

Préambule

Le présent dossier de permis d'aménager concerne le domaine de Sainte Anne situé au Nord de la voie ferrée, entre le bas du chemin de Bouenhoure et le chemin des Tourelles.

Le projet, porte sur la réalisation d'un quartier d'habitat, de 3 hectares environ intégrant des espaces publics de qualité garants de l'animation du quartier, une voie, des stationnements, des cheminements piétons et cycles.

Anciennement classé en zone NA au P.O.S. approuvé de 1994, le Domaine de Ste Anne a fait l'objet d'études d'aménagement en vue de son ouverture à l'urbanisation.

Il bénéficie depuis la modification du P.O.S. approuvé le 01/03/2012 d'un classement en secteur UC1.1.1 (zone destinée à recevoir des immeubles discontinus, d'habitat ou services, avec un COS de 0.80 et une hauteur limitée à 20 mètres), ainsi que, en partie est, plus contrainte, une zone UD2.1 (COS 0.20 et hauteur limitée à 6 mètres).

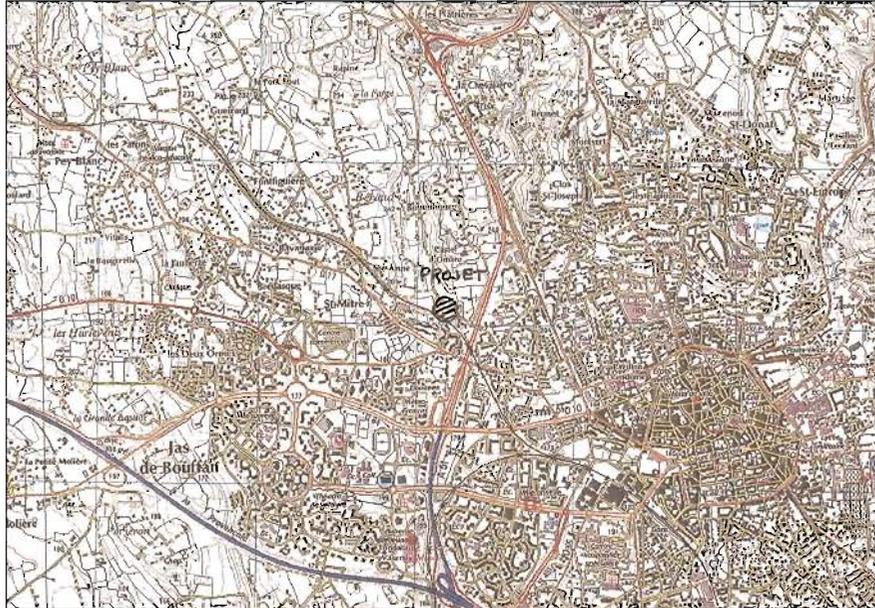
Les équipements rendus nécessaires par le projet ont été recensés et chiffrés afin de mettre en œuvre un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

L'ensemble des aménageurs seront soumis aux participations du P.A.E. afin de financer les équipements prévus.

La présente notice a pour but de décrire le terrain et le projet prévu conformément à l'article R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

**I. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES
ABORDS ET INDIQUANT S'IL Y A LIEU, LES
CONSTRUCTIONS, LA VÉGÉTATION ET LES
ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS**

Plan de localisation du projet dans le ville



1 - SITUATION GÉNÉRALE

Le domaine de Sainte Anne est situé dans le quart Nord Ouest de l'agglomération aixoise, à l'articulation des quartiers denses et des quartiers plus diffus.

Physiquement, il est délimité au sud par la voie ferrée Aix-Rognac et à l'Est par le chemin de Bouenhour.

Les limites Ouest et Nord sont formées par les limites parcellaires sur lesquelles s'est appuyé le périmètre de l'ancienne zone NA devenue aujourd'hui une zone UC1.1.1 dans le P.O.S. modifié.



2 - LE TERRAIN

a) Le foncier

Le domaine de Sainte Anne comporte 3 propriétés :

- SACOGIVA : parcelle LZ 313 de 9 353m²
- PACS INVESTISSEMENT: parcelle LZ 314,315,316,317 de 12 354m²
- COQ : parcelle LZ 43 de 9 568 m²

Le terrain d'assiette du projet est d'environ 31 275 m².

Le présent Permis d'Aménager est demandé par la SACOGIVA, VINCI IMMOBILIER et BOUWFONDS MARIGNAN.

Le périmètre du projet



b) Les accès

Le Domaine de Sainte Anne est raccordable depuis les infrastructures routières existantes, à savoir :

- Au Nord : Le Chemin de Bouenhoure
- Au Sud Est : L'Avenue Laurent Vibert avec passage sur la N296
- Au Sud Ouest : La route d'Eguilles / D17 après passage sous le pont de la voie ferrée par l'intermédiaire du Chemin de la Bastide des Tourelles.

Le site jouxte la voie de chemin de fer d'axe Ouest-Nord-Ouest Est-Sud-est (Marseille/Aix-en-Provence vers Pertuis, Digne, Briançon) au sud du périmètre. Il est proche de l'autoroute A51 à l'Est.

Le chemin de la Bastide des Tourelles qui relie le chemin de Bouenhoure à la Route Départementale RD 17 longe la limite Nord du périmètre sur un premier tronçon avant de traverser la partie Ouest du terrain pour venir border la voie ferrée au delà de l'opération.



Voie Snrf



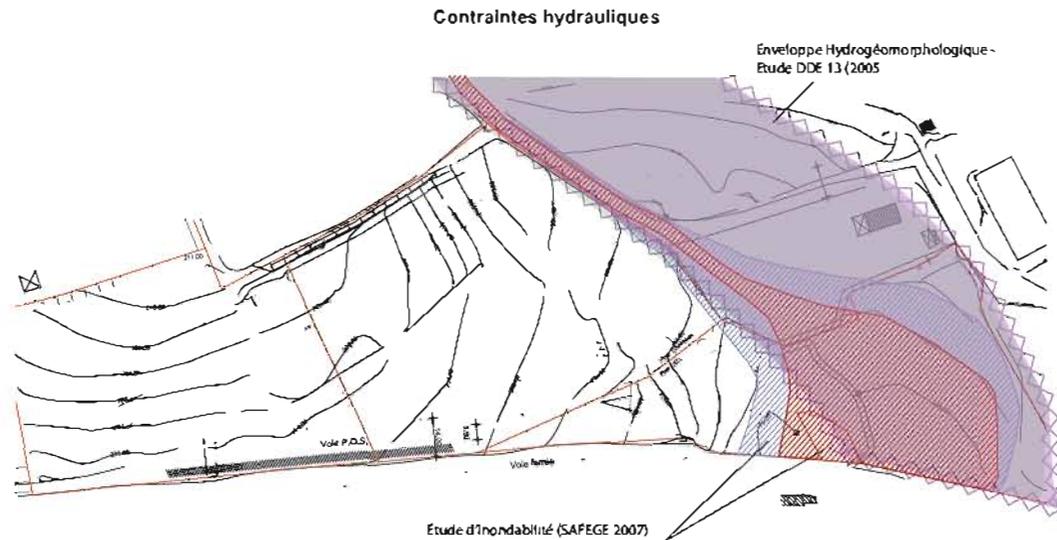
Chemin de la Bastide des Tourelles



Pont voie ferrée, Chem Bastide des Tourelles



Chemin de Bouenhoure



c) Morphologie des terrains

Les terrains sont en légère pente descendante vers le sud, ponctuée de talus qui constituent un étagement assez marqué. Ils sont actuellement en nature de prairie et non exploités.

Les terrains sont situés sur les bas versants du relief de la barre de Célony entre les deux vallons secs de Bouenhoure et de Béraud qui dessinent de légères ondulations perpendiculaires au relief général incliné Nord-Sud.

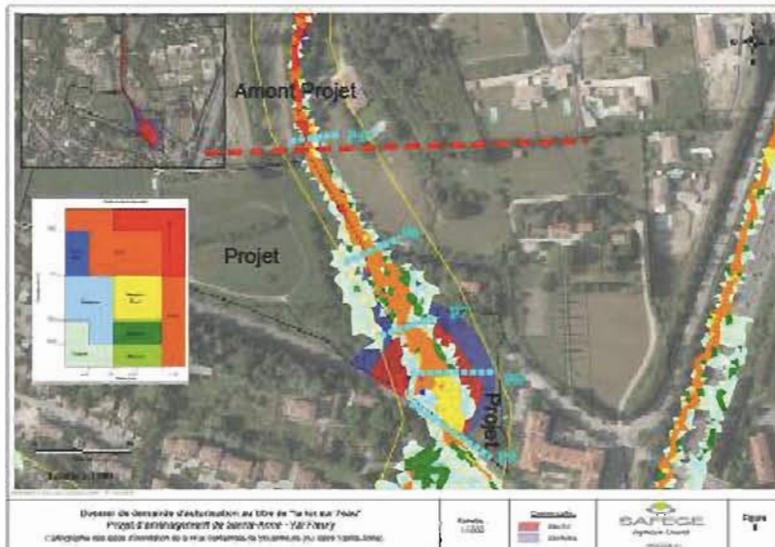
Ces mouvements leur donnent une situation en léger promontoire dans leur partie Ouest tandis que la partie Est occupe la dépression du Vallon de Bouenhoure.

d) Les contraintes hydrauliques

Le terrain présente des contraintes d'inondation sur la zone Est du projet. La DDE des Bouches du Rhône a dressé, en 2005, une carte de synthèse et de mise en cohérence des études d'inondabilité et a établi une cartographie basée sur une analyse hydrogéomorphologique.

La Société SAFEGE Environnement, sur cette base, a complété cette étude sur le secteur Ste Anne en vue de définir les contraintes précises d'inondation. Cette étude a conduit à la carte d'aléa ci-contre.

Cette carte délimite en hachure rouge une zone d'aléa fort et en hachure bleu une zone d'aléa modéré.



Dans la zone rouge toute construction est à proscrire au même titre que les citernes et réservoirs d'hydrocarbures, les bassins de rétention destinés à compenser les effets de l'imperméabilisation des sols induits par l'opération.

Dans la zone bleu les constructions sont admises sous conditions; les chaufferies et réservoirs d'hydrocarbures sont interdits en sous sol et en rez de chaussée en dessous du niveau de crue; les parcs de stationnement en sous sol sont interdits. (Le détail des prescriptions figure déjà dans le titre I, dispositions générales, du P.O.S en vigueur.)

Pour déterminer les contraintes hydrauliques de ce projet, une étude d'inondabilité a été réalisée par SAFEGE en 2006-2007. L'étude a permis, dans un premier temps, de réaliser un diagnostic hydraulique du secteur :

- Définir et cartographier l'aléa « inondation » par le vallon sur le secteur d'étude. La période de retour de cet aléa a été définie à 100 ans lors de cette étude.
 - De définir, s'il existe, l'aléa « ruisselllements » du bassin versant local. Dans un second temps, l'étude effectuée en 2006 a défini le volume des eaux pluviales à stocker, et proposé des solutions pour ce stockage.
- L'objet de la présente étude est de mettre à jour le dossier MD00306 – SAFEGE. 2007 sur la base du Schéma Pluvial Communal en cours (SAFEGE pour la ville d'Aixen Provence). L'étude intégrera donc les nouvelles cartographies de référence du risque d'inondation, et notamment la crue de référence, soit l'événement type pluie décembre 1993.

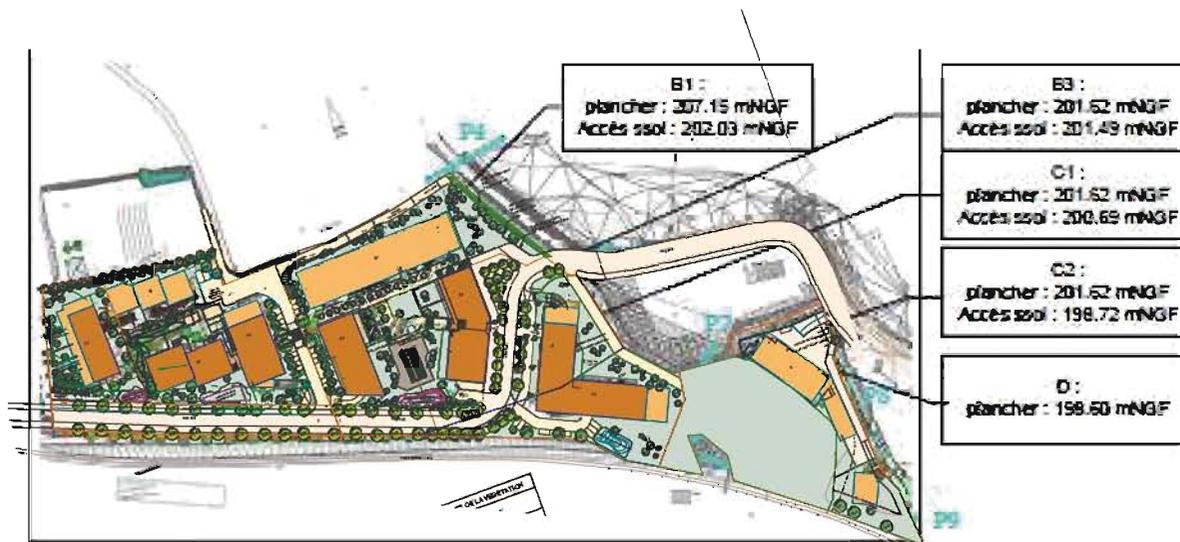


Figure 7 : Synthèse des résultats des différentes études et cotes plancher projet

Nous constatons que dans la zone de projet (en aval du P4), les côtes d'eau maximales résultant d'une crue type événement de septembre 1993 avec la modélisation bi-dimensionnelle sous Mike Flood sont plus faibles que celles résultant de la modélisation 1D avec une crue de type centennale. Cette différence est imputable à la prise en compte ou non d'obstruction des buses.

En revanche, à l'amont du secteur projet les côtes d'eau maximales obtenues dans le Schéma Pluvial Communal sont plus importantes que celles obtenues en 2007.

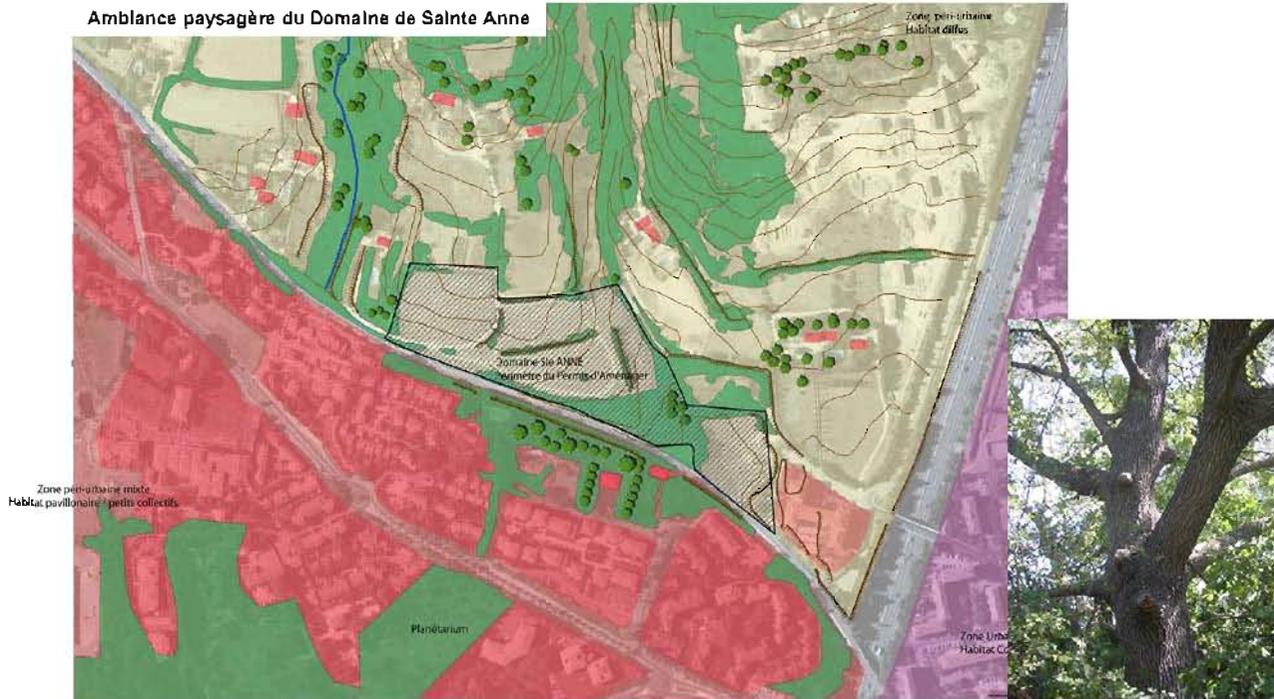
En relevant les différentes côtes des constructions projetées se situant dans ou en bordure de l'aléa inondation de 2012, nous pouvons constater qu'elles sont toujours au-dessus des côtes d'eau maximales. La revanche est supérieure à 50cm.

A noter que la cote d'accès au sous sol du lot B1 est au dessus de la revanche grâce à la mise en œuvre d'un muret de 50cm au dessus de la voirie. La cote de la voirie se situe au dessus de la PHE (Plus Haute Eau) et en dessous de la cote plancher (PHE + revanche).

Le projet constitué des lots B1, B3, C1, C2 et D est compatible avec les cotes de référence du SDPLU en cours sous les réserves suivantes :

- Le lit mineur doit être entretenu pour maintenir le libre transit des crues
- Le chemin traversant le vallon (du lot B3 à la rive gauche) doit rester transparent à la crue de référence.

Ambiance paysagère du Domaine de Sainte Anne



e) Ambiance paysagère

Le site du projet bénéficie d'un environnement paysager diversifié où se mêlent des éléments végétaux et topographiques qui délimitent des entités paysagères homogènes et étagées qui ménagent des percées visuelles intéressantes.

f) Eléments végétaux

L'essentiel des terrains sont composés de friches de pelouse à brachypode.

De nombreuses coulées végétales serpentent sur les terrains concernés par l'opération et dessinent de véritables écrans végétaux accentués par la morphologie des terrains.

Ce cloisonnement dessine des espaces distincts les uns des autres sur la même unité de projet.

Les végétaux présents sur le site sont essentiellement représentés par des formations herbacées d'essence locales, de pins, de cyprès, de figuiers.

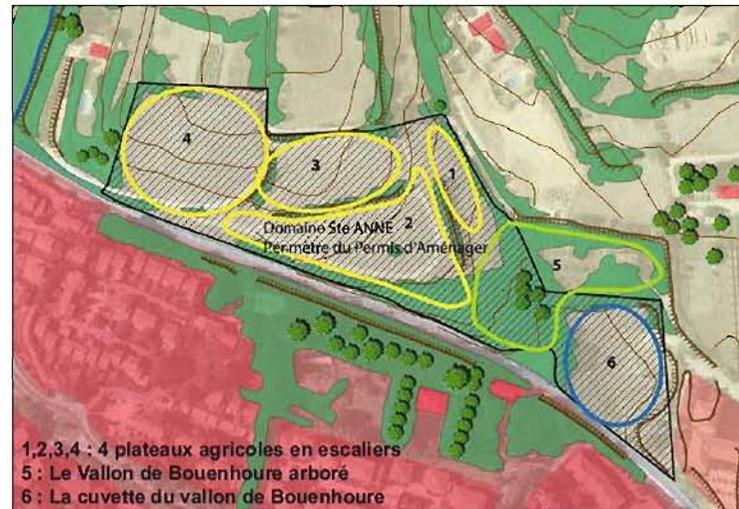
Les terrains sont dépourvus de végétation de haute futaies hormis la ripisylve de Vallon de Bouenhoure qui accueille 3 grands chênes situés en zone inondable.

g) Les cônes de vues

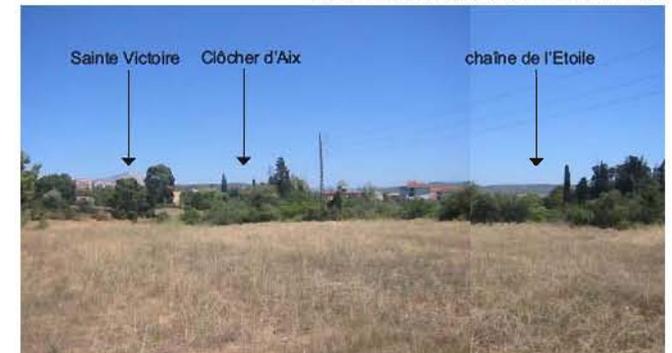
Le site bénéficie de plus de cônes de vues privilégiés sur le centre ville aixois, sur la Sainte-Victoire et sur la Chaîne de l'Etoile.

Ces vues, notamment sur le centre aixois sont relativement rasantes.

Talus central Est Ouest



De la Sainte Victoire à la chaîne de l'Etoile



Le bâti existant aux abords du projet est respecté



h) Le bâti

Quelques rares habitations sont présentes en perception Nord du site.

La composition paysagère de qualité et la morphologie des terrains se couplent pour dessiner des écrans végétaux qui constituent des tampons verts entre le bâti existant et les futures constructions du projet.

Le groupe d'habitations n°1 est situé à 165 mètres du site du projet, la villa n°2 à 50 mètres environ, la villa n°3 à 30 mètres environ en limite Nord Ouest et la villa n°4 à 20 mètres du périmètre, en limite Nord Est.



Groupe de constructions 1 à 165 m du périmètre

Villa 2 à 50 m du périmètre



Villa 4 au sein de la zone UD2.1 et à 20 m du périmètre

Les perceptions depuis le site



n°1 Vue voie ferrée



n°2 Vue du chemin en terre au sud du terrain



n°3 Vue chemin de la Bastide des Tourelles au nord du terrain

3 - LES ABORDS IMMEDIATS DU TERRAIN DU DOMAINE DE SAINTE ANNE

Les abords immédiats du terrain se trouvent à proximité du quartier de St Mitre, au sud de la voie ferrée, qui a accueilli ces dernières années un grand nombre d'opération de logements.

Un secteur extrêmement densifié bordé par la route d'Eguelles se positionne au sud du terrain. De nouveaux bâtiments se sont installés autour de l'axe de la D17 jusqu'au tracé de la voie ferrée au Nord.

Ils se sont développés par la création de la ZAC de Juliette en 1986, de la ZAC Amadour en 1989 et aux installations plus anciennes au sud, comme le parc du planétarium par exemple.

Cet tendance continue aujourd'hui au Sud Ouest avec un programme de petits collectifs : «la résidence l'Orée du Parc» qui doit voir le jour prochainement.

Au nord du chemin de fer, une opération est déjà en cours de réalisation sur le site de Castel d'Ombre avec la création d'habitat pavillonnaire.

A l'Est le terrain est limitrophe du chemin de Bouenhoure et jalonné par des haies de haute futaies (cypres, chênes...)

Entre les quartiers de St Mitre au Sud et à l'Ouest, les nouveaux quartiers en construction au Nord, et les quartiers situés à l'Est de l'auto-route A 51, le terrain constitue un trait d'union.

II. LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVI- RONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Plan des voies actuelles



Plan des voies nouvelles



1) L'AMENAGEMENT DU TERRAIN EN INDIQUANT CE QUI EST MODIFIÉ OU SUPPRIMÉ

a) Voirie

Les terrains sont traversés par le chemin de la Bastide des Tourelles, chemin rural en terre non aménagé. Il dessert essentiellement les propriétés immédiatement voisines du Domaine et le Domaine lui-même. Il prend naissance sur le chemin de Bouenheure en limite Nord Est de l'opération. Au delà de la limite Ouest du projet, il est revêtu de bitume jusqu'au pont sous la voie ferrée. Un autre chemin en terre traverse la partie centrale des terrains et se raccorde sur le chemin de la Bastide des Tourelles.

Le projet d'aménagement comporte:

- le recalibrage du chemin de Bouenheure au droit de l'opération, comprenant une voie de 9 mètres d'emprise avec une chaussée de 5.50 m, une bande multi-usages (piétons et cycles) de 3 m, un chasse roue de 0,50 m avec éclairage public. Ce tronçon correspond à l'emplacement réservé n°249.

- la réalisation de la voie inscrite en ER n°62, dans sa traversée du périmètre de l'opération, se substituera à la partie centrale du chemin de la Bastide des Tourelles et assurera la liaison Est Ouest avec les quartiers voisins et la desserte interne des lots de l'opération. Elle constitue la limite sud du périmètre du projet.

La partie de l'ER n°62 qui traverse l'opération, entre le chemin de Bouenheure et le chemin de la Bastide des Tourelles, dispose d'une plateforme de 14 mètres d'emprise dont une chaussée de 5.50m à double sens, une bande cyclable de 3,00m, de stationnement unilatéral et de trottoirs.

- Une voie secondaire perpendiculaire à l'ER n°62 sera réalisée, remplaçant la piste existante afin d'assurer le désenclavement de la propriété située au Nord de l'opération. Cette voie perpendiculaire bénéficiera d'une plateforme de 5,50 mètres.

Carte de localisation : Végétation conservée / Végétation supprimée



b) les terrassements, adaptations au sol

La topographie générale des terrains sera respectée. La vallon de Bouenhoure, à l'aval du chemin de Bouenhoure, ne fera l'objet d'aucun terrassement afin de conserver sa géométrie et ses caractéristiques hydrauliques.

Les excavations et exhaussements seront limités à la stricte implantation des bâtiments, de leur partie en sous-sol, et de leurs abords, et à la réalisation des bassins de rétention.

Les terrains feront néanmoins l'objet d'un remodelage général en tenant compte des allimétries du Terrain Naturel afin d'accueillir les voies d'accès et les espaces extérieurs respectant l'étagement général des sols.

c) Couvert végétal

La végétation de la ripisylve du Vallon de Bouenhoure sera conservée. La cuvette Est sera laissée en l'état de prairie à l'exception de sa bordure Ouest.

Les végétaux en partie Nord, sur une partie du chemin de la Bastide des Tourelles et sur l'extrême Nord Ouest du périmètre seront également conservés, avec une bordure végétale sur le chemin de Bouenhoure.

La végétation présente sur les talus qui séparent les anciens plateaux agricoles sera supprimée et compensée par les plantations réalisées à l'intérieur des lots.

La végétation en bordure Sud, le long de la voie sncf sera supprimée afin de pouvoir réaliser une piste piétonne et une platebande plantée de 1 mètre.

Les végétaux présents en bordure du chemin de Bouenhoure seront supprimés dans le cadre du recalibrage de la voie et remplacés par des alignements plantés.

Quelques broussailles sur le chemins de la Bastide des Tourelles seront supprimées pour laisser place à la voie d'accès d'une propriété perpendiculaire à l'ER n°62.

d) Réseaux

La ligne Moyenne Tension qui traverse le site de part en part sera enterrée sous la voie en ER n°62.

c) Prise en compte des constructions et paysages avoisinants

Dans l'environnement immédiat, on recense principalement 3 constructions individuelles et le groupe d'habitation de la Bastide Chapman

Ce dernier est situé à 165 mètres au Nord. Il se trouve en position dominante à la cote 218 m environ, contre 210 (Terrain Naturel) pour le terrain. La distance d'éloignement et le dénivelé relatif réduisent l'incidence visuelle de l'opération sur le grand paysage perçu depuis cette bastide.

La seconde située à 50 m au Nord Ouest sur l'autre versant du Vallon de Bouenhoure à la cote 204 m environ. Cette altitude est la même pour nos terrains au plus proche de cette construction sur l'axe Nord Est - Sud Ouest. La présence des coupures végétales du Vallon de Bouenhoure réduira l'incidence visuelle.

Par ailleurs, cette construction est orientée vers le Sud Est. Ses vues principales ne souffriront pas de l'incidence des constructions.

Il en est de même pour la construction située immédiatement au Nord Ouest de l'opération implantée à la cote 206 dans le Vallon de Béraud. A flanc de vallon cette construction est tournée vers le Sud et l'écran végétal de son parc arboré la sépare de nos terrains.

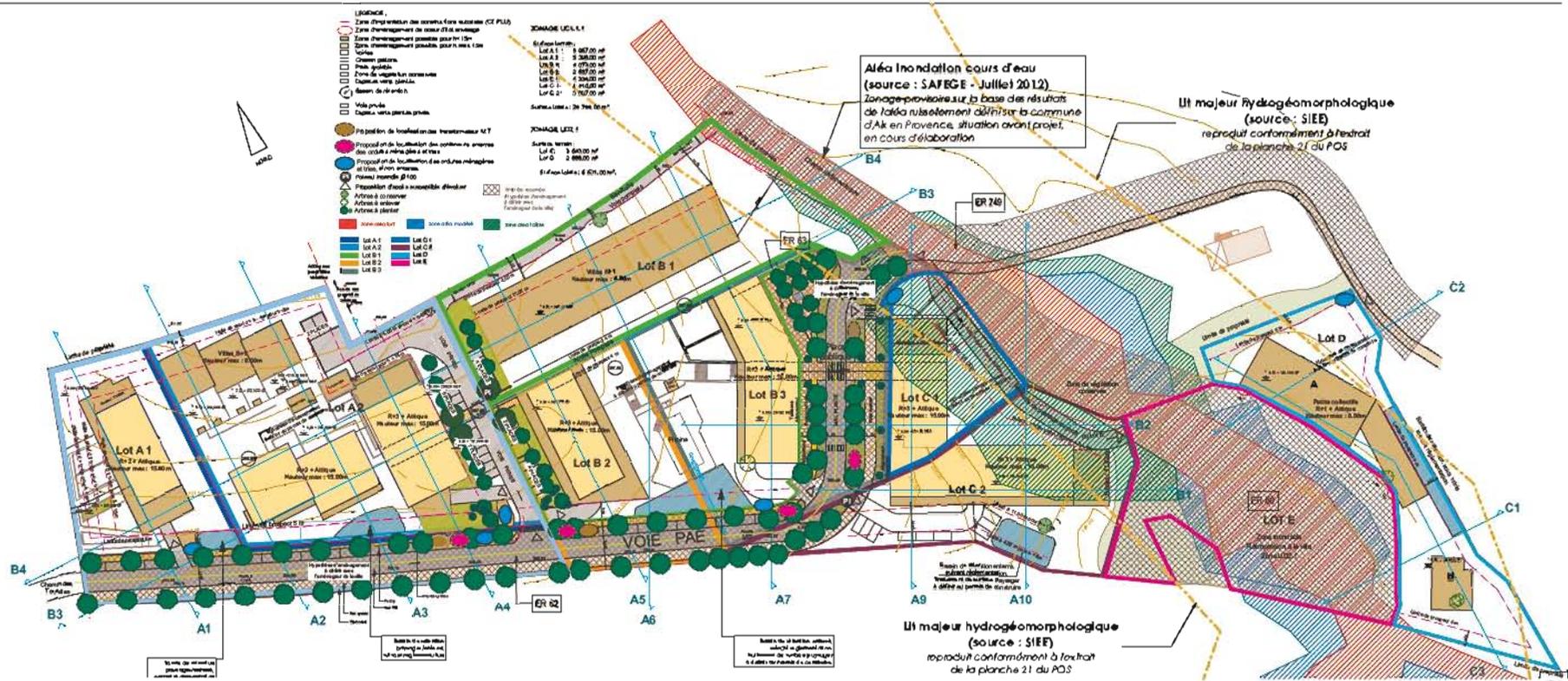
Il n'y aura donc pas d'incidence directe de l'opération sur cette construction, bien que les futurs bâtiments en seront largement perçus.

La quatrième construction est la maison Dran, initialement intégrée dans la même zone NA que les terrains de l'opération.

La modification du P.O.S. a tenu compte de cette proximité et a délimité, au droit de cette construction, une zone UD2.1 dans laquelle la hauteur des bâtiments est plafonnée à 6 mètres.

Le lot D correspond à la partie des terrains de l'opération situés en zone UD2.1. La haute végétation et cette disposition réglementaire font que les constructions futures ne seront que très faiblement perçues depuis la maison existante.

PLAN DE MASSE PAYSAGÉ - HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION



d) Traitement paysager des voies, des espaces publics et collectifs

- Les voies

Toutes les voies présenteront des profils adoptant des espaces de circulation de qualité avec des linéaires plantés, et avec une large place pour les circulations douces.
 Les espaces libres de toute occupation seront aménagés en aires de jeux et espaces verts comprenant des arbres de hautes tiges correspondant aux essences régionales.
 Par ailleurs les arbres qui, pour des raisons attenantes au projet, devront être abattus, seront remplacés par des plantations de valeur équivalente.
 Le choix des matériaux utilisés pour le revêtement de la place, des trottoirs, de la piste cyclable et des chaussées sera arrêté avec les services techniques de la Ville en accord avec l'Architecte de l'opération.

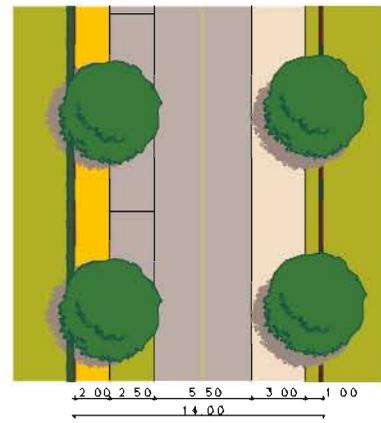
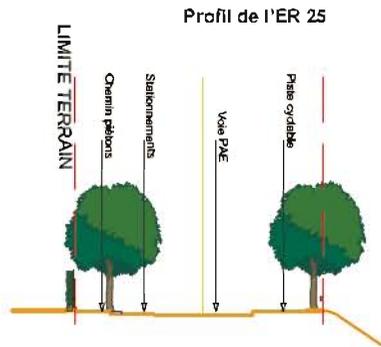
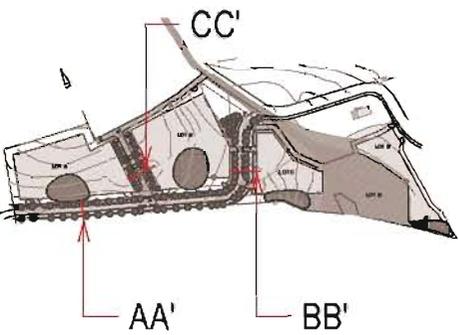
- les aires de jeux et espaces verts

Les espaces verts et aires de jeux doivent représenter plus d'un tiers de la surface de plancher de l'opération. Ces espaces seront plantés et végétalisés à raison de 1 arbre de haute tige par are.
 En concertation avec les Services des Espaces Verts de la ville d'Aix-en-Provence, les zones d'espaces verts seront pourvues d'un système d'arrosage automatique et plantées d'essences régionales.

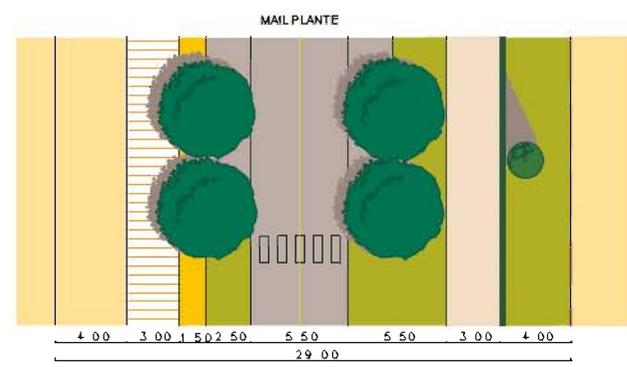
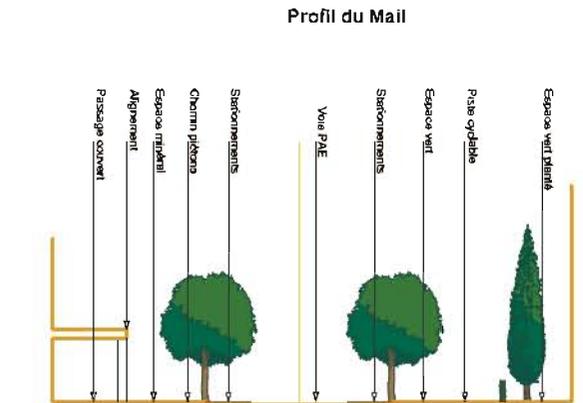
- les bassins de rétention

Des bassins communs doivent être réalisés pour les lots A1 et A2, de même pour B1, B2, B3, ainsi qu'un autre bassin commun pour les lots C1, C2.
 Et un bassin de rétention paysager est prévu dans le lot D.
 Les bassins de rétention seront végétalisés avec des essences adaptées.
 Le lot E situé en zone inondable présente une surface de rétention potentielle à l'amont immédiat de la voie sncf.

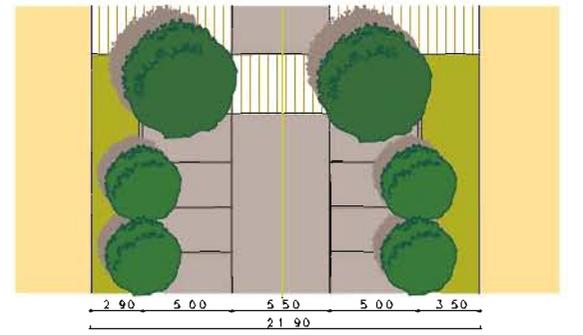
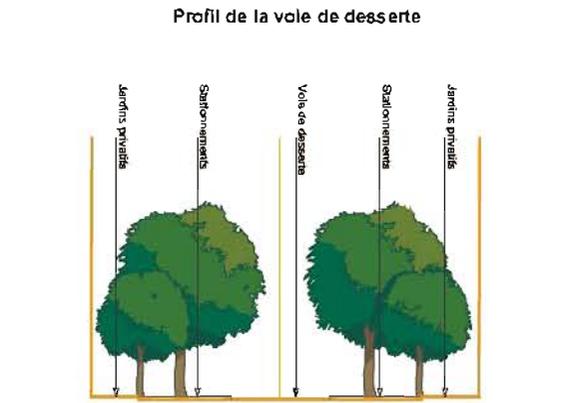
PROFILS EN TRAVERS DES VOIES PRINCIPALES



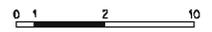
COUPE AA'
VOIE PAE



COUPE BB'
VOIE PAE



COUPE CC'
VOIE DE DESSERTE



e) Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Les stationnements présents sur la voie principale et sur la place centrale seront publics. Un arbre de haute tige y sera planté toutes les 2 places de parking.

Le stationnement des véhicules des nouveaux logements sera assuré en dehors des voies publiques et sera conforme au P.O.S.

Les accès des parkings en sous-sol des différentes opérations A1, B1, B2, B3, C1, C2 et D se feront par la voie principale. L'accès au parking du lot A2 se fera par une voie secondaire.

Les accès aux différents lots se feront depuis la voie principale ou secondaire du projet et seront sécurisés selon les normes en vigueur.

Ces accès seront facilités pour les piétons et personnes à mobilité réduite avec un traitement au sol adapté.

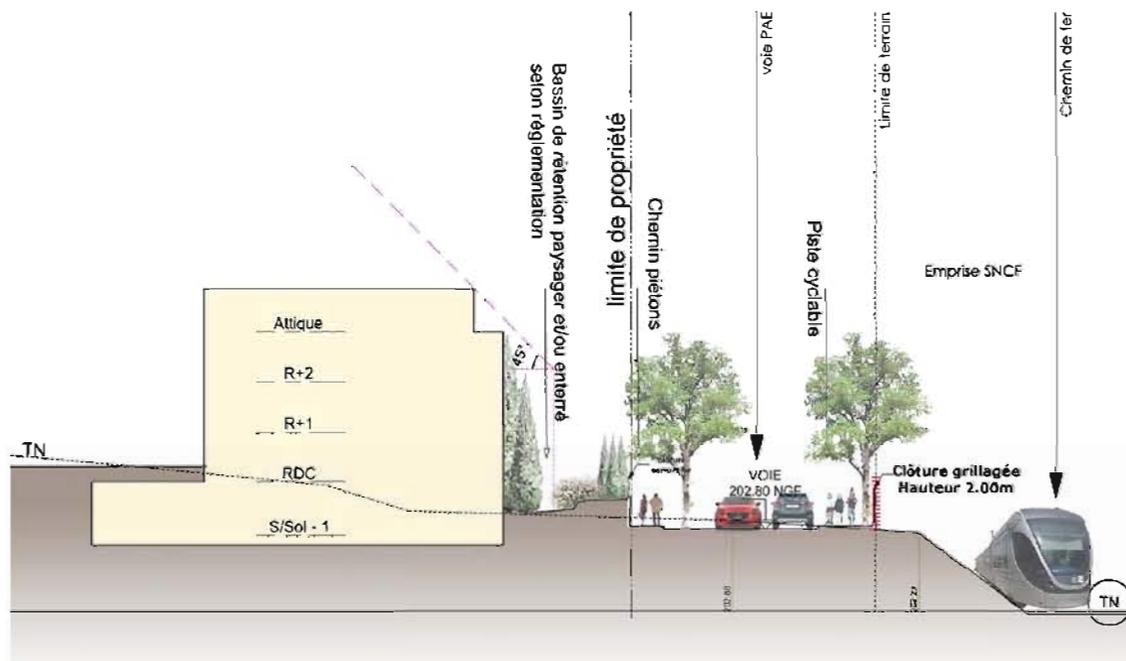
Les aires de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées à raison d'1 sujet pour 2 places de stationnement.

f) l'organisation et l'aménagement des accès au projet

Le projet prévoit notamment le recalibrage complet du Chemin de la Bastide des Tourelles, jusqu'au raccordement sur la D17 et le recalibrage d'un tronçon du chemin de Bouenhour.

Les accès aux copropriétés des différents lots A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2 et D seront assurés par des portails satisfaisant aux normes d'accessibilité des véhicules de secours et d'entretien. Ces portails seront traités en harmonie avec les clôtures. Ils seront implantés de manière à sécuriser les accès sur les voies publiques.

L'accès à l'espace vert (lot E) se fera par une allée aménagée en bordure Nord des lots C1 et C2.



Dans un souci de sécurité, une clôture grillagée d'une hauteur de 2 mètres sera implantée tout au long de la voie ferrée, celle-ci étant positionnée en contre-bas. Cette clôture délimite ainsi la voie PAE de l'emprise SNCF.

h) les équipements à usage collectif

- L'Éclairage public

En concertation avec les Services de l'Éclairage Public et de la Voirie de la Ville d'Aix-en-Provence, les dispositions suivantes sont prévues en fonction de la typologie des voies.

L'alimentation sera souterraine par des câbles placés sous fourreaux TPC 90, avec mise à la terre par câblote cuivre et mise en place de regard de tirage 40 x 40 en pied de chaque candélabre.

Les lampadaires seront du type simple et double feux, puissance 150 W, hauteur des mâts 7 à 8 m.

- La gestion et la collecte des déchets

Les conteneurs enterrés sont positionnés sur l'emprise de la voie PAE, desservant les zones d'habitat afin d'éviter la multiplication des zones de dépôt et d'obtenir une gestion optimisée de la collecte des ordures ménagères et déchets écologiques en réduisant les circuits des véhicules. Un local poubelle est positionné en limite de propriété pour le lot D.

- Les locaux cycles

Les garages à vélos seront situés soit en sous-sol de parkings, avec des locaux aménagés pour vélos, mobylettes et poussettes ou bien en surface dans des espaces couverts aménagés spécialement à cet effet.

Le quartier étant doté de modes de déplacements doux, il est nécessaire de penser leur garage dans l'aménagement du quartier et notamment des bâtiments.

- Les aires de jeux

Elles feront partie des espaces paysagers suivant le règlement d'urbanisme en vigueur.

Elles seront aménagées de sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles. Ces espaces présenteront au moins 1 arbre de haute tige par aire de manière à avoir un espace paysager cohérent et intégré au paysage existant.