

2010-A012

**OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

Le 25 février 2010 à 17 h 30, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la halle des sports de Venelles sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 17 février 2010, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Maryse JOISSAINS MASINI, Président - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - BABULEAUD Jean-Pierre - CARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - D'AVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DUCATEZ-CHAMOILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GARÇON Jacques - GARDIOL Philippe - GASCUEL Jean - GOUIRAND Daniel - GOURNES Jean-Pascal - GROSEDMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LE MOINE Patrick - LEGIER Michel - LICIA Marcel - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOHAMMED Amaria - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NELIAS Mireille - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BURLE Christian suppléé par MAUNIER André - CIOT Jean-David suppléé par REYRE Michel - CURINIER Erick suppléé par BUCHAUT Romain - DEMENGE Jean suppléé par MIOCHE Philippe - GARNIER Eliane suppléée par MARRON Danielle - GUERRERA Hervé suppléé par VALETTA Marie-José - GUINDE André suppléé par AMBROGGIANI Lucien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par AUBERT Jean-Luc - MARTIN Richard suppléé par MAGNAN Catherine - MEDVEDOWSKY suppléé par SKRIVAN Fleur - SLISSA Monique suppléée par FABRE-MONTON Nathalie - TURCAN Jean-Louis suppléé par NAVIO Christine

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AMAROUCHE Annie donne pouvoir à FERAUD Pierre - AMIEL Michel donne pouvoir à NELIAS Mireille - AREZKI Alain donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ARNAUD Christian donne pouvoir à BOYER Michel - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BELLUCI Angélique - CRISTIANI Georges donne pouvoir à MAURICE Jany - DAGORNE Robert donne pouvoir à BONFILLON Jean - DRAOUZIA Fatima donne pouvoir à DELOCHE Gérard - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - FOUQUET Robert donne pouvoir à BRUNET Danièle - GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - GALLESE Alexandre donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - GARCIA Daniel donne pouvoir à BUCCI Dominique - GERACI Gérard donne pouvoir à BRAMI Héliot - JONES Michèle donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - LAFON Henri donne pouvoir à PAOLI Stéphane - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MERGER Reine donne pouvoir à BENON Charlotte - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à PIERRON Liliane - PATOT Gérard donne pouvoir à ORCIER Annie - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à RENAUDIN Michel - POTIE François donne pouvoir à TAULAN Francis - TONIN Victor donne pouvoir à DILLINGER Laurent

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

BOULAN Michel - CANAL Jean-Louis - DEVAUX Pierre - FILIPPI Claude - GERARD Jacky - LONG Danielle - PELLEN' Roger - ROUARD Alain - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DE CARA

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 25 FEVRIER 2010

Rapporteurs: Monsieur Roger PELLENC  
Madame Catherine RIVET

Objet: DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ZAC - ZAC communautaire  
du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du  
programme des équipements publics de la ZAC ; Approbation du  
dossier de réalisation de la ZAC.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La ZAC du Quartier de l'Enfant, dernière extension du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est, a été créée le 11 décembre 2009. La suite de la procédure de ZAC requiert l'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation, qui définissent les aménagements et équipements nécessaires ainsi que les conditions de financement de l'opération.

Exposé des motifs :

L'opération d'extension et de finition du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est fait l'objet d'une procédure de ZAC lancée en juin 2006. Le bilan de la concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC comportant l'étude d'impact ont été approuvés le 11 décembre 2009.

Aujourd'hui, les études nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC ont été menées en concertation avec les partenaires de l'opération, notamment les différents gestionnaires d'équipements publics. Un projet de dossier Loi sur

l'Eau a également été établi en cohérence avec le programme des équipements publics, et la CPA a fait réaliser l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone demandée par le nouvel article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la Ville d'Aix a mené une procédure de révision simplifiée du POS qu'elle a approuvée le 9 décembre 2009. Les terrains de la ZAC, initialement classés en zone agricole, sont maintenant classés en UEF et l'opération est désormais compatible avec le document d'urbanisme en vigueur, ce qui rend possible l'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation.

Cette étape de la procédure est régie par les articles R.311-7 et R.311-8 du Code de l'Urbanisme. Le dossier comprend essentiellement les éléments suivants :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser,
- les modalités prévisionnelles de financement étalées dans le temps,
- les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact.

### **I - Les objectifs de la ZAC et le schéma d'aménagement**

Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, site économique majeur du dynamisme et de l'attractivité du Pays d'Aix, est particulièrement touché par la pénurie de foncier qui handicape le territoire. Aussi, une nouvelle extension du Pôle au sud-est vers le secteur de l'Enfant/Trois-Pigeons a été déclarée d'intérêt communautaire dès 2001.

Un groupe de travail a été constitué entre la CPA, la Ville d'Aix et la DDE pour travailler sur le périmètre de l'opération ; un compromis a ainsi pu être élaboré, reposant sur deux éléments :

- l'extension du Pôle d'Activités jusqu'à la prison pour constituer une finition de la zone et aménager son entrée sud-est,
- la protection du paysage et de l'agriculture périurbaine sur le reste du secteur avec la possibilité d'aménager un équipement public près de l'échangeur des Trois-Pigeons, sur un espace moins sensible.

~~La négociation et la concertation continues entre les partenaires (Etat, Ville, CPA, Architecte des Bâtiments de France, Chambre d'Agriculture, représentants du monde économique...) ont permis d'aboutir à un projet de consensus. La ZAC du Quartier de l'Enfant est donc conçue comme une limite d'extension au Pôle d'Activités et lui offre une entrée lisible. Elle est destinée à~~

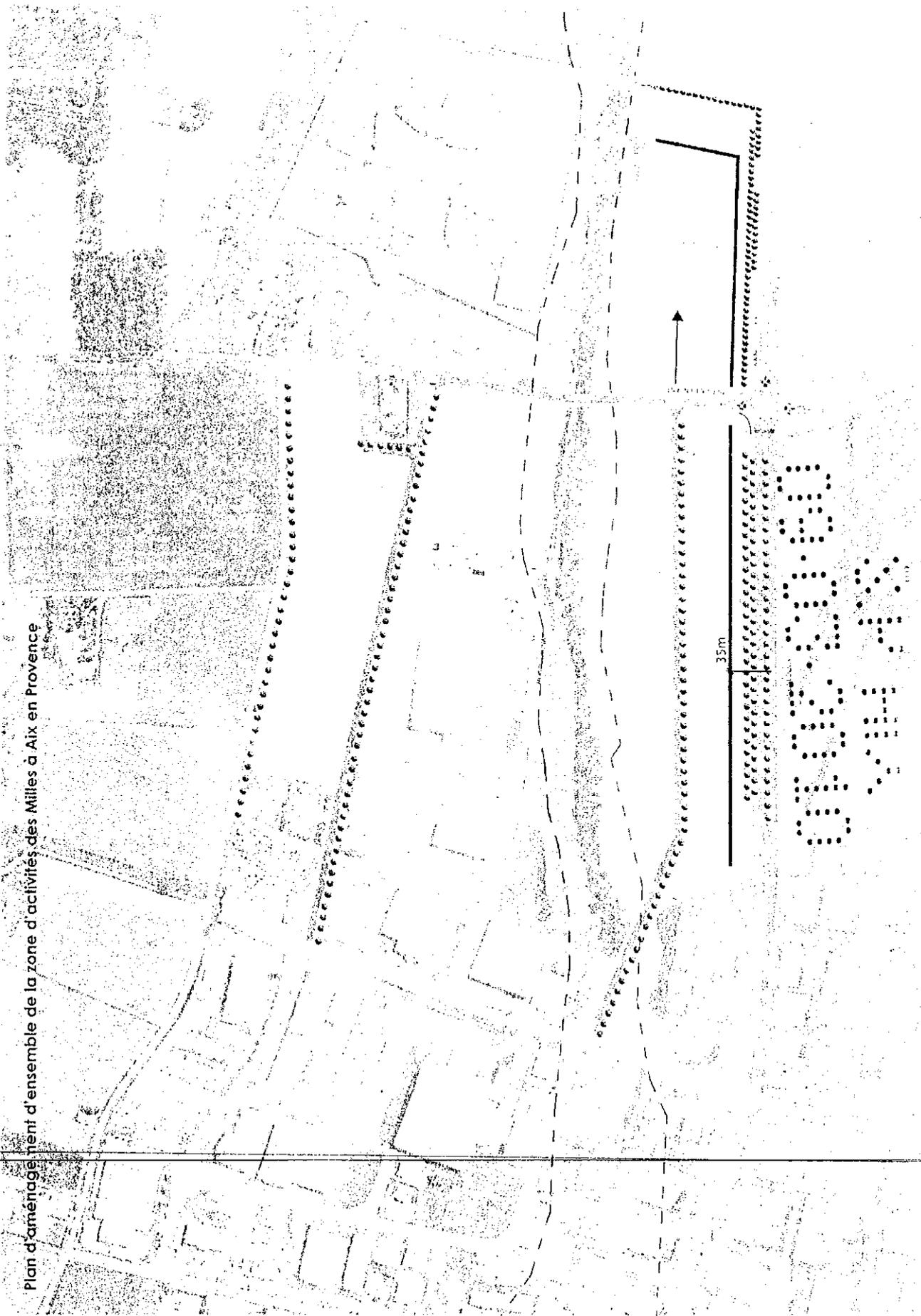
l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les commercialiser pour des activités économiques, dans le respect des objectifs du Schéma de Développement Economique.

Le site, en continuité immédiate du pôle d'activités, est facilement connecté au reste du territoire, dans un environnement de qualité que le projet s'attache à respecter (perspectives paysagères, proximité du château de l'Enfant). Inséré avec soin dans son environnement, il s'appuie sur l'existant ; il contribue en outre à intégrer la prison et le lotissement industriel des Trois-Pigeons, créé en 2001, dans un ensemble urbain.

Ces objectifs sont mis en œuvre à travers le schéma d'aménagement qui prévoit :

- la création de deux voies nouvelles en continuité des voies existantes pour mailler la zone,
- l'amélioration de l'accès par la création d'un giratoire sur la route départementale et le recalibrage de la route de l'Enfant,
- l'aménagement d'un espace d'accueil avec borne d'information,
- la valorisation des éléments du paysage comme la ripisylve du ruisseau Robert, la préservation des vues sur la Sainte Victoire et l'aqueduc de Roquefavour,
- la protection du château de l'Enfant et de ses jardins classés par un recul significatif des premiers bâtiments (35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale) et la création d'un espace vert public de protection le long des lots qui font face au château,
- le traitement d'une limite d'urbanisation entre la zone urbanisée et la zone agricole par un filtre végétal,
- la constitution de 4 îlots d'activités correspondant aux besoins identifiés :
  - o entre la prison et la route départementale : centre de vie, services à destination des usagers de la zone et équipements sportifs de plein air,
  - o en arrière de zone des grands lots destinés à l'industrie et à la petite logistique,
  - o en partie centrale des lots moyens destinés aux PME/PMI ,
  - o en partie avant des petits lots destinés aux PME/PMI et services aux usagers, avec une contrainte qualitative forte face au Château de l'Enfant.

Plan d'aménagement d'ensemble de la zone d'activités des Milles à Aix en Provence



La superficie totale de la ZAC se découpe selon les grandes masses suivantes :

Superficie totale de la ZAC :	364.000m <sup>2</sup>
Dont :	
Surface espaces publics (voirie, rétention, aménagements paysagers)	43.151m <sup>2</sup>
Surface déjà aménagée ne faisant pas l'objet d'intervention (lotissement industriel, maison individuelle...)	84.341m <sup>2</sup>
Surface cessible estimée :	236.508m <sup>2</sup>

## II - Le programme des équipements publics

### a/ Emprise des équipements publics

Les emprises dédiées aux équipements publics de la ZAC représentent environ 43.151m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- Voirie / giratoire / point accueil : 26.922m<sup>2</sup>
- Aménagements hydrauliques : 2.906m<sup>2</sup>
- Espaces verts (hors plantations voirie et ripisylve) : 13.323m<sup>2</sup>

### b/ Réalisation des réseaux

Afin d'équiper les terrains de la ZAC, il est prévu de réaliser les réseaux suivants :

- Eaux pluviales
- Assainissement (raccordement au réseau existant)
- Eau potable (raccordement au réseau existant)
- Eau brute (raccordement au réseau existant)
- Eclairage public
- Electricité
- Gaz
- Telecom et très haut débit

Mis à part le réseau pluvial, les autres réseaux se connectent sur ceux déjà existants sur le Pôle d'Activités en augmentant leurs capacités.

### c/ Gestion des réseaux

A l'issue des travaux de réalisation des équipements publics, et en vertu des compétences respectives des collectivités, les différents équipements seront

rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs, qui en ont accepté le principe. La gestion de ces équipements sera répartie de la manière suivante :

ZAC DU QUARTIER DE L'ENFANT	Maître d'ouvrage	Financement	Gestion
Giratoire d'accès depuis la RD59	Aménageur	Aménageur	Conseil Général
Voiries et accessoires de voirie	Aménageur	Aménageur	CPA
Réseau Eau potable (AEP)	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Eau brute	Aménageur	Aménageur	SCP
Réseau Eaux usées	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Eaux pluviales (canalisations, rétention publique...)	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Electricité	Aménageur	Aménageur (60%) / ERDF(40%)	ERDF
Réseau Gaz	Aménageur	Aménageur / GRDF	GRDF
Réseau Télécom	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau fibre optique	Aménageur	Aménageur	CPA (via délégué de service public)
Eclairage public	Aménageur	Aménageur	Commune
Espaces verts	Aménageur	Aménageur	CPA

### III - Le programme des constructions

La ZAC comportera des lots d'environ 2.500 à 20.000m<sup>2</sup>. Leur constructibilité est régie par le règlement de POS en vigueur pour la zone UEF, dont le coefficient d'occupation des sols est de 0,6. La SHON maximale pour la totalité de la ZAC est de 141.900 m<sup>2</sup> pour une surface cessible de 236508 m<sup>2</sup>.

La forme urbaine et architecturale sera différente en fonction de la visibilité et de la destination des sous-secteurs de la zone, décrits précédemment au I. Les sous-secteurs situés le long de la route départementale seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et les constructions qu'ils

accueilleront devront être particulièrement qualitatives ; le centre de vie et les équipements de loisirs sont positionnés entre la prison et la route.

#### **IV - Modalités prévisionnelles de financement**

Les différents postes de dépenses relatifs à l'opération (acquisitions foncières, travaux, études complémentaires, honoraires et rémunérations, frais divers...) seront financés par les recettes suivantes :

##### **- Cessions de terrains équipés :**

Il s'agit de l'ensemble des recettes dans le cadre des cessions des parcelles équipées, dont les prix sont définis en fonction de la destination des terrains déterminée par le programme général de l'opération, des possibilités de constructibilité ouvertes par le règlement d'urbanisme applicable sur le secteur concerné et des prix de référence du marché.

L'hypothèse retenue est un prix de cession variant sur une échelle de 75 à 130€ par m<sup>2</sup> de terrain.

##### **- Participations constructeurs de terrains :**

Il s'agit des participations financières à verser par les constructeurs ou lotisseurs obtenant des permis sur des terrains non maîtrisés par l'aménageur de la zone mais bénéficiant des équipements réalisés dans le cadre de l'opération.

Sur le Quartier de l'Enfant, le sous-secteur compris entre la prison et la route départementale fait en effet l'objet d'une opération privée pour laquelle une demande de permis d'aménager et une demande de permis de construire sont en cours de dépôt, en conformité avec les règles d'urbanisme applicables.

En contrepartie de la desserte de cet îlot par les voies primaires et secondaires à mettre en oeuvre dans le cadre du programme des équipements publics, une participation financière aux dépenses d'aménagement de la ZAC sera imputée aux constructeurs en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Le montant précis et les modalités de versement des participations seront déterminés dans les conventions de participation qui feront l'objet de délibérations de la part de la CPA.

### - Participation de la Communauté du Pays d'Aix :

Elle réside en un apport en nature des terrains déjà acquis par la CPA en vue de la réalisation de l'opération. Ceux-ci sont estimés par France Domaines à 24€ HT le m<sup>2</sup> parcellaire.

Les conditions de cet apport seront définies par une délibération ultérieure de la CPA ; il interviendra avant le démarrage des travaux, en début d'opération.

Il n'est pas prévu de participation de la CPA au financement des équipements publics de la ZAC.

### V - Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES		RECETTES	
FONCIER	6 474 100,00 €	CESSIONS	16 433 525,00 €
TRAVAUX	6 389 560,38 €		
ETUDES / HONORAIRES	766 747,25 €	PARTICIPATION CPA (apport des terrains)	1 810 000,00 €
FRAIS DIVERS	50 000,00 €		
FRAIS FINANCIERS	736 672,11 €	PARTICIPATIONS constructeurs	1 790 000,00 €
REMUNERATION AMENAGEUR	1 053 034,68 €		
TOTAL DEPENSES	15 470 114,41 €	TOTAL RECETTES	20 033 525,00 €
RESULTAT D'OPERATION	4 563 410,59 €		
TOTAL : 20 033 525,00 €		TOTAL : 20 033 525,00 €	

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

- Acquisitions foncières : Ce poste comprend l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération, le versement d'indemnités et la démolition d'un bâtiment.
- Travaux : Ce poste correspond à la réalisation du programme des équipements publics.
- Honoraires : Ce poste comprend les études complémentaires à mener ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre et de tout prestataire amené à intervenir sur l'opération.

## VI - Modification apportées à l'étude d'impact

Le projet a connu quelques modifications depuis le dossier de création, notamment concernant les profils de voie et le système de rétention des eaux pluviales. Ces modifications sont listées dans le dossier de réalisation et leurs incidences sont réévaluées. Cependant, les modifications d'incidences ne nécessitent pas de mesures de suppression, de réduction ou de compensation supplémentaires.

Par ailleurs, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone demandée par le nouvel article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et est annexée au dossier.

## VII - Mesures de publicité

Selon les termes des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme, l'acte qui approuve le dossier de réalisation et le programme des équipements publics fait l'objet de mesures de publicité et d'information. La délibération sera donc affichée pendant un mois au siège de la CPA ainsi que dans la mairie de la commune membre concernée. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local.

Le dossier complet de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics sont consultables dans les locaux de la CPA, Direction des Affaires Juridiques, ainsi qu'en séance.

## Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.311-7 et R.311-8 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A221 du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Aix-en-Provence n°xxxx du xxxx février 2010 approuvant le programme des équipements publics,

VU le dossier de réalisation de la ZAC ;

**Dispositif :**

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER le programme des équipements publics de la ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence ;**
- **APPROUVER le dossier de réalisation de la ZAC ;**
- **AUTORISER le Président ou son représentant à signer tout document ou acte nécessaire à la réalisation de la ZAC et à solliciter des financements complémentaires.**

10

**OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

Vote sur le rapport

Inscrits	143
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Le Président  
**Pour le Président et par**  
 Délégation  
 Le Directeur Général des Services

**Philippe Neveu**