalisation soient en adéquation avec l'arrivée des nouveaux habitants.

Ces éléments constituent un projet d'intérêt général dont la mise en œuvre nécessite l'adaptation réglementaire des documents d'urbanisme (Plan d'Aménagement de zone PAZ et Règlement RAZ). La nature de ces adaptations importantes qui portent donc atteinte à l'économie générale du PAZ initial ne relèvent pas d'une procédure de modification mais nécessite une révision simplifiée.

Cette procédure répond ainsi aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme.

Elle nécessite :

- une concertation avec la population dont il convient de définir les modalités.
- un examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées.
- une enquête publique.
- un bilan de la concertation et l'approbation du dossier de révision simplifiée par le Conseil Municipal, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête publique.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.123.13

**Vu** le POS approuvé, révisé et modifié,

**Vu** le dossier de réalisation de la ZAC " Parc de la Duranne " approuvé le 1/10/92, et notamment le PAZ et ses modifications successives.

**Vu** la délibération du 25 juillet 2001 prescrivant la révision du POS

**Vu** le débat sur les orientations du PADD au Conseil Municipal du 9/12/09.

- **DECIDE** de prescrire une révision simplifiée du PAZ de la ZAC " Parc de la Duranne ".
- **CONFIRME** les objectifs provisoires à savoir l'orientation de l'aménagement vers un éco-quartier et le rééquilibrage entre logements et activités.
- **DECIDE** d'organiser une concertation selon les modalités suivantes :
  - Mise à disposition du public d'un dossier présentant l'opération et d'un registre pour le recueil d'observations dans les lieux suivants :
  - 10/12 rue Pierre et Marie Curie – Service Accueil – Urbanisme
  - 4 rue Lapierre – locaux Semepa
  - Mairie annexe de la Duranne
  - une exposition au 4 rue Lapierre – locaux Semepa

- Une ou plusieurs réunions publiques dont les lieux et heures seront portés à la connaissance du public par voie de presse et d'affichage sur le terrain.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des transmissions prévues à l'article L.123.6 du Code de l'urbanisme et des mesures de publicités et d'informations édictées par l'article R.123.25 du même code.