

2022_CT2_253

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de la Diligence à Saint-Cannat

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - BARRET Guy - BIANCO Kayané - BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - BOULAN Michel - BUCHAUT Romain - CESARI Martine - CHARRIN Philippe - CHAUVIN Pascal - CIOT Jean-David - CONTÉ Marie-Ange - CORNO Jean-François - DELAVET Christian - DESVIGNES Vincent - DI CARO Sylvaine - FERNANDEZ Stéphanie - FILIPPI Claude - FREGEAC Olivier - GACHON Loïc - GARCIN Eric - GERARD Jacky - GRANIER Hervé - GRUVEL Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HUBERT Claudie - JOISSAINS Sophie - KLEIN Philippe - LANGUILLE Vincent - MALLIÉ Richard - MARTIN Régis - MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PENA Marc - POUSSARDIN Fabrice - ROVARINO Isabelle - RUIZ Michel - SERRUS Jean-Pierre - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SLISSA Monique - TAULAN Francis - VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis - CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel - MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe - SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé - ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BURLE Christian - CRISTIANI Georges - GOURNES Jean-Pascal - RAMOND Bernard - TERME Françoise - VINCENT Jean-Louis

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Développement économique et emploi
Zones d'activités**

■ Séance du 22 juin 2022

05_1_06

■ **Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de la Diligence à Saint-Cannat**

Monsieur le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

23703

URBA-024-30/06/2022-CM

■ Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de la Diligence à Saint-Cannat

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Contexte de l'opération :

Le Plateau d'Activités Économiques de la Pile à Saint-Cannat, situé sur la RD7n à l'Est de la Commune, a été créé en 1985, il s'étend sur 32 hectares et accueille aujourd'hui 140 entreprises avec près de 600 emplois. Aujourd'hui entièrement commercialisé, il ne présente plus de disponibilité foncière alors que le développement endogène et exogène de la zone est réel.

La Métropole en partenariat avec la Commune de Saint-Cannat a engagé l'extension de la zone d'activités existante sur des terrains situés au Nord, de l'autre côté de la RD7n, accessibles depuis le carrefour giratoire existant : soit une superficie d'environ 6,6 hectares permettant de dégager des terrains pour les PME/artisans/entreprises productives. Les activités commerciales et tertiaires seront interdites.

Pour mener à bien ces aménagements, une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été engagée par la Métropole. Le Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 a approuvé le principe de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et l'ouverture de la concertation préalable. Celle-ci s'est tenue du 18 octobre au 10 décembre 2021. Le Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 a constaté que les modalités de la concertation ont bien été respectées et a approuvé le bilan de la concertation, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création de ZAC a été élaboré et approuvé le 5 mai 2022 par le Conseil de la Métropole. Il comprend :

- Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, à savoir la viabilisation de fonciers en vue de leur commercialisation, comporte une description de l'état du site et de son environnement et indique le programme global prévisionnel des constructions, à savoir un potentiel d'environ 30 000 m² de surface de plancher ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre composant la ZAC ;
- Le régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement.

Par ailleurs, la ZAC fera l'objet d'une démarche environnementale spécifique qui sera engagée par la mise en œuvre de la certification « EFFINATURE ».

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Description du dossier de réalisation :

Des études de conception ont permis l'élaboration d'un plan de masse et d'un avant-projet abouti.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation de ZAC a ainsi été élaboré, comprenant :

- **Le Programme des Equipements Publics (PEP)** à réaliser dans la zone. Il répond aux besoins en infrastructures et en superstructures générées par la ZAC, à savoir :
 - Les voiries intérieures à la ZAC assurant accès et circulation à tous modes de déplacements confondus ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés,
 - Les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins, noues) conformément au dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau,
 - La réalisation des espaces verts et l'implantation d'arbres d'alignement et de sujets d'ornement,
 - Des travaux d'aménagement paysagers pour la création d'espaces publics qualitatifs et le traitement des franges et de l'entrée de la ZAC,
 - La création d'accès et de voies de circulation internes, tous modes de déplacement confondus,
 - La création d'un réseau de collecte et de gestion des eaux pluviales avec ses ouvrages hydrauliques,
 - La création d'un réseau d'évacuation des eaux usées avec raccordement sur le réseau existant,
 - La création d'un réseau de desserte en eau potable interne pour les besoins de l'opération et son raccordement au réseau existant,
 - La création d'un réseau de défense incendie suivant les recommandations du SDIS 13,
 - Le dévoiement et le remaillage du réseau d'eau brute du Canal de Provence,
 - La desserte en électricité de l'ensemble des parcelles aménagées et des équipements communs, par la création de deux postes de transformation et le raccordement aux réseaux existants, en accord avec les services d'Enedis,
 - La création d'un réseau d'éclairage public interne pour les voies de desserte.

A l'issue des travaux, et en l'état actuel des compétences, les différents équipements seront rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs de la manière suivante :

Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion
Voirie de desserte interne et accessoires	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Mail piéton planté	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Chemin de Beaupré Est (voirie et accessoires de voirie)	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Chemin de Beaupré Ouest (voirie et accessoires de voirie)	Métropole	Budget ZAC	Commune
Chemins piétons et cycles	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Plantations autour des bassins paysagers de gestion des EP	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Plantations sur voiries et espaces publics	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Eaux pluviales (réseau de collecte principal et bassins)	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Eaux usées (réseau et station relevage)	Métropole	Budget ZAC	Métropole/DSP
Eau potable	Métropole	Budget ZAC	Métropole/DSP
Défense incendie	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Réseau électrique haute tension et Transformateurs	ENEDIS	Budget ZAC	ENEDIS

ZAC
 013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
 Date de télétransmission : 27/06/2022
 Date de réception préfecture : 27/06/2022

Réseau électrique moyenne et basse tension	Métropole	Budget ZAC	ENEDIS
Eclairage public	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Génie civil des ouvrages de video-protection (fourreaux, chambre...)	Métropole	Budget ZAC	Commune
Génie civil des ouvrages de télécommunications (fourreaux, chambre...)	Métropole	Budget ZAC	Métropole
Réseau d'eau brute	Métropole/SCP	Budget ZAC	SCP

La Commune de Saint-Cannat a donné son accord sur le programme des équipements publics et la répartition future de la gestion des équipements publics.

La réalisation des réseaux électriques HT fait l'objet d'une convention signée avec ENEDIS. De même, les modifications et extensions du réseau d'eau brute font l'objet d'une convention signée avec la Société du Canal de Provence.

- **Le Programme Global des Constructions** à réaliser dans la ZAC. Pour rappel, la ZAC porte sur un périmètre total de près de 6,65 hectares, dont environ 39 970 m² de surface commercialisable. Sur ce périmètre, il est envisagé la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions à vocations d'activités économiques de type productives et artisanales (PME, PMI et TPE), représentant au total une surface de plancher d'environ 31 150 m². Ce programme est prévisionnel et pourra varier en cours d'opération en fonction des perspectives de commercialisation et des besoins en foncier des entreprises. Le cas échéant, l'évolution du programme global est conditionnée au respect des équilibres de l'opération, de l'économie générale du projet et des principes d'aménagement structurants définis dans le dossier de création de la ZAC. Il est de plus envisagé de réaliser le programme de travaux en deux tranches distinctes, d'abord le secteur Ouest et ensuite le secteur Est.
- **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps. Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. Elles doivent faire apparaître les charges de la Métropole, aménageur de la zone. Le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 3 922 000 € HT (honoraires, travaux et foncier).
A ce jour, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement prévues au dossier de réalisation sont les suivantes :
 - Cession de parcelles viabilisées : 3 197 600 € hors taxes.
 - Subvention prévisionnelle du Département pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de défense contre les incendies : 291 900 € hors taxes.
 - Participation financière à l'équilibre de l'opération estimée à 432 500 € hors taxes.

Ainsi, le bilan financier prévisionnel de l'opération est le suivant :

DEPENSES H.T.		RECETTES H.T.	
Acquisitions foncières	1 142 000 €	Cessions	3 197 600 €
Travaux	2 500 000 €	Subventions et participations	724 400 €
Etudes et honoraires MOE	230 000 €		
Frais divers	50 000 €		
MONTANT TOTAL :	3 922 000 €	MONTANT TOTAL :	3 922 000 €

Cette opération d'aménagement est directement réalisée en régie par la Métropole Aix-Marseille-Provence – Territoire du Pays d'Aix.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions

Accusé de réception en préfecture
013-200154807-20220622_2022_032_P03
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Sur la base de ces éléments, il est donc proposé d'approuver le dossier de réalisation ainsi que le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC de la Diligence à Saint-Cannat.

Mesures de publicité :

Afin d'assurer la communication au public, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics seront tenus à disposition du public au siège de la Métropole et à la mairie de Saint-Cannat, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels et en les mettant en ligne sur les sites internet communal et métropolitain.

Conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Saint-Cannat ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Il est précisé enfin que la concertation et l'information avec le public se poursuivra sur l'avancement du projet d'aménagement de la ZAC.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1, R.311-5 et suivants ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2020_CT_083 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 23 juillet 2020 approuvant le lancement de l'opération d'aménagement d'extension de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat ;
- La délibération n° URBA 017-10153/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 décidant le lancement de la procédure de ZAC pour l'extension de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 arrêtant le bilan de la concertation publique préalable ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC de la Diligence ;
- Le dossier de réalisation de la ZAC de la Diligence établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme ci-annexé ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de procéder à l'extension de la ZAE de « La Pile » sur la Commune de Saint-Cannat sous forme de ZAC afin de permettre la poursuite du développement économique de la Commune et du Territoire du Pays d'Aix.
- Que toutes les démarches réglementaires et études qui concourent à l'élaboration du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC ont été réalisées.
- Qu'il convient de poursuivre la procédure de ZAC.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Diligence à Saint-Cannat, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Est approuvé le Programme des Equipements Publics qui sera réalisé à l'intérieur de la ZAC de la Diligence à Saint-Cannat, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 :

La présente délibération fera l'objet de toutes les mesures d'affichage et de publicité prévues aux articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'urbanisme, elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à effectuer toutes démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

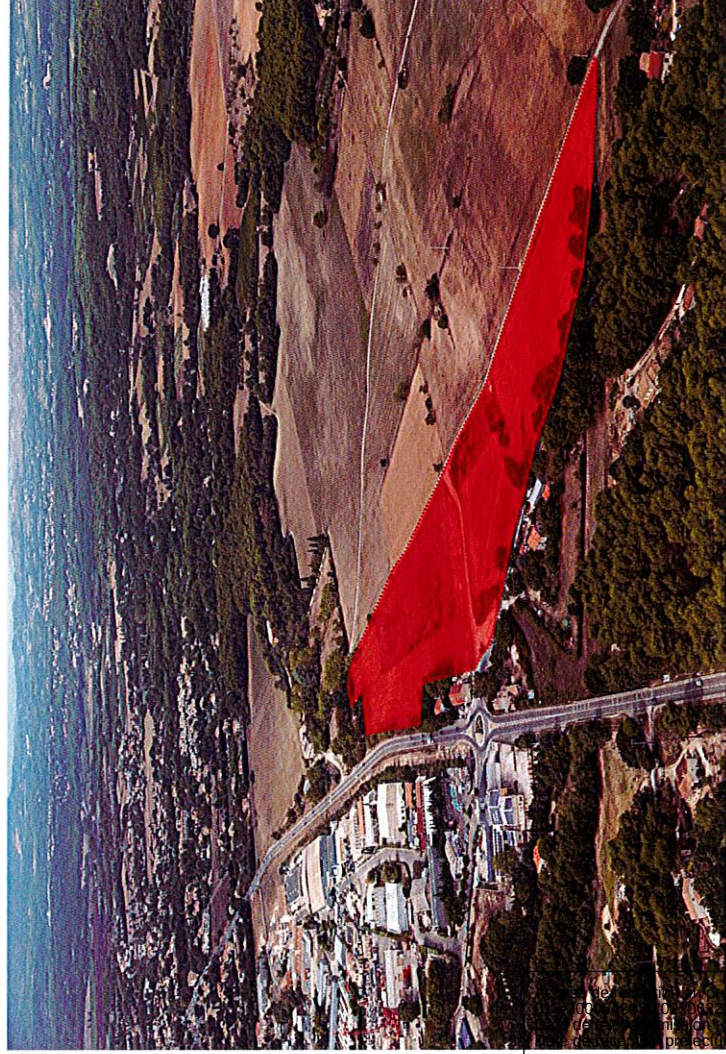
Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget annexe de l'aménagement en section de fonctionnement, natures 605, 6015, 6045, fonction 61.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

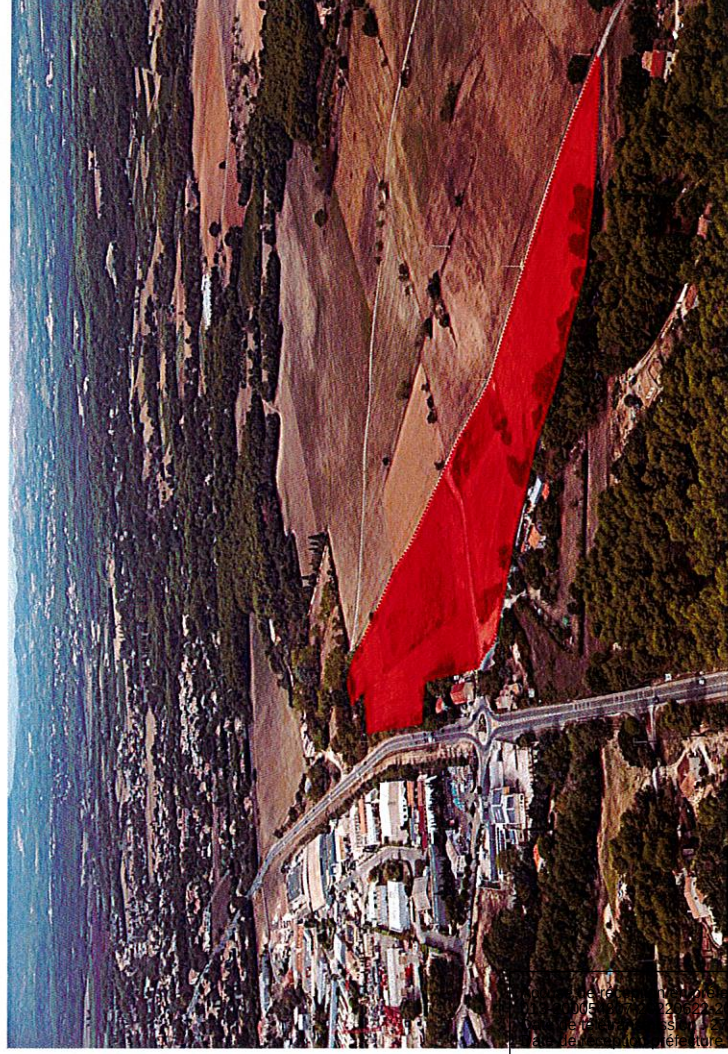
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)



DOSSIER DE REALISATION

Juin 2022

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)



Picture
22_CT2_253-DE
06/2022
27/06/2022

DOSSIER DE REALISATION

- I. Rapport de présentation
- II. Programme des équipements publics
- III. Programme global des constructions
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Annexes

LES ACTEURS DU PROJET

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



La Métropole Aix Marseille Provence, et le territoire du Pays d'Aix, est à l'initiative de la création de la ZAC de la Diligence.

La Métropole exerce, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L5217-2 I du Code Général des collectivités territoriales (CGCT). Elle est donc compétente en matière de « Création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

La Métropole porte depuis 2014 le projet d'extension de la ZAE de la Pile, reconnue zone d'intérêt communautaire, et dont la phase d'aménagement s'inscrit dans la cadre de cette ZAC.

LA COMMUNE DE SAINT-CANNAT



La ZAC de la Diligence est située intégralement sur la commune de Saint-Cannat, au Nord-Ouest du Pays d'Aix. En 2018, la commune comptait 5 678 habitants (sources INSEE).

La commune est associée au projet d'aménagement réalisé sous forme de ZAC, qui vise à structurer l'offre économique de la Métropole et développer l'emploi à proximité des bassins de vie.

L'ÉQUIPE DE CONCEPTION

Le maître d'ouvrage a retenu une équipe de maîtrise d'œuvre pour mener à bien les études pré-opérationnelles ainsi que toutes les études menant à la réalisation de l'opération. Elle est composée de :



NB INFRA :
• Nathalie BONNET, ingénieur VRD



SAFRAN CONCEPTIONS URBAINES :
• Benoît CAMPION, architecte urbaniste
• Jordan SZCRUPAK, paysagiste concepteur
• Emilie JONCOUX, paysagiste urbaniste
• Olivier SIMON, designer graphiste



SYMBIOSE :
• Hervé DELOUCHE, ingénieur environnement



AQUAGEOSPHERE :
• Pierre-Emile VAN LAERE, ingénieur environnement
• Falko LUZ, hydraulicien



TRAFALGARE :
• Julie TEXTORIS, ingénieur mobilités
• Alix DUCHENE, ingénieur trafic



CIA
• Pierre-Yves NADEAU, ingénieur acousticien

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de ZAC comprend trois étapes administratives clés :

- ✓ La déclaration d'intention de création de ZAC, et la définition des modalités de concertation ;
- ✓ La création de ZAC ;
- ✓ La réalisation de ZAC ;

Pour cela, le Conseil de Territoire du pays d'Aix et la Métropole ont décidé par délibérations du 23 juillet 2020 et du 4 juin 2021 d'initier la création de la ZAC et ont défini les objectifs assignés à la création de la ZAC, ainsi que les modalités de la concertation publique, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC de la Diligence a ensuite été approuvé par le Conseil de Métropole du 5 Mai 2022.

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue alors un dossier de réalisation suivant les modalités prévues par l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, approuvé par son organe délibérant.

Le dossier de réalisation de ZAC est ainsi constitué des éléments suivants :

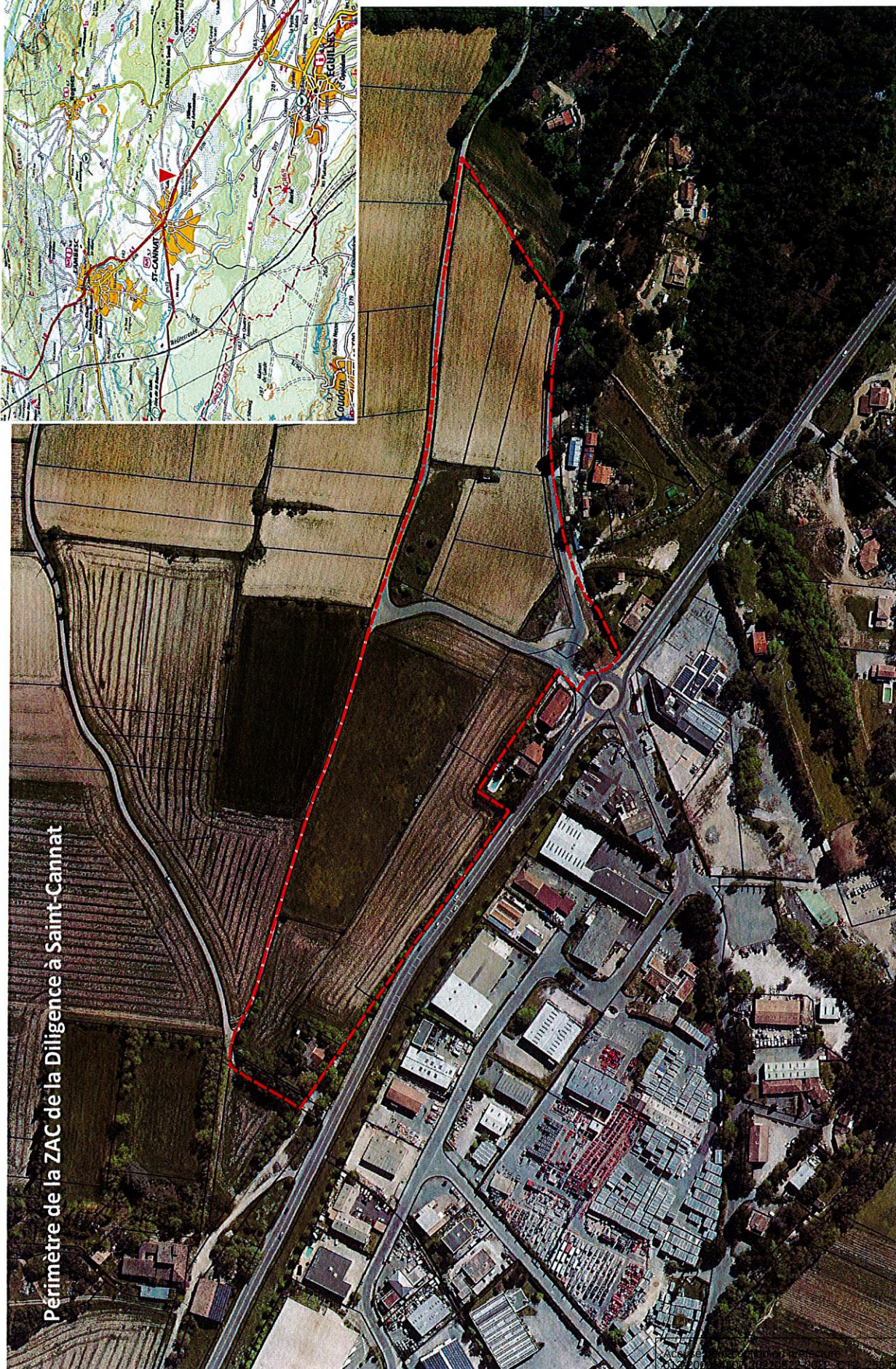
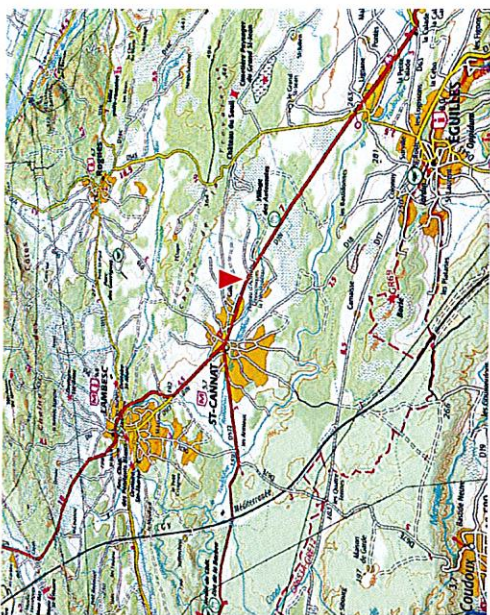
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les documents éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute concertation du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Pour avoir une meilleure appréhension du projet et de sa justification, le dossier de réalisation comprend un rapport de présentation du projet et de la justification des choix retenus pour celui-ci.

RAPPEL DES DÉCISIONS ET ACTES ANTÉRIEURS RELATIFS A LA PROCEDURE DE ZAC :

- Par délibération en date du 4 juin 2021, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a défini les objectifs assignés pour l'extension de la ZAE de la Pile à Saint-Cannat, envisagée dans le cadre d'une procédure de ZAC, et a défini les modalités de la concertation publique se déroulant pendant toute la durée des études ;
 - Pour rappel, suite à la demande de « cas par cas » déposée par la Métropole et l'arrêté n°AE- F09319P0332 en date du 13 Décembre 2019 cette opération n'est pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact ;
 - Une concertation a eu lieu entre octobre et décembre 2021. Elle a permis de recueillir notamment l'avis des riverains du projet directement impactés, ainsi que celui des entreprises présentes sur la zone existante. Pour ce faire, deux expositions ont été installées en mairie de Saint-Cannat et au siège du Territoire du Pays d'Aix. Des registres ont également été disposés en Mairie, au siège du Territoire du Pays d'Aix ainsi que dans les locaux de la Direction des Opérations d'Aménagement en charge du projet à Aix en Provence. Une réunion publique s'est tenue le 15 Novembre 2021 afin d'exposer les enjeux, le diagnostic du site et le projet de schéma d'aménagement ;
- En parallèle, des rencontres plus spécifiques se sont déroulées d'une part avec les entreprises de la zone existante et d'autre part avec les riverains du projet.
- Au regard des caractéristiques de l'opération, la procédure de « Déclaration » a été engagée au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article L.241-1 du Code de l'Environnement. Un dossier a été déposé le 20 juillet 2021 auprès de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et des pièces complémentaires ont été communiqués le 13 Décembre 2021 suite aux remarques émises par les services de la DDTM13. Par courrier du 17 Janvier 2022, le Préfet des Bouches-du-Rhône a donné un avis favorable à la réalisation de la ZAC ;
 - Par arrêté modificatif du 31 Mars 2022, le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur a prescrit un diagnostic archéologique dans le périmètre de la 1^{ère} tranche de la ZAC, afin de déterminer la présence éventuelle de vestiges archéologiques. L'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) a été désigné pour la réalisation de ce diagnostic qui devrait se dérouler durant l'année 2022 ;
 - Par délibération en date du 5 Mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le bilan de la concertation ;
 - Par délibération en date du 5 Mai 2022, le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Diligence, définissant les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC ;



Périmètre de la ZAC de la Diligence à Saint-Cannat

Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

1. PRESENTATION GENERALE

Le Plateau d'Activités Économiques de la Pile à Saint-Cannat, situé sur la RD7n à l'Est de Saint-Cannat, s'est développé depuis 1985 en trois tranches successives d'aménagement : Il s'étend actuellement sur 32 hectares et accueille 140 entreprises avec près de 600 emplois (soit plus de la moitié des emplois privés de la commune). Aujourd'hui, il ne présente plus de disponibilité foncière alors que le développement endogène et exogène de la zone est réel, avec de nombreuses demandes d'implantation non satisfaites.

La Métropole Aix Marseille Provence / Territoire du Pays d'Aix et la commune de Saint-Cannat souhaitent procéder à une extension et créer une zone d'activités de proximité à vocation artisanale sur des terrains situés au Nord, de l'autre côté de la RD7n, accessibles depuis le carrefour giratoire existant.

Il s'agira, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'accueillir sur un nouveau site de 6,5 hectares des nouvelles entreprises dans un cadre de qualité à l'horizon 2025. La limite Nord, au-delà du chemin de Beaupré, sera intangible pour préserver l'espace agricole voisin.

Ce projet traduit la volonté de la Métropole Aix-Marseille-Provence de maîtriser la qualité de l'aménagement et de développer une urbanisation maîtrisée adaptée aux besoins des futurs utilisateurs.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs principaux de cette extension de zone d'activités sont :

- Permettre le développement endogène des entreprises déjà implantées sur la zone d'activités qui est actuellement saturée.
- Répondre aux demandes d'implantations de nouvelles entreprises recherchant des sites « clé en main ».
- Favoriser le développement de l'économie locale en implantant et en pérennisant des emplois sur le Territoire du Pays d'Aix : à terme, environ 250 emplois potentiels seront créés.
- Contribuer à résorber la pénurie de foncier disponible à destination des PME, artisans et de la petite industrie.
- Proposer une nouvelle offre qui se différencie, susceptible de stimuler les implantations et en complémentarité avec les autres zones d'activités du territoire ;
- Aménager un projet de qualité (réseau haut débit, traitement des espaces publics, signalisation, plantations...) et intégré au mieux dans son environnement urbain et paysager.
- Aménager des bâtiments destinés à la petite industrie, l'artisanat, l'industrie agro-alimentaire, le BTP, les destinations des entreprises, les ateliers d'assemblage et à toutes les activités productives.
- Construire des constructions de logements, les activités hôtelières et le commerce de détail seront interdits, de même que les constructions susceptibles d'apporter des nuisances.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Les orientations engagées sur le projet ont permis d'aboutir à un parti-pris d'aménagement qui prévoit :

La desserte du projet par un accès unique depuis l'actuel giratoire sur la RD7n ;

Une entrée visible et lisible, sous forme de mail paysagé, renforçant l'accueil du site et son image ;

- Une voirie centrale structurante côté Ouest, en impasse, distribuant les lots, terminée par une aire de retournement ;
- La requalification à l'Est du chemin de Beaupré pour desservir les lots, avec une aire de retournement ;
- Des mobilités douces pour les piétons et les cycles seront réalisées par la configuration des nouvelles voies reliées aux chemins existants ;
- Un effort important sera accordé à la gestion des eaux pluviales, avec la création d'ouvrages de rétention adaptés, afin de limiter les risques ;
- Une volonté de promouvoir un projet d'aménagement exemplaire en matière de développement durable (gestion de l'eau, approche paysagère, traitement de la biodiversité...) ;
- Des gabarits de bâtiments limités, avec un recul nécessaire pour préserver les habitations existantes en périphérie ;
- Au pourtour de la zone, des bosquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.

Les constructions doivent être positionnées à partir des principes d'implantations définis selon le plan de composition de la ZAC.

Des implantations différentes sont proposées aux bâtiments en fonction de leur situation dans la zone, et des dimensions des parcelles afin d'améliorer l'ordonnement urbain et de favoriser la visibilité et l'exposition commerciale le long des voies.

4. INTEGRATION PAYSAGERE ET QUALITE DES AMENAGEMENTS

Pour mettre en oeuvre un projet d'aménagement qualitatif et durable, sont proposés :

- Un traitement qualitatif des espaces publics (voiries et espaces piétons, espaces verts et plantations d'alignement, zones de stationnement...);
- Une harmonisation architecturale et l'intégration paysagère des futures constructions grâce à la rédaction de cahiers des charges qualitatifs et environnementaux, opposables aux acquéreurs, et permettant de maîtriser la qualité des futurs bâtiments ;
- De privilégier des bâtiments d'activités exemplaires en sobriété et efficacité énergétique, respectant la Réglementation Environnementale 2020 ;
- Une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés et de noues, reliés à des bassins de rétention paysagers publics prévus à l'Est et à l'Ouest, favorisant l'infiltration ;
- Un recours à une palette végétale la plus large possible d'espèces méditerranéennes locales, adaptées aux contraintes de sol et de pluviométrie.

De plus, des choix forts ont été arrêtés pour préserver la biodiversité et le paysage de la ZAC.

La palette végétale de l'ensemble de ce nouvel espace économique, concernant les espaces publics autant que les espaces privés, doit s'inspirer des ambiances locales et des écosystèmes présents à proximité du site (coteau, piémont, plaine, plateau et vallon). Elle s'adapte au site de projet, tout en permettant un respect des espaces naturels proches. Les procédés de plantations seront accordés aux fonctions des espaces et aux ambiances diverses de la zone : rue, entrée, espace secondaire, noue, limite de parcelle, promenade arborée... Les aménagements paysagers favoriseront ainsi une stratification des plantations (arbres, arbustes, vivaces), l'atténuation de l'insolation du sol (stockage des infrarouges) et la réduction des îlots de chaleur urbains.

Le projet poursuit en effet l'ambition de répondre aux enjeux de la transition écologique et de concilier performance économique, qualité de vie et préservation de la biodiversité. Il fait l'objet d'une démarche spécifique « Effinature », qui vise à protéger, favoriser et réimplanter la nature en milieu urbain. Elle doit permettre aux usagers d'évoluer vers un cadre de vie sain, durable et agréable.

Elle se décline dans le projet à travers des mesures concrètes :

- Intégration du projet dans son environnement (création de trame verte, bleue, brune, noire, prise en compte des risques...).
- Bien être des riverains (palette végétale non allergène, espaces végétalisés de proximité, limitation des nuisances...).
- Limitation de l'imperméabilisation des sols/gestion eaux pluviales.
- Création et diversification des milieux (haies, prairies, noues et bassins de rétention).
- Favorisation des mobilités douces pour faire cohabiter usages et déplacements de la faune (clôtures perméables pour la petite faune).

5. ACCESSIBILITE ROUTIERE

L'accès principal en véhicules motorisés de l'extension de la ZAC s'effectue par la giratoire de la RD7n. Il apparaît que ce giratoire est utilisé quasi-exclusivement pour des traversées Est-Ouest sur la RD7n.

Une modélisation a été réalisée pour évaluer les augmentations de trafic liées à l'aménagement de la ZAC.

Ainsi, les charges de trafic attendues sur le giratoire RD7n sont de 1 720 à 1 830 vvp par heure, ce qui est inférieur à la capacité.

En heure de pointe du matin, le trafic est d'un peu moins de 1 720 véhicules par heure, dont plus de 50% qui traversent le giratoire d'ouest en est. Les réserves de capacité sont importantes sur toutes les branches. Il n'y a pas de risque de saturation du giratoire.

En heure de pointe du soir, le trafic est d'un peu moins de 1 850 véhicules par heure dont plus de 50% qui traversent le giratoire d'est en ouest. Il n'y a pas de risque de saturation du giratoire.

Les niveaux de trafic attendus et générés par la ZAC sont compatibles avec l'aménagement proposé.

Par ailleurs, les réserves de capacité sur le giratoire principal assurent un fonctionnement qui restera fluide plusieurs années après la mise en service.

Ainsi, la sortie du chemin de Collavery sur la RD7n est matérialisée par un stop. Les mouvements de tourne à gauche comme de tourne à droite sont autorisés. Les trafics entrant/sortant du chemin sont très faibles (moins de 10 véhicules par jour et par sens). Les trafics de la ZAC n'emprunteront pas ce carrefour.

Les trafics liés à la fréquentation du Village des Automates le week-end notamment. Cependant, cette particularité ne doit pas engendrer de conflits spécifiques.

6. ETUDE ACCOUSTIQUE

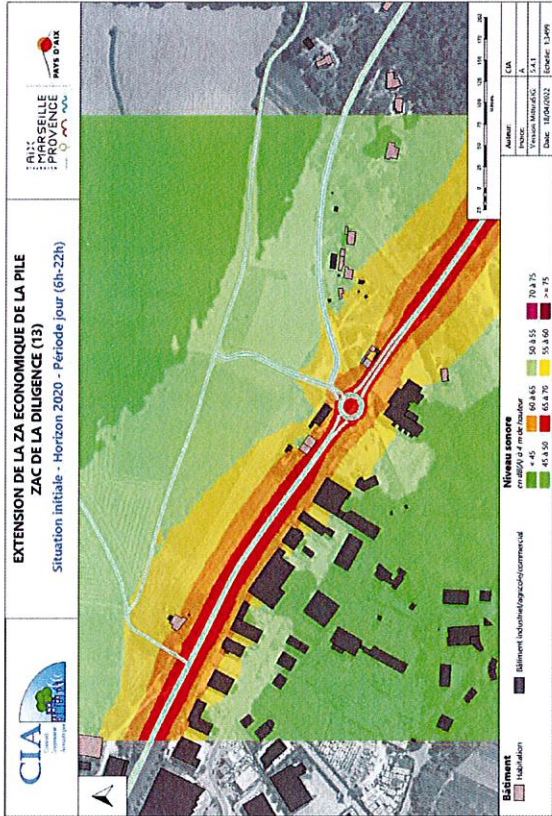
Une étude acoustique a été réalisée dans le but de :

- ✓ Caractériser l'état actuel du site.
- ✓ Étudier les impacts prévisionnels générés par le projet d'aménagement.
- ✓ Établir des prescriptions au regard des enjeux acoustiques mis en évidence, au regard notamment de la prise en compte du classement sonore de la RD7n pour le respect des isolements en façade.

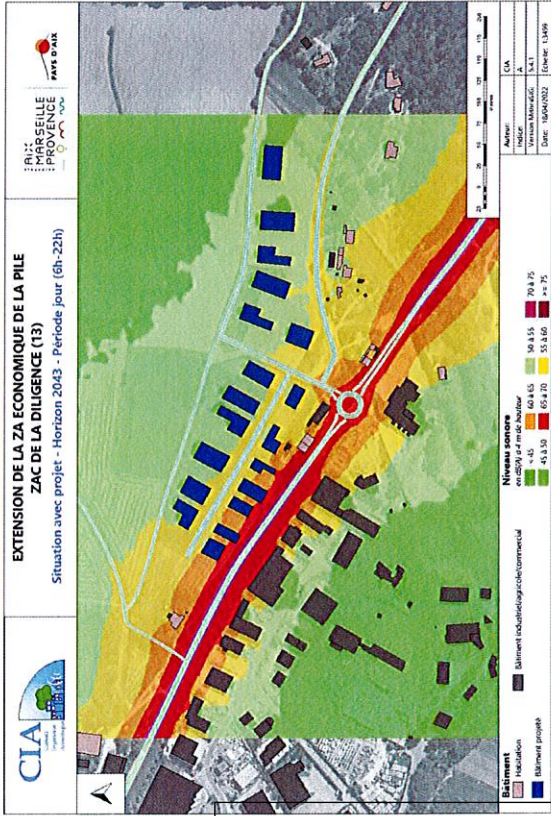
La campagne de mesures acoustiques réalisées in situ (les 5 et 6 octobre 2020), sur des données de trafic et sur une simulation acoustique de la situation projetée a permis de mettre en évidence les points suivants :

- Une ambiance sonore préexistante modérée de la zone d'étude.
- La création d'une voie interne côté ouest du projet n'entraîne pas de dépassement des seuils admissibles sur les habitations préexistantes.
- La transformation de l'axe nord/sud entre le rond-point de la RD7n et le chemin de Beaupré et l'élargissement du chemin de Beaupré n'induisent pas d'accroissement des nuisances sonores significatives au sens réglementaire du terme.
- Aucune protection acoustique réglementaire n'est due sur les bâtiments existants aux abords du projet.
- Des mesures acoustiques pourront être réalisées après la mise en service du projet pour vérifier le respect de la réglementation relative au bruit de voisinage des équipements et activités générées par les entreprises.

Situation actuelle en journée



Situation future projetée en journée



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

7. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE DE L'OPERATION

7.1. CERTIFICATION « EFFINATURE »



Il est envisagé de faire certifier la ZAC selon le référentiel « EFFINATURE AMENAGEMENT ». La démarche EFFINATURE est applicable aux projets de construction ou d'aménagement, et vise à prendre en compte le sujet de la biodiversité dans son ensemble.

Ainsi, plus de 80 critères spécifiques, visant notamment à réinstaurer la nature en milieu urbain ou à améliorer la qualité de vie de l'usager, ont été élaborés spécifiquement pour cette certification.

Cette démarche couvre les thématiques essentielles à la sauvegarde des écosystèmes : préservation de la faune et de la flore, des sols vivants, des patrimoines végétaux, réduction de la pollution, de l'empreinte du chantier....

Certifier un projet d'aménagement, permet de s'assurer de la préservation d'une continuité écologique grâce à une réflexion sur les différentes trames qui composent le maillage naturel des sols, l'amélioration des usages et des flux naturels, l'intégration architecturale... afin de garantir aux usagers une meilleure qualité de vie.

Ainsi, pour la ZAC de la Diligence, une attention particulière a été apportée aux différentes trames (trame verte pour les continuités végétales, trame brune pour la continuité des sols de pleine terre, trame noire pour les espaces naturels non éclairés artificiellement...), aux espèces plantées pour assurer une diversification de la faune et de la flore locales, mais aussi aux clôtures limitatives pour permettre le passage de la petite faune.

Tout ces sujets sont suivis par l'intervention d'un prestataire spécialisé, disposant de la compétence « certification EFFINATURE » et qui accompagnera la Métropole tout au long du processus de certification, cette dernière intervenant une fois l'ensemble du projet mis en œuvre.

7.2. QUALITE ARCHITECTURALE

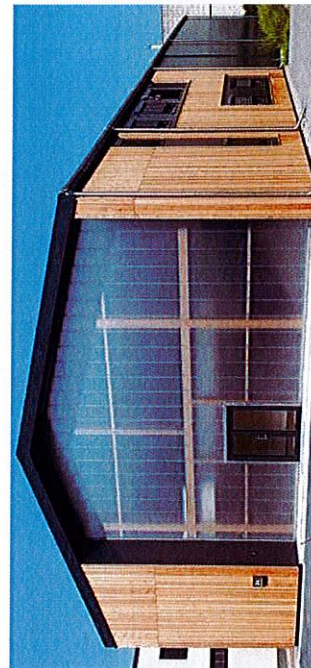
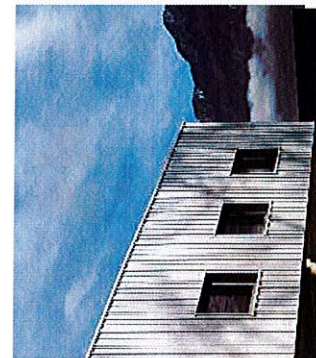
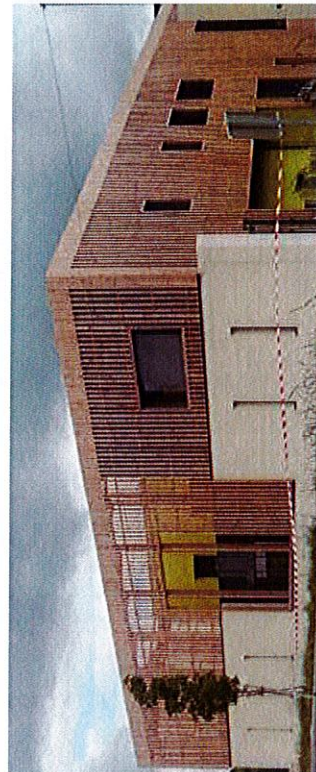
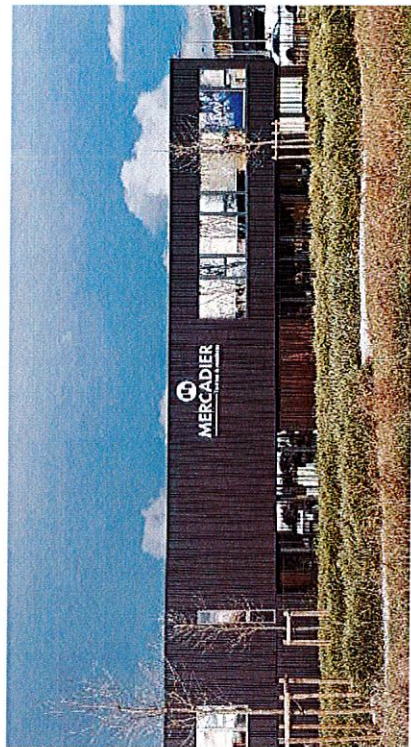
En complément de la démarche environnementale, l'ensemble de la ZAC de la Diligence a été conçu dans une volonté forte de qualité des espaces : gabarits de bâtiments limités avec un recul permettant de préserver le voisinage, bosquets et bandes plantées périphériques pour effet de masque, traitement qualitatif des espaces publics...

De plus, des préconisations strictes seront appliquées aux entreprises et intégrées dans le règlement et le cahier des charges de cession des terrains (CCCT). Elles serviront de guide pour le constructeur afin de respecter l'esprit de la ZAC dans ses composantes urbaines, architecturales, paysagères, et environnementales.

Ce cahier des charges de la ZAC est un document contractuel qui s'imposera à tous les propriétaires successifs de biens situés sur la zone considérée, même si le cahier des charges est devenu caduc à la suite de la suppression de la ZAC.

Le cahier des prescriptions précisera les attendus et les interdicts en matière notamment de matériaux et de traitement des façades, de signalétique et enseignes, de volumétrie et implantation des bâtiments, etc... Il sera la base, en complément du règlement d'urbanisme, sur laquelle seront élaborées l'implantation et la conception des projets.

Un accompagnement spécifique sera proposé par la Métropole pour les entreprises souhaitant implanter leurs activités dans le respect des pratiques durables de la ZAC, avec notamment un architecte-conseil missionné par la Métropole pour épauler les porteurs de projets.



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022-07-153-35
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

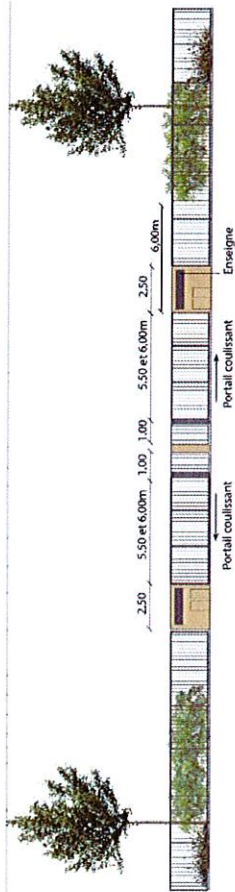
7.3. PRESCRIPTIONS GENERALES

Ainsi, au-delà du strict respect des règles du PLU, l'opération devra notamment satisfaire à certains principes fondamentaux :

- Favoriser une image de dynamisme économique et de qualité des entreprises (bâtiments, qualité des enseignes, des clôtures et portails d'entrée).
- Préserver l'ambiance paysagère du site en renforçant la trame végétale de la ZAC pour limiter l'impact visuel, tout en respectant la proximité d'un environnement attaché à sa tranquillité.

A. Accès aux lots

- Chaque lot se dessert par un accès unique de 8 m de largeur.
- Au niveau des accès, le portail d'entrée devra être en retrait de la voie publique.
- La réalisation de tout autre accès que ceux déjà aménagés sera interdite.



B. Volumétrie et implantation des constructions

- Les volumes devront être simples.
- L'emprise au sol des bâtiments et leurs annexes sera de maximum 40% pour les lots situés à l'Ouest, et 50% pour les plus grands lots à l'Est.
- Les surfaces imperméabilisées ne devront pas représenter plus de 70% de la superficie de la parcelle.
- Les lots sont soumis à des prescriptions d'alignement de façades, les bâtiments seront positionnés en front de voirie et implantés à une distance minimale de 4 m de la limite du domaine public.
- Les bâtiments respecteront un recul minimum de 25m par rapport à l'axe de la RD7n.

Les hauteurs maximales varient entre 6 m et 8 m de haut au faîte selon les sous-zones de la ZAC. La hauteur et le gabarit des constructions n'excéderont pas 8 mètres au faîte pour la plupart des lots constructibles, à l'exception des lots n° 1 et 2 situés à proximité d'une habitation existante et pour lesquels la hauteur maximale sera ramenée à 6 mètres.

Une distance de 15 m entre les habitations situées en bordure de la RD7n et les futurs bâtiments d'activités devra être maintenue.

C. Espaces verts

- Les espaces libres de toute construction et d'aire de stockage doivent être traités et plantés.
- La surface minimale des espaces verts sur chaque lot sera de 20% de la surface totale du lot.
- Un espace planté de haies libres d'une largeur de 2 m sera demandé sur les limites des lots privés.

- Au sud, un masque végétal de 4 m de largeur sera réalisé le long de la RD7n en bordure des lots 3, 4, 5, 6 et 7.

- Le règlement impose la plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau.

D. Stationnement et aires de stockage

- Les stationnements des véhicules sont, de manière générale, organisés sur chacun des lots et calibrés au regard des besoins de l'activité. Les places sont plantées d'arbres (1 arbre pour 4 places de stationnement).
- Les stationnements des véhicules légers seront traités avec des revêtements drainants, perméables ou semi-perméables.
- Les aires de stockage sont implantées prioritairement à l'arrière des bâtiments afin d'éviter l'impact visuel depuis l'espace public et les lots mitoyens.

E. Aspect architectural des bâtiments

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages.

Les recommandations suivantes s'appliqueront à la ZAC :

- Les aspects architecturaux doivent pouvoir exprimer les ambitions de l'entreprise sans nuire aux contraintes paysagères et environnementales.
- Le traitement architectural de cette opération d'ensemble doit faire montre d'une cohérence d'implantation et d'une harmonie architecturale entre les constructions d'activités, privilégiant, d'une part, la simplicité des volumes et la qualité des matériaux et, d'autre part, le respect de l'environnement naturel et d'une périphérie agricole et rurale.
- L'optimisation de l'orientation des constructions pour atteindre des objectifs bioclimatiques dans une région particulièrement ensoleillée, tout en favorisant le confort estival des usagers.
- La clôture des lots sera uniformisée et peu marquée, sans murs bahut mais doublée de végétation, elle devra participer à l'image de la ZAC, avec une hauteur de 1,80 m maximum.
- Les différents éléments de programme du projet devront assurer le bon fonctionnement de l'entreprise et le respect des conditions de construction, notamment en traitant les espaces verts, existants ou créés, avec soin de façon à répondre aux exigences réglementaires mais aussi à réaliser une construction avec des espaces asservis (aire de manœuvre, de stationnement, de détente...) optimisant le cadre de travail.
- Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.
- S'harmonise avec l'environnement de la construction.
- Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.
- Les toitures doivent être simples, l'utilisation de tuiles est interdite. Les toitures à une pente, style industriel, sont autorisées, avec une pente maximale de 30%.



Vue 3D de la ZAC de la Diligence

39 970 m²
de terrains
commercialisables

18 lots
de 1200 à 4300 m²
dédiés aux
entreprises

10 700 m²
d'espaces verts
et paysagers

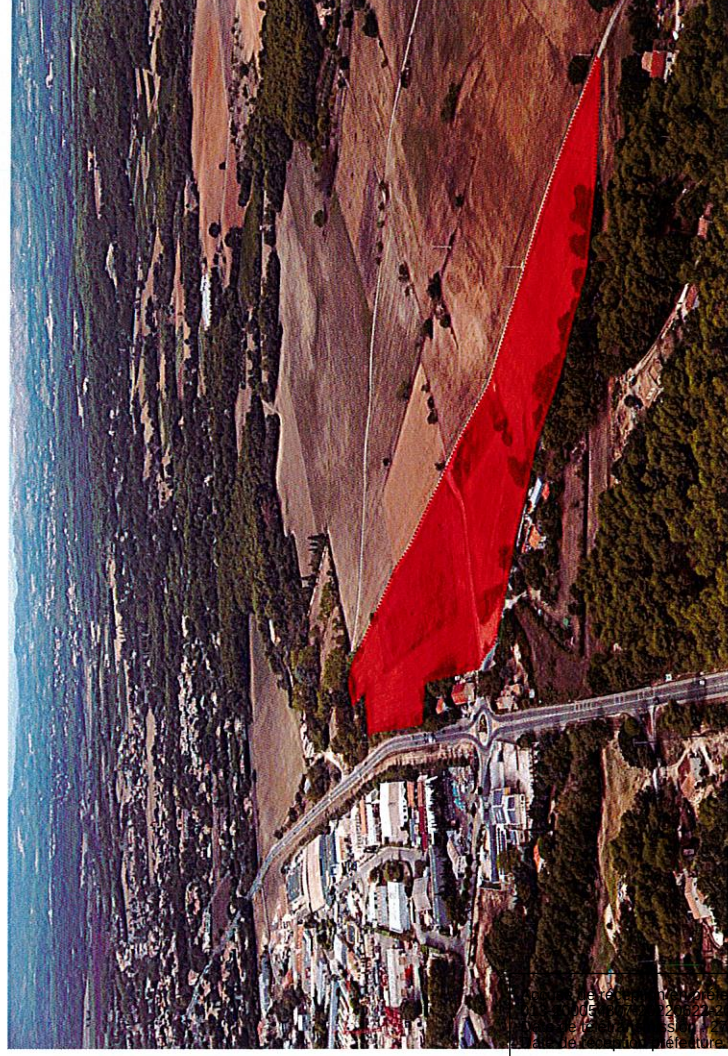
35 %
d'espaces
perméables
par rapport à la
surface aménagée

**830 mètres
linéaires**
de cheminements
piétons et cycles



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)



ecture
22_CT2_253-DE
06/2022
27/06/2022

DOSSIER DE REALISATION

- I. Rapport de présentation
- II. Programme des équipements publics
- III. Programme global des constructions
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Annexes

1. PRESENTATION GENERALE

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC comprend « le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque ce dernier comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. »

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la ZAC de la Diligence est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains qui seront cédés à des opérateurs privés.

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics (PEP) sont :

- Les voiries
- L'assainissement
- Les réseaux divers
- L'éclairage public
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Les plantations, les espaces verts et les aménagements paysagers
- La signalétique verticale et horizontale
- Le mobilier urbain

Sont considérés comme publics les équipements dont l'emprise est détenue par une collectivité ou l'un de ses établissements, et dont la maintenance, l'entretien et la gestion sont assurés par une personne morale de droit public. La présente section décrit donc les équipements publics qui seront réalisés au sein de la ZAC. Elle est illustrée de plans, schémas et coupes permettant de présenter les principes d'aménagement retenus pour assurer la viabilisation des terrains.

Les principes d'aménagement suivants ont été retenus pour la ZAC de la Diligence :

- Proposer les meilleures solutions d'intégration architecturale, paysagère et environnementale des activités sur le site, en particulier en mettant en cohérence les ouvrages hydrauliques avec le schéma des eaux pluviales du secteur ;
- Offrir la meilleure adéquation entre forme urbaine et fonctionnalité de la zone d'activités, avec notamment l'aménagement des typologies de voirie adaptées et de qualité ;
- Intégrer toutes les contraintes présentes sur le site ou à proximité, qu'elles soient d'ordre techniques, réglementaires et environnementales.

Accusé de réception en préfecture
0134200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

1.1. LES VOIRIES

La structure viaire comprend tous les espaces circulés, véhicules motorisés et modes doux (piétons, cycles). Ces espaces sont traités avec une dominance de végétal au travers d'alignement d'arbres/arbustes et de noues pour la gestion des eaux pluviales.

Les profils de voirie et leurs aménagements techniques et paysagers permettent la hiérarchisation, la structuration et la lisibilité du projet.

D'une manière générale, l'ensemble des chaussées neuves seront dimensionnées pour :

- Une durée de service de 20 ans à compter de la livraison
- Un taux de croissance annuel du trafic de 2% (montée en puissance progressive de l'Espace Economique)
- Un indice de gel de référence correspond à un Hiver Rigoureux Non Exceptionnel.
- La classe de trafic pour le dimensionnement sera une T3.

Les chaussées et les entrées charretières des lots seront réalisées en matériaux bitumineux.

La classe de portance de la plate-forme d'assise de la structure de chaussée à atteindre est PF2 au minimum à 50Mpa.

La nécessité de réduire l'imperméabilisation des sols a conduit le choix d'un revêtement en pavage béton à joints ouverts au niveau des places de stationnement public. De même, l'ensemble des trottoirs et cheminements doux seront traités en sable stabilisé renforcé. Le revêtement des aires de pique-nique sera également en sol poreux mais plus souple, plaquettes forestière (copeaux de bois déchiqueté) ou biogranulats.

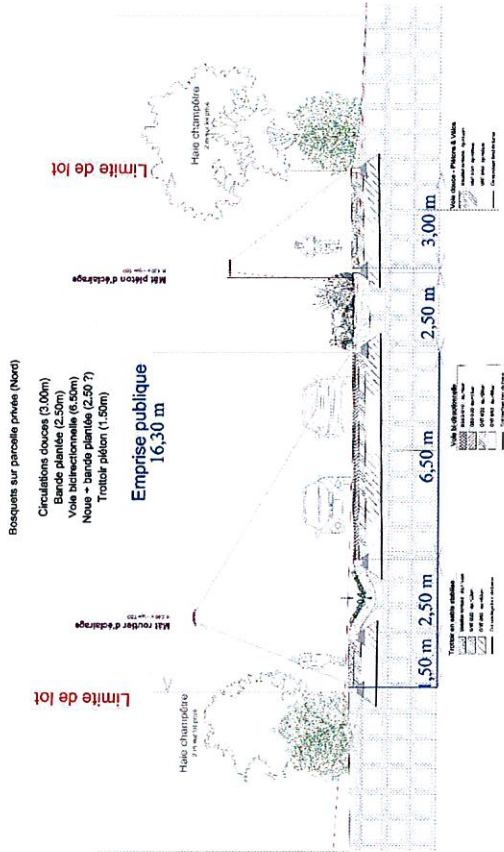
A. La voie interne

La nouvelle voie de desserte interne est constituée, sur une largeur totale de 16,30 mètres, du profil suivant :

- Côté Sud, d'une haie champêtre de 2 m de large sur parcelle privée ;
- D'un trottoir piéton de 1,50 m en revêtement stabilisé renforcé ;
- L'éclairage public est positionné le long de cette circulation piétonne ;
- D'une noue d'accompagnement de 2,50 m côté Sud ;
- D'une chaussée bi-directionnelle de 6,50 m de largeur, en zone 30 ;
- D'une bande plantée de 2,50 de largeur, avec 6 places de stationnement intercalées entre les entrées de lots ;
- D'une circulation douce (piétons/vélos) de 3 m en stabilisé renforcé, au Nord en limite de lot privatif ;
- Une haie champêtre de 2 m de large au Nord, en limite de lots privés ;
- Une aire de retournement à l'extrémité Ouest, avec 4 places de stationnement ;
- Une voirie unique permettra de desservir l'ensemble des lots n°1 à 13.

Il est également qu'il s'agit de favoriser la continuité verte et l'infiltration dans le sol des eaux pluviales dans les parcelles privées.

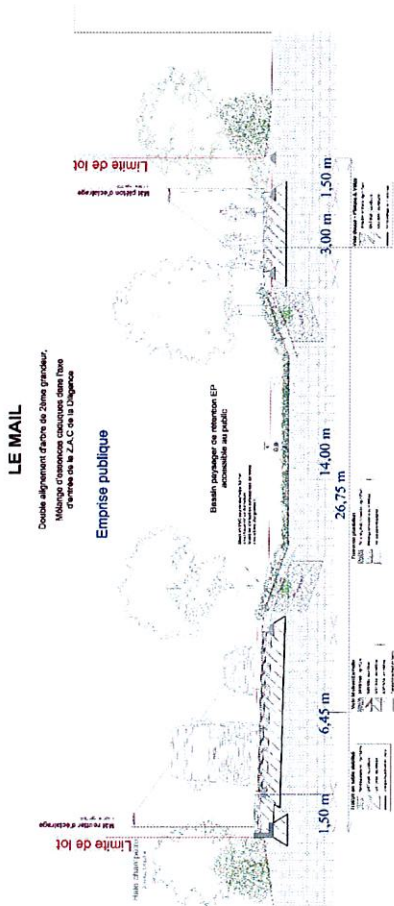
VOIE INTERNE - ZONE 30



B. Le grand mail planté en entrée de ZAC

Le mail marquant l'entrée de la ZAC est constitué, sur une largeur totale de 26,75 mètres, du profil suivant :

- Côté Ouest, d'une haie champêtre de 2 m de large sur parcelle privée ;
 - D'un trottoir piéton de 1,50 m en stabilisé renforcé ;
 - D'une chaussée double sens de circulation de 6,45 m de largeur ;
 - D'un large bassin paysager de rétention des eaux pluviales accessible au public, agrémenté d'un double alignement d'arbres de part et d'autre, de 14 m de largeur ;
 - A l'Est, d'une bande de circulation piétonne et cyclable de 3 m en stabilisé renforcé ;
 - D'une bande plantée de 1,50 m de largeur sur emprise publique, permettant d'accueillir des candélabres et des bancs ;
 - Côté Est, une haie champêtre de 2 m sur les parcelles privées ;
- Il est également qu'il s'agit de favoriser la continuité verte et l'infiltration dans le sol des eaux pluviales dans les parcelles privées.
- Aucun lot privatif n'est accessible depuis cette allée magistrale.



C. Le chemin de Beaupré

Le chemin de Beaupré est requalifié suivant deux sections de voies.

Le chemin est requalifié à l'Est, avec un élargissement permettant une voie bi-directionnelle :

- Côté Sud, d'une haie champêtre de 2 m sur parcelle privée ;
- D'une circulation douce (piétons/vélos) de 3 m côté lots privés, en limite parcellaire ;
- L'éclairage public est positionné le long de cette circulation piétonne ;
- D'une noue d'accompagnement de 2,70 m de large ;
- D'une chaussée avec double sens de circulation de 6 m de largeur (un soutènement ponctuel permettra de rattraper le talus du terrain naturel) ;
- Une aire de retournement à l'extrémité Est, avec 4 places de stationnement ;

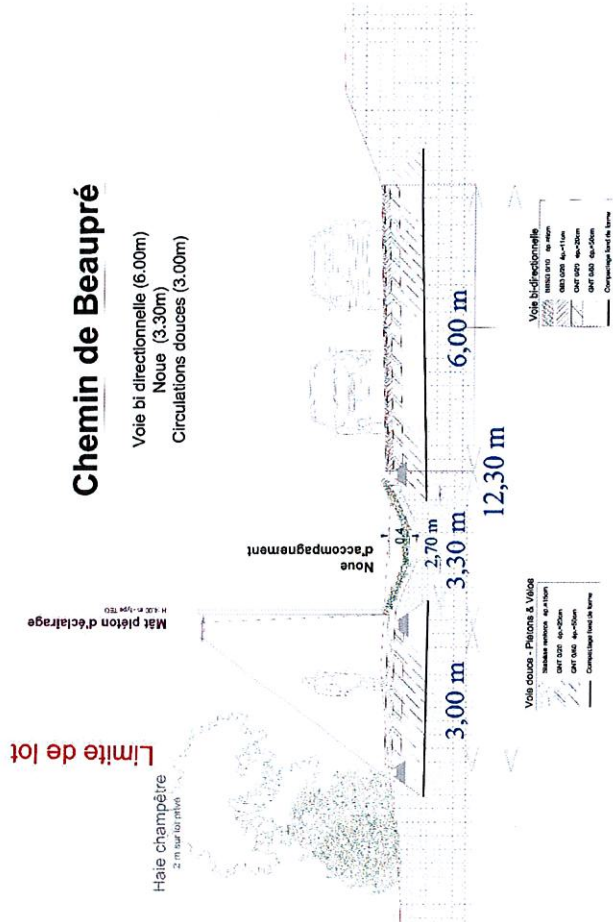
Cette voirie permettra de desservir l'ensemble des lots n°14 à 18.

À noter également qu'il s'agit de favoriser la continuité verte et l'infiltration dans le sol des eaux pluviales dans les zones privées.

En conclusion, le chemin de Beaupré est maintenu dans sa vocation initiale, en tant que chemin communal limitrophe des zones privées, il sera remis en état suivant la composition suivante :

- Côté Sud, d'une haie champêtre de 2 m sur parcelle privée ;
- D'une noue d'accompagnement de 2,70 m ;
- D'une chaussée partagée en grave renforcée de 3 m de largeur ;

Il est accordé à l'intérieur de la ZAC par le chemin de service ouvert au public desservant le bassin de gestion des eaux pluviales et la placette de retournement. Ce chemin permettra la circulation des modes doux uniquement, la circulation des véhicules sera réservée aux services de secours.



1.2. LES CHEMINEMENTS DOUX

La ZAC prévoit l'intégration d'un maillage piéton. L'axe d'entrée est représenté par une allée magistrale, formée par un double alignement d'arbres de part et d'autre d'un bassin paysager.

Au bord de la nouvelle voie interne qui dessert les lots bâtis, le piéton aura également sa place. Il est protégé de la voie circulée par d'un côté une bande généreusement plantée, et de l'autre par une noue paysagère. Un classement en zone 30 de cette voirie permettra de ralentir le trafic de véhicules (PL/VL) amené à circuler dans la zone.

Ces cheminements nouvellement créés sont liés au chemin de Beaupré qui est actuellement support de promenade pour les riverains.

Les liaisons de la ZAC sont dimensionnées pour permettre un déplacement piétons et vélos sécurisé, avec une largeur de 1,50 m à 3 m et un revêtement traité en stabilisé renforcé. Elles sont isolées de la chaussée et des limites de lots par une bande d'espace vert ou une noue, de largeur variant de 1 m à 5 m coté parcelles privées.

Ces cheminements sont connectés au giratoire existant en entrée de ZAC et auront la possibilité d'être raccordés à un futur cheminement doux sur la RD7n.



1.3. LES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

Une réflexion importante a été accordée à la mise en valeur paysagère du site, tout en lui redonnant une véritable armature paysagère. Le projet prévoit notamment :

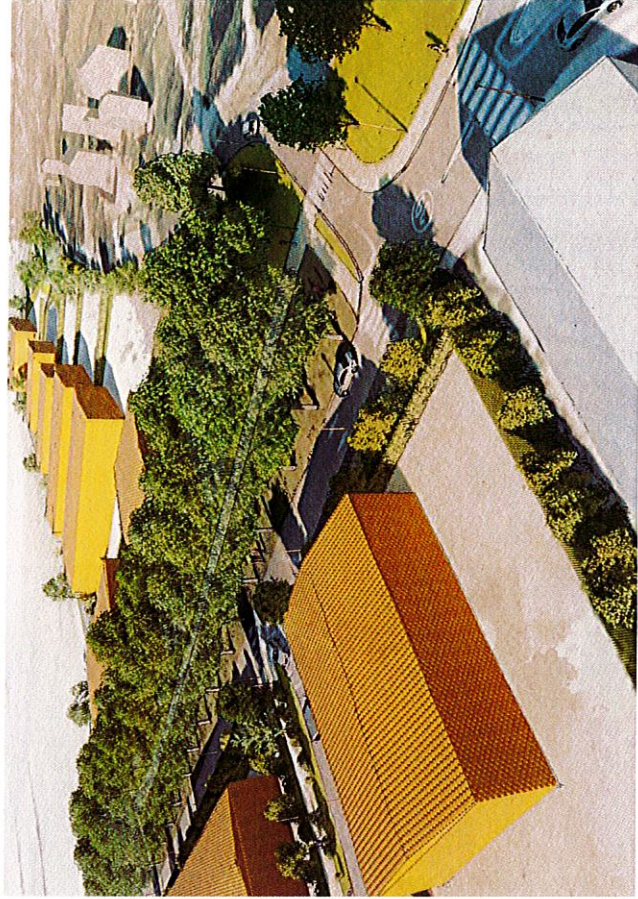
- Un espace d'entrée accueillant, en interface directe avec le carrefour giratoire de la RD7n, et retraçant l'embranchement entre les deux chemins à distance du giratoire ;
- Une allée magistrale, formée par un double alignement d'arbres de part et d'autre d'un bassin paysager, et ouvrant une perspective élargie vers le terroir agricole au nord et les coteaux boisés de la chaîne de la Trévaresse, ainsi que d'une allée piétonne donnant accès à la campagne ;
- Une nouvelle voie de desserte interne, fonctionnelle et agréable, bordée d'arbres en bosquet et de bandes plantées ;
- Des chemins existants recalibrés, accompagnés de haies bocagères qui sont les prolongements naturels du site, fonctionnels et formels avec le territoire environnant ;
- Un vaste espace vert composant avec les contraintes hydrauliques à l'Ouest du site, faisant office à la fois de bassin d'infiltration et de rétention ;
- Des continuités et punctuations végétales bien intégrées, le long des voies et au pourtour des parcelles, offrant un gradient dans les plantations, avec une typologie d'alignement (mail) assurant une transition depuis la ville à une typologie plus spontanée de bosquet le long de la voie interne, enfin des haies mixtes sont prescrites en limites séparatives des lots privés ; en cohérence avec le terroir agricole.

Ainsi, le programme d'aménagement de la ZAC de la Diligence réalise une parfaite transition entre urbanisme et paysage environnant.

La proximité des infrastructures et la valeur foncière ne suffisent plus à rendre un site attractif. L'attente des usagers est de plus en plus forte pour ce qui concerne la qualité des aménagements et la fonctionnalité du site, y compris dans son accessibilité pour tous les modes de déplacements, piétons et cyclistes en particulier. La diversité des activités et des services est également une attente à laquelle il faut répondre. De plus, les acquéreurs comme le public sont particulièrement sensibles à la qualité de l'environnement de la ZAC.

Ainsi, si un certain nombre d'attentes concernent les programmes de constructions, le choix d'équipements et de services qui seront implantés sur la zone, plusieurs éléments essentiels sont mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement pour rendre l'espace attractif :

- des aménagements paysagers au niveau des ouvrages de rétention,
 - des petits espaces de verdure,
 - des haies bocagères le long des cheminements doux,
 - des plantations adaptées en bordure de voirie.
- Le programme de réfection de la zone de projet, a fait l'objet d'un soin particulier, car elle est localisée au sein de la zone de projet. Elle sera bordée d'alignements d'arbres de part et d'autre. L'ensemble constituera un espace paysager, et servira de lieu de détente.
- Les espaces publics de la ZAC se veulent visibles et lisibles, renforçant l'accueil du site et son image, autant que les équipements au pourtour et sur la zone qui ne sont pas dénaturés par la présence d'activités, favorisant leur utilisation en utilisant intelligemment la topographie et les potentialités paysagères, avec des bosquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.
- Les mobilités douces seront ainsi facilitées par la configuration des voies et des liaisons aux chemins existants, pour les piétons et les cyclistes.



Vue d'oiseau depuis l'entrée par le giratoire de la RD7n, mars 2022 © Safran



Vue d'oiseau sur la voie interne, mars 2022 © Safran

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022-06-25
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception en préfecture : 27/06/2022

1.4. LA STRATEGIE VEGETALE

Enfin, la stratégie de plantation prévue dans la ZAC propose une diversité végétale adaptée aux conditions pédoclimatiques futures. Les noues d'accompagnement et bassins d'orage seront des espaces temporairement humides et végétalisés avec un mélange de prairie naturelle ; gérés en fauche tardive pour respecter les cycles de vie de la biodiversité (entomofaune). Par ailleurs, les cheminements doux (piétons, vélos) et les traitements des limites des lots seront plantés de linéaires de haie champêtre d'essences issues du cortège floristique local. Enfin, des structures végétales remarquables tels que les arbres d'alignement ou les bosquets introduisent une strate haute de canopée, favorisant un confort d'usage en tamponnant les amplitudes thermiques.

Parmi la palette végétale, il a été retenu des espèces méditerranéennes, nécessitant un faible apport en eau.

Ces espaces végétalisés auront ainsi un effet bénéfique pour la faune et la flore.

→ Les arbres d'alignement :

Les arbres d'alignements assurent par leur implantation géométrique une typologie de transition avec le vocabulaire routier et urbain.

Ces derniers structurent l'espace central du grand Mail qui sera l'axe le plus fréquenté. Toutefois, si les lignes de plantation sont parallèles à la chaussée, il s'agira d'apporter un caractère singulier à ce grand Mail, qui sont habituellement plantés d'une seule espèce (platane ou micocoulier), par des variations d'espèces dans le rang (Aulne de Corse, Amandier, Erable champêtre et Tilleul à petites feuilles).

Ils seront plantés avec soin en tige fléchée 20/25.



Aulne de Corse



Amandier



Erable champêtre



Tilleul à petites feuilles

Les bosquets :

Le projet vient probablement de l'occitan bosquet, « petit bois », de bosc, « bois ». C'est un bouquet d'arbres d'office de signal dans le paysage, car leurs âges, la stratification et leurs envergures les font ressembler à des forêts isolées.

Il s'agit d'amener une lecture séquentielle des voiries en proposant des masques et des surprises dans la cinétique des chemements.

Les bosquets d'arbres ont l'avantage d'offrir un ombrage et une hygrométrie améliorée qui procure des ambiances agréables et un long d'un même parcours.

Ils seront plantés par groupe en touffes ou en cépées à 200/250.



Grenadier



Arbre de Judée



Arbre aux perruques



Erable de Montpellier

→ Les lisières ou haies libres :

Les franges Nord et Sud des parcelles seront plantées de haies libres, c'est-à-dire en mélange d'espèces et conduit en port naturel (sans taille).

Ce type de haies enrichit le vocabulaire paysager des spontanées en bord de champs. Véritables lisières, elles forment un espace favorable à la biodiversité (écotone). Les hauteurs variées des haies selon les espèces permettent d'atténuer les géométries bâties de l'ensemble des lots de la ZAC.

Pour atteindre les objectifs d'intégration des équipements, les propriétaires devront suivre les prescriptions paysagères de plantation et d'entretien de la végétation sur leur parcelle, en respectant les essences ci-dessous complétées par les espèces ci-avant.



Amelanchier ovale



Argentea



Laurier nobil



Hespa



Egline



Violette

→ Les bandes plantées mésophiles :

Le long des voies douces, des massifs d'arbustes et de vivaces prendront place à l'interface avec la chaussée. Sur une largeur de 2.50 m ces massifs méditerranéens apporteront un caractère d'agrément et de balisage des chemins et voies d'accès.

Les hauteurs et les densités de plantation permettront également aux véhicules de ne pas stationner à cheval sur les trottoirs.

Les espèces sélectionnées possèdent un intérêt aromatique ou esthétique dans les profusions de fleurs (floribondité) avec un roulement sur les périodes d'épanouissement entre les espèces. Ainsi les compositions, posséderont différents visages suivant les stades de floraison : en bouton, épanouis ou fanés.

A noter que les pratiques de gestion différenciée visent à accompagner et rendre lisibles les cycles végétatifs de chaque espèce, en laissant par exemple certaines inflorescences fanées sur tige, car elles jouent un rôle dans l'accueil entomofaune (auxiliaires) favorable à l'auto protection phytosanitaire.



Euphorbe



Centaurée rouge



Coronille glauque



Cornouiller sanguin



Hellebore de Corse



Hemerocallis 'Stello de or'



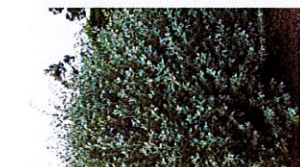
Mélisse dillée



Myrte



Achille eupatorié



Aroche marine



Ciste cotonneux



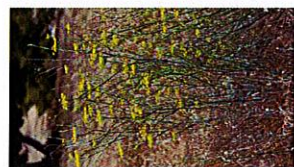
Euphorbe petit-cyrès



Sauge officinale



Immortelle



Fenouil sauvage



Lentisque



Romarin



Santoline verte

→ Les bandes stériles « rocaille » :

Cette composition s'implante au droit des entrées des lots, en ponctuation à chaque extrémité des bandes plantées. En effet, les girations des véhicules PL seront bornées par des blocs calcaires d'une tonne afin d'éviter les passages de roues dans les zones de pleine terre (ornières).

Ainsi la contrainte de trafic a été l'occasion de proposer une palette végétale adaptée à un substrat minéral, renforcé par un paillage en granulats concassés calcaires. Le degré de résistance à la sécheresse est accru avec des plantes possédant des tissus charnus (gorgés en eau), velus (duvet de jusqu'à 5 mm), très aromatiques ou des bulbes et rhizomes (réserves souterraines). Enfin, certaines accomplissant leur cycle de vie au printemps pour ensuite entrer en repos végétatif durant l'été, jusqu'aux premières pluies de l'automne pour un possible regain de floraison.

→ Les bandes plantées xérophiles :

Acclimatation avec le mélange mésophile, cette composition inspirée des formations spontanées de la garrigue installée dans des situations plus chaudes, à proximité des passages piétons en raison des faibles hauteurs à l'entretien (< 1 m).

Ces plantes affectionnent les stations ensoleillées, et possèdent des adaptations physiologiques à la sécheresse : volatiles, cryptes pilifères, cire, cutine) et des ports majoritairement prostrés au sol afin de limiter la transpiration.

En accompagnant les cheminements piétons, cette palette propose également un parcours olfactif caractéristique des notes aromatiques : musquées, boisées, ou marines voire hespéridées.



Les prairies temporaires :

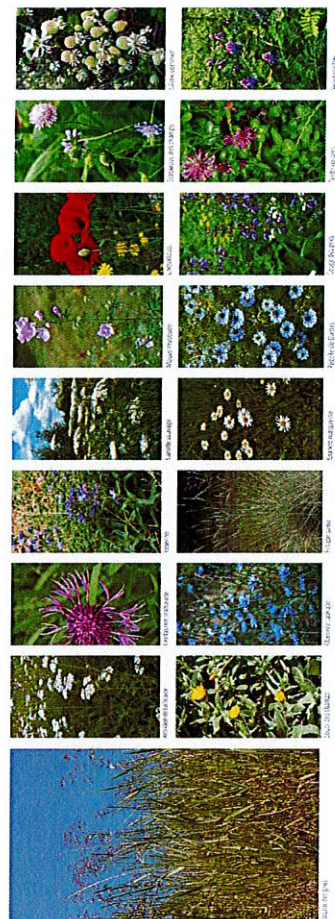
La mise en place de noues d'accompagnement apporte à la fois une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une amélioration du paysage du parcours de l'eau. Avec les bassins d'orage, ils composent un réseau « humide » en amont des bassins de rétention, et sont intelligibles par les usagers : des noues étroites (entre 2.00 et 3.00 m), et des bassins d'orage.

permettre une bonne gestion de ces ouvrages hydrauliques gravitaires, les fonds et les rampants des talus (2) seront semés de prairies fleuries gérées par des fauches différenciées pour respecter les cycles de vie entomofaune (2 fauches/an). Le bassin paysager du grand mail est accessible au public, comme un parc paysager dominant comme un réservoir de déphasage lors des épisodes de pluies.

Aucune irrigation est prévue sur ces prairies semées.

3- Aucune irrigation est prévue sur ces prairies semées.

Aucune irrigation est prévue sur ces prairies semées.



Sur l'ensemble des espaces plantée, la mise en œuvre de paillages organiques permettra de réduire la présence des mauvaises herbes tout au long de l'année et protéger de manière efficace le sol et les plantations de la sécheresse estivale mais aussi des gelées hivernales (limite l'évapotranspiration, isolant). Totalement biodégradable et biosourcé, ce matériau « rustique » favorise le développement de la vie biologique des sols (porosité, fertilité) qui contribue à réguler l'infiltration des eaux de ruissellement.

1.5. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des futurs bâtiments sera mis en place sous les espaces publics. Les projets de construction pourront ainsi se raccorder à proximité immédiate de leur parcelle.

→ Le réseau d'adduction en eau potable

Le projet comprend la création des réseaux de distribution en eau potable.

La desserte en eau potable de la ZAC sera raccordée sur le réseau existant alimenté par la Société du Canal de Provence via la station de potabilisation située sur la ZAE de la Pille.

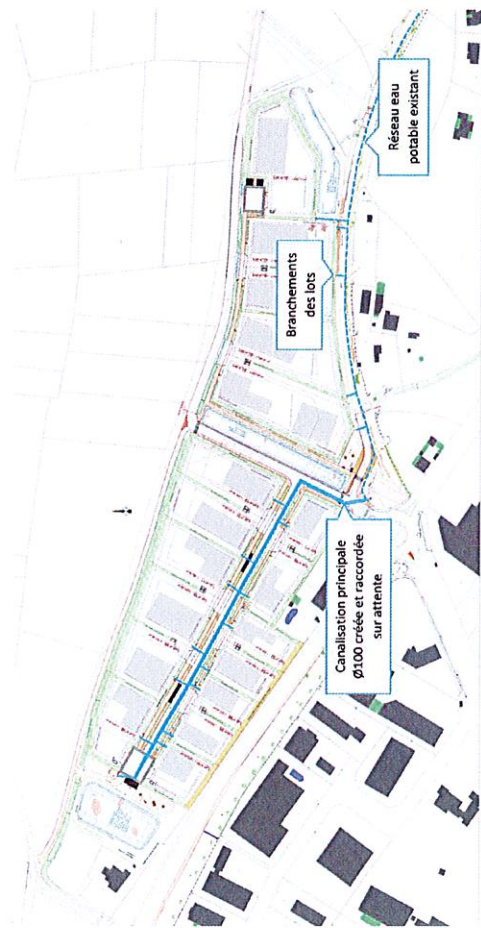
Les besoins en eau potable de la ZAC ont été estimés à environ 8 740 m³/an, soit 38 m³/jour.

En coordination avec la société SUEZ gestionnaire du réseau sur la commune, il a été retenu l'hypothèse d'un branchement la canalisation Ø 100 mm au droit du giratoire sur la RD7n, depuis une attente laissée lors de la réalisation de l'extension du réseau sur le chemin de la Diligence.

Une canalisation principale en fonte de Ø 100 mm sera créée sous les voies publiques aménagées. Chaque lot y sera raccordé par des branchements en canalisation polyéthylène de Ø 40 mm. Chaque branchement sera équipé d'un compteur.

A l'Ouest de la ZAC, l'alimentation en eau potable sera implantée sur la voirie interne, avec des piquages pour desservir les lots concernés (n°1 à 13).

Pour les 5 lots situés en partie Est de la ZAC, les piquages seront réalisés sur le réseau existant Ø 150 mm du chemin de la Diligence.



→ Raccordement eaux usées

Le projet prévoit la collecte des eaux usées pour l'ensemble des entreprises qui seront implantées sur la ZAC, avec la création des réseaux de collecte et de transfert. En période de fonctionnement, la ZAC représentera un nombre d'équivalents habitants qui peut être estimé au maximum à 150 EQH.

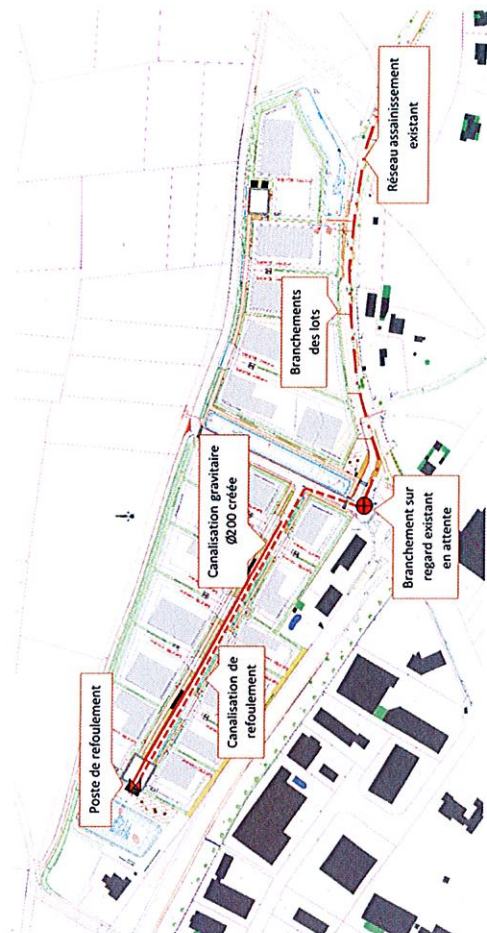
Le cahier des charges imposera des rejets de qualité domestique afin d'être admissible par les filières d'épuration en place à l'échelle communale.

En ce qui concerne les effluents, la ZAC sera raccordée au réseau collectif existant d'eaux usées localisé le long de la RD7n. Le réseau à créer se composera donc d'un collecteur principal en PVC Ø200 cheminant sous les voies publiques existantes ou à aménager.

Les eaux usées rejoindront ensuite le réseau communal, puis la station de traitement de Saint-Cannat (5000 EH).

La partie Est de la ZAC sera raccordée au Sud sur le réseau existant du chemin de la Diligence.

La partie Ouest, compte tenu de la faible pente du terrain naturel, il n'est pas possible de raccorder les lots 1 à 13 par un réseau gravitaire au réseau existant. Un réseau sera donc créé le long de la voirie interne avec une pente à l'Ouest. Au droit de la placette de retournement, il sera mis en place un poste de relevage recueillant ces eaux usées. Le relevage se fera jusqu'au regard situé au droit du carrefour entre la voie principale et la voie en bordure. Le lot composant l'opération d'aménagement disposera d'un branchement individuel en PVC Ø160, équipé d'une boîte de branchement individuelle mise en place au droit de chaque parcelle afin de diriger les eaux usées vers le collecteur.



→ La défense incendie

La défense incendie sera assurée par le réseau d'alimentation en eau brute géré par la Société du Canal de Provence (SCP) situé à proximité immédiate et permettant l'alimentation du réseau de la ZAC.

Les besoins spécifiques pour la défense de la ZAC sont calculés et dimensionnés selon le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé le 31 janvier 2017.

Le réseau sous pression de la ZAC est conçu pour une alimentation de 180 m³ utilisables en 2 heures ou en simultané, avec 1 bar de pression minimum, nécessitant l'installation de 3 poteaux incendie en diamètre 100 et 150 mm. Ils seront espacés de 150 m et situés à moins de 100 m des futurs bâtiments par les voies circulables.

Le réseau de défense incendie sera réalisé en fonte implanté sous l'emprise publique.

→ Le réseau d'eau brute

Il a été étudié la possibilité de créer un réseau d'eau brute permettant l'alimentation des poteaux incendie et l'arrosage des espaces verts de la ZAC. Cependant, il est nécessaire de déplacer certains ouvrages de la SCP situés dans l'emprise de l'opération, et de mailler les réseaux situés au Nord et au Sud.

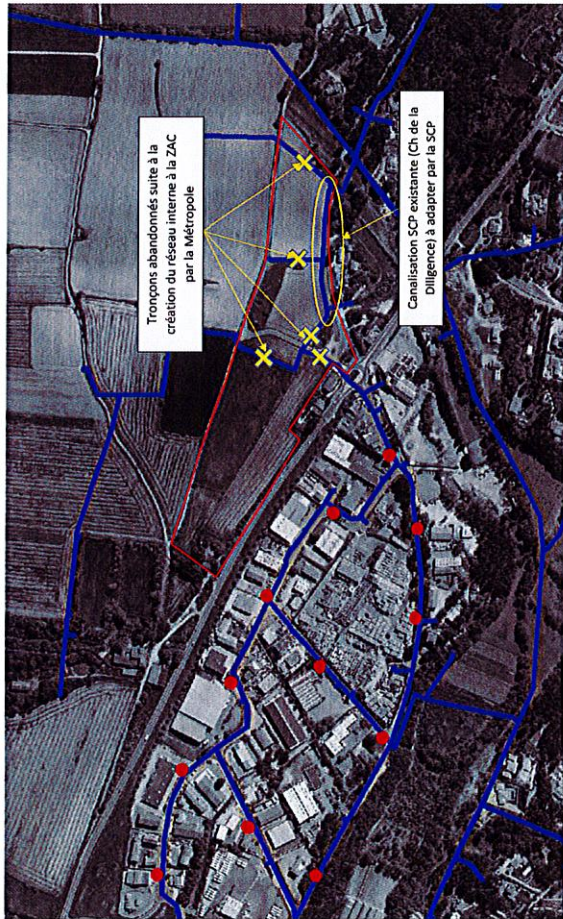
Dans le cadre de la présente opération, il est donc prévu de réaliser :

- L'ensemble des linéaires de canalisation situés sous les voiries publiques ;
- Les piquages pour les alimentations en eau brute des parcelles privées ;
- Le piquage pour le compteur arrosage des espaces publics ;
- Les vannes et les ventouses nécessaires au bon fonctionnement du réseau.

L'ensemble des plantations situées sur les espaces publics seront ainsi arrosées durant les premières années par un système de goutte à goutte alimenté depuis le réseau d'eau brute du Canal de Provence présent sur le secteur. De même, des piquages seront réalisés en attente pour chaque lot privatif.

La conduite principale située sous le chemin de la Diligence présentant un diamètre insuffisant, son adaptation

sera réalisée par la SCP, moyennant une participation financière de la Métropole. La SCP réalisera également le rétablissement des branchements sur le réseau existant.



→ Création du réseau eau pluviale

Une réflexion importante a été accordée à la gestion future des eaux pluviales, avec la création d'ouvrages de rétention adaptés, afin de limiter les risques d'aggravation de la situation actuelle. Une modélisation spécifique a pu confirmer le fonctionnement futur des eaux pluviales, d'une part au droit de la zone de projet et d'autre part pour les zones en aval.

Le projet comprend la création des réseaux de collecte des eaux pluviales générées par l'ensemble des espaces publics et une partie des espaces privés.

Afin de permettre à la collectivité de gérer au mieux les débits d'eaux pluviales, les futurs acquéreurs devront sur leur propre parcelle les eaux pluviales collectées sur les toitures de leurs bâtiments, à raison de 7 m² de toiture avec un débit de fuite de 0,2l/s/100 m². Les eaux pluviales des zones non construites (parcs, chemins, cheminements, espaces de stockage...) seront gérées par les ouvrages de rétention collectifs mis en place dans le cadre de la ZAC.

L'ensemble des principes de gestion de la ZAC prévoit donc une gestion cohérente des eaux pluviales, avec :

- 3 fossés de collecte des bassins versants en amont,
 - 3 ouvrages de rétention des eaux pluviales, avec chacun un exutoire spécifique, pour un volume global de 2 850 m³.
- Le réseau de collecte des eaux pluviales envisagé peut être synthétisé de la façon suivante :

- À l'Ouest, des canalisations en béton (Ø 400 < diamètre < Ø 800) avec une pente de 1%, collecteront les eaux pluviales de la voirie et des lots 1 à 13, qui seront dirigés vers une petite noue d'accompagnement, qui rejoindra l'ouvrage de rétention/infiltration d'une capacité de 1 095 m³.
- Au centre, des canalisations en béton (Ø 400) collecteront les eaux pluviales de la voirie et des lots 14 et 15, avant rejet dans la noue de rétention paysagée du mail central.
- À l'Est, des canalisations en béton (Ø 400) collecteront les eaux pluviales des lots 16 à 18, avant rejet dans l'ouvrage de rétention de 1 240 m³ implanté le long du chemin de la Diligence.

Le drainage des eaux de ruissellement des espaces publics aménagés est réalisé par un ensemble de grilles avaloirs disposées à intervalles réguliers le long des chaussées et raccordées au réseau d'eau pluviale créé sous les voiries publiques.

Par ailleurs, une proportion de 20% des surfaces des lots privatifs resteront perméables et en pleine terre, avec 10% supplémentaire d'espaces semi-imperméables. Ces dispositions vont permettre de favoriser l'infiltration des eaux et de limiter les débits de ruissellement.

Selon les recommandations de la DDTM 13, le temps de vidange des ouvrages de rétention sera inférieur à 48h afin :

- De permettre aux ouvrages d'être fonctionnels en cas de nouvel épisode pluvieux intense,
- et d'éviter les risques de stagnation d'eau et de prolifération de moustiques.

Le projet a été soumis à une procédure réglementaire de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, suivant la nomenclature issue des articles L.214-1 et L.214-6 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0). Par courrier du 17 janvier 2022, le Préfet des Bouches-du-Rhône a fait part de son avis favorable pour la réalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC.

L'ensemble des principes de gestion est décrit plus précisément dans le cadre du dossier Loi sur l'eau.

→ Raccordement au réseau de télécommunication et fibre optique

Le point de raccordement du réseau de télécommunication se fera sur une chambre existante au niveau du giratoire sur la RD7n. Le Très Haut Débit sera disponible sur la ZAC.

La Métropole réalisera l'ensemble du génie-civil sous les voies publiques afin de permettre le raccordement des différents lots. Elle réalisera la pose de gaines PVC en tranchée jusqu'en limite des lots et assurera la construction des chambres de tirages nécessaires sous le domaine public. Un branchement avec regard en attente est réalisé pour chaque lot.

A l'intérieur de la ZAC, un réseau multibulaire pouvant accueillir plusieurs fournisseurs de télécommunication sera mis en œuvre. Ainsi, il sera mis en œuvre 3 fourreaux de diamètre 33/40 mm pour la fibre optique et 2 fourreaux PVC pour le cuivre. Des chambres de tirage L2, soit T ou C seront réparties suivant le tracé du réseau et leur situation sous chaussée ou sous trottoir.

L'alimentation des lots privés se fera par 2 fourreaux pvc de diamètre 33/40 mm pour le THD + 1 fourreau PVC diamètre 42/45 pour le cuivre. Dans la mesure du possible il sera mis en place une chambre LOT pour distribuer deux parcelles. Quand la mitoyenneté n'est pas possible, il sera mis en place une LOT par parcelles.

→ Video-protection

Un pré-équipement sera réalisé sur le site de la ZAC afin de permettre l'installation d'un dispositif de vidéo-protection.

Une hypothèse de positionnement a été prise pour l'implantation de 3 caméras :

- A l'ouest, un équipement au niveau du carrefour entre la voie principale et la voirie interne de la ZAC en impasse, avec un second équipement sur la placette de retournement.
- Au Nord de la ZAC, un dernier équipement à l'entrée du chemin de Beaupré.

Des fourreaux 1 Ø90 + 1 TP 42/45 seront mis en place pour l'alimentation électrique et le raccordement fibre optique, jusqu'au massif.

Aucun équipement de vidéo-protection n'est prévu à ce stade, seul le génie civil est mis en oeuvre.

→ Raccordement au réseau électrique

Le projet comprend la création des réseaux de distribution publique de l'énergie électrique, pour une puissance globale de raccordement de 1189 kVA. Le raccordement au réseau existant se fera depuis la RD7n au niveau du giratoire.

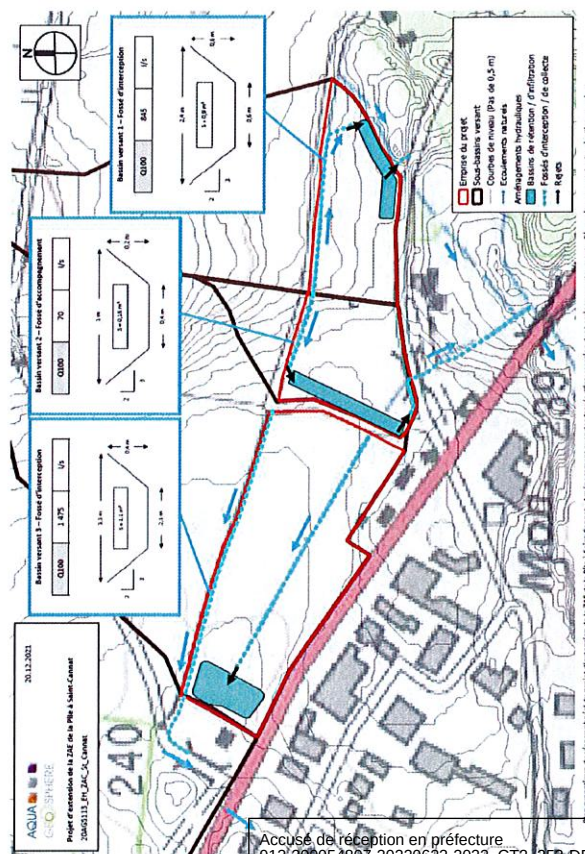
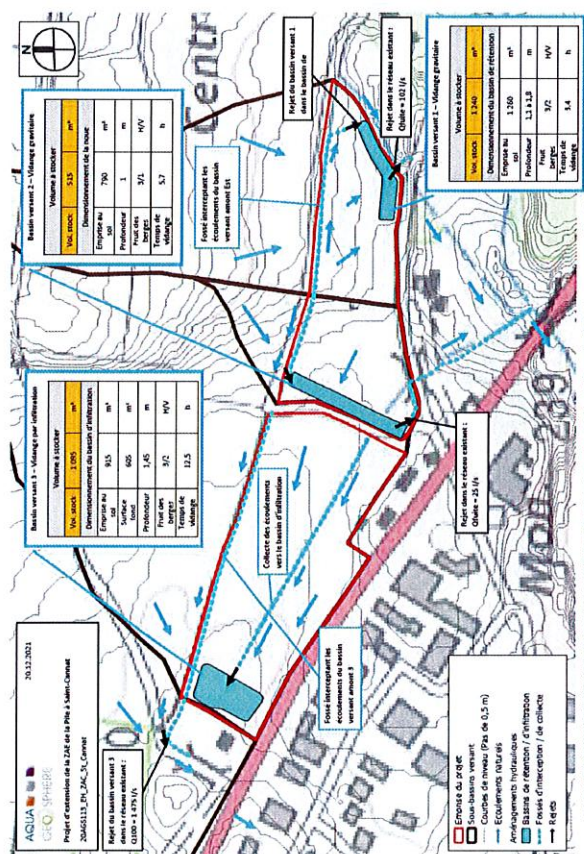
Au vu du périmètre d'intervention et des besoins des futurs utilisateurs, il a été déterminé l'installation de deux postes de transformation HTA/BT de 630 kVA chacun, un (P1) sur la branche Ouest du projet (voie en impasse), et l'autre (P2) sur la branche Est (chemin de Beauré Est).

Depuis ces postes, des liaisons BT seront mises en œuvre pour les lots avec des câbles basse tension qui distribueront des coffrets REMBT installés sur en limite de chaque parcelle, avec une attribution de puissance variant de 36 kVA jusqu'à 132 kVA.

Les futures entreprises s'installant dans la ZAC et sollicitant une puissance supérieure à 250 kVA devront s'équiper d'un poste de transformation HTA/BT privé et formuler leur demande de raccordement auprès des services d'ENEDIS.

Le réseau 20 kV intérieur de la ZAC sera réalisé en câble souterrain de 240 mm² alu, posé en technique coupure d'artère.

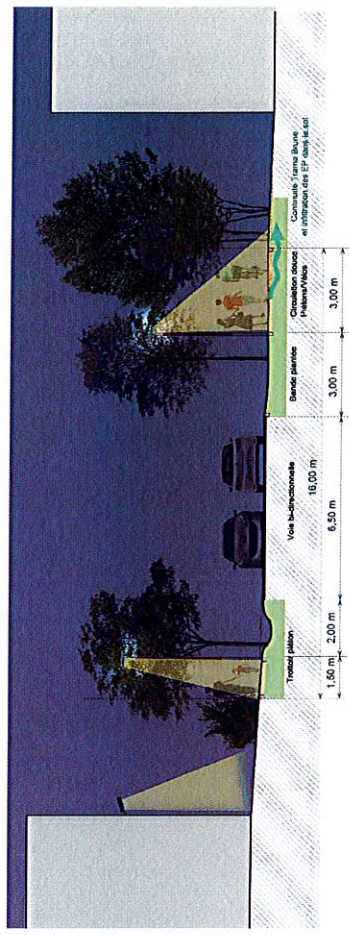
A noter également que le réseau aérien en 75 AM sur une longueur de 143 m surplombant la partie ouest de la ZAC devra être déplacé par ENEDIS.



- Non éclairage des zones plantées.

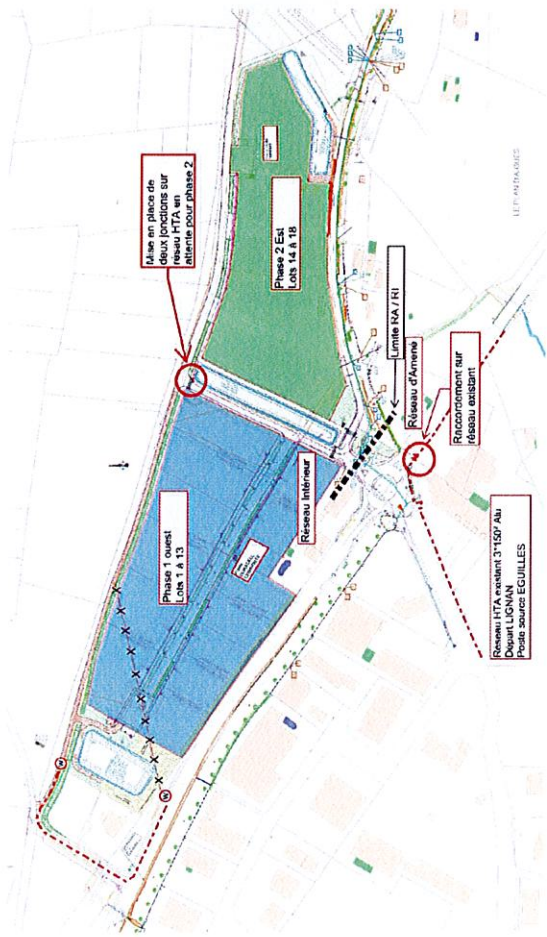
L'ensemble des candélabres éclairant les voiries et chaussées sont à 5.00 m de hauteur avec des puissances variables 21 à 25 W et 2500 à 300mA, selon les besoins d'éclairage. Ceux qui éclaireront les allées piétonnes et cyclables sont de hauteur 4.00 m avec une puissance de 9 W en 100mA.

Les mâts seront cylindro-coniques et droits, en acier, teinte gris foncé (RAL 2900 sablé).



1.6. LA COLLECTE DES DECHETS

Les futures entreprises auront à leur charge la collecte de leurs déchets. Aucune collecte au porte à porte ne sera organisée, ni aucun point d'apport volontaire pour déchets industriels ne sera intégré aux aménagements des espaces publics, hormis des corbeilles de propreté pour les déchets des usagers des espaces publics.



→ L'éclairage public

Globalement, la conception de l'éclairage de la ZAC doit chercher à réduire les nuisances lumineuses et préconiser des mesures économiquement et écologiquement avantageuses. Il s'agira également de privilégier un éclairage de proximité en émettant de la lumière là où elle est nécessaire.

Les équipements d'éclairage public respecteront l'Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

La pollution lumineuse et les effets de la lumière artificielle sur la biodiversité seront aussi à prendre en compte ; cela implique une très grande vigilance dans le choix des sources lumineuses, leur implantation spatiale, le champ d'action des flux lumineux. La lumière doit être concentrée vers le sol.

Le mode de gestion d'éclairage sera basé sur un abaissement de puissance, afin de réduire les niveaux de pollution lumineuse, et limiter le temps d'allumage.

Les lampes peu énergivores de type LED et les luminaires avec de bons rendements seront privilégiés. Les températures de couleur de la lumière, des lampes à faible puissance dans le bleu seront privilégiées, en utilisant des lampes blanches, avec une palette de couleur qui ne dépassera pas 3 000 K.

Enfin, les principes qui président au choix du matériel et de l'implantation de l'éclairage public, outre le respect des recommandations en vigueur, ainsi que les critères de labellisation Efficacité, sont les suivants :

Réduction générale des niveaux d'éclairage et uniformité soit 10 lux moyen d'éclairage sur chaussées et trottoirs et uniformité coefficient 0,4

Abaissement des hauteurs de luminaires sous la frondaison des arbres.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES
EQUIPEMENTS PUBLICS

Le tableau suivant précise pour les différents ouvrages de la ZAC à réaliser, le maître d'ouvrage, le mode de réalisation, le financement, ainsi que le bénéficiaire de l'ouvrage :

Désignation des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Mode de réalisation	Financement	Bénéficiaire / Gestion *
Voiries :				
Voirie desserte interne et accessoires de voirie	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Mail piéton planté	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Chemin de Beaupré Est et accessoires de voirie	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Chemin de Beaupré Ouest et accessoires de voirie	Métropole	Régie	Budget ZAC	Commune
Cheminements piétons et cycles	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Espaces verts et arrosage :				
Plantations autour des bassins de gestion des EP paysagers	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Plantations sur voiries et espaces publics	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Réseaux divers :				
Eaux pluviales (réseau de collecte principal et bassins)	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Eaux usées (réseau et station relevage)	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole (via DSP SUEZ)
Eau potable	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole (via DSP SUEZ)
Défense incendie	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Armoire électrique haute tension 0,4/3 kV transformateurs	Métropole / ENEDIS	ENEDIS	Budget ZAC	ENEDIS
Armoire électrique moyenne et basse tension	Métropole	Régie	Budget ZAC	ENEDIS
Armoire électrique public	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Armoire électrique civil des ouvrages de protection (fourreaux, câbles...)	Métropole	Régie	Budget ZAC	Commune
Armoire électrique civil des ouvrages de communications (fourreaux, câbles...)	Métropole	Régie	Budget ZAC	Métropole
Réseau d'eau brute	Métropole/SCP	SCP	Budget ZAC	SCP

* Sous réserve des évolutions législatives issues de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « 3DS »).

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)

DOSSIER DE REALISATION

- I. Rapport de présentation
- II. Programme des équipements publics
- III. Programme global des constructions
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Annexes



1. BILAN DES SURFACES DE LA ZAC

La ZAC de la Diligence couvre une superficie totale d'environ 6,6 hectares (surface estimée avant arpentage du périmètre de ZAC par un géomètre expert), elle proposera 39 970 m² environ de terrains cessibles.

A ce stade de conception, les activités qui seront développées sur le site de la ZAC ne sont pas connues. Toutefois, on peut préciser qu'il s'agira d'activités productives, industrielles et d'artisanat, développées par des PME/PMI.

Cette flexibilité est accordée par le bial de parcelles aux surfaces modulables en fonction des besoins des entreprises.

Le programme prévisionnel global des constructions prévues s'arrête sur un développement d'environ 31 150 m² de surface de plancher (SDP) maximale sur les surfaces cessibles. Ce programme a été conçu au travers d'une double approche qui a consisté à rapprocher les besoins du Territoire de Pays d'Aix retranscrits dans les documents de programmation à une simulation approfondie et dédiée au périmètre concerné.

Le découpage est une simulation, il pourra être modifié suivant la demande des futurs acquéreurs. L'ensemble des lots devra respecter le PLU en vigueur, ainsi que le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) de la ZAC et son CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères et Environnementales). Les seuls équipements publics sont les équipements d'infrastructure (voirie, réseaux divers, bassins, espaces verts en dehors des lots).

Sur les différents lots cessibles, une emprise maximale sera dédiée à l'édification des bâtiments et leurs annexes, en privilégiant les zones d'implantation matérialisées sur les plans : 40% pour les lots à l'Ouest et 50% pour les plus grands lots à l'Est.

SURFACE DE LA ZAC AVANT AMENAGEMENT :	
Surface totale du périmètre de ZAC :	66 470 m²
SURFACE DE LA ZAC APRES AMENAGEMENT :	
Surface des emprises publiques : Vairies, parkings, espaces verts et paysagers, ouvrages hydrauliques	26 500 m²
Surface cessible : Lots à bâtir	39 970 m²
Surface de plancher prévisionnelle :	31 150 m²

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

2. TABLEAU DU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le projet de plan masse permet de proposer une offre diversifiée de parcelles constructibles, avec :

- LOTS 1 à 7 : à l'ouest, 7 petites parcelles (d'environ 1200 à 1700 m²) le long de la RD7n, accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne ;
- LOTS 8 à 13 : 6 parcelles moyennes (de 2100 à 2450 m²), côté Nord, accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne ;
- LOTS 14 à 18 : 5 plus grandes parcelles à l'Est (d'environ 2400 à 4300 m²), accessibles depuis le chemin de Beaupré.

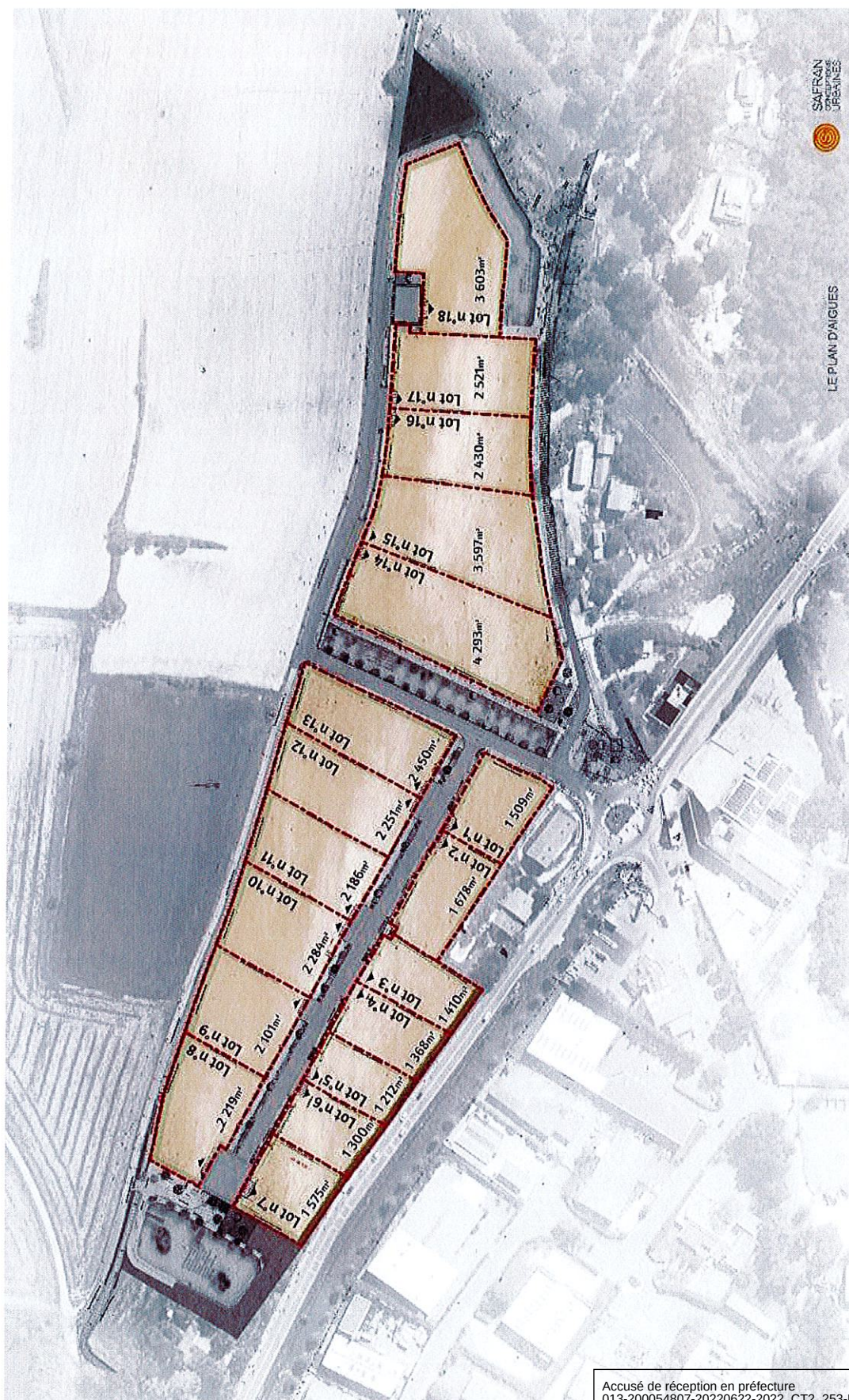
Secteur ZAC	N° lot	Surface cessible (en m²)	Emprise bâtie au sol maxi par lot (en m²)	Surface de plancher maxi (en m²)
Ouest	1	1 500	600	1 200
Ouest	2	1 677	670	1 342
Ouest	3	1 410	564	1 128
Ouest	4	1 368	547	1 094
Ouest	5	1 211	484	970
Ouest	6	1 300	520	1 040
Ouest	7	1 575	630	1 260
Ouest	8	2 220	888	1 775
Ouest	9	2 101	840	1 680
Ouest	10	2 284	914	1 827
Ouest	11	2 185	874	1 748
Ouest	12	2 250	900	1 800
Ouest	13	2 450	980	1 960
Est	14	4 292	2 146	3 219
Est	15	3 596	1 798	2 697
Est	16	2 430	1 215	1 823
Est	17	2 520	1 260	1 889
Est	18	3 602	1 800	2 700
Total :		39 970	17 630	31 150

Les surfaces de plancher sont calculées en fonction de l'emprise au sol maximum appliquée sur la surface totale de chaque lot, par rapport à la zone d'implantation possible du bâti sur chaque lot, en prenant en compte une hauteur moyenne de R+1 pour les lots situés à l'Ouest et R+0,5 pour les lots à l'Est.

Ce programme de construction est susceptible d'évoluer à la marge en fonction des réajustements des tailles des différents lots, notamment pour des exigences techniques ou de qualité environnementale. Cependant, les surfaces de planchers totales de la ZAC ne pourront pas excéder les chiffres totaux mentionnés ci-dessus.

3. DECOUPAGE DES LOTS A BATIR

A titre indicatif, compte tenu de la configuration du site, il est possible de réaliser le découpage foncier suivant :



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Le plan général est composé des petites parcelles inférieures à 1 700 m², permettant d'accueillir de petites entreprises d'artisans sur environ 1 hectare et de lots plus grands, entre 2 000 et 2 500 m², pour répondre à des moyennes entreprises de production.

Le plan d'aménagement prévoit enfin quelques grandes parcelles comprises entre 3 400 m² et 4 300 m², d'une superficie totale de 1,1 hectares, soit une capacité de 3 lots.

Le découpage des parcelles sera susceptible d'évoluer afin de s'adapter à la demande des futurs acquéreurs, des lots pouvant également être fusionnés ou redécoupés en cas de besoin.

4. VOCATION DES CONSTRUCTIONS

La ZAC accueillera prioritairement des activités économiques productives, à vocation artisanales et petites industries, pour l'accueil de petites et moyennes entreprises qui souhaitent mener à bien leur projet de développement ou de relocalisation. Il s'agira donc de proposer une offre foncière adaptée à des locaux économiques mixtes, associant bureaux avec espaces d'atelier ou de stockage.

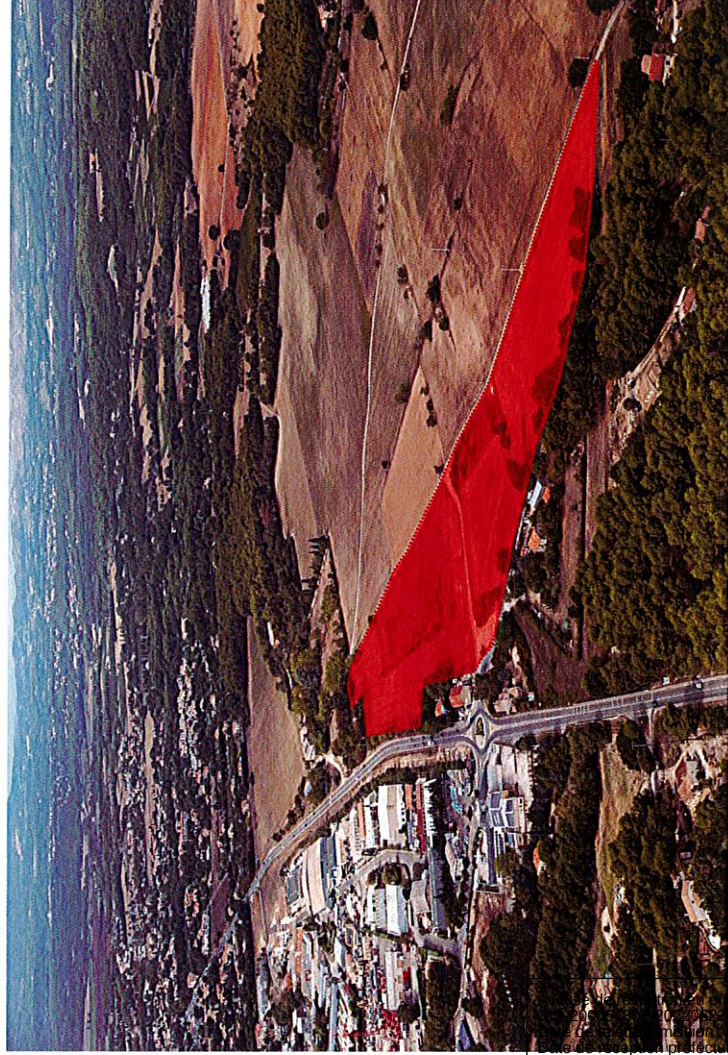
Les établissements commerciaux ou de négoce ne sont pas autorisés.

Le commerce de détail (hors vente directe de produits manufacturés sur site) et l'activité hôtelière seront strictement interdits sur la zone.

Les bâtiments tertiaires constitués en totalité de bureaux sont proscrits, de même que les activités uniquement dédiées au stockage et à l'entreposage.

Les constructions à destination d'habitation, ainsi que les logements destinés au gardiennage, seront également strictement interdites.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)



DOSSIER DE REALISATION

- I. Rapport de présentation
- II. Programme des équipements publics
- III. Programme global des constructions
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Annexes

1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération permettent de définir les estimations de dépenses et de recettes liées à la réalisation de l'opération d'aménagement sur la base du programme approuvé par la collectivité publique ayant pris l'initiative de la procédure d'aménagement et de faire apparaître les charges éventuelles qui en résultent pour la collectivité.

Ces modalités prévisionnelles de financement traduisent l'aspect économique de l'opération au travers de la définition de :

- L'ensemble des dépenses réalisées dans le cadre du processus de «production » de terrains à bâtir sur les emprises foncières acquises à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée avec la mise en oeuvre des viabilités et des équipements permettant de livrer aux acquéreurs les lots constructibles adaptés à leurs besoins.
- L'ensemble des recettes dans le cadre des cessions des lots équipés dont la valeur est déterminée en tenant compte des dispositions d'urbanisme applicables sur le terrain considéré (en particulier les règles d'occupation des sols), des vocations et destinations déterminées par le programme général de l'opération et du niveau d'équipement.

Les recettes comportent également la participation d'équilibre apportée par le concédant, ainsi que les éventuelles subventions allouées par d'autres collectivités ou organismes concernés par les objectifs de développement.

L'aménagement de la ZAC sera réalisé en régie par la Métropole Aix Marseille Provence, via la Direction des opérations d'aménagement du Pays d'Aix.

1.1. LES DÉPENSES

Les dépenses sont ventilées en quatre postes : les acquisitions foncières et frais attenants (charges foncières), les coûts techniques comprenant les travaux, les honoraires et études, les frais divers.

Les dépenses totales consacrées à l'aménagement de la ZAC sont estimées à 3 922 000,00 euros HT.

Pour rappel, les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée, seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Les dépenses liées à l'opération de viabilisation et d'aménagement d'ensemble se divisent en quatre postes, dont les montants sont résumés ci-après :

POSTES DE DEPENSE		MONTANT H.T.
Charges foncières, y compris frais annexes		1 142 000 €
Coût des travaux		2 500 000 €
Honoraires et études		230 000 €
Frais divers		50 000 €
TOTAL DES DEPENSES :		3 922 000 €

Accusé de réception en préfecture
013-2200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

1.1.1. LES CHARGES FONCIERES

La Métropole procédera à l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de ZAC et nécessaires à son aménagement tel que défini dans le schéma. La surface concernée dans le périmètre de la ZAC est d'environ 56 000 m².

L'acquisition des terrains sera réalisée dans le temps auprès des 4 propriétaires privés identifiés, par voie amiable ou éventuellement par voie d'expropriation, et en fonction de l'avancement du phasage opérationnel et de l'avancée de la commercialisation.

Outre les frais d'acquisition, ce poste intègre également les frais liés au foncier (notamment les frais de notaires), les indemnités dues aux exploitants agricoles.

Le montant prévisionnel des charges foncières, tous frais compris, est évalué à 1 142 000,00 euros HT et représente 29% des dépenses totales.

1.1.2. LES TRAVAUX

Le coût global des travaux d'aménagement de la ZAC, de ses espaces publics, de viabilisation, de voiries, d'assainissement et d'extension des réseaux, sont estimés à près de 2 500 000,00 euros HT.

Ce poste de dépense correspond au coût de réalisation des équipements d'infrastructure tel que décrit au programme des équipements publics. Ils concernent le coût des travaux à mettre en oeuvre pour la réalisation des équipements publics comprenant, notamment :

- La création de voiries pour l'accès et la desserte des lots,
- Les cheminements piétons/cycles,
- La requalification d'une partie du chemin du chemin de Beaupré et l'aménagement de la voirie interne de la ZAC,
- La signalisation,
- La mise en place des réseaux secs et humides, nécessaires pour assurer l'équipements des terrains destinés à la construction,
- Les modifications du réseau d'eau brute de la SCP,
- L'alimentation électrique HTA de la ZAC préconisée par ENEDIS,
- L'aménagement des dispositifs de gestion collective des eaux pluviales,
- La plantation des espaces verts et paysagers,
- Le mobilier urbain,
- Les dispositifs d'éclairage des espaces publics.

Les travaux relatifs à la Haute Tension seront réalisés par ENEDIS dans le cadre d'une convention spécifique passée avec la Métropole, pour une dépense de 149 462,19 euros HT.

De son côté, la SCP réalisera le rétablissement des branchements sur le réseau existant, ainsi que l'adaptation de la canalisation principale de desserte pour un montant des travaux estimé à environ 120 000,00 euros HT à la charge de la Métropole.

Les travaux pourront faire l'objet d'un phasage opérationnel distinct en fonction de l'avancement des acquisitions foncières et de l'avancée de la commercialisation.

1.1.3. LES HONORAIRES ET ETUDES

Ce poste regroupe les études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de ZAC, les études hydrauliques, le dossier loi sur l'eau, les études circulatoire et acoustique, etc... ainsi que l'ensemble des études opérationnelles dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération, telles que les études de conception de la maîtrise d'œuvre (phases esquisses, AVP, PRO, DCE, etc...) et le suivi des travaux jusqu'à leur réception.

Sont également intégrées, les honoraires techniques tels que les investigations géotechniques, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la qualité environnementale, l'architecte-conseil ou bien le Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) dont l'intervention est nécessaire à l'occasion de la mise en oeuvre de chaque marché de travaux.

Ce poste concerne également les honoraires de géomètre chargé de l'établissement des documents cadastraux et parcellaires nécessaires pour la cession des lots.

Ce poste s'élève à 230 000,00 euros HT.

1.1.4. FRAIS DIVERS

Ce poste est destiné au financement du diagnostic archéologique réalisé sur les emprises foncières destinées à la réalisation des équipements publics. Il ne comprend pas la prise en charge de fouilles préventives qui seraient prescrites en cas de découverte de vestiges lors des opérations de diagnostic.

Des frais divers concernent également les frais de communication à engager pour l'établissement des documents d'information de commercialisation et de promotion de l'opération.

1.2. LES RECETTES

Les recettes de cette opération d'aménagement proviennent principalement de trois types de recettes : les produits de la vente à des tiers des terrains viabilisés, de subventions, mais aussi d'une participation de la Métropole en numéraire.

Au titre du bilan financier prévisionnel de l'opération, les recettes totales de l'opération sont évaluées à 3 922 000,00 euros HT et ont été identifiées comme suit :

POSTES DE RECETTES	MONTANT H.T.
Vente de charges foncières	3 197 600 €
Subventions prévisionnelles	291 900 €
Participation de la Métropole	432 500 €
TOTAL DES RECETTES :	3 922 000 €

LES CESSIONS DE TERRAINS EQUIPES

Le montant de ces recettes est établi sur la base d'une surface totale de 39 970 m² de terrains équipés, réparties

Les prix de cession sont définis en fonction de la taille et la destination des terrains, et des capacités de

constructibilité ouverte par le règlement d'urbanisme applicable sur le zonage du PLU.

Les cessions de terrains et de droit à bâtir ne couvrant pas l'ensemble des dépenses générées par l'aménagement de la ZAC, elles sont complétées par des subventions et des participations.

1.2.2. SUBVENTION ET PARTICIPATIONS

Le budget de ZAC trouvera un équilibre avec la participation versée par la Métropole autour de 432 500,00 euros HT.

Il est également prévu une subvention prévisionnelle du Département des Bouches-du-Rhône d'un montant de 291 900,00 euros HT qui sera versée au titre de la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de défense contre les incendies de la ZAC.

1.2.3. PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS

Pour les éventuels terrains non maîtrisés par l'aménageur, ou qu'il n'aura pas vendu ou cédé, une convention de participation doit être conclue entre le constructeur et la Métropole pour le financement des équipements publics, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

La viabilisation de ces terrains inscrits dans la ZAC donnera donc droits à des participations financières, spécifiées dans le cadre d'une convention qui constituera une pièce obligatoire du permis de construire.

La taxe d'aménagement sera rétablie toutefois de plein droit à la suppression de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

2. PHASAGE DES AMENAGEMENTS

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Diligence sera réalisé en 2 phases, sur plusieurs années afin de palier à l'avancement de la maîtrise foncière et au fur et à mesure de la commercialisation :

Au 1^{er} trimestre 2023, réalisation des travaux d'aménagement pour la première phase de la ZAC, avec :

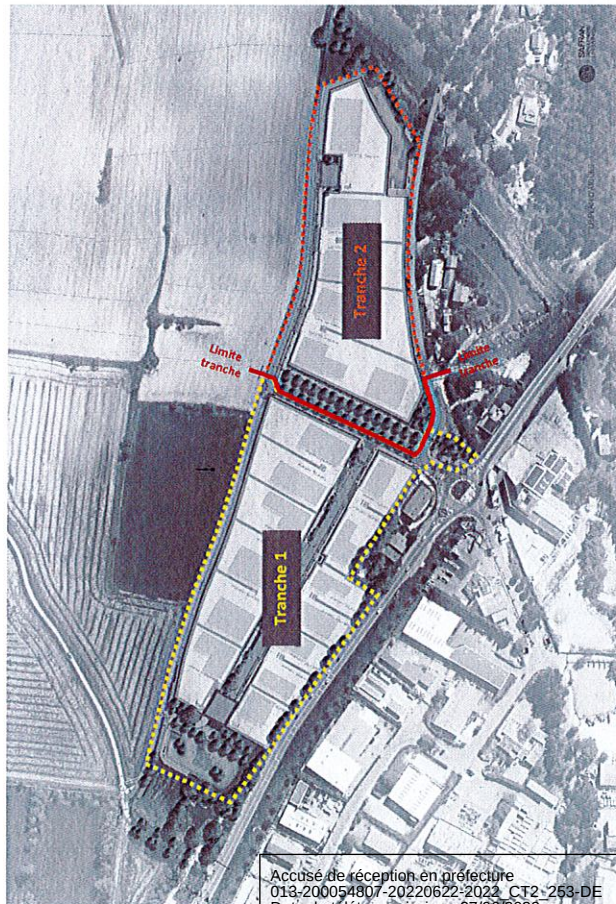
- Sur la partie Ouest, création de la voirie interne et de sa placette de retournement, avec le paysagement, le stationnement et l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de 13 lots ;
- Réaménagement de la voirie en entrée de ZAC depuis le giratoire sur la RD7n ;
- Réalisation du bassin d'infiltration Ouest et de la noue d'accompagnement longeant le chemin de Beaupré ;

A partir de 2024 > 2025 : Délivrance des permis de construire et cessions des lots, constructions des bâtiments des opérateurs privés, au fur et à mesure de la commercialisation et de la cession des lots de la phase 1.

En 2024, réalisation des Travaux d'aménagement pour la 2^{ème} phase de la ZAC, avec :

- Création du grand mail planté et du bassin paysager en entrée de ZAC ;
- Regualification de la partie Est du chemin de Beaupré et création de sa placette de retournement, nécessaire à l'accès et à la viabilisation de 5 derniers lots de la ZAC ;
- Raccordement des réseaux nécessaires sur le Chemin de la Diligence ;
- Réalisation du bassin de gestion des eaux pluviales à l'Est ;

A partir de 2025 > 2026 : Délivrance des permis de construire et cessions des lots, constructions des bâtiments des opérateurs privés, au fur et à mesure de la commercialisation et de la cession des lots de la phase 2.



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2-253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

3. DEPENSES ET RECETTES ECHELONNEES DANS LE TEMPS

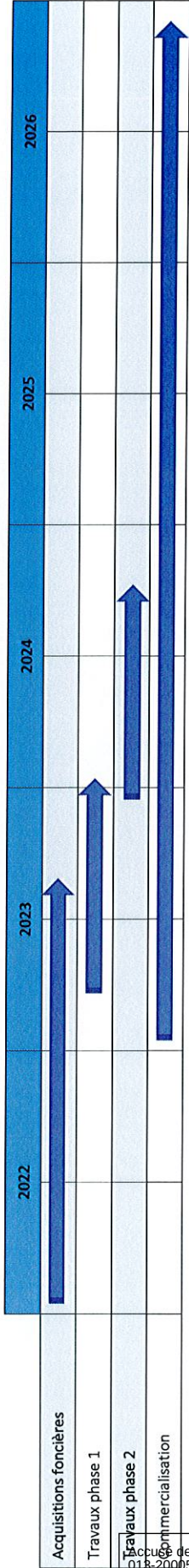
Le tableau ci-dessous présente en euros hors taxe, les prévisions de dépenses et de recettes échelonnées dans le temps :

DEPENSES	Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Acquisitions foncières	-	737 000 €	405 000 €	-	-	-	-	1 142 000 €
Honoraires et études	117 000 €	23 000 €	40 000 €	40 000 €	10 000 €	-	-	230 000 €
Travaux d'aménagement	-	-	1 400 000 €	830 000 €	270 000 €	-	-	2 500 000 €
Frais divers	-	27 000 €	19 000 €	4 000 €	-	-	-	50 000 €
TOTAL ANNUEL HT :	117 000 €	787 000 €	1 864 000 €	874 000 €	280 000 €	-	-	3 922 000 €

RECETTES	Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Vente des charges foncières - Phase 1	-	-	-	738 500 €	953 000 €	191 100 €	-	1 882 600 €
Vente des charges foncières - Phase 2	-	-	-	-	526 000 €	526 000 €	263 000 €	1 315 000 €
Subvention et participations	-	-	-	432 500 €	291 900 €	-	-	724 400 €
TOTAL ANNUEL HT :	-	-	-	1 170 980 €	1 770 900 €	717 120 €	263 000 €	3 922 000 €

4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION DE LA ZAC

Le cadencement de l'opération est directement corrélié au calendrier de réalisation des acquisitions foncières qui doivent être engagées sur le périmètre de la ZAC.

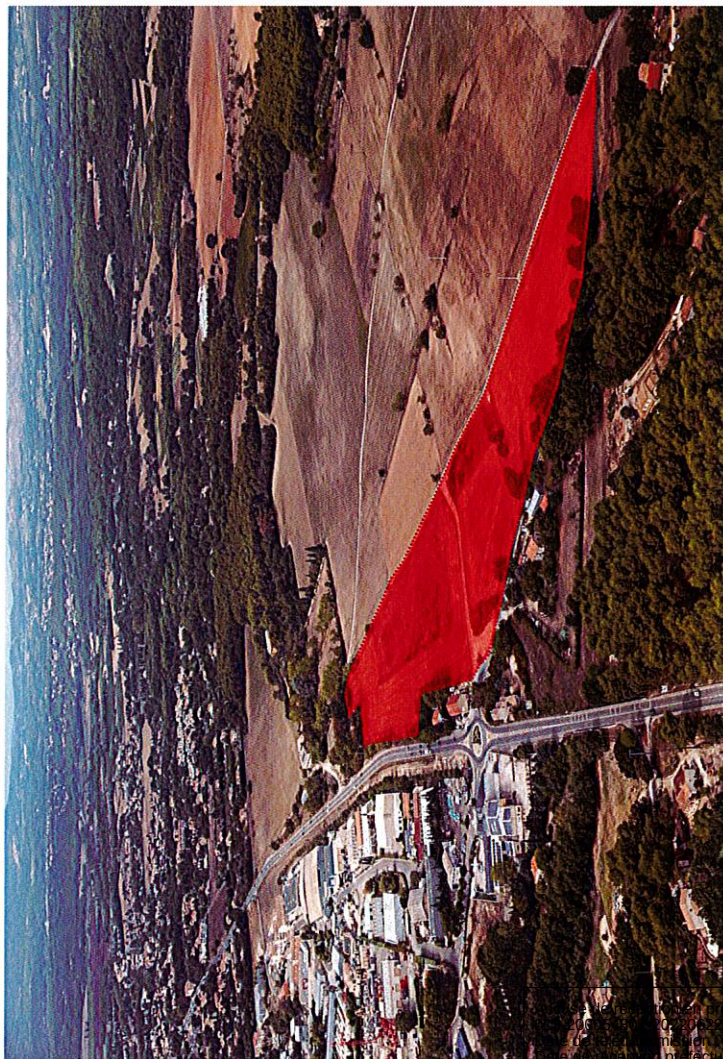


Accusé de réception en préfecture
018-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)

DOSSIER DE REALISATION

- I. Rapport de présentation
- II. Programme des équipements publics
- III. Programme global des constructions
- IV. Modalités prévisionnelles de financement
- V. Annexes



ANNEXES

- ✓ Arrêté préfectoral n°AE-F09319P0332 en date du 13 Décembre 2019 dispensant l'opération d'aménagement de la production d'une évaluation environnementale ;
- ✓ Courrier de la Préfecture des Bouches-du-Rhône du 17 janvier 2022 ne faisant pas opposition à la déclaration au titre de la Loi sur l'eau et autorisant le démarrage de l'opération ;
- ✓ Délibération n° URBA-024-11760/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 Mai 2022 approuvant la création de la ZAC de la Diligence à Saint-Cannat ;
- ✓ Courrier de la commune de Saint-Cannat validant la prise en charge des équipements publics de la ZAC lui revenant ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022



PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Arrêté n° AE-F09319P0332 du 13/12/2019

Portant décision d'examen au cas par cas

en application de l'article R122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R33-2017-12-11-018 du 11/12/17 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09319P0332, relative à la réalisation d'un projet d'extension de la ZAE de la Pile sur la commune de Saint-Carnat (13), déposée par la Métropole Aix-Marseille – Territoire du Pays d'Aix, reçue le 25/11/2019 et considérée complète le 25/11/2019 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 26/11/2019 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la viabilisation d'un terrain en vue de la construction d'environ 25 000 m² de surface de plancher comprenant :

- la création de 19 lots à bâtir,
- la création de la voirie,
- l'élargissement du chemin de beaupré,
- les aménagements latéraux de chaussées existantes,
- l'aménagement des accès (lourne à gauche, voirie, placette, traversée piétonne...),
- l'agencement des modes doux,
- l'aménagement paysager de l'ensemble de la zone,
- l'installation de moyen de gestion des eaux pluviales ;

Considérant l'importance du projet sur un périmètre de 7 ha ;

Considérant que ce projet a pour objectif l'extension de la zone d'activités « Les plaines sud » ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une zone agricole,
- partiellement en zone de risque de ruissellement et à proximité immédiate d'une zone

Inondable,

- en PPR séisme mouvement de terrain (sismicité moyenne 4),
- dans le périmètre de trois canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent le site (pipelines trans-Ethylène, pipeline hydrocarbures/saumure, pipeline gaz) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser une étude écologique et qu'il s'engage à :

- effectuer un suivi par un écologue, notamment pour la conservation d'éléments déterminant pour le maintien d'espèces protégées sur le site,
- en phase travaux, mettre en place une charte de chantier vert ainsi que des mesures de prévention de risque accidentel de pollution de l'eau,
- effectuer une réflexion sur l'aménagement paysager du site,
- limiter et adapter l'éclairage,
- adapter le phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques,
- ne pas engendrer de rupture de la trame verte et bleue et ne pas impacter les réservoirs de biodiversité existants
- prendre en compte la réglementation et les contraintes des pipelines et de ses servitudes ;

Considérant que la bonne mise en oeuvre et le suivi des mesures d'évitement et de réduction sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

Arrête :

Le projet d'extension de la ZAE de la Pile situé sur la commune de Saint-Carnat (13) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la Métropole Aix-Marseille – Territoire du Pays d'Aix.

Fait à Marseille, le 13/12/2019.

Pour le préfet de région et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement et de l'Aménagement
et du Logement

Fabrice LEVASSORT

Direction de la Citoyenneté,
de la Légalité et de l'Environnement



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Marseille, le **17 JAN. 2022**

Bureau des Installations et Travaux
Réglementés pour la Protection des Milieux
Affaire suivie par : Christine HERBAUT
Tél : 04.84.35.42.65

Dossier n° 161-2021 ED

Lettre Recommandée avec AR

Le Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Madame la Présidente de la Métropole
d'Aix Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix
Hôtel de Boadès
8, place Jeanne d'Arc
CS 40868
BP 322
13628 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1

Objet : Dossier de déclaration relatif au projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Pile sur le territoire de la commune de Saint-Cannat (13760).

Réf. : Code de l'environnement – articles L.214-1 à L.214-6

Dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration que vous avez présenté, au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, le 20 juillet 2021, complété le 13 décembre 2021 relatif au projet d'extension de la zone d'activités économiques de la Pile, sur le territoire de la commune de Saint-Cannat (13760), je vous ai délivré un récépissé de déclaration n° 161-2021 ED le 26 juillet 2021.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer m'ayant fait part de son avis favorable pour cette opération dans son rapport du 14 janvier 2022, je vous informe qu'il ne sera pas fait opposition à votre déclaration.

Dès lors, vous pouvez entreprendre cette opération à compter de la réception du présent courrier en veillant à informer la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Service Mer, Eau et Environnement) du démarrage et de la fin des travaux et à lui transmettre les plans de récolement (exemplaires papier et électronique) dès leur réalisation.

Par ailleurs, je vous rappelle que toute destruction ou perturbation dans leur milieu naturel d'espèces protégées au titre de la réglementation nationale doit faire l'objet d'une demande de dérogation préalable auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA.

...

Place Félix Baret - CS 40001 - 13032 Marseille Cedex 06 -
Téléphone 04 84 35 40 00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Je vous signale également que vous restez soumis au respect des prescriptions générales, en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, et que vous devrez vous y conformer.

Une copie du dossier de déclaration est adressée dès à présent à la mairie de Saint-Cannat où cette opération doit être réalisée. Le dossier sera mis à la disposition du public en mairie pendant un mois au moins et le récépissé y sera affiché durant cette période.

Le récépissé sera, par ailleurs, mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture durant une période d'au moins six mois.

Enfin je vous précise que cette décision est susceptible d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille dans les conditions définies à l'article L.214-10 du code de l'environnement.

Pour la Préfecture,
Le chef de service
Gilles BERTOTHY

Copie : DDTM – Service Mer Eau et Environnement - 16 rue Antoine Zeltara - 13332 Marseille Cedex 3

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
N°URBA-024-117022DM

La ZAC s'inscrit dans les objectifs portés par le SCOT du Pays d'Aix, le PLU de la Commune et le PLU du Pays d'Aix en cours d'élaboration.

La ZAC s'inscrit dans les objectifs de développement des espaces économiques de proximité avec pour objectif majeur la création d'emplois.

Le schéma d'aménagement de la ZAC a été défini dans le présent dossier de création repose sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Une entrée visible et facile, sous forme de mail paysagé, renforçant l'accueil du site et son image ;
- Le capotage existant côté Ouest, en impasse, distribuant les lots, terminée par une aire de retournement ;
- La requalification à l'est du chemin de Beauré pour desservir les lots, avec une aire de retournement ;
- Des modalités douces pour les piétons et les cycles seront réalisées par la configuration des trottoirs, des passages pour piétons, des passages pour cycles ;
- Une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés et de noues, reliés à trois bassins de rétention paysagers publics, favorisant l'infiltration ;
- Un traitement qualitatif des espaces publics (voies et espaces piétons, espaces verts et jardins) ;
- Une volonté de promouvoir un projet d'aménagement exemplaire, en matière de développement durable (gestion de l'eau, approche paysagère, traitement de la biodiversité...) ;
- Des équipements et infrastructures paysagères des hautes constructions, offrant des galeries de logements limités, avec un recul respectueux pour préserver les habitations existantes en périphérie ;
- Au pourtour de la zone, des boquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.

Le schéma d'aménagement a été élaboré suite à la réalisation d'un diagnostic et de plusieurs études préalables, et l'ensemble des contraintes techniques (circulaires, hydrauliques, paysagères, iniques, écologiques) ont ainsi été prises en compte.

III – Le programme global prévisionnel des constructions

La ZAC propose un programme d'aménagement visant à répondre aux objectifs décrits dans le schéma d'aménagement et à respecter les principes de durabilité à ce projet de ZAC, en maximum d'environ 30 000 m².

IV – Mesures environnementales

La Métropole a déposé pour ce projet une demande de « cas par cas » auprès de la DREAL conformément à l'article R.123-3 du Code de l'environnement afin de déterminer si cette opération est soumise à l'obligation de réaliser une étude d'impact en vertu de l'article R.123-3 en date du 13 décembre 2019, le Préfet de Région a indiqué que le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

Toutefois, afin de répondre aux enjeux d'intégration environnementale, paysagère, de gestion durable, la ZAC propose un programme d'aménagement durable, l'ensemble de ces aspects ont été étudiés et feront partie intégrante des différentes phases de conception et de mise en œuvre à venir de l'opération.

Par ailleurs, afin de compléter ces objectifs, la Métropole et la Commune engageront une démarche qualité afin d'appliquer concrètement des principes de durabilité à ce projet de ZAC, en mettant en œuvre la certification « EFFINATURE ».

V. Régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement

Signé le 5 mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
N°URBA-024-117022DM

Conformément aux articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme, les constructions et aménagements s'inscrivent dans la zone d'aménagement de la taxe d'aménagement, pour sa part intercommunale. En effet, la Métropole prend à sa charge le coût des équipements publics, dont les coûts seront répercutés en partie dans le prix de vente des terrains vendus :

- Les voiries, les réseaux publics et les ouvrages accessoires inférieurs à la zone ;
- Les espaces verts correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie de Saint-Cannat et au siège de la Métropole. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le plan de zonage n°2020-CT_083 du 23 juillet 2020 du Conseil de Transition du Pays d'Aix ;
- L'approbation du schéma d'aménagement d'extension de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat ;
- La délibération n°URBA 017-10152-PCM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 relative à la création de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 portant sur la création de la ZAC ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 portant sur la création de la ZAC ;
- La lettre de séance de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Comité de l'habitat du Pays d'Aix du 28 avril 2022 ;

Où le rapport ci-dessus

Examine les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de procéder à l'extension de la ZAE de « La Pile » sur la Commune de Saint-Cannat sans forcer de ZAC ;
- La nécessité de procéder à l'extension de la ZAE de « La Pile » sur la Commune de Saint-Cannat sans forcer de ZAC ;
- Que les conclusions de la concertation publique ont été prises en compte dans le projet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la création d'une Zone d'Aménagement Concernté (ZAC) en vue de la réalisation de l'extension de la zone d'activités de La Pile à Saint-Cannat, selon les caractéristiques précédemment décrites et délimitées selon le périmètre précisé dans le dossier de création ci-joint, et la dénomination « ZAC de la Diligence ».

Signé le 5 mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
N°URBA-024-117022DM

Article 2 :

Est approuvée le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concernté, établi conformément à l'article R.331-2 du Code de l'urbanisme et tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3.1 :

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible des constructions et aménagements à réaliser dans la ZAC dans les conditions définies par les articles L.331-7 5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet et des mesures de publicité prévues à l'article R.331-5 du Code de l'urbanisme.

Article 5 :

Le dossier complet relatif à la création de la ZAC sera tenu à la disposition du public au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi qu'au siège du territoire du Pays d'Aix, aux jours et heures d'ouverture au public.

Article 6 :

Est approuvée d'engager la ZAC dans la démarche de certification environnementale « EFFINATURE ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Christophe JACQUES
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification
Pascal MONTECOT

Signé le 5 mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2022



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE ASSEMBLÉE DÉPARTEMENTALE 10 MAI 2022

Saint-Cannat, le 10 MAI 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence
58, Boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Dossier suivi par Monsieur Christophe Gagne

A l'attention de Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Objet : ZAC de la Diligence

Madame la Présidente,

Nous vous confirmons que la Commune accepte d'assurer la gestion future des équipements suivants :

- Le chemin de Beaupré (partie Ouest) et le fossé de collecte des eaux pluviales,
- Le réseau d'éclairage public avec les candélabres,
- Les ouvrages de génie civil dédiés à la vidéosurveillance (fourreaux + chambres),

Nous vous prions de recevoir, Madame la Présidente, nos respectueuses salutations.

Très cordialement.

Le Maire,
Monsieur Jacky GÉRARD.



Commune de Saint-Cannat - Hôtel de Ville - 13 Place de la République - 13760 Saint-Cannat
Tél : 04 42 55 82 09 - Fax 04 42 55 82 01 - www.saint-cannat.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_253-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de la Diligence à Saint-Cannat

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **23 JUIN 2022**