



**ZAC DE LA CAMPANELLE**  
*Commune de LA CIOTAT*  
*Département des BOUCHES DU RHONE*

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS  
PUBLICS - VRD**

**PROGRAMME DES TRAVAUX  
DES INFRASTRUCTURES et AMENAGEMENTS CONCEDES**

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
BOUYGUES IMMOBILIER

**ARCHITECTE URBANISTE**  
Marc FARCY

**B.E.T.**  
BETEM INFRA

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2015	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**PROGRAMME DES TRAVAUX  
DES INFRASTRUCTURES et AMENAGEMENTS CONCEDES  
A réaliser dans le cadre du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC DE LA  
CAMPANELLE  
Commune de LA CIOTAT**

- Le présent programme des travaux concerne les infrastructures et aménagements concédés à réaliser dans le cadre du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC de la CAMPANELLE.
- Il concerne en particulier les ouvrages et équipements ci-après :
  - Carrefour sur l'Avenue Guillaume DULAC (RD)
  - Voie communautaire Sud/Nord (420 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du GAROUTIER
  - Voie communautaire Ouest (60 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du GAROUTIER
  - Aménagements en espaces verts de type prairie à la périphérie de la Bastide de la Campanelle
  - Ouvrages hydraulique associée aux infrastructures primaires créées et dissociée des aménagements paysagers de la ZAC

Remarque : ne sont pas prévus au titre de ce programme des travaux, les aménagements de VRD Quaternaires macro-lots qui conserveront un caractère privatif.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

## 1. OBJET

Le présent document a pour objet de présenter les ouvrages et équipements structurants à réaliser dans le cadre des viabilités générales et aménagements de surface de la ZAC de la CAMPANELLE sur la commune de LA CIOTAT département des Bouches du Rhône.

C'est infrastructures primaires et ouvrages structurants sont à réaliser au titre du Programme des Equipements Publics (P.E.P) de la ZAC de la CAMPANELLE.

Ainsi, les thèmes et natures d'équipements suivants seront traités :

- Voiries et mobiliers urbains associés
- Réseaux d'assainissement en eaux usées
- Réseaux d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques
- Réseaux d'adduction en eau potable et incendie
- Réseaux électrique EDF (HTA) et GAZ
- Génie civil pour réseaux de télécommunication, vidéosurveillance
- Réseau d'éclairage public

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

## 2. PROGRAMME DES TRAVAUX

### 2.1 Voirie

#### 2.1.1 Voiries existantes

Les équipements viaires à réaliser au titre de ces aménagements seront raccordés au sud sur l'Avenue Guillaume DULAC qui conserve un statut de Route Départementale sur ce secteur et au nord ainsi qu'à l'ouest sur les voiries créées au titre des infrastructures primaires de la ZAC du GAROUTIER mitoyenne.

#### 2.1.2 Voiries à créer

On distinguera les équipements et renforcement à réaliser au titre des équipements publics primaires d'une part à savoir :

- La création d'un carrefour sur l'Avenue Guillaume DULAC (RD)
- La création d'une voie communautaire Sud/Nord (420 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du GAROUTIER
- La création d'une voie communautaire Ouest (60 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du GAROUTIER
- La création d'un aménagement en espaces verts de type prairie à la périphérie de la Bastide de la Campanelle.

Et d'autre part :

- Les réseaux divers nécessaires à réaliser en coordination sous les voiries communautaires à créer
- Les ouvrages hydrauliques venant en compensation de l'imperméabilisation des voies nouvelles et dimensionnés en application de la Loi sur l'Eau et du Code de l'Environnement

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

### 2.1.3 Voies communautaires de desserte primaire

Ces voies à créer permettront d'assurer une transparence suivant l'axe nord / sud et ainsi qu'à l'ouest au travers de l'opération en relation étroite avec la ZAC du GAROUTIER mitoyenne.

Dans ce cadre défini, les voies nouvelles à créer au titre de la ZAC de la CAMPANELLE conserveront le même profil en travers que celles développées dans le cadre de la ZAC du GAROUTIER, à savoir suivant les directives des services techniques de la Métropole :

- Une emprise de largeur totale de 13,30 m
- Une voie de largeur 5,50 m mono pente en travers à 2 %
- Un alignement de places de stationnement longitudinales en rive ouest (largeur 2,00 m)
- Deux trottoirs de largeur 1,50 m organisés bilatéralement
- Une piste cyclable bidirectionnelle de largeur 2,80 m, implantée en rive est.

Il est à noter, que si le profil en long de la voie communautaire doit prendre en compte la topographie du terrain au droit de sa polygonale d'implantation, les pentes longitudinales d'établissement en profil en long n'excéderont en aucun point la valeur limite de 4 %.

Il est prévu, afin de donner un caractère paysager à ces voies d'organiser un alignement d'arbres venant ponctuer la bande de stationnement longitudinale ouest (1 arbre toute les deux places).

### 2.1.4 Carrefour à créer sur l'Avenue Guillaume DULAC

Création en concertation avec le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, d'un carrefour au débouché de la voie communautaire sud/nord sur la Route Départementale (Avenue Guillaume Dulac). Les flux en tourne à droite et en tourne gauche entrant et sortant seront possibles avec mise en œuvre d'une signalisation de police routière adaptée (bande axiale type T3) ainsi que la réalisation d'un ilot directionnel dédié (bordures I2 avec remplissage béton). Les flux en tourne à gauche seront également réalisables par l'intermédiaire des carrefours giratoires existants de part et d'autre sur la Route Départementale. La possibilité de gestion par carrefour à feux tricolores est intégrée.

Il est à noter que le chemin existant sera raccordé in fine sur la voie communautaire et sera donc déconnecté de l'Avenue Guillaume Dulac. L'équipement sera réalisé sur la plateforme RD actuelle.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

### 2.1.5 Plateau traversant à créer à la traversée de la Voie Douce

La prestation comprend la création d'un plateau traversant au croisement de la « voie douce » et la voie communautaire nord/sud. La traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire.

### 2.1.6 Constitution des voiries

#### a) Caractéristiques générales

Les voiries de l'opération à réaliser dans le cadre des aménagements de la ZAC de la CAMPANELLE seront dimensionnées pour atteindre les objectifs suivants :

- Classe de plate-forme minimale PF3 (120 MPa) pour les voies
- Trafic type T3 (< 150 PL/j)
- Classe de plate-forme minimale PF2 (50 MPa) pour les parkings
- Trafic VL

A partir des arases de terrassements des plates-formes brutes des voiries, la nécessité de réaliser partiellement des couches de forme sera définie après campagne d'essais de sol et de portance. En tout état de cause, les niveaux PF2 et PF3 seront exigés en tout point avant réalisation des structures de chaussée.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

Après protection du fond de forme par mise en place d'un géotextile anti contaminant, les structures ci-après seront prévues :

#### Chaussée neuve – Parkings longitudinaux

- Fourniture et pose d'un géotextile non tissé (masse surfacique : 0,27 kg/m<sup>2</sup> minimum)
- Fondation en grave naturelle GNT 0/31<sup>5</sup> épaisseur 30 cm
- Base en grave Bitume GB 0/20 épaisseur 18 cm ou en EME 0/14 épaisseur 14 cm
- Revêtement BBSG 0/10 épaisseur 6 cm

#### Trottoir

- Fondation en grave naturelle GNT 0/31<sup>5</sup> épaisseur 15 cm
- Base en grave traitée au liant GC 0/20 épaisseur 10 cm
- Revêtement en enrobé noir 0/6 épaisseur 4 cm

#### Bordures et caniveaux

- Type T3 ou T3R posées sur semelle de fondation en béton B20 sur 20 cm d'épaisseur, avec une largeur minimale égale à celle de la bordure augmentée de 20 cm et avec caniveau associé suivant cas réalisé en béton de type B20 coulé en place (largeur = 0.50 – épaisseur 0.20 – pente 12%) ou caniveau type CS2 préfabriqué.
- P1 ou rang d'agglomération plein en limite d'emprise, permettant la fermeture du revêtement de surface des trottoirs de part et d'autre de cette dernière

Les bordures seront en béton préfabriqué norme AFNOR, classe 100.

L'ensemble de la signalisation de police routière verticale et horizontale sera prévu avec accord préalable des Services Techniques de la Voirie de la Métropole. A ce titre, tous les arrêtés de police nécessaires pour signalisation verticale et détail de la signalisation horizontale : passages piétons, bandes pododactiles, axes de chaussées, stationnements seront sollicités auprès des administrations et services compétents.

Il est à noter que la signalétique de lieux restera de la compétence de la Ville de La CIOTAT.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

### 2.1.7 Mobilier urbain

L'ensemble du mobilier urbain comprenant les bancs, les corbeilles sera de qualité suivant définition de l'architecte urbaniste de l'opération en accord avec les services de la Métropole.

### 2.1.8 Aménagements paysagers

La périphérie sud et est de la bastide de la Campanelle sera traitée en espaces verts de type prairie et composée en ilots de plantes tapissantes d'essences régionales. L'arrosage automatique sera prévu. L'aménagement sera préalablement concerté avec les services de la Ville de la Ciotat.

## 2.2 Réseaux Eaux Usées

### 2.2.1 Réseaux existants

Le réseau d'assainissement en eaux usées est de la compétence de la Métropole.

On note l'existence d'un réseau DN 300 mm sous l'Avenue Guillaume DULAC.

Ce réseau existant en limite sud et en ligne de point bas constituera donc le point de raccordement gravitaire de l'opération.

### 2.2.2 Réseaux à créer

Un réseau d'assainissement séparatif sera créé sous les voies communautaires nord/sud et ouest. Le réseau ainsi créé dans l'axe nord/sud permettra d'assurer le raccordement du réseau d'assainissement développé dans le cadre de la ZAC du GAROUTIER d'une part et les futurs macro lots à bâtir dans le périmètre de la ZAC de la CAMPANELLE.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

### 2.2.3 Constitution des réseaux à créer

Les réseaux à créer seront de type séparatifs et gravitaires.

Ils seront réalisés en PVC CR8 DN 200 (principal) et DN 160 (branchements) avec regards de visite à tampon fonte articulé, le tout conformément aux directives édictées par le fascicule 70 du CCTG applicables aux marchés de travaux publics (fascicule 2003-10) ainsi que par les Services Assainissement de la Ville de LA CIOTAT et de la Métropole

Il sera construit des regards de visite DN 800 mm jusqu'à 2,00 m de hauteur et DN 1000 au-delà, recouverts de tampons fonte articulés type PAMREX et adaptés à la classe de trafic à chaque changement de direction, et tous les 50 mètres linéaires de conduites au maximum. Les échelons seront en aluminium jusqu'à 0,40 m du fil d'eau et quelle que soit la profondeur du regard.

Les cunettes seront réalisées en 1/2 tuyau.

Chaque branchement sera raccordé sur un tabouret passage direct.

## 2.3 Réseaux d'eaux pluviales – Ouvrages hydrauliques

### 2.3.1 Réseaux existants

Le réseau d'assainissement en eaux pluviales est de la compétence de la Métropole.

Le terrain assiette de l'opération ne comprend pas de réseaux de transit ou d'ouvrages de collecte des eaux pluviales.

Toutefois et à l'identique du réseau d'assainissement en eaux usées, le point bas général est situé au contact avec l'Avenue Guillaume DULAC au sud-ouest

La Ville dispose d'un réseau public communal DN 1000 qui a été développé jusqu'au débouché de la Voie Douce. Ce réseau constituera en ce point l'exutoire gravitaire de l'opération après compensation hydraulique et régulation du débit de fuite.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

### 2.3.2 Compatibilité avec la loi sur l'eau et le Code de l'Environnement

En application du Code de l'Environnement, l'opération sera soumise à Déclaration.

A ce stade, une étude hydraulique conduite par la société Eaux et Perspectives, a permis d'identifier les compensations hydrauliques requises. Et destinées à prendre en compte l'imperméabilisation nouvelle générée par l'opération et d'intégrer les mesures compensatoires afin d'assurer au minimum sa neutralité vis-à-vis de l'aval.

Ces dispositions seront de deux ordres indissociables.

#### Aspect quantitatif

- La réalisation d'un volume de rétention dimensionné pour l'occurrence trentennale, associé à la limitation du débit de rejet à la valeur actuellement générée par le terrain nu ou encore à la valeur de débit admissible par l'exutoire communal, est de nature à garantir la « transparence hydraulique » du programme vis-à-vis de l'aval.

#### Aspect qualitatif

- La mise en place d'un dispositif de traitement qualitatif de type séparateur à hydrocarbures et débourbeur avant rejet à l'exutoire, permettra de garantir la maîtrise qualitative des rejets à l'exutoire communal existant.

Selon « Porté à connaissance » établi par Eau et Perspectives en date du 14/04/2014, il est donc prévu la création d'un bassin de rétention à ciel ouvert en limite Sud-ouest, en point bas général du site, dédiée à la collecte des débits directs issus des emprises de voiries communautaires Nord/Sud et Ouest.

Cette rétention reprendra également la somme de débits de fuite issus des rétentions privées réalisées à l'intérieur des macros-lots par les futurs acquéreurs.

Cette rétention primaire est à ce stade dimensionnée par la société EAU & PERSPECTIVE à **642 m<sup>3</sup>** pour une régulation d'une pluie de projet T = 30 ans.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

Ce bassin de rétention pourra être réalisée à ciel ouvert dans le triangle formé par la RD au Sud et la Voie Douce au Nord et le chemin d'accès à la Bastide à l'Ouest. Il sera clôturé et doublé par une haie végétale. Il restera distinct des aménagements paysagers connexes.

Ainsi, les mesures proposées seront en tout point conformes aux exigences de la Loi sur l'Eau et permettront d'assurer la compatibilité de l'opération au regard de la réglementation et du Code de l'Environnement.

### 2.3.3 Architecture du réseau

Comme précisé ci avant, cette rétention reprendra également la somme de débits de fuite issus des rétentions privatives réalisées à l'intérieur des macros-lots par les futurs acquéreurs. En effet, chaque opérateur intervenant sur les futurs macro lots à bâtir devra la réalisation d'une rétention privative assortie d'une régulation de débit de fuite.

Les réseaux intérieurs seront réalisés sous les voiries de desserte communautaires de l'opération et convergeront vers le bassin de rétention unique et commun à l'ensemble de l'opération.

#### a) Nature des réseaux

L'ensemble des travaux d'assainissement en eaux pluviales respectera les dispositions du fascicule 70 du CCTG applicable aux marchés de travaux publics (fascicule 2003-10) ainsi que celles édictées par le Service de l'Assainissement de la DEA et de la Métropole.

Les eaux de ruissellement de la voirie communautaire seront collectées par des avaloirs 1300 x 600 raccordé par antenne béton BCA 135 A de DN 400 minimum doublés d'une grille 1000 x 300 ou 1300 x 300 ou 1300 x 500 suivant largeur du caniveau et décalée de l'avaloir sur l'aval soit dans le sens de circulation des eaux pluviales en caniveau.

Ces avaloirs à grilles seront positionnés sur une seule rive de chaussée en adéquation avec le profil mono pente choisi et seront distants d'environ 25 m (cas d'une chaussée à dévers unilatéral).

Ces dispositifs d'engouffrement seront raccordés sur une conduite principale organisée sous l'emprise de la voie communautaire à réaliser.

Les branchements seront réalisés en DN 400 mm BCA 135 A. Le diamètre minimal autorisé sur la conduite principale sera de DN 600 mm.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

Il sera construit des regards de visite DN 800 mm jusqu'à 2,00 m de hauteur et DN 1000 au-delà, recouverts de tampons fonte articulés type PAMREX et adaptés à la classe de trafic à chaque changement de direction, et tous les 50 mètres linéaires de conduites au maximum. Les échelons seront en aluminium jusqu'à 0,40 m du fil d'eau et quelle que soit la profondeur du regard.

Les fonds de regards seront de type à fonds plats.

Les antennes de raccordement des avaloirs seront orientées dans le sens des écoulements de la conduite principale avec un angle de raccordement optimal égal à 30 degrés.

La pente de la conduite principale sera comprise entre 1% et 2%.

Dans le cas de pente du terrain naturel très supérieur, la pente de la conduite sera réduite au maximum avec aménagement de regard de chute régulièrement répartis afin de rattraper le terrain naturel.

Les pentes des tronçons de conduite principale doivent être globalement croissantes depuis l'amont du projet jusqu'à l'aval.

Des boîtes de lavage de caniveaux seront prévues au droit de la voie communautaire conformément aux directives édictées par la Direction de la Propreté Urbaine.

## 2.4 Réseau d'Adduction en Eau Potable Incendie

### 2.4.1 Réseaux existants

Le réseau d'adduction en eau potable de la Commune est de la compétence de la Métropole.

On note l'existence des réseaux structurants suivants :

- DN 150 mm fonte sous l'avenue Dulac

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

## 2.4.2 Réseau à créer

Il sera prévu un réseau interne DN 150 mm fonte ductile maillé entre le DN 150 mm existant sous l'Avenue Guillaume DULAC et le réseau DN 100 mm développé dans le cadre de la ZAC du GAROUTIER.

Ce réseau ainsi maillé permettra la défense incendie d'une part avec simultanéité de deux hydrants de 60 m<sup>3</sup>/h unitaire et la desserte en eau domestique de l'opération.

A partir de ces conduites seront développées les antennes innervant chaque macro lot à construire d'une part et les poteaux incendie d'autre part.

Les réseaux seront réalisés en fonte 2 GS à joint automatique et comprendront l'ensemble de la robinetterie nécessaire (PI, vannes, vidanges, ventouses, etc...) suivant les directives des services gestionnaires du réseau d'adduction en eau potable et de défense contre l'incendie.

## 2.5 Réseau Electrique et Gaz

### 2.5.1 Réseaux existants

La présence d'un réseau d'alimentation EDF (HTA) et EDF (BTA) est avérée au contact du site.

Le terrain est également cerné par des réseaux aériens basse tension.

### 2.5.2 Réseau à créer

A partir de ces réseaux d'alimentation existants, une boucle HTA nouvelle pourra être créée afin d'innervier les futurs postes de transformation de distribution publique (DP) de l'opération.

Une convention de desserte électrique sera passée entre ENEDIS et l'Aménageur en fonction des puissances à souscrire.

La desserte en énergie Gaz pourra également être envisagée avec les services de GDF en fonction des besoins futurs exprimés.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

## 2.6 Réseaux de télécommunication

### 2.6.1 Réseaux existants

L'Avenue Guillaume DULAC est pourvue d'un réseau de télécommunication enterré avec chambres de tirage.

### 2.6.2 Réseau à créer

Un génie civil de conduite multitubulaire sera créé à partir du réseau existant et permettra la desserte de tous les macros lots à construire ainsi que le raccordement en continuité du réseau télécom développé au nord au titre de la ZAC du GAROUTIER.

Les travaux ponctuels de renforcement et d'enfouissement de lignes seront traités par les services de France Télécom, suivant Convention bipartite à établir ultérieurement.

Le génie civil de réseau dédié à la mise en place d'une vidéosurveillance sera également prévu avec chambres de tirage dédiées.

## 2.7 Réseau d'éclairage public

En concertation avec les Services de l'Eclairage Public et de la Voirie de la Ville de la CIOTAT, les dispositions suivantes sont prévues en fonction de la typologie des voies.

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

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

Les appareils seront choisis avec le services de l'Eclairage Public de la Ville de la CIOTAT, ils seront implantés soit unilatéralement soit bilatéralement en fonction des hauteurs de feu choisies et des performances attendues.

L'implantation sera également coordonnée avec les plantations d'arbres d'alignement afin de préserver l'efficacité des équipements.

Les appareils seront coordonnés à ceux existants ou préconisés par les services de la Ville de la CIOTAT par ailleurs afin de garantir l'uniformité de traitement, d'entretien, de maintenance ainsi que le niveau d'éclairage souhaité.

\*\*\*\*\*

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	PROG TX	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	



**ZAC DE LA CAMPANELLE**  
*Commune de LA CIOTAT*  
*Département des BOUCHES DU RHONE*

**PROGRAMME DES EQUIPEMENTS  
PUBLICS - VRD**

**ESTIMATION PREVISIONNELLE  
DES INFRASTRUCTURES et AMENAGEMENTS CONCEDES**

**MAITRISE D'OUVRAGE**  
BOUYGUES IMMOBILIER

**ARCHITECTE URBANISTE**  
Marc FARCY

**B.E.T.**  
BETEM INFRA

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2015	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**ESTIMATION PREVISIONNELLE  
DES INFRASTRUCTURES et AMENAGEMENTS CONCEDES  
A réaliser dans le cadre du Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC DE LA  
CAMPANELLE  
Commune de LA CIOTAT**

La présente estimation est établie comme suit :

- Estimation au mètre linéaire des voies de desserte interne à la ZAC y compris aménagements de surface et réseaux divers à réaliser à savoir :
  - Carrefour sur RD
  - Voie communautaire Sud/Nord (420 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du GAROUTIER
  - Voie communautaire Ouest (60 ml)
  - Aménagement en espaces verts de type prairie en périphérie de la Bastide de la Campanelle.
- Equipements spécifiques ou ponctuels à réaliser à savoir :
  - Ouvrages hydrauliques associés aux infrastructures primaires créées et dissociés des aménagements paysagers de la ZAC

Remarque : ne sont pas prévus à cette estimation prévisionnelle de premier établissement, les aménagements de VRD Quaternaires macro-lots qui conserveront un caractère privatif.

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**A. OUVRAGES CONCEDES PONCTUELS**

**A1.- CARREFOUR SUD**

Création d'un carrefour au débouché de la voie communautaire sud/nord sur la Route Départementale (Avenue Guillaume Dulac). Les flux en tourne à droite et en tourne gauche entrant et sortant seront possibles avec la signalisation de police routière adaptée ainsi que la réalisation d'un ilot directionnel dédié. Les flux en tourne à gauche seront également réalisables par l'intermédiaire des carrefours giratoires existants de part et d'autre sur la Route Départementale. La possibilité de gestion par carrefour à feux tricolores est intégrée.

Il est à noter que le chemin existant sera raccordé sur la voie communautaire et sera donc déconnecté de l'Avenue Guillaume Dulac.

Remarque : il est considéré que l'équipement est réalisé sur la plateforme RD actuelle

- Surface à traiter de 1 200 m<sup>2</sup> y compris aménagement de sécurité  
soit 1 forfait de..... 200 000 € HT

**SOUS-TOTAL A1 = 200 000 € HT**

**A2.- PLATEAU TRAVERSANT**

La prestation comprend la création d'un plateau traversant au croisement de la «voie douce» et la voie communautaire nord/sud.

La traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire.

Cette prestation est complémentaire au profil de voirie courant chiffré en B ci-après.

- Traitement minéral par bandes structurantes      300 m<sup>2</sup> x 150 € HT      =      45 000 € HT
- Potelets et barrières      8 u x 250 € HT      =      2 000 € HT

**SOUS-TOTAL A2 = 47 000 € HT**

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**B. VOIES COMMUNAUTAIRES****B1 – TRONCON NORD / SUD (EMPRISE 13,30 M – LONGUEUR 420 ML)****VOIRIE**

• Terrassements	15 ml x 0,50 m ht	x	25 € HT/m <sup>3</sup>	=	190 € HT/ml
• Géotextile	15 m <sup>2</sup> /ml	x	3 € HT/m <sup>2</sup>	=	45 € HT/ml
• Chaussée en enrobé noir 0/10	5,50 m <sup>2</sup> /ml	x	50 € HT/m <sup>2</sup>	=	275 € HT/ml
• Parking en enrobé noir 0/10	2,00 m <sup>2</sup> /ml	x	50 € HT/m <sup>2</sup>	=	100 € HT/ml
• Trottoir en enrobé noir 0/6	3,00 m <sup>2</sup> /ml	x	40 € HT/m <sup>2</sup>	=	120 € HT/ml
• Piste cycle en enrobé OCRE 0/6	2,80 m <sup>2</sup> /ml	x	60 € HT/m <sup>2</sup>	=	170 € HT/ml
• Bordure T2 en rive + T2 basse PK	3 ml/ml	x	50 € HT/ml	=	150 € HT/ml
• Bordurette P1	3 ml/ml	x	30 € HT/ml	=	90 € HT/ml
• Caniveau CS2	1 ml/ml	x	50 € HT/ml	=	50 € HT/ml
• Arbre et grille d'arbre sur alignement PK			150 € HT/ml	=	<u>150 € HT/ml</u>
	<b>SOUS-TOTAL PROFIL VOIE TYPE B1</b>			=	<b>1340 € HT/ml</b>

**RESEAUX DIVERS COURANTS**

• EU Ø 200 PVC CR8				=	120 € HT/ml
• EP Ø 600 BCA moyen				=	150 € HT/ml
• AEP Ø 150 fonte				=	120 € HT/ml
• HTA en coupure 20 KV y/c câbles				=	120 € HT/ml
• BTA 240 mm <sup>2</sup>				=	100 € HT/ml
• Génie civil télécommunication				=	100 € HT/ml
• Eclairage public voirie ht 7,00 m				=	<u>180 € HT/ml</u>
	<b>SOUS-TOTAL RESEAUX VOIE TYPE B1</b>			=	<b>890 € HT/ml</b>

***SOIT TOTAL B1/ VOIRIE + RESEAUX "VOIE TYPE B1" = 2 230 € HT/ml***

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**B2 – TRONCON OUEST (EMPRISE 13,30 M – LONGUEUR 60 ML)****VOIRIE**

• Terrassements	15 ml x 0,50 m ht	x	25 € HT/m <sup>3</sup>	=	190 € HT/ml
• Géotextile	15 m <sup>2</sup> /ml	x	3 € HT/m <sup>2</sup>	=	45 € HT/ml
• Chaussée en enrobé noir 0/10	5,50 m <sup>2</sup> /ml	x	50 € HT/m <sup>2</sup>	=	275 € HT/ml
• Parking en enrobé noir 0/10	2,00 m <sup>2</sup> /ml	x	50 € HT/m <sup>2</sup>	=	100 € HT/ml
• Trottoir en enrobé noir 0/6	3,00 m <sup>2</sup> /ml	x	40 € HT/m <sup>2</sup>	=	120 € HT/ml
• Piste cycle en enrobé OCRE 0/6	2,80 m <sup>2</sup> /ml	x	60 € HT/m <sup>2</sup>	=	170 € HT/ml
• Bordure T2 en rive + T2 basse PK	3 ml/ml	x	50 € HT/ml	=	150 € HT/ml
• Bordurette P1	3 ml/ml	x	30 € HT/ml	=	90 € HT/ml
• Caniveau CS2	1 ml/ml	x	50 € HT/ml	=	50 € HT/ml
• Arbre et grille d'arbre sur alignement PK			150 € HT/ml	=	<u>150</u> € HT/ml

**SOUS-TOTAL PROFIL VOIE TYPE B2 = 1340 € HT/ml**

**RESEAUX DIVERS COURANTS**

• EU Ø 200 PVC CR8				=	120 € HT/ml
• EP Ø 600 BCA moyen				=	150 € HT/ml
• AEP Ø 150 fonte				=	120 € HT/ml
• HTA en coupure 20 KV y/c câbles				=	120 € HT/ml
• BTA 240 mm <sup>2</sup>				=	100 € HT/ml
• Génie civil télécommunication				=	100 € HT/ml
• Eclairage public voirie ht 7,00 m				=	<u>180</u> € HT/ml

**SOUS-TOTAL RESEAUX VOIE TYPE B2 = 890 € HT/ml**

**SOIT TOTAL B2/VOIRIE + RESEAUX "VOIE TYPE B2" = 2 230 € HT/ml**

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

## C. OUVRAGES PARTICULIERS

### C1 – GESTION HYDRAULIQUE DU SITE

Selon « Porté à connaissance » établi par Eau et Perspectives en date du 14/04/2014, création d'une rétention à ciel ouvert en limite Sud, en point bas général du site dédiée à la collecte des débits directs issus des emprises de voiries communautaires Nord/Sud et Ouest.

Cette rétention reprendra également la somme de débits de fuite issus des rétentions privées réalisées à l'intérieur des macros-lots par les futurs acquéreurs.

Cette rétention primaire est dimensionnée suivant dossier - EAU & PERSPECTIVE », à **642 m<sup>3</sup>** pour une régulation d'une pluie de projet T = 30 ans. Ce bassin de rétention pourra être réalisée à ciel ouvert dans le triangle formé par la RD au Sud et la Voie Douce au Nord et le chemin d'accès à la Bastide à l'Ouest. Il sera clôturé et doublé d'une haie végétale. Il restera distinct des aménagements paysagers connexes.

D'où

- Terrassement (1200 m<sup>3</sup> y/c talus, revanche), traitement paysager, clôtures : 1200 m<sup>3</sup> x 100 € HT = 120 000 € HT
- Traitement qualitatif par séparateur hydrocarbure (1 x 15000 € HT) = 15 000 € HT

**SOUS-TOTAL C1 = 135 000 € HT**

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**C2.- AMENAGEMENT ESPACES VERTS EN PERIPHERIE DE LA BASTIDE DE LA CAMPANELLE (12000 M<sup>2</sup>)**

La prestation comprend la création d'un espace vert de type prairie à la périphérie de la Bastide de la Campanelle, en particulier sur les franges sud et est. Cet aménagement comprendra la plantation d'arbres (1 arbre / 500 m<sup>2</sup>) et de bosquets composés de plantes tapissantes d'essences méditerranéennes. Un arrosage automatique sera prévu.

• Terre végétale (ep 0,30 m), amendement	12000 m <sup>2</sup> x 10 € HT	=	120 000 € HT
• Arbres, plantes tapissantes, arrosage automatique	forfait	=	<u>30 000 € HT</u>
	<b>SOUS-TOTAL C2</b>	=	<b>150 000 € HT</b>

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**D. SYNTHESE GENERALE**

**Synthèse par Equipements**

Repère	Désignation	Type voie	Linéaire (ml)	Coût/ml € HT	Total € HT
A1	Carrefour Sud	Communautaire	-	-	200 000,00
A2	Plateau traversant	Communautaire	-	-	47 000,00
B1	Voie communautaire Nord / Sud	Communautaire	420	2 230,00	936 600,00
B2	Voie communautaire Ouest	Communautaire	60	2 230,00	133 800,00
C1	Gestion hydraulique du site	Communautaire	-	-	135 000,00
C2	Aménagement espaces verts	Communal	-	-	150 000,00
<b>TOTAL GLOBAL TRAVAUX € HT (hors aléas 10 %)</b> .....					<b>1 602 400,00</b>

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

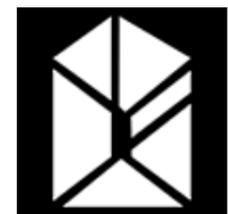
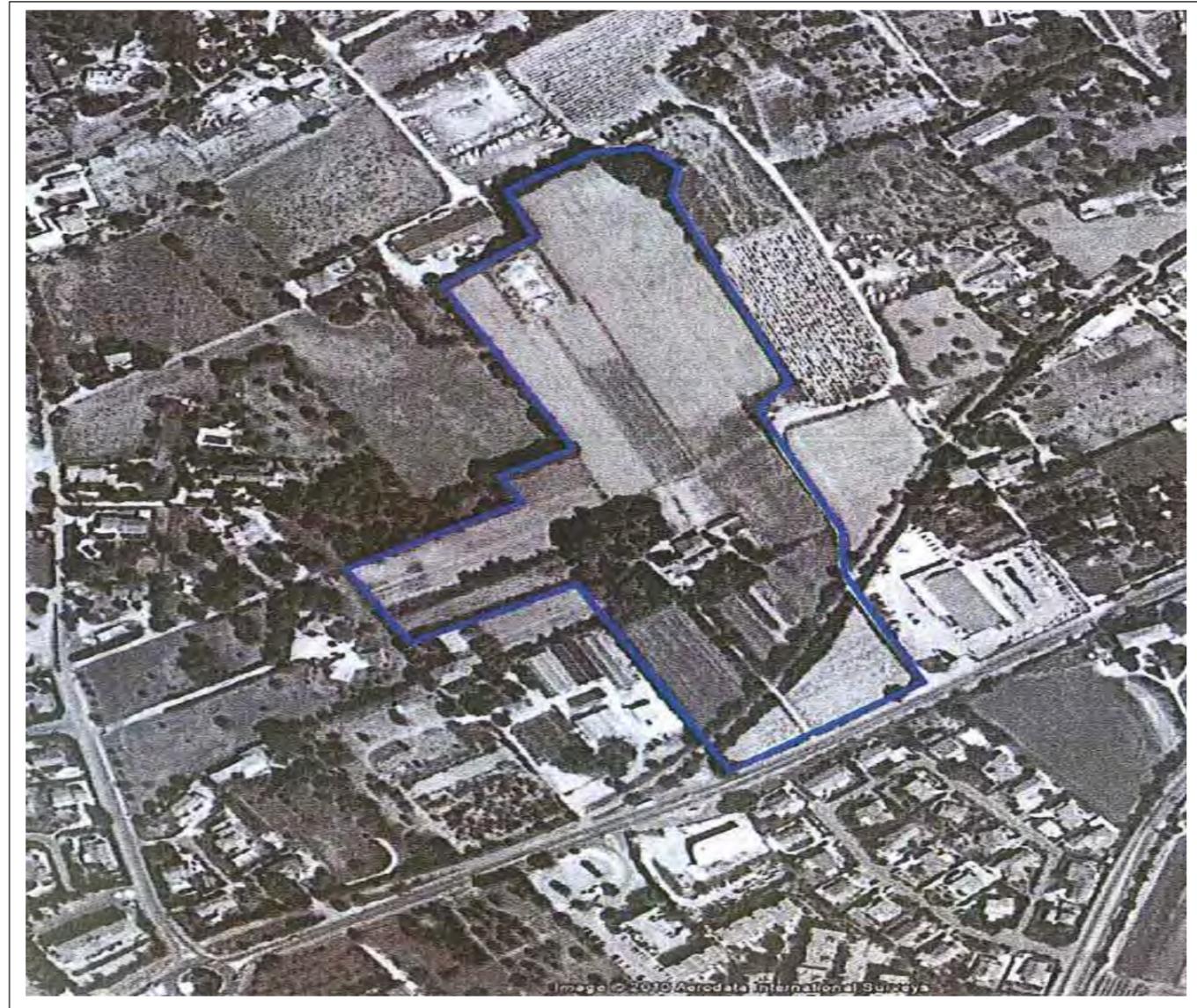
N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	

**Synthèse fonctionnelle**

Désignation Equipements	Réalisation	Financement	Gestionnaire futur	Total € HT
Voiries communautaires (hors réseaux)	Aménageur	Aménageur	METROPOLE	690 200,00
Carrefour Avenue Dulac	Aménageur	Aménageur	METROPOLE-	200 000,00
Réseaux pluviales et ouvrages hydrauliques	Aménageur	Aménageur	METROPOLE	207 000,00
Réseau Eaux Usées	Aménageur	Aménageur	METROPOLE	57 600,00
Réseau Adduction d'Eau Potable	Aménageur	Aménageur	METROPOLE	57 600,00
Réseaux HTA/BTA	Aménageur	Aménageur	ENEDIS	105 600,00
Génie civil réseaux télécom, fibre et vidéosurveillance	Aménageur	Aménageur	METROPOLE	48 000,00
Eclairage Public	Aménageur	Aménageur	COMMUNE	86 400,00
Aménagement espaces verts	Aménageur	Aménageur	COMMUNE	150 000,00
<b>TOTAL GLOBAL TRAVAUX € HT (hors aléas 10 %)</b> .....				<b>1 602 400,00</b>

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

N° AFF.	PHASE	EMETTEUR	TITRE	IND A	IND B	IND C	IND D	IND E
16-0917	PEP	FPE	ES	15/06/2017	29/06/2017	06/07/2017	31/07/2017	



MARC FARCY ARCHITECTE

**ZAC CAMPANELLE**  
**ETUDE D'IMPACT**

JUILLET 2017

# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>PARTIE 1 PRESENTATION DU DOSSIER</b> .....	4
1. OBJET DU PRESENT DOSSIER .....	5
2. SITUATION DU PROJET.....	5
3. LOCALISATION DU PROJET.....	5
4. SITUATION FONCIERE .....	6
<b>PARTIE 2 ANALYSE DE L ETAT INITIAL</b> .....	7
5. INTRODUCTION.....	8
6. LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE, ET PAYSAGER .....	8
7. LES DOCUMENTS D'URBANISME .....	9
7.1. Le Plan Local d'Urbanisme .....	9
7.2. La ZAC du Garoutier .....	9
7.1. Les servitudes d'Utilité Publique.....	10
<b>PARTIE 3 JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET</b> .....	11
8. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	12
8.1. Rappel du choix du site.....	12
8.2. Vues.....	13
8.3. Historique et évolution du projet d'aménagement .....	14
8.4. Le PADD .....	15
8.5. Le projet d'aménagement de la ZAC.....	15
9. CHOIX DE L'OPERATION ET INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.....	17
9.1. Principes généraux d'aménagement .....	17
9.2. Prises en compte des objectifs communaux .....	18
9.3. Principes de développement durable .....	19
<b>PARTIE 4 ETUDE DES EFFETS DU PROJETS SUR L ENVIRONNEMENT</b> .....	20
10. PREAMBULE .....	21
11. ETUDE DES EFFETS SUR LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....	21
11.1. Paysage général.....	21
11.2. Les haies et le paysage agricole .....	21
11.3. Le Patrimoine historique.....	21

---

12.	ETUDE DES EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL .....	23
13.	ETUDE DES EFFETS SUR LES VOIRIES ET LES RESEAUX.....	23
13.1.	La desserte de la Zone .....	23
13.2.	Les échanges Rue Guillaume Dulac / ZAC Campanelle.....	24
13.3.	La liaison douce .....	24
13.4.	Les réseaux d'eau pluviale.....	25
13.5.	Les réseaux AEP et EU .....	27
13.6.	Les réseaux Secs .....	27
<b>PARTIE 5 : MESURES COMPENSATOIRES .....</b>		<b>28</b>
14.	MESURES COMPENSATOIRES.....	29
<b>PARTIE 6 : RESUME NON TECHNIQUE .....</b>		<b>30</b>
15.	RESUME DES MODIFICATIONS DE L'ETAT INITIAL DEPUIS LE DOSSIER DE CREATION .....	31
16.	RESUME DES MODIFICATIONS DU PROJET DEPUIS LE "DOSSIER DE CREATION .....	31
17.	RESUME DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DEPUIS LE DOSSIER DE CREATION.....	31

# PARTIE 1 PRESENTATION DU DOSSIER

---

## 1. OBJET DU PRESENT DOSSIER

Le projet de la ZAC CAMPANELLE a fait l'objet d'un dossier de création, avec étude d'impact en avril 2010. L'article R311-7 du Code de l'Environnement précise que Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Le présent dossier constitue cette mise à jour, outre les éléments et rappels utiles à la compréhension, il ne contient que les modifications et compléments à l'étude d'impact

## 2. SITUATION DU PROJET

Le projet est situé sur le territoire de la commune de la Ciotat à la limite Sud- Est de la Métropole Aix Marseille Provence, entre les bassins d'activités et d'emploi des aires métropolitaines de Marseille et de Toulon.

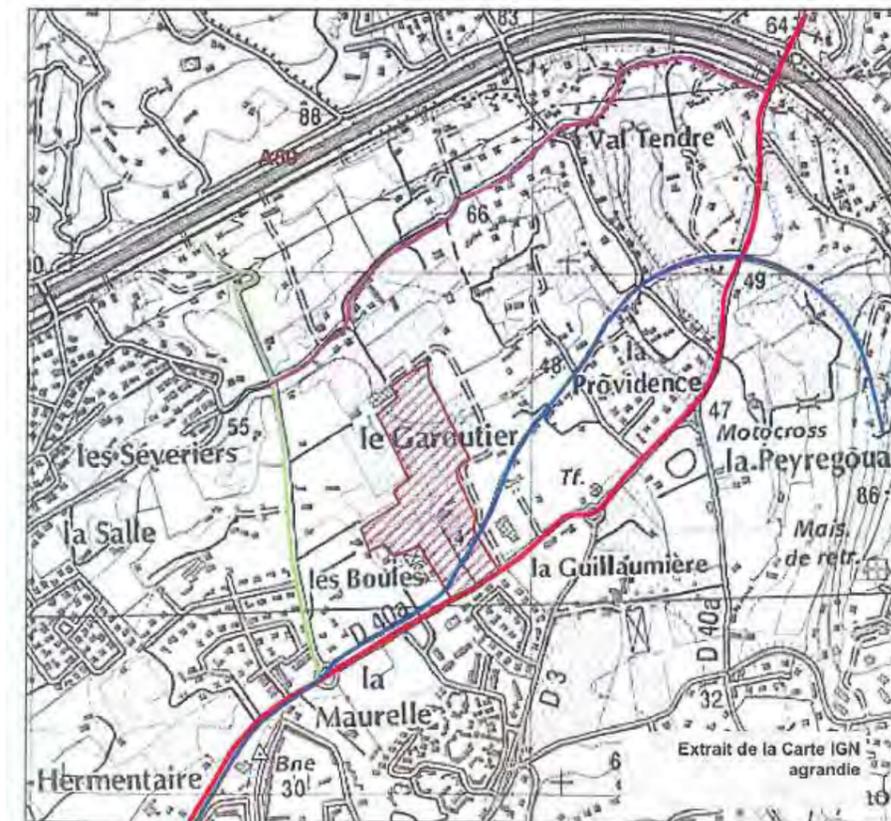
L'emprise de la future ZAC CAMPANELLE est située au Sud de l'Autoroute de l'Autoroute A50 (Marseille – Toulon).

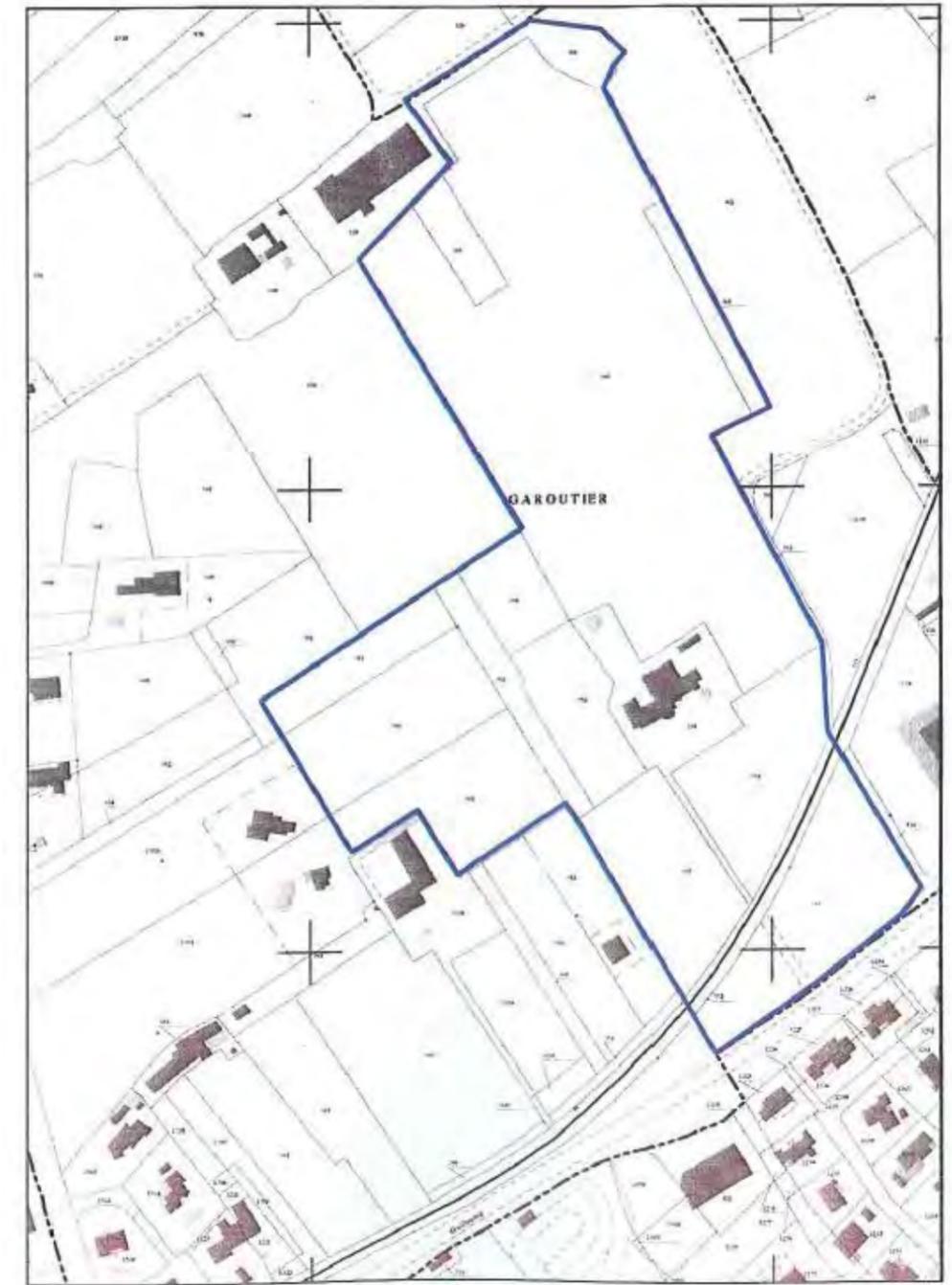
## 3. LOCALISATION DU PROJET

La Zone d'Aménagement concertée (ZAC) approuvée par la délibération du Conseil Municipal de la commune de la Ciotat en date du 05 Juillet 2010 porte sur une emprise de 6,07 hectares environ inscrite en zone à urbaniser AUH1a (extension urbaine différée à vocation d'habitat) du PLU de la commune de la Ciotat approuvé par Conseil Municipal le 22 mai 2006.

Elle est localisée entre :

- la ZAC du Garoutier au Nord (ZAC elle-même approuvée par délibération du Conseil Municipal du 05 Juillet 2010), limitée au Nord par l'Autoroute A 50 ;
- l'avenue Guillaume DULAC au Sud ; point d'entrée dans la future ZAC Campanelle ;
- le Quartier de la Salle à l'Ouest ;
- Le Quartier de la Peyregoua à l'Est.





#### 4. SITUATION FONCIERE

Le site de la ZAC Campanelle s'inscrit sur des parcelles privées, d'une superficie de 60 765 m<sup>2</sup> comprenant la section de voie ferrée qui traverse le terrain d'Est en Ouest. Il s'agit de l'ancienne voie ferrée qui reliait les chantiers navals de la Ciotat à la gare SNCF.

Les parcelles concernées par le projet, anciennement n°331, 332, 353, 355, 356, 357, 358, 359, 363, 364, 365, 366, 384 de la section CD, ont été regroupées sous le numéro 2148 section CD du Cadastre communal.

## PARTIE 2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

---

## 5. INTRODUCTION

Les modifications par rapport à l'état initial réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création d'avril 2010 portent sur :

- Le patrimoine bâti, architectural et historique ;
- Les dispositions d'urbanisme

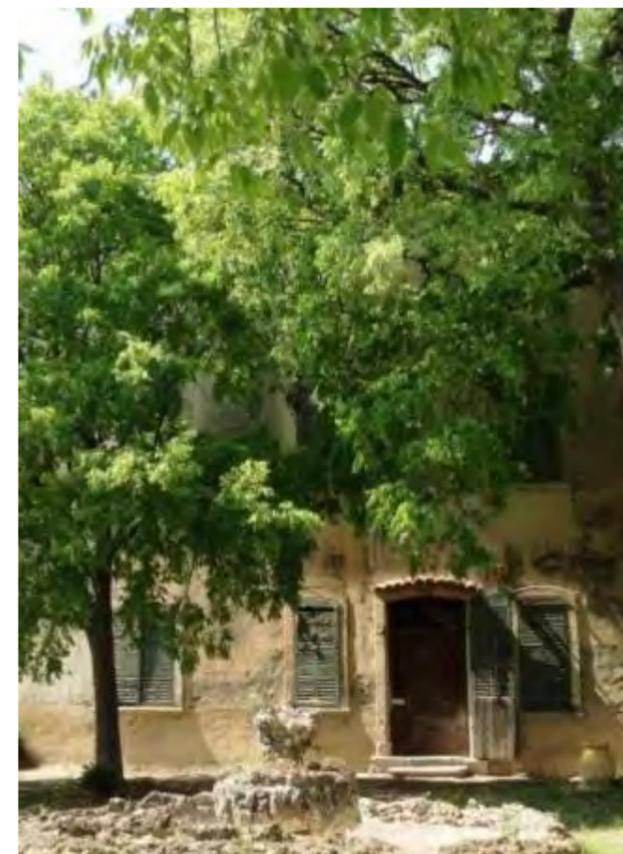
## 6. LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE, ET PAYSAGER

Par arrêté préfectoral du 04/03/2013, soit postérieurement au dossier de création de la ZAC Campanelle, la Bastide MARIN, située à proximité immédiate du périmètre de la ZAC CAMPANELLE, a été inscrite en totalité avec sa Calade au Sud et avec les façades et toitures de ses dépendances agricoles, située au quartier de Garoutier, 1943 avenue Guillaume Dulac sur la parcelle n°1018 d'une contenance de 25a 53ca, figurant au cadastre section CD

Cette servitude est référencée au n°AC1/17/2675 au PLU de la Commune de la Ciotat.

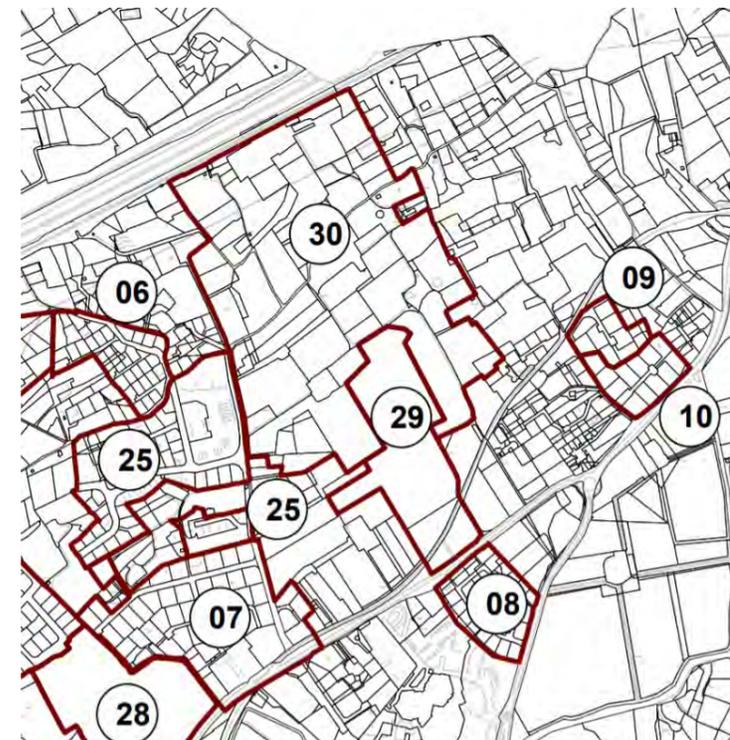
La Bastide Marin est un monument historique vieux de 4 siècles, présentant sur 15 000 m<sup>2</sup> des arbres séculaires et des jardins agricoles. Il possède une vigne pédagogique de 14 cépages, une oliveraie, un jardin des saveurs, un potager médiéval Hortus du Matrimoine, un jardin magique et médicinal.

L'endroit dispose d'une ferme pédagogique et de ruches.



Bastide Marin





7.2. La ZAC du Garoutier

Par voie de conséquence, la ZAC Campanelle se trouve dans le périmètre de protection des Monuments inscrits ou classés.

Depuis le dossier de création de la ZAC Campanelle, la ZAC du Garoutier a fait l'objet d'une autorisation. Celle-ci a prévu dans sa partie Sud, la pénétrante Nord dans la ZAC Campanelle.

## 7. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Ces deux opérations doivent être considérées comme un seul ensemble d'aménagement, en deux phases : 1 -ZAC du Garoutier, 2 -ZAC Campanelle. Elles trouvent l'une avec l'autre, leur cohérence dans la lecture urbaine et dans la continuité des liaisons communautaires.

### 7.1. Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de la Ciotat dispose d'un PLU approuvé le 22 mai 2006 :

- Modification 1 approuvée le 31 octobre 2013, portant sur les orientations d'aménagement des zones du Garoutier et de Campanelle ;
- Modification 2 approuvée le 24 juin 2011
- Modification 3 approuvée le 21 décembre 2015
- Mise en Compatibilité 1 approuvée le 03 novembre 2014
- Mise en Compatibilité 2 approuvée le 21 décembre 2015

Le périmètre des ZAC du Garoutier (N°30 figure et Campanelle (N°29 figure) ont été intégrés au PLU, dans son annexe 6.2 Plan des ZAC.

### 7.1. Les servitudes d'Utilité Publique

Du fait de l'inscription de la Bastide Marin à l'inventaire des Monuments Historiques, il est institué une servitude de protection autour de la Bastide de 500 m de rayon, qui englobe la ZAC CAMPANELLE, dont le périmètre se situe entièrement dans celui-ci.

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.



## PARTIE 3 JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET

---

## 8. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

### 8.1. Rappel du choix du site

Le secteur des zones Garoutier-Campanelle est un espace constitué d'anciennes terres agricoles aujourd'hui en friches. Il est situé à proximité immédiate de zones urbanisées, telles que les quartiers d'habitat dense et social (les Abeilles, La Maurelle et Matagots) au Sud, ou les Séveriers et la ZAC du Clos des Oliviers, constitués de logements individuels et de petits collectifs (R+3 à R+4), à l'Ouest.

L'image ci-contre met en évidence la poche que constitue la Zone du Garoutier – Campanelle cernée par l'urbanisation et les infrastructures majeures dont l'A50.

Proche d'un certain nombre d'équipements structurants (lycée, collège, crèche, stade...) et des axes de circulation majeurs, le secteur bénéficie en outre d'une situation privilégiée au regard des projets communaux de développement des modes de déplacements doux (liaison douce sur le tracé de l'ancien chemin de fer de desserte des chantiers navals et chemin des Ppoissonniers).

Le secteur Garoutier-Campanelle se place ainsi sur le fuseau logique de développement futur de la Commune, dans le prolongement direct des zones d'ores et déjà aménagées en continuité avec le centre-ville en direction de l'Est vers Ceyreste.

En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'identifie comme secteur d'urbanisation future dédiée à l'habitat. L'importance du secteur a conduit la Commune à créer deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) mitoyennes mais autonomes, à vocation principale d'habitat :

Parmi les orientations de son PADD, la commune a affirmé sa volonté de maintenir et diversifier les fonctions urbaines et de mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, tout en veillant à une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :

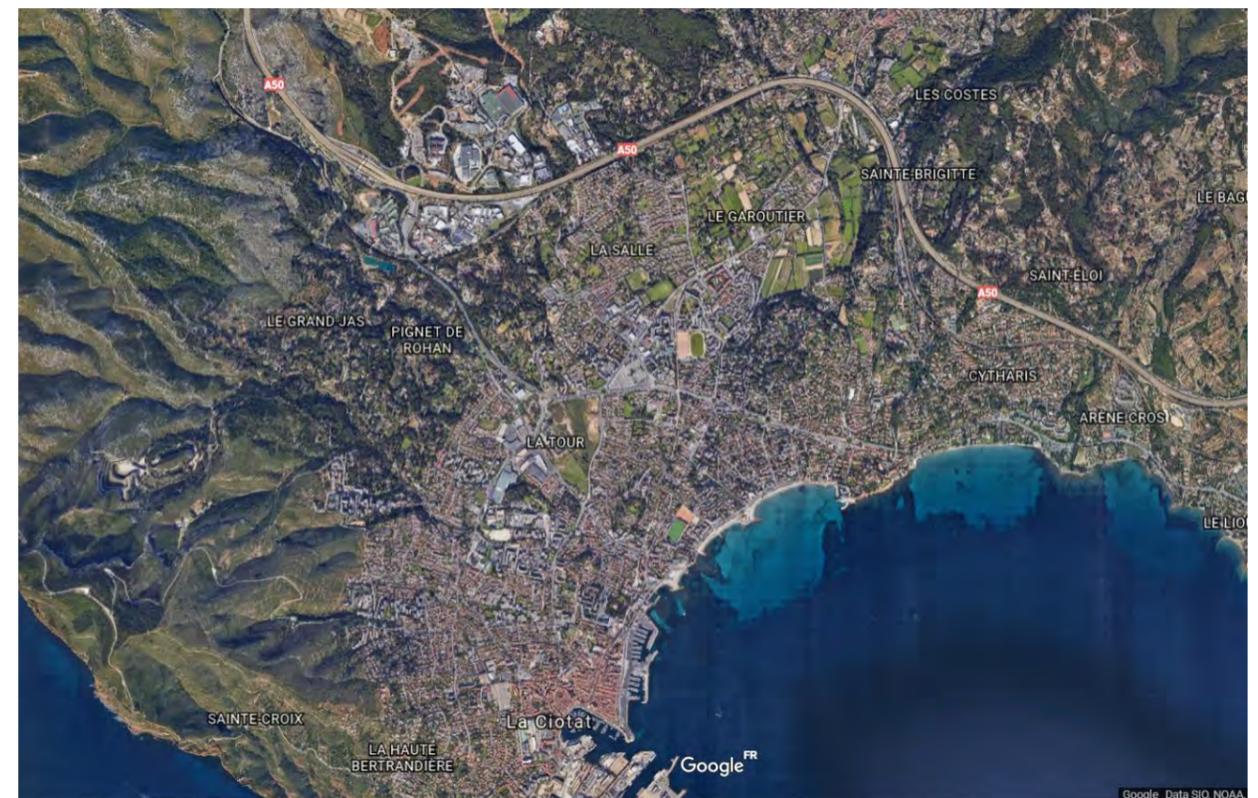
- la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- la réduction des nuisances sonores ;
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions de toute nature.

Le projet d'aménagement de la ZAC Campanelle, dans la continuité de la ZAC du Garoutier, s'inscrit dans le périmètre de développement de l'habitat en cohérence avec les orientations d'Aménagement et d'Urbanisme.

Le secteur Garoutier – Campanelle, situé entre l'Autoroute et l'avenue Guillaume Dulac, fait partie d'une des dernières opportunités de développement de l'Habitat sur la commune de la Ciotat.

Par ailleurs les études d'environnement ont démontré l'absence d'enjeux liés au patrimoine naturel dont la richesse se retrouve au Nord de l'Autoroute.

Les enjeux de la parcelle sont liés au patrimoine bâti (Bastide de Caractère) et au paysage (quelques haies bocagères). Ces éléments du patrimoine seront conservés et valorisés.

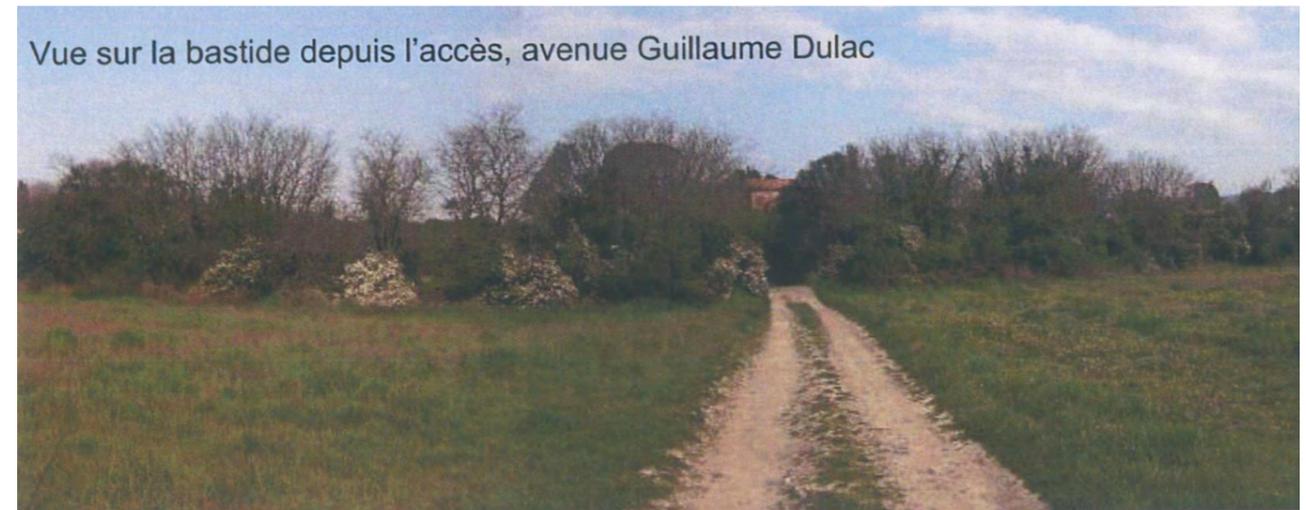


8.2. Vues

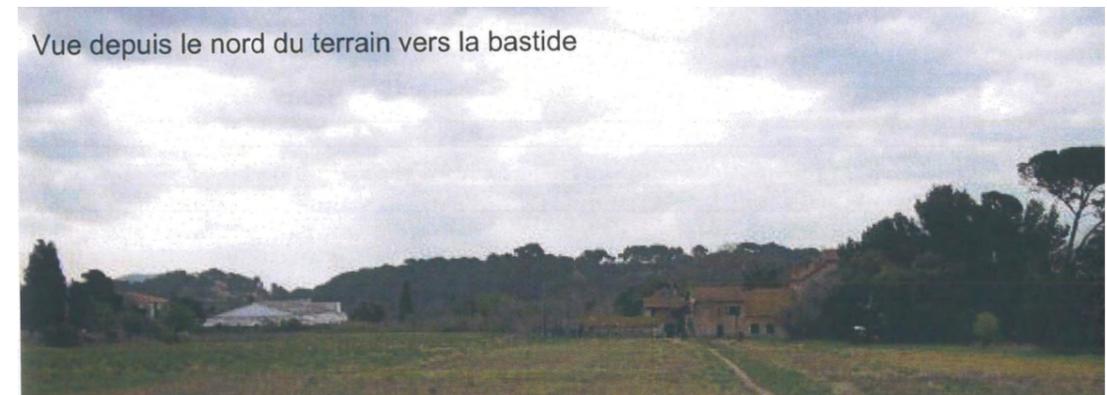
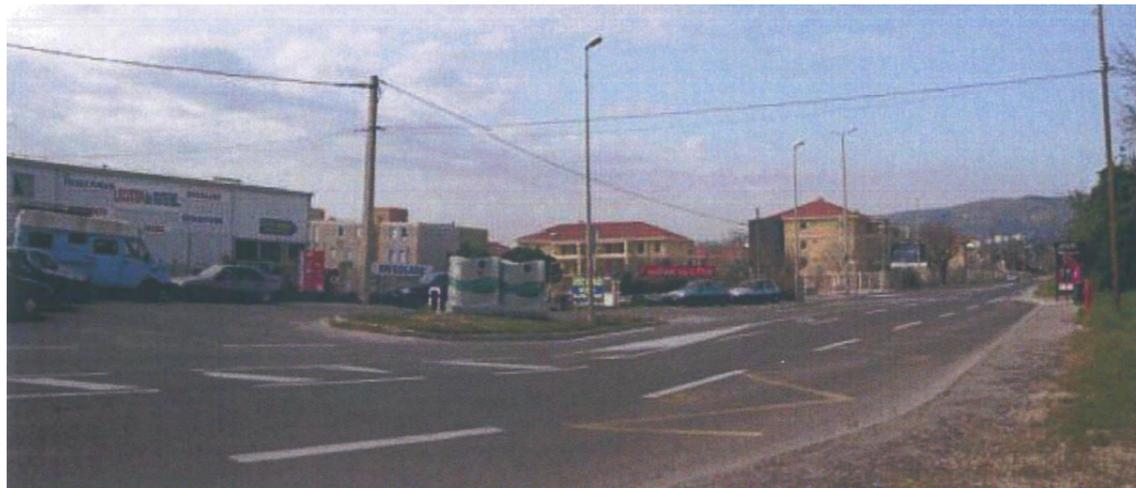


**Vue depuis l'avenue Dulac**

La frange urbaine le long de l'avenue Dulac est à qualifier, pour une structuration urbaine cohérente et une continuité entre les quartiers



Vue sur la bastide depuis l'accès, avenue Guillaume Dulac



Vue depuis le nord du terrain vers la bastide

### 8.3. Historique et évolution du projet d'aménagement

En date du 17 novembre 2008, le Conseil Municipal de la Ciotat a délibéré pour procéder à une modification du PLU, ayant notamment pour objet d'adapter les orientations d'aménagement de ce secteur en vue de l'ouverture à l'urbanisation sous forme de ZAC.

Par délibération en date du 25 mai 2009, la commune décide de procéder à des réflexions en amont qui permettront de définir les orientations et préconisations d'aménagement du secteur :

- Développement de l'habitat en adéquation avec le PLH (Plan Local de l'Habitat) en développant sur ses nouvelles opérations de l'habitat en adéquation avec l'attente des ciotadens : petits immeubles collectifs, immeubles de ville et individuelles avec du logement social, logement à prix maîtrisé bénéficiant de la TVA à taux réduit, de l'accession ;
- Structurer un maillage de voirie à partir du quartier de la Salle vers l'Est et depuis l'Avenue Guillaume Dulac et créer des équipements publics nécessaires à la viabilité du secteur ;
- Programmer des équipements nécessaires aux besoins existants et à venir des habitants.

La délibération du 25 mai 2009 prévoit un essor du secteur sous forme de deux ZAC (ZAC du Garoutier et ZAC Campanelle) compte tenu des aménagements importants nécessaires à la viabilité du secteur soumis à un phasage.

Elle prend également acte de l'initiative de créer d'une part les ZAC du Garoutier et de la Campanelle, conformément à l'article R311-1 du Code de l'Urbanisme et valider d'autre part, le périmètre d'étude et les objectifs du projet de création de la ZAC.

Il est décidé, en outre :

- d'approuver l'initiative de la création de la ZAC du Garoutier et de la ZAC de la Campanelle sur un périmètre d'étude d'environ 25 hectares (dont env 6 hectares pour la ZAC Campanelle) ;
- d'engager la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée de l'élaboration du projet en recueillant leurs avis sur les études préalables.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable sont les suivantes :

- ouverture d'un registre recueillant l'avis et observations de la population, dès la publication de la présente délibération ;
- présentation du projet sous forme de panneaux au Service Urbanisme ;
- information régulière des habitants sur l'état de l'avancement du projet.

Elle autorise le Maire à lancer les études complémentaires préalables à la création des dites ZAC et prescrit le recours à une procédure de concession pour désigner la personne privée qui se verra confier la Maîtrise d'œuvre et l'équipement de la Zone.

L'acte voté par 33 voix favorables et 6 abstentions est affiché un mois en mairie, et fait l'objet d'une publication dans les deux journaux locaux. Elle est rendue exécutoire le 02 Juin 2009 en application de la Loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée.

En Avril 2010, un dossier de création de la ZAC Campanelle a été élaboré, pour le compte de la Commune de la Ciotat,

Par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013, la commune a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC Campanelle à un aménageur ;

Par délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2013, de confier l'aménagement de la ZAC à Bouygues Immobilier qui devient concessionnaire.

Les périmètres des deux ZAC du Garoutier et Campanelle ont été reportés au PLU lors de la modification n°3 du PLU de la commune de la Ciotat, approuvée le 21/12/2015.

En Juillet 2017, le concessionnaire élabore le présent dossier de réalisation de la ZAC de la Campanelle.



Par voie de conséquence, afin de conserver l'équilibre financier de l'opération et le volume de logements, il a fallu, densifier les constructions au Nord du périmètre de la ZAC, en abandonnant l'habitat pavillonnaire et individuel.

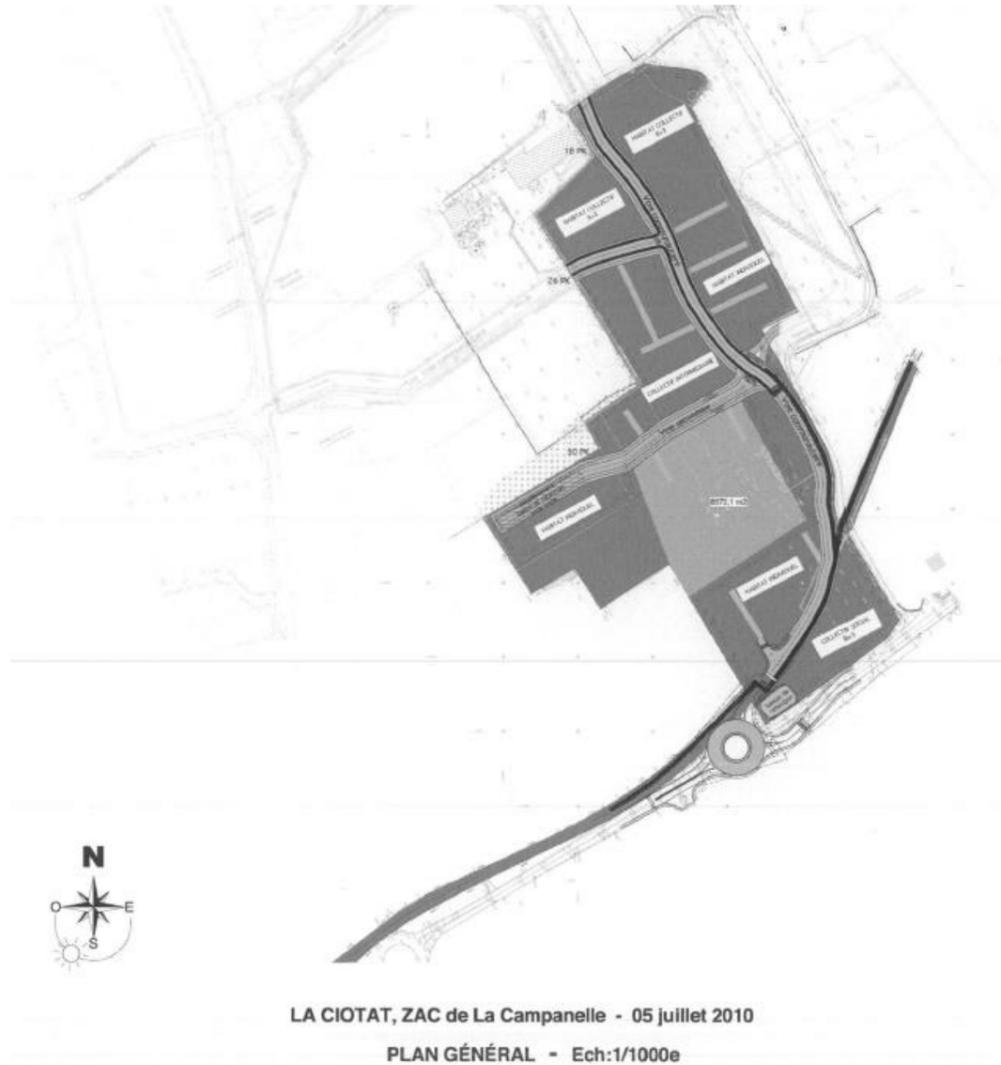
Le programme de constructions se répartit sur 3 îlots regroupant 4 blocs en R+3 desservant 11 cages.

Afin de préserver l'ensemble agricole du SUD de la ZAC en relation paysagère avec la Bastide Marin, le tracé de la pénétrante Sud dans la ZAC depuis l'avenue Guillaume DULAC a été déplacé en limite Est de la ZAC ; le projet de giratoire prévu à la confluence de l'avenue Dulac et de l'ancienne voie ferrée a été abandonné au profit d'un carrefour (tourne à Gauche) sur l'Avenue Dulac.

Il se dessine alors deux secteurs clairement identifiables :

- La Zone Nord accueillant les logements en immeubles R+3 ;
- La Zone Sud conservant son caractère agricole.

La voie d'entrée dans la ZAC passant ainsi à l'Est de la zone agricole sans la morceler, pour desservir en son centre la zone résidentielle.



### **Modification du plan masse**

Comme suite à l'inscription de la Bastide Marin à l'inventaire des monuments historiques, par arrêté préfectoral du 04 mars 2013. Sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le plan d'aménagement a été revu afin de préserver le caractère agricole de la zone Sud de la ZAC Campanelle, dont le paysage dialogue avec la Bastide Marin, ses dépendances et ses jardins.

De la même façon, il a été demandé de conserver les haies en bordure Est du périmètre de la ZAC comme élément majeur du paysage local. Une zone non aedificandi de 11 mètres à l'axe de l'alignement des troncs est instituée pour permettre la valorisation des frondaisons.



## 9. CHOIX DE L'OPERATION ET INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### 9.1. Principes généraux d'aménagement

Le projet de ZAC Campanelle constitue en partie une réponse au déficit de logements et de mixité sociale mis en évidence par le PLH. S'inscrivant au Nord Est du centre-ville, l'opération tend à assurer une restructuration et un maillage de l'urbanisation existante. La ZAC Campanelle s'inscrit également comme une couture urbaine entre la ZAC du Garoutier à sa limite Nord et l'avenue Guillaume Dulac.

Les deux ZAC s'inscrivent dans la même logique de mise en cohérence urbaine entre l'Autoroute et l'avenue Guillaume Dulac.

Sa localisation veut offrir une possibilité d'hébergement visant à réduire les basculement domicile-travail au sein de l'urbanisation. Son positionnement est entre la frontière qu'exerce l'autoroute A50, et l'avenue Guillaume Dulac, et dans la continuité de la ZAC du Garoutier est très pertinent. Cette cohérence a d'ailleurs été mise en évidence dans le PADD de la Commune de la Ciotat. La ZAC Campanelle vient terminer la couture urbaine et offrir une desserte Sud à la Zone Garoutier-Campanelle en raccordant la desserte des deux ZAC à l'avenue DULAC ;

Les deux ZAC constituent plus un phasage opérationnel que deux entités urbaines distinctes.

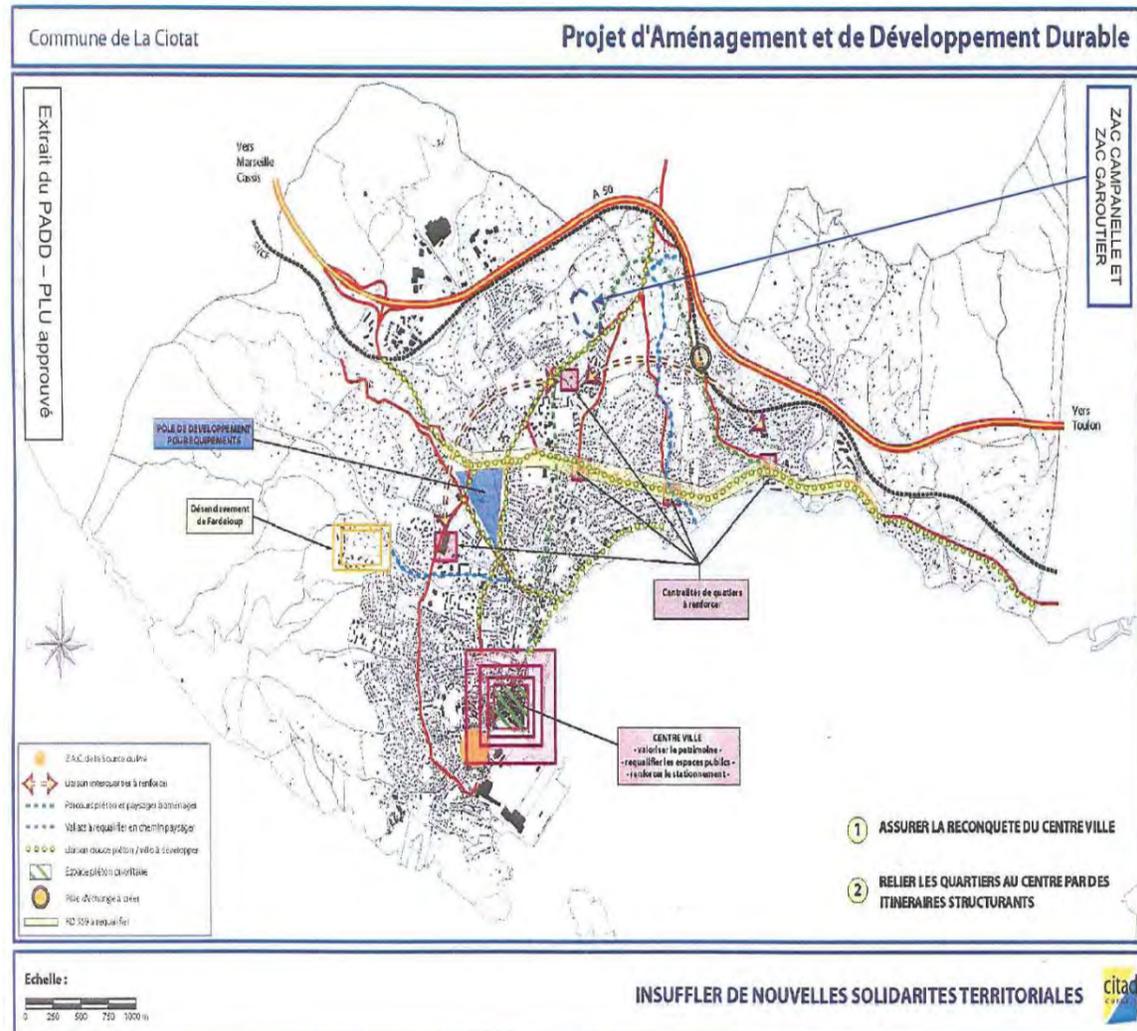
L'étude d'impact, son complément relatif aux modifications du dossier de réalisation, en annexe, ainsi que l'approche environnementale constitue l'un des principes du présent dossier.

L'approche retenue pour le présent projet prend en compte les nécessaires besoins résidentiels, les dimensions économiques, sociales et environnementales, dans une application locale.

L'absence d'enjeux du Patrimoine Naturel, démontré par l'étude d'impact, ajoute de la pertinence à la localisation.

La prise en compte du patrimoine bâti et agricole, dans le plan d'aménagement de la ZAC, a permis de préserver et de mettre en valeur la Bastide Marin et ses dépendances tout en conservant des haies paysagères.

La ville de la Ciotat et l'aménageur souhaitent que ce quartier favorise l'émergence de nouveaux comportements, une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de l'opération et de la commune, qu'il s'insère en douceur dans son environnement paysager et participe à l'effort collectif de réduction de l'empreinte carbone et d'amélioration des espaces urbains et par suite de la qualité de vie.



## 9.2. Prises en compte des objectifs communaux

L'objectif majeur est celui de mixité sociale par une diversification de l'offre de logements apportant une réponse adaptée aux besoins de la population.

Conformément aux objectifs du PLH et aux objectifs du PLU, différents types de logements sont créés au niveau de ce nouveau quartier, afin de garantir sa diversité sociale.

En vertu de l'article L123-1 16°) et R123-12 du Code de l'Urbanisme, des servitudes de mixité sociale ont été instituées dans les zones AU et U du PLU, comme indiqué dans les documents graphiques du PLU.

Un quota minimum de 25 % de logements sociaux est mis en œuvre sur la ZAC.

Compte tenu de la nécessité d'éloigner les constructions de la Bastide Marin, la zone Sud de la ZAC a été préservée. La densification de la zone Nord est devenue nécessaire, de la même façon, il a fallu abandonner l'habitat individuel.

Les logements se répartiront approximativement en 247 logements répartis sur 5 ensembles desservis par 11 cages dont :

- 63 logements sociaux répartis entre 30 % de T2, 51% T3 et 19 % T4 ;
- 184 logements en accession répartis entre 32 % T2, 48% T3, 20% T4

Il existe par ailleurs une zone ANRU au Sud du projet, permettant de proposer des logements dont le prix sera soumis à une TVA réduite sous diverses conditions de ressources des acquéreurs. La ZAC CAMPANELLE est située dans la limite des 500 mètres de cette zone, ce qui permet de bénéficier des avantages de la Zone ANRU.

Pour répondre aux enjeux du développement durable ; les objectifs collectifs sont multiples. Il s'agit de :

- promouvoir une offre suffisante de logements pour des actifs et permettre l'accueil de nouveaux arrivants afin de faciliter le parcours résidentiel des familles et de contribuer à la croissance économique ;
- favoriser la mixité de l'habitat pour un rééquilibrage territorial ;
- créer une offre de logements supplémentaire ;
- assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet et sa greffe avec le tissu environnant ;
- respecter les contraintes végétales du sites ;
- respecter les contraintes du patrimoine bâti ;
- structurer le réseau viaire de la ville et relier la ZAC du Garoutier et la ZAC Campanelle à l'Avenue Guillaume Dulac ;
- Structurer et fédérer le mode de déplacement doux ;
- Minimiser l'empreinte énergétique tant du point de vue de la construction que des déplacements urbains.

### 9.3. Principes de développement durable

Le secteur Garoutier-Campanelle est l'un des secteurs d'extension urbaine dévolu à l'habitat qui doit tenir compte des orientations d'aménagement en matière de développement économique, de déplacement de protection de la nature.

Le parti d'aménagement proposé urbanistique, architectural, paysager, énergétique et environnemental répond à travers une approche globale et intégrée aux objectifs énoncés par la Commune tels que rappelés ci-avant. Sa conception répondant à des principes de développement durable ?

La stratégie retenue pour la conception de la ZAC Campanelle vise à mettre en œuvre des principes aptes à minimiser l'impact de l'opération sur le changement climatique et l'effet de Serre, à préserver les ressources naturelles (biodiversité, espace, eau, matériaux) et à organiser un quartier propice à l'émergence de nouveaux comportements.

# PARTIE 4 ETUDE DES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

---

## 10. PREAMBULE

Les impacts présentés ici ne concernent que les modifications du projet depuis le dossier de création, en lien avec l'état initial.

## 11. ETUDE DES EFFETS SUR LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

### 11.1. Paysage général

Le site situé est à proximité de l'autoroute A50 et de la voie ferrée Vintimille-Marseille. Déjà protégé par des merlons paysager le long des infrastructures, la ZAC Campanelle est elle-même protégée de l'A50, au Nord, par les constructions de la ZAC du Garoutier, et au Sud par le secteur conservé en état agricole.

Les observations concernant le paysage que ce soit au niveau du grand site, aux abords de la zone ou à l'intérieur de celle-ci, montrent une mutation générale de l'espace occupé qui transforme progressivement l'espace rural et naturel de la plaine côtière et des piemonts des reliefs avec le développement des zones d'activité et de l'urbanisme.

La création des zones d'activité (Athelia, Garoutier), le recul de l'activité agricole, la pression foncière et les objectifs légitimes de développement de la commune exprimés dans le rapport de présentation du PLU entraînent de fait une occupation urbaine de l'espace naturel venant se substituer aux modes ruraux ancestraux.

La ZAC Campanelle en prenant sa place dans ce contexte, contribuera à cette modification de l'espace actuellement perçu.

L'ensemble de l'opération est maintenu dans un « Ecrin » de verdure, constitué des massifs boisés (au Nord et à l'Ouest), de haies végétales (à l'Est) ou des espaces agricoles et boisés (au Sud). Ces dispositifs végétaux font également office de protection contre les nuisances sonores.

### 11.2. Les haies et le paysage agricole

Parmi les autres enjeux paysagers recensés ; les éléments d'architecture du paysage formalisées par des structures végétales recensées dans l'étude d'impact du dossier de création.

Les haies bocagères : avec la prédominance de chênes et constitutives de masses boisées. La conservation de ces masses s'accompagnera d'une protection qui englobera la totalité des ramures de ces massifs.

La végétation de parcs et jardins d'accompagnement des bastides et corps de fermes. Témoin d'un passé et d'une qualité de vie, la végétation est tributaire de la conservation d'un ensemble, le bâti et le végétal sont étroitement liés dans le paysage. La modification d'un de ces deux éléments (le végétal et le bâti) rendant précaire l'intérêt paysager de l'autre.

L'activité essentiellement agricole a façonné le territoire en adéquation avec les possibilités offertes par le relief. Le faible dénivelé d'une partie de la surface de la ZAC Campanelle et l'épaisseur des terres arables ont favorisé les cultures de céréales et de la vigne. Plus tardivement une spécialisation de maraichage a développé les champs enclos de haies protectrices qui marquent l'identité paysagère du secteur.

Beaucoup de ces haies de cyprès, avec le vieillissement et l'absence d'irrigation périlissent et ne présentent plus qu'un intérêt secondaire.

La végétation de massifs forestiers est, elle, de type pinède avec prédominance du pin d'Alep

### 11.3. Le Patrimoine historique

**Les aménagements de la ZAC Campanelle sont tout entiers contenus dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de la Bastide Marin.**

Pour tenir compte de ce patrimoine paysager, les constructions sont réparties en trois secteurs dont deux sont organisés en cœur d'ilots. Ces ilots sont repoussés au Nord de la ZAC Campanelle afin de laisser le Sud dans son état agricole et bocager. Ceci permet de laisser respirer la Bastide Marin.

La desserte routière sud de la ZAC a été limitée en bordure des zones agricoles, puis dessert par le centre, les zones résidentielles.

D'une manière générale, l'objectif principal de l'aménagement paysager est de se fondre dans cette perception tout en maintenant les typologies originelles.

Pour cela le principe sera :

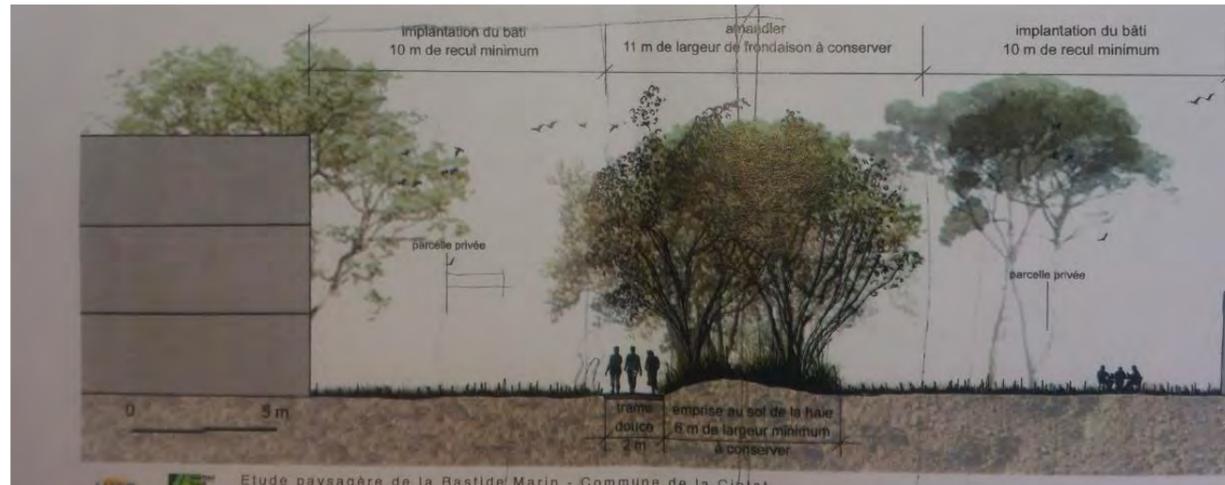
- de conserver à la zone sud son paysage de caractère constituée par les bastides, dépendances et jardins agricoles et massifs de haies ;
- de concentrer les zones résidentielles au Nord du secteur ;
- de ne pas morceler les zones agricoles conservées et de repousser la pénétrante Sud en limite Est ;
- d'accompagner la trame viaire d'alignement d'arbres et d'espaces d'accompagnement végétalisés qui répondront à la progression des typologies d'ambiances paysagères existantes tout en permettant en surface de gérer les écoulements d'eaux pluviales.

Des études et préconisations paysagères ont été faites sur les reculs nécessaires pour respecter les frondaisons des massifs boisés (liés au respect du caractère de la Bastide Marin).

Par voie de conséquence au droit des haies existantes, il est respecté un recul minimum de 10 mètre depuis l'axe de l'alignement des arbres des haies bocagères avant implantation d'un front bâti,

Une largeur de 11 mètres centrée sur le tronc doit être neutralisée pour respecter les frondaisons.

Un principe de retrait complémentaire de 10ml depuis la limite de frondaison est un objectif complémentaire atteint pour certains fronts bâtis.



## 12. ETUDE DES EFFETS SUR LE PATRIMOINE NATUREL

La couverture végétale de la ZAC, tient un rôle prédominant dans la configuration des espaces et leur perception.

L'objectif principal de l'aménagement paysager va se fondre dans les perceptions actuelles. Le parti d'aménagement consiste en la conservation d'un maximum d'espaces naturels et d'habitats pour la faune locale.

Pour la zone bâtie (Nord de la ZAC) :

- La conservation de massifs boisés en limite Nord et Nord-Ouest encloseront les nouvelles constructions et constitueront une séparation naturelle entre la ZAC et les constructions existantes.
- La conservation des haies bocagères, le long des trames viaries en appliquant une zone non aedificandi de 11 mètres depuis l'alignement, pour protéger la frondaison des arbres et leur attrait paysager.

Pour la zone agricole (Zone Sud)

- La conservation en l'état de la Zone Sud : patrimoine bâti, dépendances et jardins, haies bocagères et haies d'accompagnement de la voie ferrée.

Pour respecter l'intégrité de ce paysage, la voie d'entrée Sud, initialement prévue plus à l'Ouest sur l'avenue Guillaume Dulac, a été déportée afin de positionner la voie communautaire en bordure Est de la ZAC. Le giratoire prévu dans le cadre du dossier de création, a été abandonné car trop consommateur d'espace.

Cette option d'aménagement permet de conserver une grande partie du territoire de la ZAC en zone agricole et boisée.

Pour les nouvelles plantations, qui accompagneront les limites privatives et voies secondaires, le projet s'appuiera sur des essences locales qui répondront à la progression des typologies d'ambiances paysagères existantes tout en permettant en surface de gérer les eaux pluviales.

## 13. ETUDE DES EFFETS SUR LES VOIRIES ET LES RESEAUX

### 13.1. La desserte de la Zone

La desserte de la Zone se fera au Sud par une voie créée depuis l'avenue Guillaume DULAC (RD) et au Nord par une voie communautaire depuis la ZAC du Garoutier.

Il sera créé :

- un point d'échange de type carrefour en tourne à Gauche sur l'Avenue Guillaume DULAC ; des passages piétons seront implantés aux entrées et sorties du carrefour, pour drainer et sécuriser les flux piétons. Les modalités techniques d'accès et de réalisation du carrefour seront définies en concertation avec les services techniques de la ville et de la métropole.
- des voies à gestion communautaires, avec stationnements longitudinaux d'une largeur minimale de 2 mètres, un trottoir de part et d'autre de la chaussée d'une largeur variable, de pistes cyclables ainsi qu'une zone d'espaces verts.
  - o une voie communautaire Sud / Nord de 420 ml selon un profil en travers identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
  - o une voie communautaire Ouest de 60 ml selon un profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
- des voies secondaires et privatives destinées à desservir les parcelles à construire dont le tracé respecte les entités paysagères. Ces voies se composent d'une chaussée, un trottoir variable de 1,40 m avec un tracé qui respecte les entités paysagères.
- Des stationnements extérieurs paysagés et complémentaires à ceux développés dans le cadre des permis de construire ; d'une largeur minimale de 2 mètres.

La modification du tracé de la voie communautaire Nord / Sud a amélioré les effets sur l'environnement.

- Diminution de l'effet de coupure des terrains agricoles ;
- Préservation de la voie ferrée qui deviendra une liaison douce ;
- Diminution de consommation de terrain, en changeant un giratoire par un carrefour positionné sur la voie Guillaume Dulac.

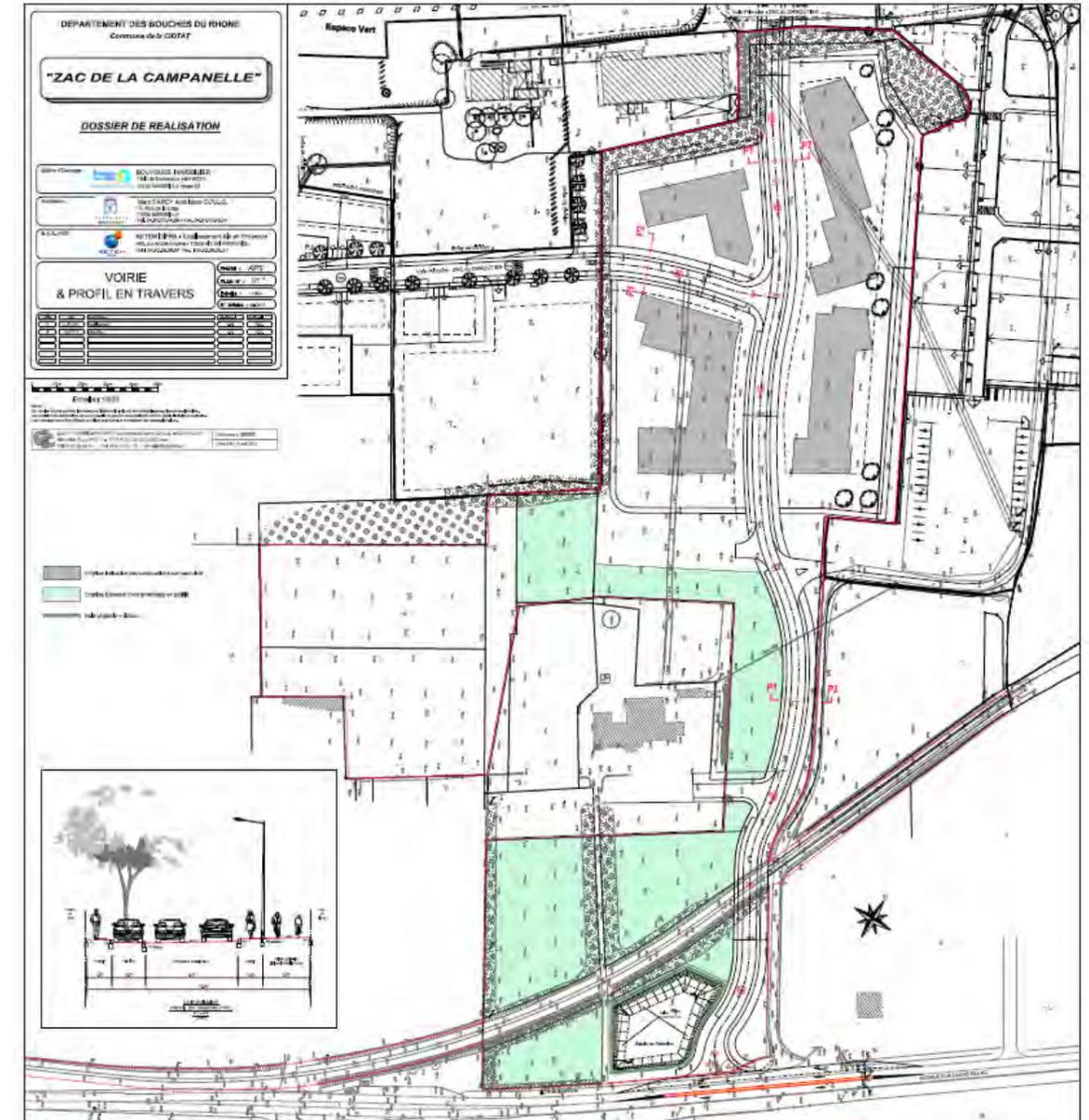
### 13.2. Les échanges Rue Guillaume Dulac / ZAC Campanelle

Les échanges se feront par création d'un carrefour en tourne à droite entrant et sortant au débouché de la voie communautaire Sud/Nord sur l'avenue Guillaume Dulac. Les flux en tourne à gauche sortant seront effectués par l'intermédiaire des carrefours giratoires existants de part et d'autre sur la route départementale.

### 13.3. La liaison douce

En vue de la future voie douce sur le tracé de la voie ferrée, il sera prévu dans le cadre des travaux de la ZAC, la création d'un plateau traversant au croisement de la voie « douce » et la voie communautaire nord / Sud.

La traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire



### 13.4. Les réseaux d'eau pluviale

Les travaux d'aménagement de la ZAC CAMPANELLE ont été déclarés au titre de la loi sur l'eau, lors du dépôt du dossier de création de la ZAC. Un porter à connaissance sera envoyé au Préfet intégrant les modifications du plan masse, tout en restant dans les volumes et débits de fuites de la déclaration initiale.

Selon le porter à connaissance en date du Juillet 2017, il est prévu la création d'un bassin de rétention à ciel ouvert en limite Sud-Ouest, en point bas général du site dédiés à la collecte des débits directs issus des emprises des voiries communautaires Nord/Sud et Ouest.

Cette rétention reprend la somme des débits de fuites en provenance des rétentions privatives réalisées dans les macro-lots.

Le volume décrit dans le porter à connaissance du Juillet 2017 est de 1181 m<sup>3</sup>, ce qui correspond à une rétention d'une pluie d'occurrence 30 ans conformément aux plans ci-après.

Un porter à connaissances sera envoyé au préfet, dans le cadre de la procédure de Déclaration au titre de la loi sur l'eau, pour les modifications de détail.

La régulation se fera autour de 4 bassins : Les bassins RET1 à RET3 sont enterrés à parois verticales. Le bassin RET4 est à ciel ouvert : il collecte les eaux de la voirie communautaire et les eaux régulées des bassins RET1 à RET3.

Le principe général de régulation est inchangé par rapport au plan initial. Le changement du plan masse avec diminution de l'imperméabilisation ont conduit à diminuer le volume de rétention nécessaire. Le porter à connaissance en précise les volumes partiels pour chaque bassin.

Les principes du porter à connaissance de Juillet 2017 sont les suivants :

#### **Bassin écreteur RET1 :**

- Surface en fond = 60 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,48 m
- Volume utile = 89 m<sup>3</sup>
- Ajutage = Ø 60 mm
- Hauteur totale mini. = 1,78 m

#### **Bassin écreteur RET2 :**

- Surface en fond = 100 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,50 m
- Volume utile = 150 m<sup>3</sup>
- Ajutage = Ø 65 mm
- Hauteur totale mini. = 1,80 m

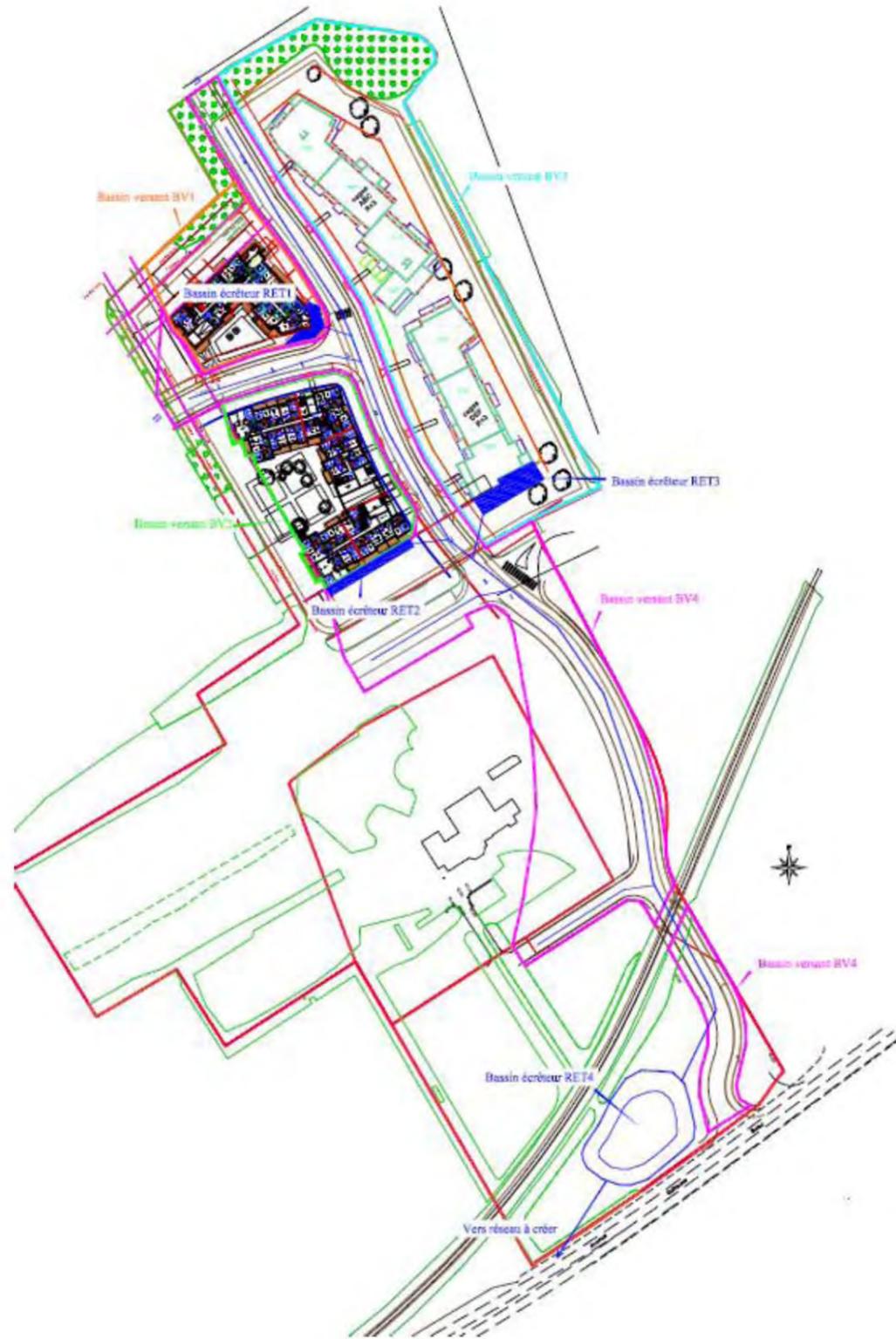
#### **Bassin écreteur RET3 :**

- Surface en fond = 170 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,76 m
- Volume utile = 300 m<sup>3</sup>
- Ajutage = Ø 115 mm
- Hauteur totale mini. = 2,16 m

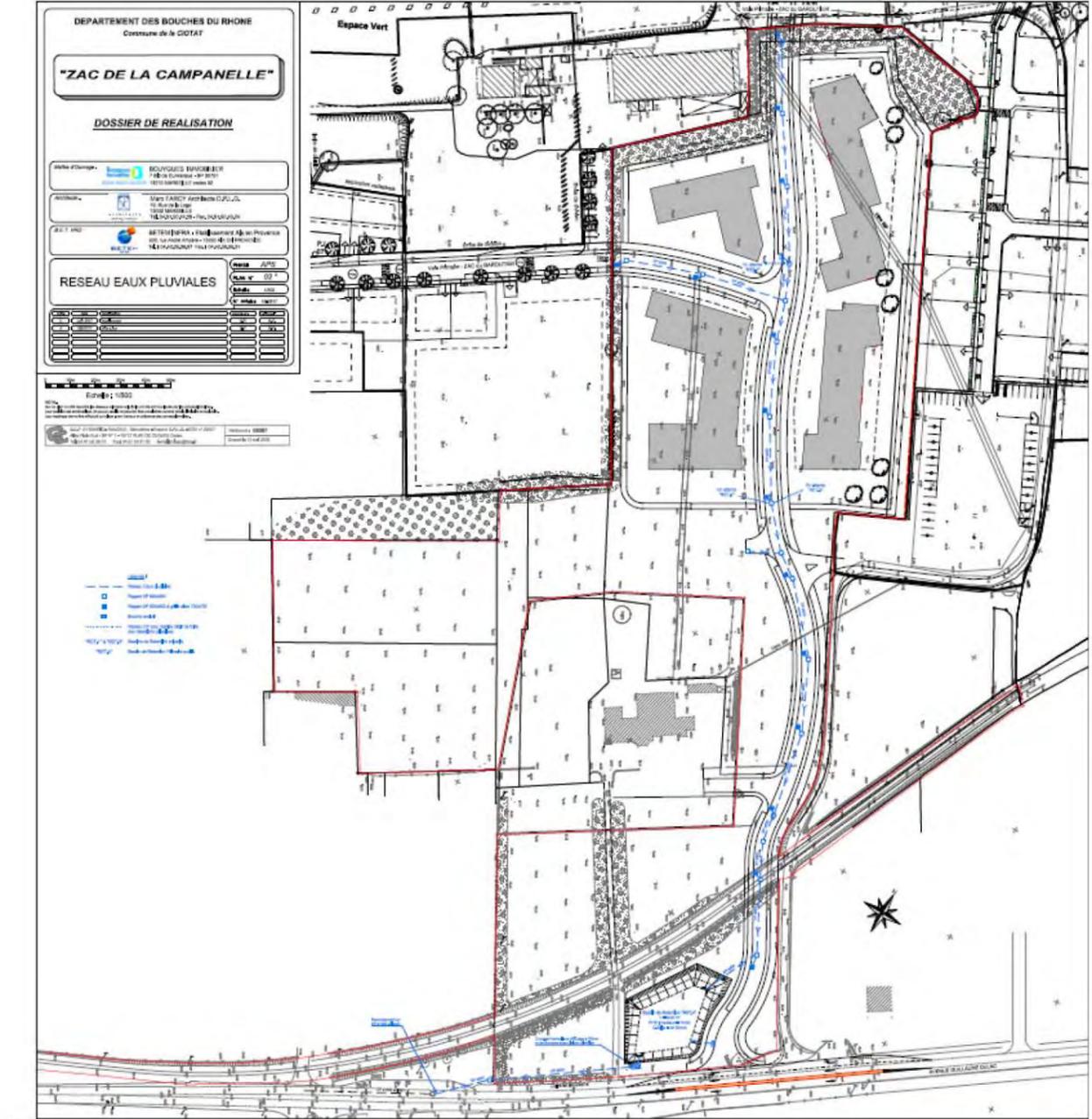
#### **Bassin écreteur RET4 :**

- Surface en fond = 517 m<sup>2</sup>
- Talus = 1/3
- Hauteur utile = 1,0 m
- Volume utile = 642 m<sup>3</sup>
- Ajutage = Ø 170 mm
- Hauteur totale mini. = 1,50 m

Principe de régulation selon porté à connaissance de 2017

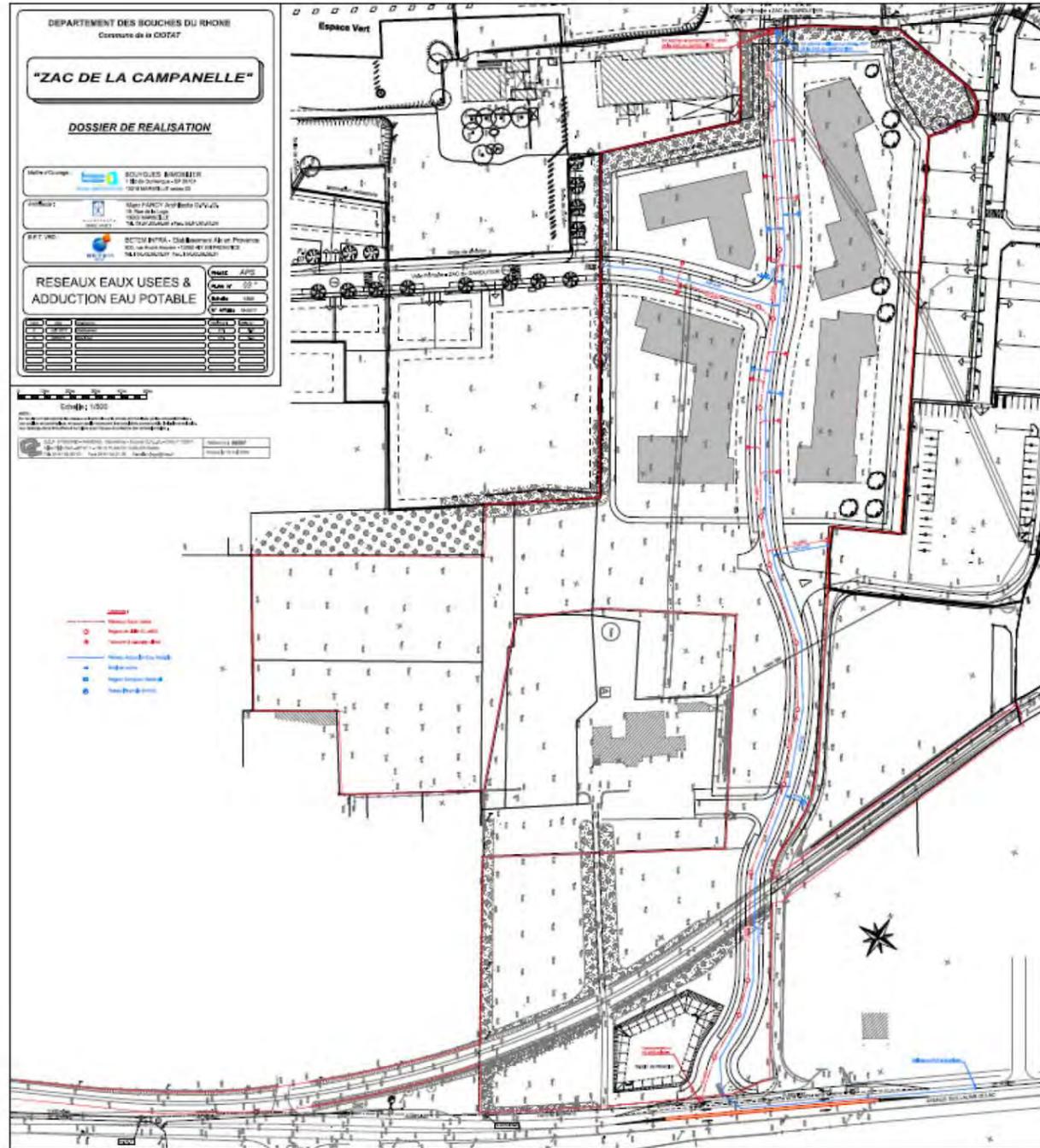


Principe de régulation selon nouveau plan masse et nouveau tracé de voirie.



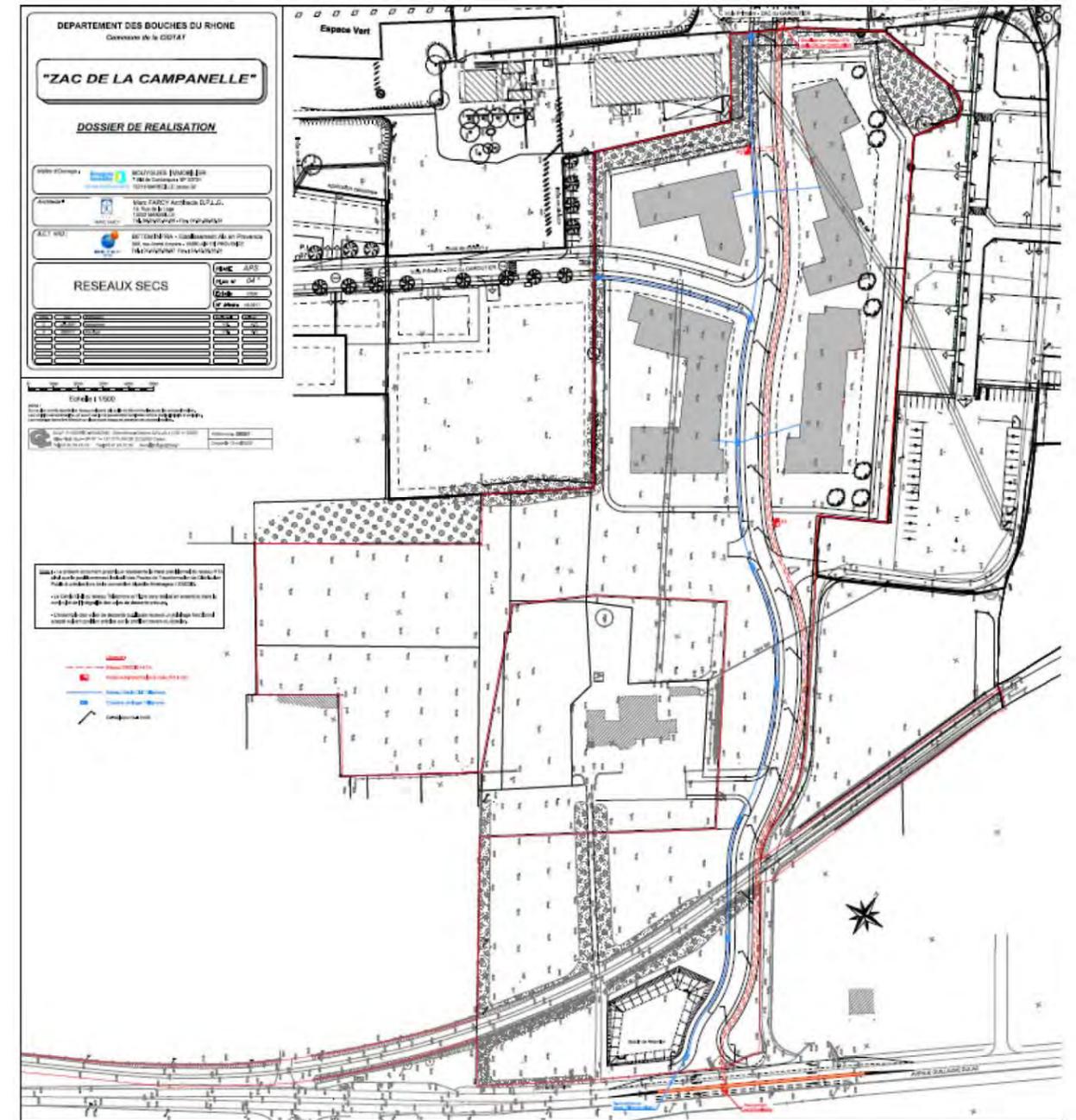
13.5. Les réseaux AEP et EU

Les plans ci-après indiquent les nouveaux tracés de réseaux.



13.6. Les réseaux Secs

Les plans ci-après indiquent les nouveaux tracés de réseaux.



## PARTIE 5 : MESURES COMPENSATOIRES

---

## 14. MESURES COMPENSATOIRES

Compte tenu des modifications apportées au plan masse, améliorant la prise en compte du patrimoine naturel, paysager et bâti, il n'y a pas lieu de prévoir des mesures compensatoires autres que celles déjà prévues dans l'étude d'impact du dossier de création.

## PARTIE 6 : RESUME NON TECHNIQUE

---

## 15. RESUME DES MODIFICATIONS DE L'ETAT INITIAL DEPUIS LE DOSSIER DE CREATION

La ZAC Campanelle est inscrite au PLU de la commune de la Ciotat, suite au dossier de création de 2014.

Par arrêté préfectoral du 04/03/2013, soit postérieurement au dossier de création de la ZAC Campanelle, la Bastide MARIN, située à proximité immédiate du périmètre de la ZAC CAMPANELLE, a été inscrite en totalité avec sa Calade au Sud et avec les façades et toitures de ses dépendances agricoles, située au quartier de Garoutier, 1943 avenue Guillaume Dulac sur la parcelle n°1018 d'une contenance de 25a 53ca, figurant au cadastre section CD

Cette servitude est référencée au n°AC1/17/2675 au PLU de la Commune de la Ciotat. De fait, l'ensemble du périmètre de la ZAC est contenu dans le périmètre de protection.

## 16. RESUME DES MODIFICATIONS DU PROJET DEPUIS LE "DOSSIER DE CREATION

Les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France ont conduit à préserver la zone Sud et de densifier les constructions au Nord du périmètre de la ZAC, en abandonnant l'habitat pavillonnaire et individuel.

Le programme de constructions se répartit sur 3 ilots regroupant 4 blocs en R+3 desservant 11 cages.

Afin de préserver l'ensemble agricole du SUD de la ZAC en relation paysagère avec la Bastide Marin, le tracé de la pénétrante Sud dans la ZAC depuis l'avenue Guillaume DULAC a été déplacé en limite Est de la ZAC ; le projet de giratoire prévu à la confluence de l'avenue Dulac et de l'ancienne voie ferrée a été abandonné au profit d'un carrefour (tourne à Gauche) sur l'Avenue Dulac.

Il se dessine alors deux secteurs clairement identifiables :

- La Zone Nord accueillant les logements en immeubles R+3 ;
- La Zone Sud conservant son caractère agricole.

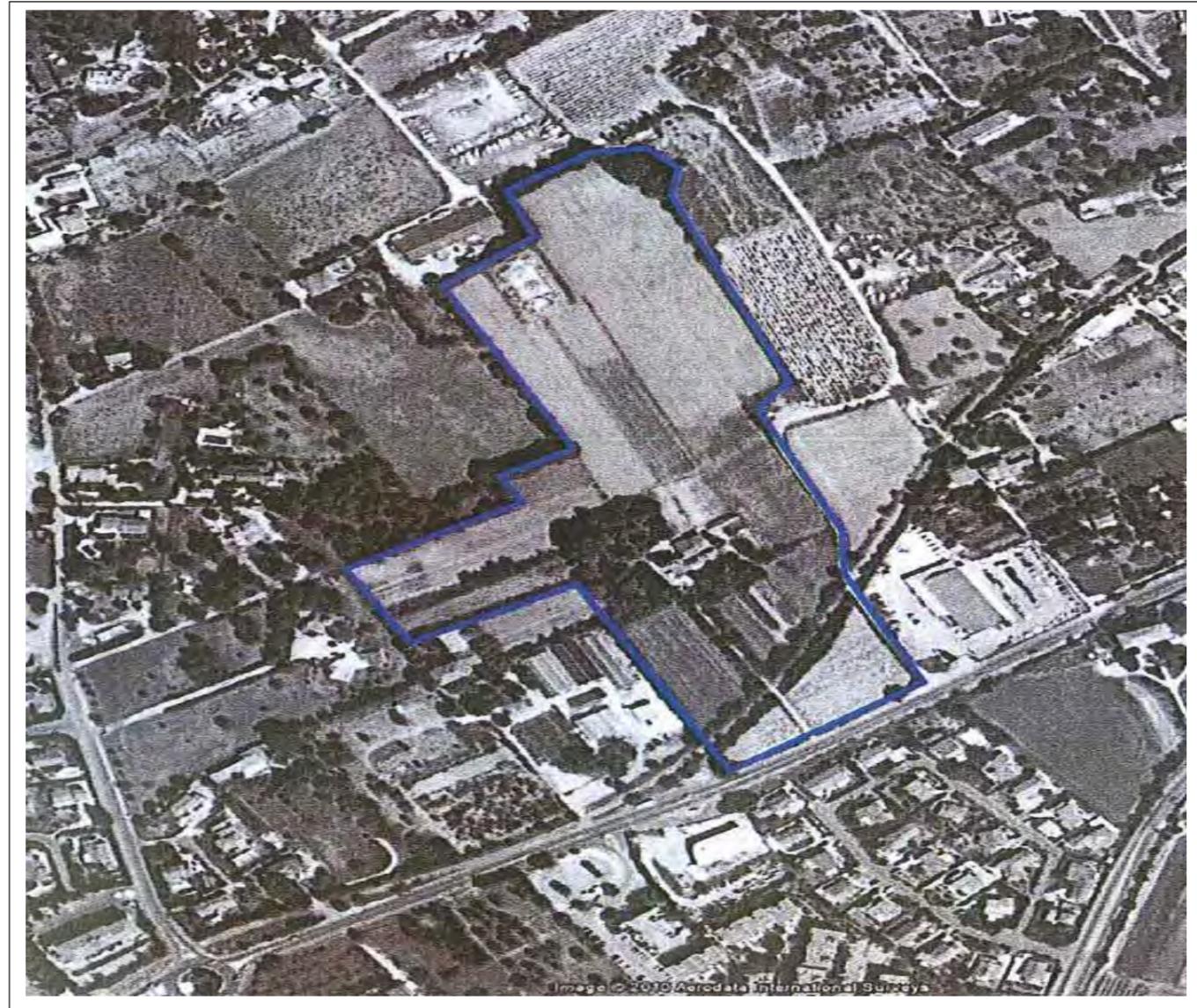
La voie d'entrée dans la ZAC passant ainsi à l'Est de la zone agricole sans la morceler, pour desservir en son centre la zone résidentielle.

## 17. RESUME DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT DEPUIS LE DOSSIER DE CREATION

Les modifications du plan masse, depuis le dossier de création ont des effets bénéfiques sur l'environnement.

- En laissant la zone Sud du périmètre dénué de constructions pour préserver le paysage, et le patrimoine bâti de caractère.
- En supprimant le giratoire au profit d'un simple carrefour sur la RD Guillaume Dulac,
- En déportant en limite Est de la ZAC la pénétrante Nord / Sud, ce qui évite le morcellement de l'espace agricole.
- En conservant, avec des marges de recul de 11 m du tronc, les haies bocagères.

La contrepartie, est la perte de la possibilité de créer de l'habitat pavillonnaire au profit de logements résidentiels en R+3.



**ZAC CAMPANELLE**  
**DOSSIER DE REALISATION**

JUILLET 2017



MARC FARCY ARCHITECTE

# SOMMAIRE

## Table des matières

<b>PARTIE 1 PRESENTATION DU DOSSIER DE REALISATION</b> .....	4
1. CONTEXTE DE L'OPERATION .....	5
1.1. Situation du Projet.....	5
1.2. Localisation du projet .....	5
1.3. Situation foncière .....	6
1.4. Choix du site .....	7
1.5. Vues .....	8
1.6. Historique et évolution du projet d'aménagement .....	9
1.7. Les documents d'Urbanisme .....	10
2. CHOIX DE L'OPERATION ET INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT .....	13
2.1. Principes généraux d'aménagement.....	13
2.2. Prises en compte des objectifs communaux .....	14
3. PARTI D'AMENAGEMENT.....	15
3.1. Principes de développement durable.....	15
3.2. Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement .....	15
3.3. La desserte de la Zone .....	20
3.4. La gestion des eaux pluviales.....	20
3.5. Accessibilité et gestion des handicaps.....	20
3.6. Schéma d'ensemble de la ZAC.....	21
<b>PARTIE 2 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES</b> .....	23
4. INTRODUCTION.....	24
5. PROGRAMME DE TRAVAUX.....	24
5.1. Voirie .....	24
5.2. Constitution des voiries .....	25
5.3. Mobilier Urbain .....	26
5.4. Aménagements paysager .....	Erreur ! Signet non défini.
5.5. Réseaux.....	26
<b>PARTIE 3 ESTIMATION PREVISIONNELLE DES INFRASTRUCTURES ET AMENAGEMENTS CONCEDES</b> .....	30
6. PREAMBULE.....	31

7. OUVRAGES PONCTUELS CONCEDES.....	31
7.1. Carrefour Sud.....	31
7.2. Plateau traversant .....	31
7.3. Voies communautaires.....	31
7.4. Ouvrages particuliers.....	33
7.5. Synthèse Générale.....	33
<b>PARTIE 4 : PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>34</b>
<b>PARTIE 5 : MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>36</b>
8. MAITRISE D'OUVRAGE ET ESTIMATION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	37
1. BILAN PREVISIONNEL INITIAL.....	38
<b>PARTIE 6 : PLANNING DE L OPERATION.....</b>	<b>39</b>
<b>PARTIE 7 : ANNEXES.....</b>	<b>41</b>

# PARTIE 1 PRESENTATION DU DOSSIER DE REALISATION

---

## 1. CONTEXTE DE L'OPERATION

### 1.1. Situation du Projet

Le projet est situé sur le territoire de la commune de la Ciotat à la limite Sud- Est de la Métropole Aix Marseille Provence, entre les bassins d'activités et d'emploi des aires métropolitaines de Marseille et de Toulon.

L'emprise de la future ZAC CAMPANELLE est située au Sud de l'Autoroute de l'Autoroute A50 (Marseille – Toulon).

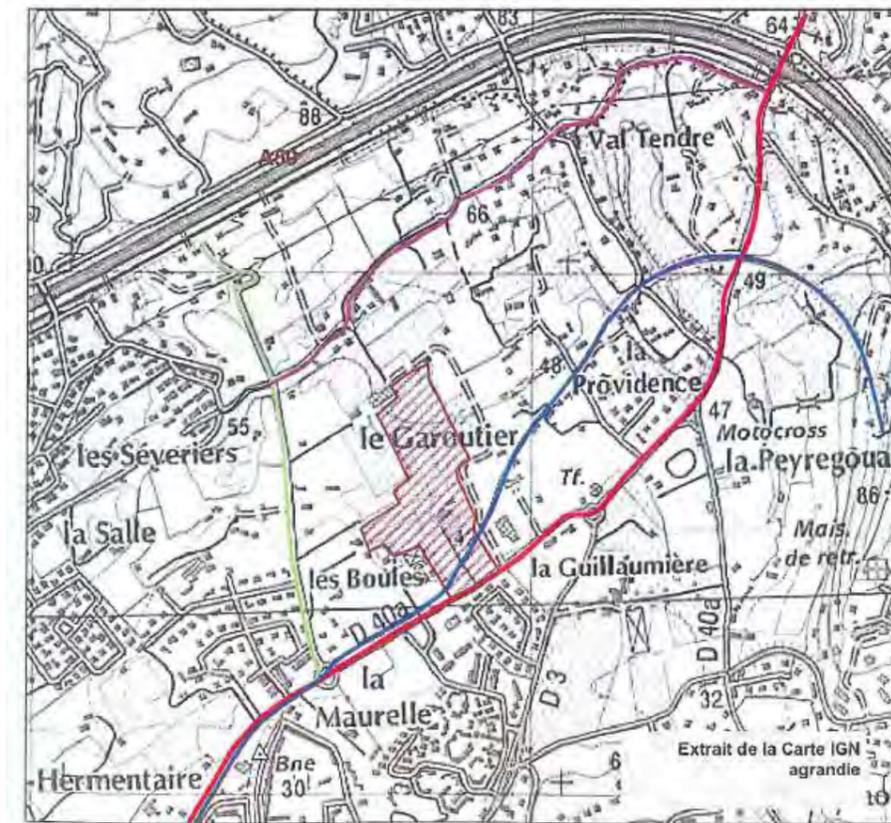
### 1.2. Localisation du projet

La Zone d'Aménagement concertée (ZAC) approuvée par la délibération du Conseil Municipal de la commune de la Ciotat en date du 05 Juillet 2010 porte

sur une emprise de 6,07 hectares environ inscrite en zone à urbaniser AUH1a (extension urbaine différée à vocation d'habitat) du PLU de la commune de la Ciotat approuvé par Conseil Municipal le 22 mai 2006.

Elle est localisée entre :

- la ZAC du Garoutier au Nord (ZAC elle-même approuvée par délibération du Conseil Municipal du 05 Juillet 2010), limitée au Nord par l'Autoroute A 50 ;
- l'avenue Guillaume DULAC au Sud ; point d'entrée dans la future ZAC Campanelle ;
- le Quartier de la Salle à l'Ouest ;
- Le Quartier de la Peyregoua à l'Est.

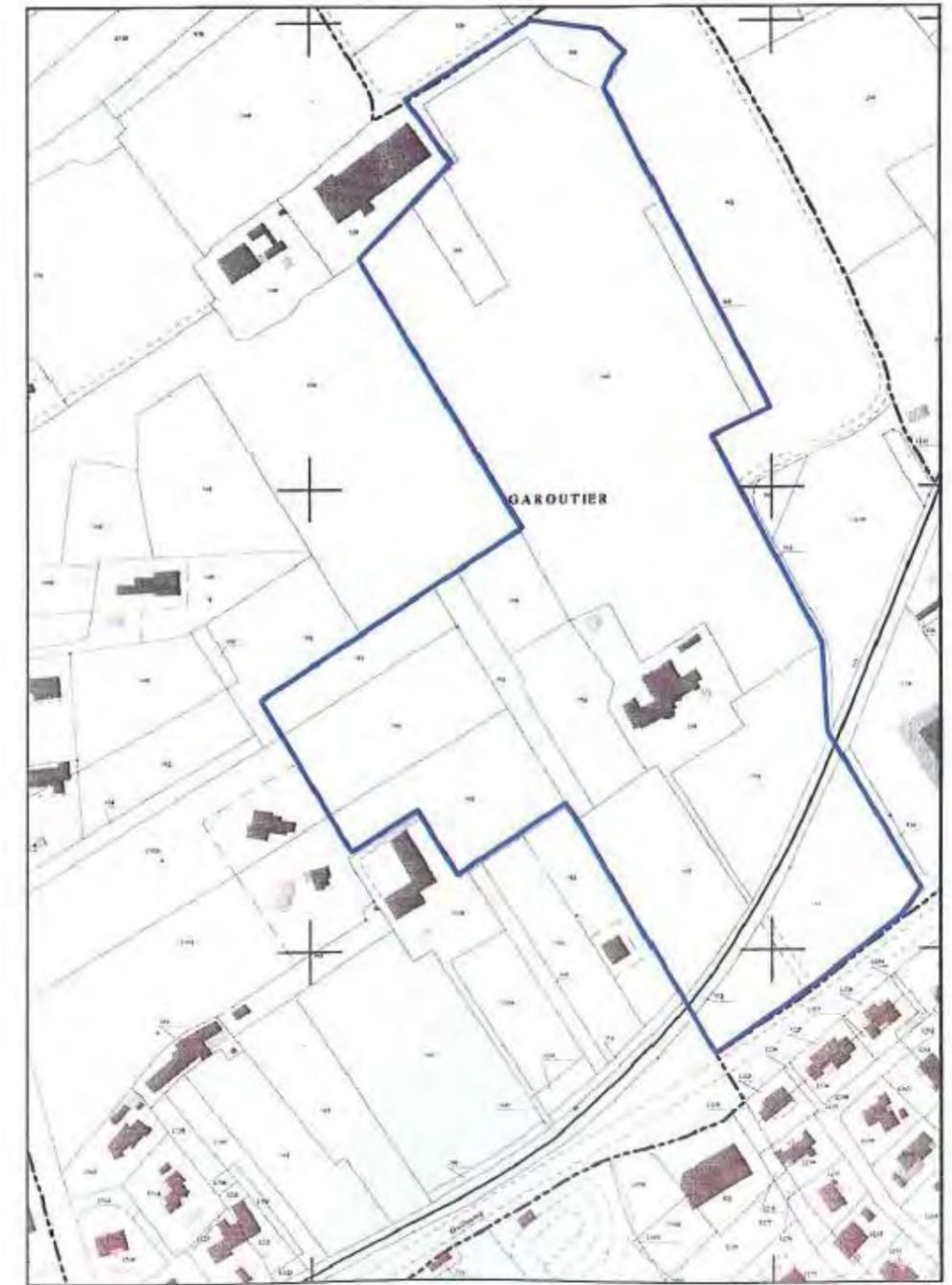




### 1.3. Situation foncière

Le site de la ZAC Campanelle s'inscrit sur des parcelles privées, d'une superficie de 60 765 m<sup>2</sup> comprenant la section de voie ferrée qui traverse le terrain d'Est en Ouest. Il s'agit de l'ancienne voie ferrée qui reliait les chantiers navals de la Ciotat à la gare SNCF.

Les parcelles concernées par le projet, anciennement n°331, 332, 353, 355, 356, 357, 358, 359, 363, 364, 365, 366, 384 de la section CD, ont été regroupées sous le numéro 2148 section CD du Cadastre communal.



## 1.4. Choix du site

Le secteur des zones Garoutier-Campanelle est un espace constitué d'anciennes terres agricoles aujourd'hui en friches. Il est situé à proximité immédiate de zones urbanisées, telles que les quartiers d'habitat dense et social (les Abeilles, La Maurelle et Matagots) au Sud, ou les Séveriers et la ZAC du Clos des Oliviers, constitués de logements individuels et de petits collectifs (R+3 à R+4), à l'Ouest.

L'image ci-contre met en évidence la poche que constitue la Zone du Garoutier – Campanelle cernée par l'urbanisation et les infrastructures majeures dont l'A50.

Proche d'un certain nombre d'équipements structurants (lycée, collège, crèche, stade...) et des axes de circulation majeurs, le secteur bénéficie en outre d'une situation privilégiée au regard des projets communaux de développement des modes de déplacements doux (liaison douce sur le tracé de l'ancien chemin de fer de desserte des chantiers navals et chemin des Poissonniers).

Le secteur Garoutier-Campanelle se place ainsi sur le fuseau logique de développement futur de la Commune, dans le prolongement direct des zones d'ores et déjà aménagées en continuité avec le centre-ville en direction de l'Est vers Ceyreste.

En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'identifie comme secteur d'urbanisation future dédiée à l'habitat. L'importance du secteur a conduit la Commune à créer deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) mitoyennes mais autonomes, à vocation principale d'habitat :

Parmi les orientations de son PADD, la commune a affirmé sa volonté de maintenir et diversifier les fonctions urbaines et de mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, tout en veillant à une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :

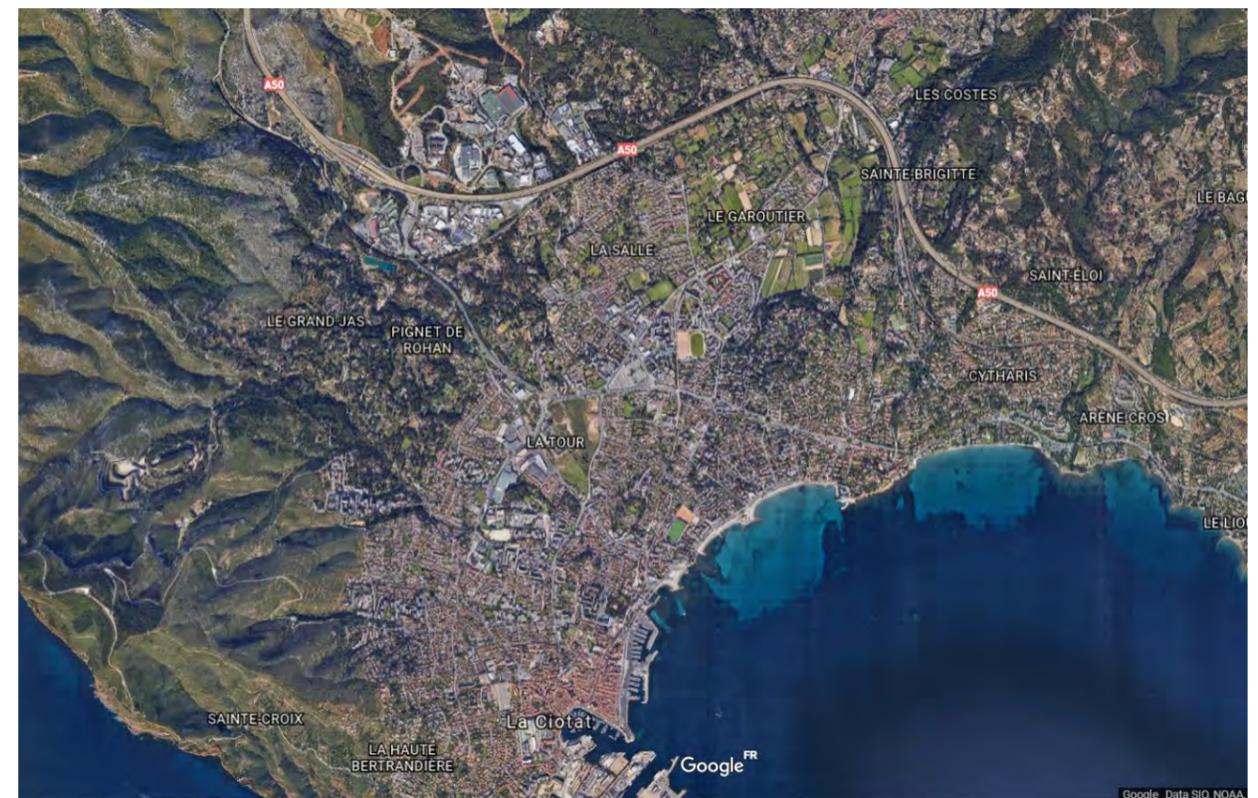
- la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- la réduction des nuisances sonores ;
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions de toute nature.

Le projet d'aménagement de la ZAC Campanelle, dans la continuité de la ZAC du Garoutier, s'inscrit dans le périmètre de développement de l'habitat en cohérence avec les orientations d'Aménagement et d'Urbanisme.

Le secteur Garoutier – Campanelle, situé entre l'Autoroute et l'avenue Guillaume Dulac, fait partie d'une des dernières opportunités de développement de l'Habitat sur la commune de la Ciotat.

Par ailleurs les études d'environnement ont démontré l'absence d'enjeux liés au patrimoine naturel dont la richesse se retrouve au Nord de l'Autoroute.

Les enjeux de la parcelle sont liés au patrimoine bâti (Bastide de Caractère) et au paysage (quelques haies bocagères). Ces éléments du patrimoine seront conservés et valorisés.

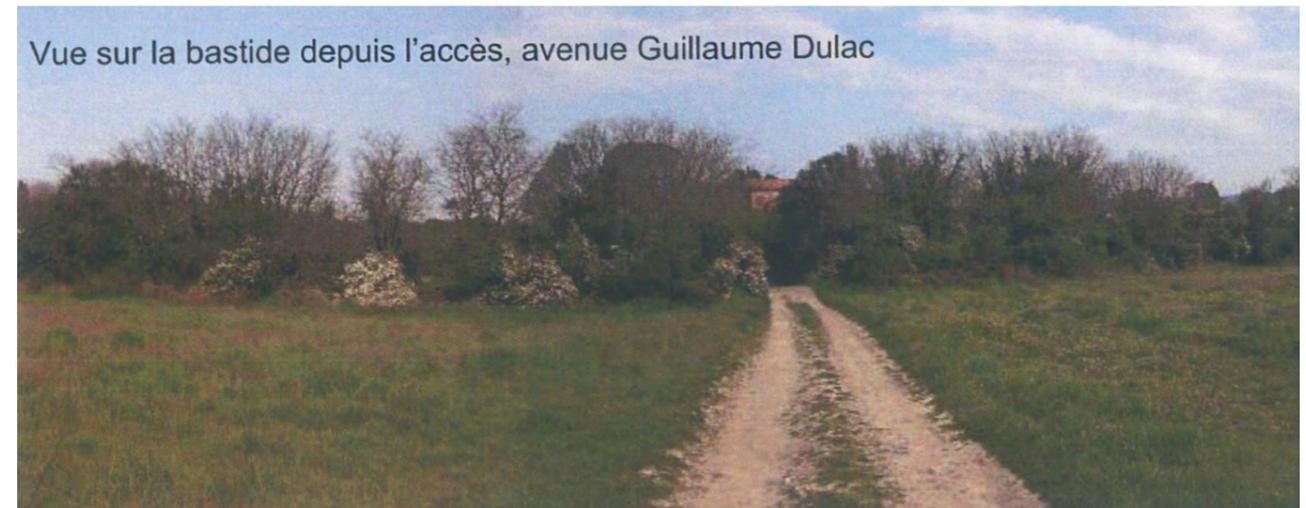


1.5. Vues

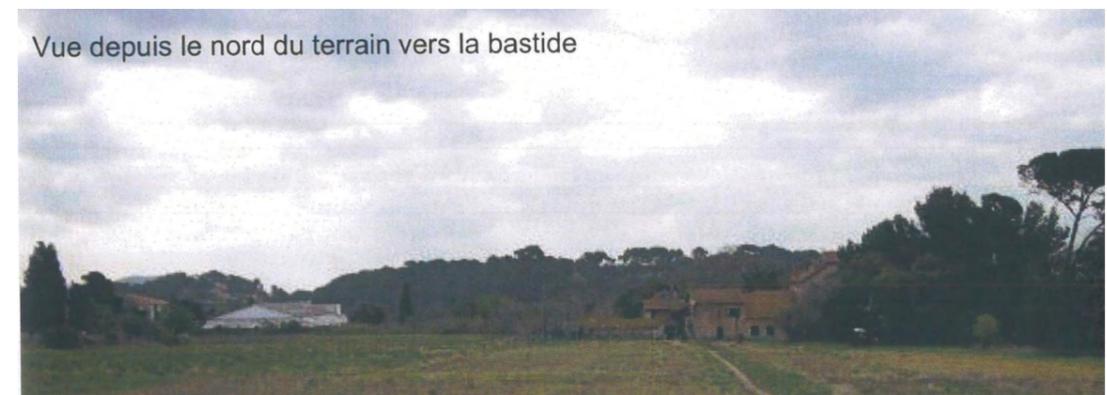
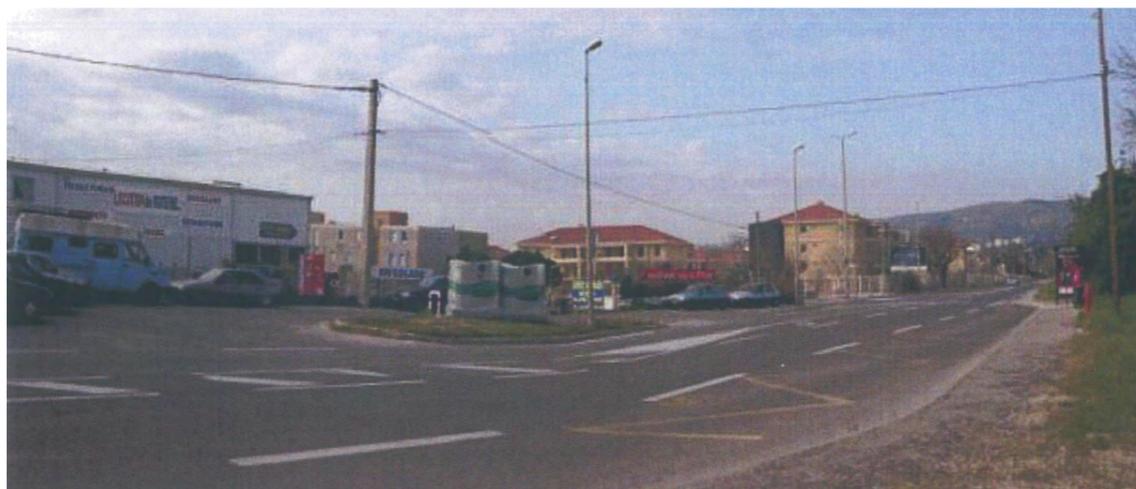


**Vue depuis l'avenue Dulac**

La frange urbaine le long de l'avenue Dulac est à qualifier, pour une structuration urbaine cohérente et une continuité entre les quartiers



Vue sur la bastide depuis l'accès, avenue Guillaume Dulac



Vue depuis le nord du terrain vers la bastide

## 1.6. Historique et évolution du projet d'aménagement

En date du 17 novembre 2008, le Conseil Municipal de la Ciotat a délibéré pour procéder à une modification du PLU, ayant notamment pour objet d'adapter les orientations d'aménagement de ce secteur en vue de l'ouverture à l'urbanisation sous forme de ZAC.

Par délibération en date du 25 mai 2009, la commune décide de procéder à des réflexions en amont qui permettront de définir les orientations et préconisations d'aménagement du secteur :

- Développement de l'habitat en adéquation avec le PLH (Plan Local de l'Habitat) en développant sur ses nouvelles opérations de l'habitat en adéquation avec l'attente des citoyens : petits immeubles collectifs, immeubles de ville et individuelles avec du logement social, logement à prix maîtrisé bénéficiant de la TVA à taux réduit, de l'accession ;
- Structurer un maillage de voirie à partir du quartier de la Salle vers l'Est et depuis l'Avenue Guillaume Dulac et créer des équipements publics nécessaires à la viabilité du secteur ;
- Programmer des équipements nécessaires aux besoins existants et à venir des habitants.

La délibération du 25 mai 2009 prévoit un essor du secteur sous forme de deux ZAC (ZAC du Garoutier et ZAC Campanelle) compte tenu des aménagements importants nécessaires à la viabilité du secteur soumis à un phasage.

Elle prend également acte de l'initiative de créer d'une part les ZAC du Garoutier et de la Campanelle, conformément à l'article R311-1 du Code de l'Urbanisme et valider d'autre part, le périmètre d'étude et les objectifs du projet de création de la ZAC.

Il est décidé, en outre :

- d'approuver l'initiative de la création de la ZAC du Garoutier et de la ZAC de la Campanelle sur un périmètre d'étude d'environ 25 hectares (dont env 6 hectares pour la ZAC Campanelle),
- d'engager la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée de l'élaboration du projet en recueillant leurs avis sur les études préalables.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable sont les suivantes :

- ouverture d'un registre recueillant l'avis et observations de la population, dès la publication de la présente délibération ;
- présentation du projet sous forme de panneaux au Service Urbanisme ;
- information régulière des habitants sur l'état de l'avancement du projet.

Elle autorise le Maire à lancer les études complémentaires préalables à la création des dites ZAC et prescrit le recours à une procédure de concession pour désigner la personne privée qui se verra confier la Maîtrise d'œuvre et l'équipement de la Zone.

L'acte voté par 33 voix favorables et 6 abstentions est affiché un mois en mairie, et fait l'objet d'une publication dans les deux journaux locaux. Elle est rendue exécutoire le 02 Juin 2009 en application de la Loi n°82-213 du 02 mars 1982 modifiée.

En Avril 2010, un dossier de création de la ZAC Campanelle a été élaboré, pour le compte de la Commune de la Ciotat,

Par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013, la commune a décidé de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC Campanelle à un aménageur ;

Par délibération du Conseil Municipal du 23 décembre 2013, de confier l'aménagement de la ZAC à Bouygues Immobilier.

Les lois n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sont venues renforcer les compétences de l'EPCI en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté.

Conformément aux délibérations FAG 5-519/CC du 26 juin 2006 et FCT 008-23/10/15 CC, définissant l'intérêt communautaire, sont considérées d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement dont l'objet consiste à titre principal en la mise en œuvre des compétences communautaires en matière de politique de la ville et ou d'équilibre social en matière d'habitat sur le territoire communautaire.

En conséquence, un certain nombre d'opérations d'aménagement en cours sur la Ville de La Ciotat répondant à ces critères ont été transférées par délibération FCT 030-1585/15/CC à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, parmi lesquelles la ZAC de la Campanelle.

Cette dernière, puis la Métropole Aix-Marseille Provence, s'est ainsi substituée à la Ville de La Ciotat dans les charges et les obligations des conventions passées avec l'aménageur.

Les périmètres des deux ZAC du Garoutier et Campanelle ont été reportés au PLU lors de la modification n°3 du PLU de la commune de la Ciotat, approuvée le 21/12/2015.

En Juillet 2017, le concessionnaire élabore le présent dossier de réalisation de la ZAC Campanelle.

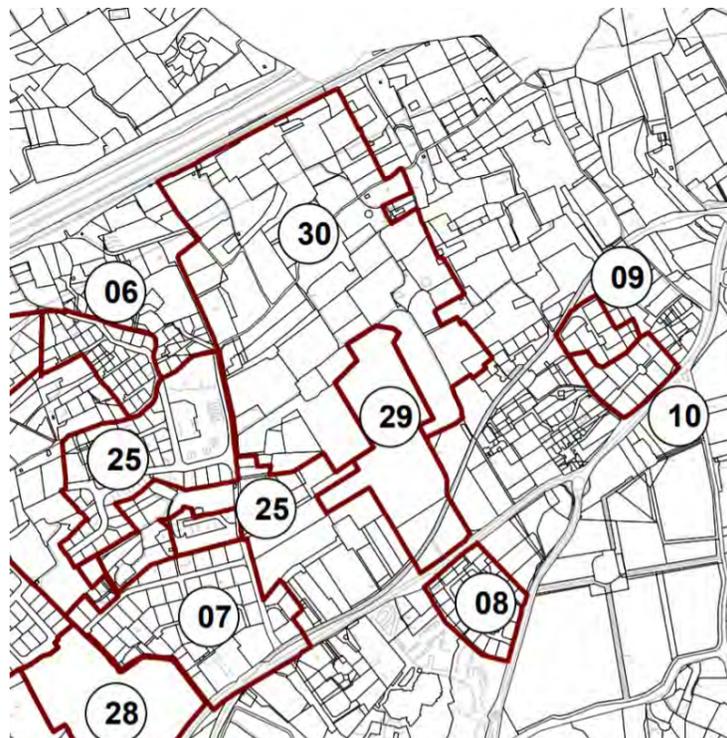
## 1.7. Les documents d'Urbanisme

### Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de la Ciotat dispose d'un PLU approuvé le 22 mai 2006 :

- Modification 1 approuvée le 31 octobre 2013, portant sur les orientations d'aménagement des zones du Garoutier et de Campanelle ;
- Modification 2 approuvée le 24 juin 2011
- Modification 3 approuvée le 21 décembre 2015
- Mise en Compatibilité 1 approuvée le 03 novembre 2014
- Mise en Compatibilité 2 approuvée le 21 décembre 2015

Le périmètre des ZAC du Garoutier (N°30 figure ci-dessous) et Campanelle (N°29 figure ci-dessous) ont été intégrés au PLU, dans son annexe 6.2 Plan des ZAC.



### Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme le PADD figure l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à moyen et long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations d'aménagement et de programmation à caractère pré opérationnel, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

On peut définir le PADD comme un scénario d'évolution du territoire, socle de développement durable. Il constitue une esquisse globale synthétisant toutes les orientations générales d'aménagement et de développement de la commune.

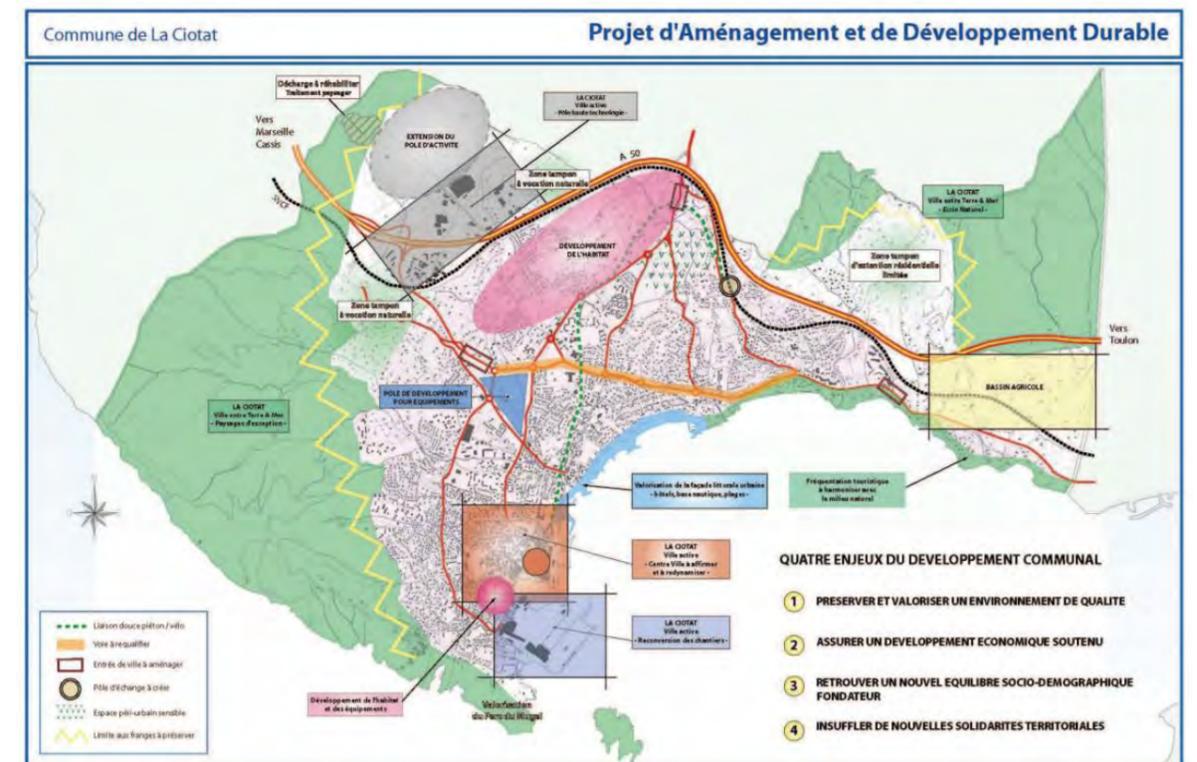
Le PADD de la Ciotat définit la zone concernée, située entre l'A50 et l'avenue Guillaume Dulac comme une zone de développement de l'Habitat.

Le projet se situe dans cette zone. Il se place dans le prolongement direct des zones préalablement aménagées depuis l'Ouest (le centre) vers l'Est et assure donc une continuité d'aménagement du secteur, en cohérence avec le PADD ;

La liaison douce piétonne calquée sur le tracé de l'ancienne voie ferrée sera prise en compte. La vocation résidentielle du futur quartier et son programme d'aménagement est par suite bien conforme aux objectifs de développement urbain contenus dans le PADD ;

Les parcelles concernées par le projet, située dans les zones AUH1 – AUH3 du PLU sont inscrites en ZAC dans les dernières mises à jour du document d'urbanisme.

La ZAC Campanelle est limitrophe à la ZAC du Garoutier, dont le dossier de réalisation a été déposé en Avril 2014.



### Dossier de création de la ZAC Campanelle.

Suite à l'approbation de la création de la ZAC Campanelle par DCM du 05 Juillet 2010, la ville de la Ciotat a lancé une consultation auprès d'opérateurs immobiliers. Au terme de cette consultation, la société Bouygues Immobilier a été désignée en qualité d'aménageur concessionnaire pour mener à bien la réalisation de l'opération suivant un traité de concession en date du 23 décembre 2013.

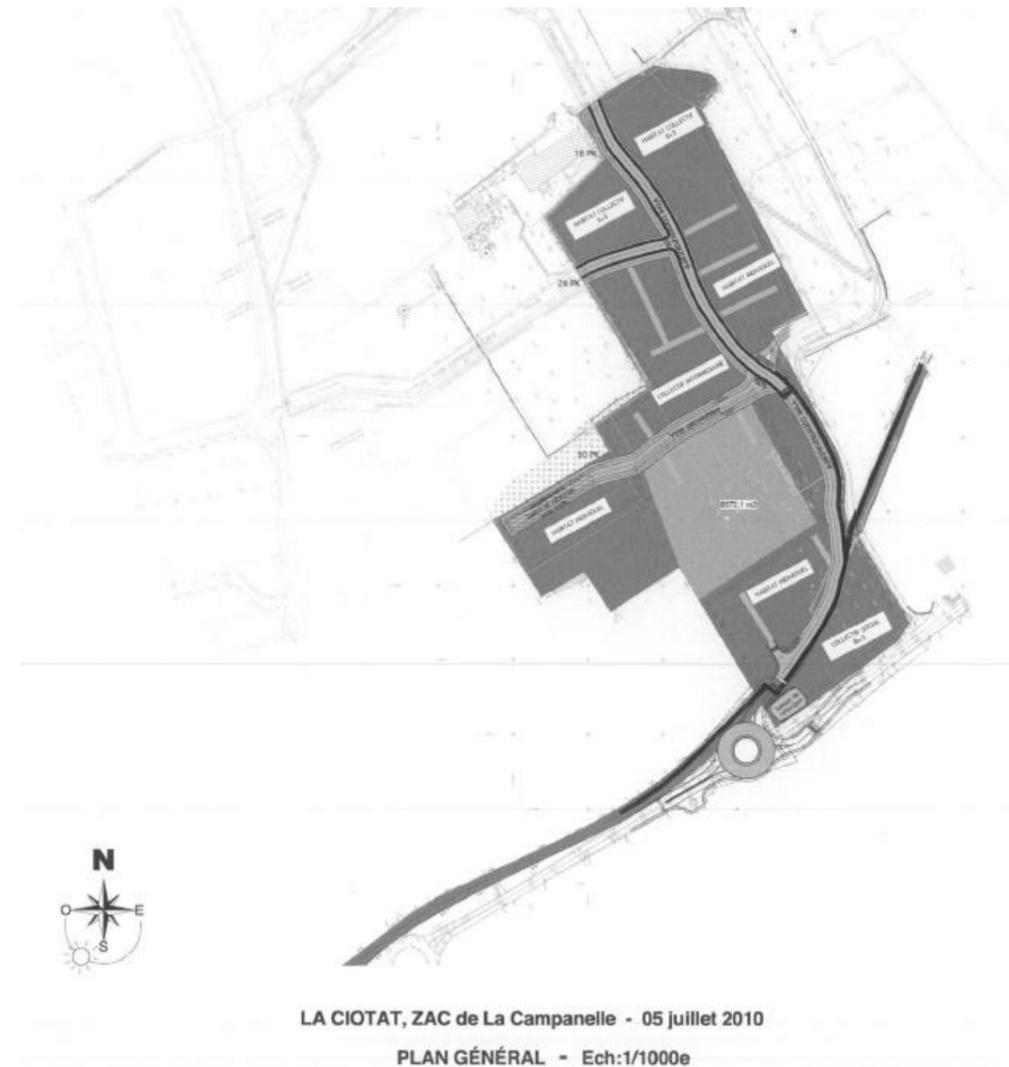
A ce traité sont annexés

- Le périmètre de l'opération,
- Un bilan financier prévisionnel et un plan de trésorerie prévisionnel
- Un calendrier prévisionnel des travaux d'aménagement de la ZAC
- Un descriptif prévisionnel des travaux devant être réalisés par l'aménageur ;
- Une attestation notariale justifiant de la maîtrise foncière partielle de l'aménageur sur l'emprise de la ZAC ;
- Copie du traité de concession figure en annexe du présent dossier de réalisation

Le projet de la ZAC Campanelle présenté dans le dossier de création d'avril 2010 était destiné à réaliser une zone entièrement vouée à l'habitat, comportant un programme de logements collectifs dont 24% de la SHON sont destinés à des logements sociaux, des logements intermédiaires et des maisons individuelles.

La répartition prévue était :

- Environ 90 logements en R+3 ;
- Environ 30 logements en R+2 ;
- Environ 70 logements en collectifs intermédiaires en R+2 ;
- Environ 60 logements locatifs sociaux R+2/R+3
- Environ 55 maisons individuelles R+14
- Conservation en l'état de la Bastide et une partie des terrains.



La Bastide Marin avec sa Calade au Sud et ses dépendances agricoles a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques, par arrêté préfectoral du 04 mars 2013.

Elle est située hors des limites de la ZAC.

Toutefois la ZAC est située dans le périmètre de protection de cette Bastide. Par voie de conséquence, le plan d'aménagement a été revu afin de préserver le caractère agricole de la zone Sud de la ZAC Campanelle.

De la même façon, il a été demandé de conserver les haies en bordure Est du périmètre de la ZAC comme élément majeur du paysage local. Une zone non aedificandi de 11 mètres à l'alignement des troncs est instituée pour permettre la valorisation des frondaisons.

Par voie de conséquence, afin de conserver l'équilibre financier de l'opération et le volume de logements, il a fallu, densifier les constructions au Nord du périmètre de la ZAC, en abandonnant l'habitat pavillonnaire et individuel.

Le programme de constructions se répartit sur 3 îlots regroupant 4 blocs en R+3 desservant 11 cages.

Afin de préserver l'ensemble agricole du SUD de la ZAC en relation paysagère avec la Bastide Marin, le tracé de la pénétrante Sud dans la ZAC depuis l'avenue Guillaume DULAC a été déplacé en limite Est de la ZAC ; le projet de giratoire prévu à la confluence de l'avenue Dulac et de l'ancienne voie ferrée a été abandonné au profit d'un carrefour (tourne à Gauche) sur l'Avenue Dulac.

Il se dessine alors deux secteurs clairement identifiables :

- La Zone Nord accueillant les logements en immeubles R+3 ;
- La Zone Sud conservant son caractère agricole.

La voie d'entrée dans la ZAC passant ainsi à l'Est de la zone agricole sans la morceler, pour desservir en son centre la zone résidentielle.



## 2. CHOIX DE L'OPERATION ET INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. Principes généraux d'aménagement

Le projet de ZAC Campanelle constitue en partie une réponse au déficit de logements et de mixité sociale mis en évidence par le PLH. S'inscrivant au Nord Est du centre-ville, l'opération tend à assurer une restructuration et un maillage de l'urbanisation existante. La ZAC Campanelle s'inscrit également comme une couture urbaine entre la ZAC du Garoutier à sa limite Nord et l'avenue Guillaume Dulac.

Les deux ZAC s'inscrivant dans la même logique de mise en cohérence urbaine entre l'Autoroute et l'avenue Guillaume Dulac.

Sa localisation veut offrir une possibilité d'hébergement visant à réduire les basculement domicile-travail au sein de l'urbanisation. Son positionnement est entre la frontière qu'exerce l'autoroute A50, et l'avenue Guillaume Dulac, et dans la continuité de la ZAC du Garoutier est très pertinent. Cette cohérence a d'ailleurs été mise en évidence dans le PADD de la Commune de la Ciotat. la ZAC Campanelle vient terminer la couture urbaine et offrir une desserte Sud à la Zone Garoutier-Campanelle en raccordant la desserte des deux ZAC à l'avenue DULAC ;

Les deux ZAC constituent plus un phasage opérationnel que deux entités urbaines distinctes.

L'étude d'impact, son complément relatif aux modifications du dossier de réalisation, en annexe, ainsi que l'approche environnementale constitue l'un des principes du présent dossier.

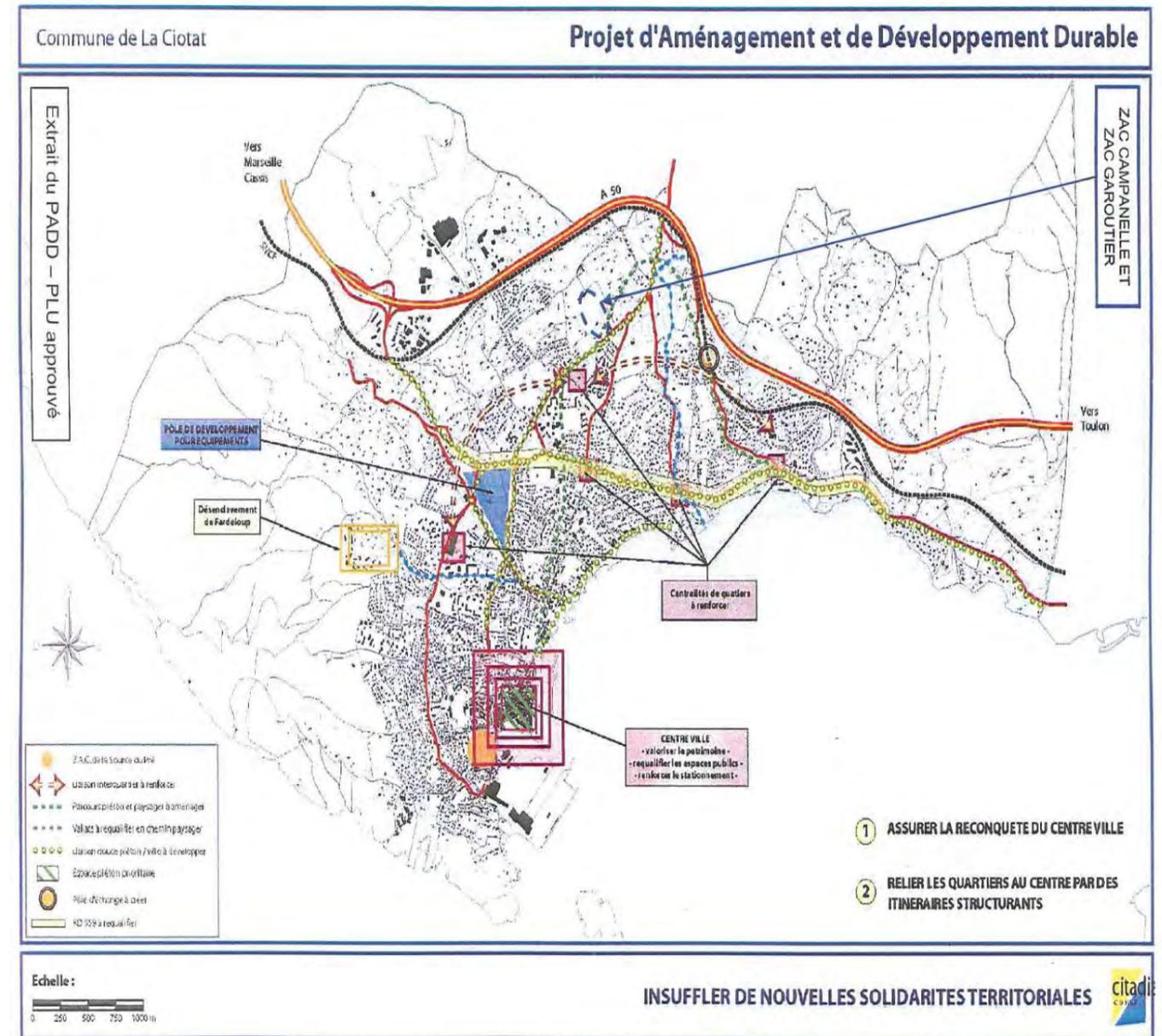
Le projet tient compte des nécessaires besoins résidentiels, des dimensions économiques, sociales et environnementales, dans une application locale.

Cette approche sera génératrice d'une meilleure qualité de vie.

L'absence d'enjeux du Patrimoine Naturel, démontré par l'étude d'impact, ajoute de la pertinence à la localisation.

La prise en compte du patrimoine bâti et agricole, dans le plan d'aménagement de la ZAC, a permis de préserver et de mettre en valeur la Bastide Marin et ses dépendances tout en conservant des haies paysagères.

La ville de la Ciotat et l'aménageur souhaitent que ce quartier favorise l'émergence de nouveaux comportements, une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de l'opération et de la commune, qu'il s'insère en douceur dans son environnement paysager et participe à l'effort collectif de réduction de l'empreinte carbone et d'amélioration des espaces urbains et par suite de la qualité de vie.



## 2.2. Prises en compte des objectifs communaux

L'objectif majeur est celui de mixité sociale par une diversification de l'offre de logements apportant une réponse adaptée aux besoins de la population.

Conformément aux objectifs du PLH et aux objectifs du PLU, différents types de logements sont créés au niveau de ce nouveau quartier, afin de garantir sa diversité sociale.

En vertu de l'article L123-1 16°) et R123-12 du Code de l'Urbanisme, des servitudes de mixité sociale ont été instituées dans les zones AU et U du PLU, comme indiqué dans les documents graphiques du PLU.

Un quota minimum de 25 % de logements sociaux est mis en œuvre sur la ZAC.

Compte tenu de la nécessité d'éloigner les constructions de la Bastide Marin, la zone Sud de la ZAC a été préservée. La densification de la zone Nord est devenue nécessaire, de la même façon, il a fallu abandonner l'habitat individuel.

Les logements se répartiront approximativement en 247 logements répartis sur 5 ensembles desservis par 11 cages dont :

- 63 logements sociaux répartis entre 30 % de T2, 51% T3 et 19 % T4 ;
- 185 logements en accession répartis entre 32 % T2, 46% T3, 22% T4

Il existe par ailleurs une zone ANRU au Sud du projet, permettant de proposer des logements dont le prix sera soumis à une TVA réduite sous diverses conditions de ressources des acquéreurs. La ZAC CAMPANELLE est située dans la limite des 500 mètres de cette zone, ce qui permet de bénéficier des avantages de la Zone ANRU.

Pour répondre aux enjeux du développement durable ; les objectifs collectifs sont multiples. Il s'agit de :

- promouvoir une offre suffisante de logements pour des actifs et permettre l'accueil de nouveaux arrivants afin de faciliter le parcours résidentiel des familles et de contribuer à la croissance économique ;
- favoriser la mixité de l'habitat pour un rééquilibrage territorial ;
- créer une offre de logements supplémentaire ;
- assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet et sa greffe avec le tissu environnant ;
- respecter les contraintes végétales du sites ;
- respecter les contraintes du patrimoine bâti ;
- structurer le réseau viaire de la ville et relier la ZAC du Garoutier et la ZAC Campanelle à l'Avenue Guillaume Dulac ;
- Structurer et fédérer le mode de déplacement doux ;
- Minimiser l'empreinte énergétique tant du point de vue de la construction que des déplacements urbains.

CAGE A-B-C		SOCIAL		
Niveaux	2P ( 45m2)	3P (65m2)	4P (85m2)	b/log/niveau
RDC	8	8	1	17
R+1	5	12	1	18
R+2	5	12	1	18
R+3	1	0	9	8
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>63</b>
‰	30,2	50,8	19,0	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>
CAGE D-E-F		ACCESSION		
Niveaux	2P ( 39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	b/log/niveau
RDC	4	6	3	13
R+1	6	7	3	16
R+2	6	7	3	16
R+3	0	5	5	8
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>55</b>
‰	29,1	45,5	25,5	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>
CAGE G-H-I		ACCESSION		
Niveaux	2P ( 39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	b/log/niveau
RDC	6	8	4	18
R+1	6	12	4	22
R+2	6	12	4	22
R+3	6	12	4	8
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>16</b>	<b>84</b>
‰	28,6	52,4	19,0	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>
CAGE J-K		ACCESSION		
Niveaux	2P ( 39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	b/log/niveau
RDC	3	5	1	9
R+1	5	5	2	12
R+2	5	5	2	12
R+3	5	5	2	8
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>45</b>
‰	40,0	44,4	15,6	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

### 3. PARTI D'AMENAGEMENT

#### 3.1. Principes de développement durable

Le secteur Garoutier-Campanelle est l'un des secteurs d'extension urbaine dévolu à l'habitat qui doit tenir compte des orientations d'aménagement en matière de développement économique, de déplacement de protection de la nature.

Le parti d'aménagement proposé urbanistique, architectural, paysager, énergétique et environnemental répond à travers une approche globale et intégrée aux objectifs énoncés par la Commune tels que rappelés ci-avant. Sa conception répondant à des principes de développement durable ?

La stratégie retenue pour la conception de la ZAC Campanelle vise à mettre en œuvre des principes aptes à minimiser l'impact de l'opération sur le changement climatique et l'effet de Serre, à préserver les ressources naturelles (biodiversité, espace, eau, matériaux) et à organiser un quartier propice à l'émergence de nouveaux comportements.

#### 3.2. Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement

Le site situé est à proximité de l'autoroute A50 et de la voie ferrée Vintimille-Marseille. Déjà protégé par des merlons paysager le long des infrastructures, la ZAC Campanelle est elle-même protégée de l'A50, au Nord, par les constructions de la ZAC du Garoutier, et au Sud par le secteur conservé en état agricole.

L'ensemble de l'opération est maintenu dans un « Ecrin » de verdure, constitué des massifs boisés (au Nord et à l'Ouest), de haies végétales (à l'Est) ou des espaces agricoles et boisés (au Sud). Ces dispositifs végétaux font également office de protection contre les nuisances sonores.

Les constructions sont réparties en trois secteurs dont deux sont organisés en cœur d'îlots.

La desserte routière de la ZAC a été limitée en bordure des zones agricoles, puis dessert par le centre les zones résidentielles.



En matière de réglementation, s'appliquent sur le territoire communal, les dispositions de la loi n°92 -14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, s'appliquent également les arrêtés préfectoraux, mentionnés dans les annexes du PLU.

Les observations concernant le paysage que ce soit au niveau du grand site, aux abords de la zone ou à l'intérieur de celle-ci, montrent une mutation générale de l'espace occupé qui transforme progressivement l'espace rural et naturel de la plaine côtière et des piémonts des reliefs avec le développement des zones d'activité et de l'urbanisme.

La création des zones d'activité (Athelia, Garoutier), le recul de l'activité agricole, la pression foncière et les objectifs légitimes de développement de la commune exprimés dans le rapport de présentation du PLU entraînent de fait une occupation urbaine de l'espace naturel venant se substituer aux modes ruraux ancestraux.

La ZAC Campanelle en prenant sa place dans ce contexte, contribuera à cette modification de l'espace actuellement perçu.

Parmi les enjeux paysagers recensés ; les éléments d'architecture du paysage formalisées par des structures végétales recensées dans l'étude d'impact.

Les haies bocagères : avec la prédominance de chênes et constitutives de masses boisées. La conservation de ces masses s'accompagnera d'une protection qui englobera la totalité des ramures de ces massifs.

La végétation de parcs et jardins d'accompagnement des bastides et corps de fermes. Témoin d'un passé et d'une qualité de vie, la végétation est tributaire de la conservation d'un ensemble, le bâti et le végétal sont étroitement liés dans le paysage. La modification d'un de ces deux éléments (le végétal et le bâti) rendant précaire l'intérêt paysager de l'autre.

L'activité essentiellement agricole a façonné le territoire en adéquation avec les possibilités offertes par le relief. Le faible dénivelé d'une partie de la surface de la ZAC Campanelle et l'épaisseur des terres arables ont favorisé les cultures de céréales et de la vigne. Plus tardivement une spécialisation de maraichage a développé les champs enclos de haies protectrices qui marquent l'identité paysagère du secteur.

Beaucoup de ces haies de cyprès, avec le vieillissement et l'absence d'irrigation périliclitent et ne présentent plus qu'un intérêt secondaire.

La végétation de massifs forestiers est, elle, de type pinède avec prédominance du pin d'Alep.

D'une manière générale, l'objectif principal de l'aménagement paysager est de se fondre dans cette perception tout en maintenant les typologies originelles.

Pour cela le principe sera :

- de conserver à la zone sud son paysage de caractère constituée par les bastides, dépendances et jardins agricoles et massifs de haies ;
- de concentrer les zones résidentielles au Nord du secteur ;
- de ne pas morceler les zones agricoles conservées et de repousser la pénétrante Sud en limite Est ;
- d'accompagner la trame viaire d'alignement d'arbres et d'espaces d'accompagnement végétalisés qui répondront à la progression des typologies d'ambiances paysagères existantes tout en permettant en surface de gérer les écoulements d'eaux pluviales.

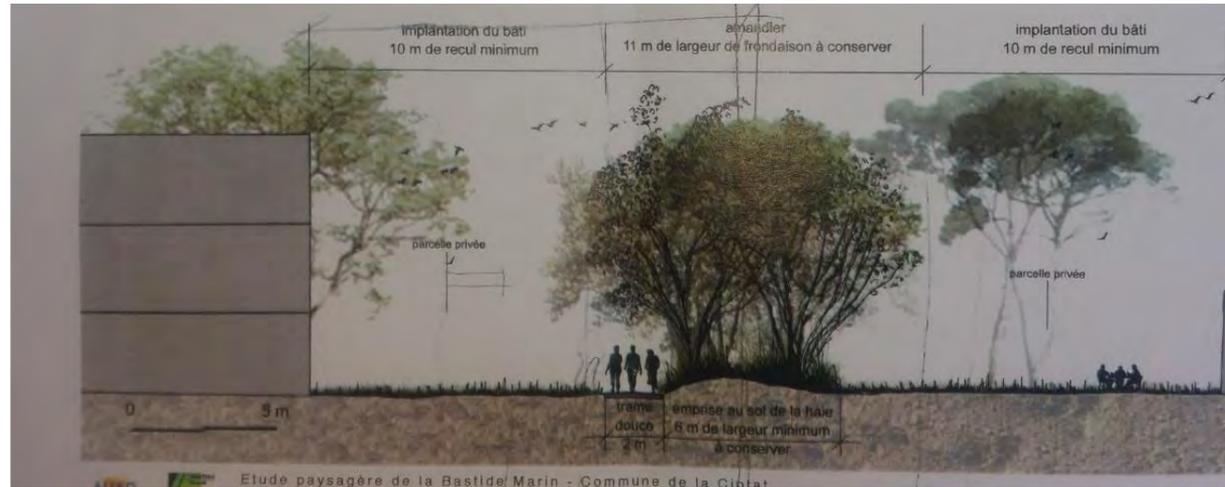
Des études et préconisations paysagères ont été faites sur les reculs nécessaires pour respecter les frondaisons des massifs boisés (liés au respect du caractère de la Bastide Marin).

Par voie de conséquence au droit des haies existantes, il est respecté un recul minimum de 10 mètre depuis l'axe de l'alignement des arbres des haies bocagères avant implantation d'un front bâti.

Une largeur de 11 mètres centrée sur le tronc doit être neutralisée pour respecter les frondaisons.

Un principe de retrait complémentaire de 10m de la limite de frondaison est un objectif complémentaire atteint pour certains fronts bâtis.

Perceptions rapprochées

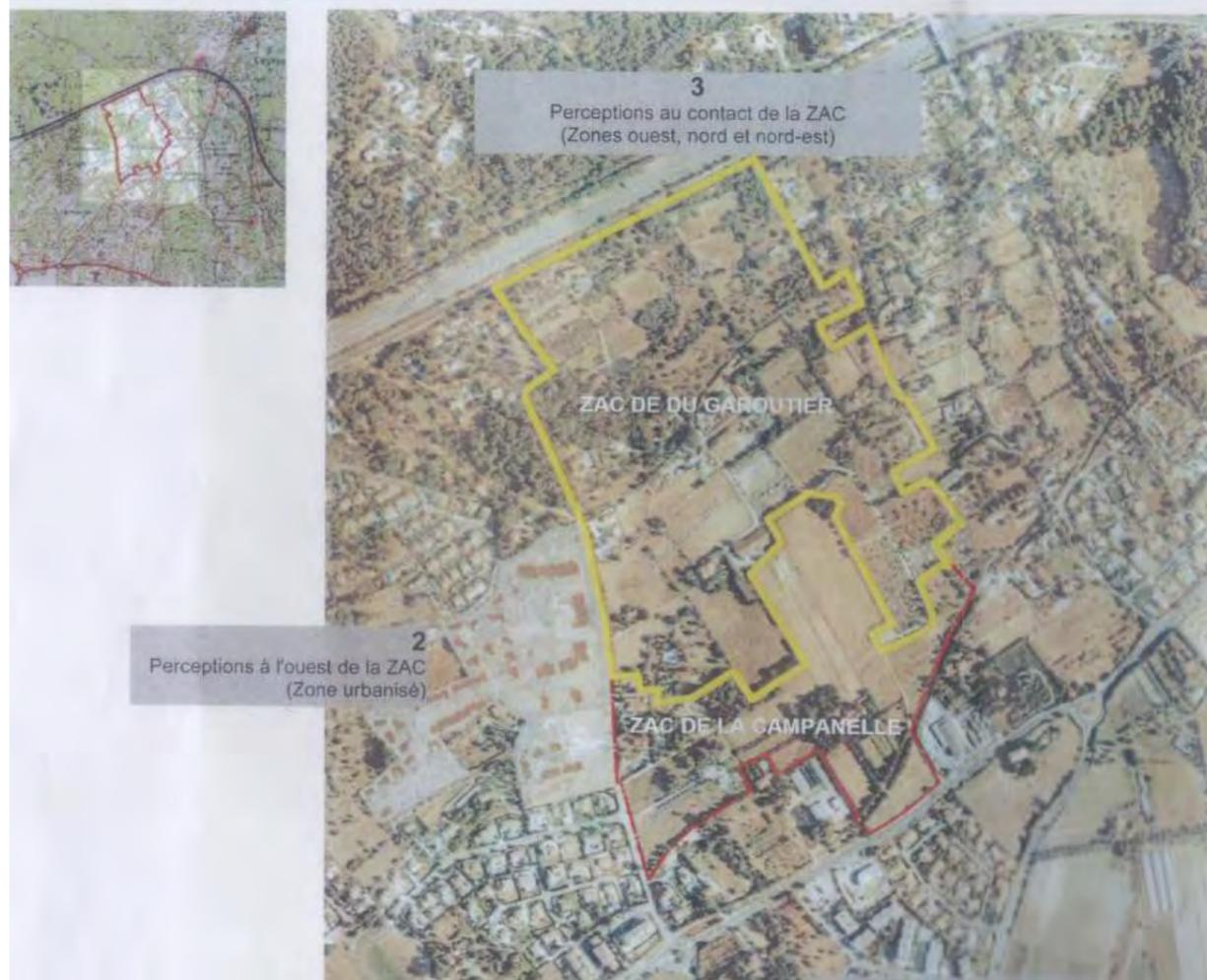


C.



	Zone de protection : Espace Boisé Classé (L'emprise des EBC reportée sur la photo aérienne n'est donnée qu'à titre indicatif)
	Massif de type forestier (prédominance du Pin d'Alep)
	Haie bocagère (prédominance des chênes)
	Haie d'arbres plantés en alignement (prédominance du cyprès)
	Bosquet d'arbres des parcs de bastides et des fermes
	Alignement d'arbres isolés (Allée principale d'accès aux bastides)
	Arbres en massif ou en isolés (Repérage non exhaustif; le graphisme indiquant uniquement la situation des zones concernées)
	Structure végétale d'importance paysagère dans le contexte: <b>F</b> Continuité forestière prolongeant l'espace boisé classé hors ZAC. Vue A ci-dessous <b>H</b> Haie bocagère avec prédominance des chênes. Vue B ci-dessous <b>P</b> Parc boisé et alignements d'arbres autour des bastides et fermes. Vues C et D ci-dessous





### 3.3. La desserte de la Zone

La desserte de la Zone se fera au Sud par une voie créée depuis l'avenue Guillaume DULAC (RD) et au Nord par une voie communautaire depuis la ZAC du Garoutier.

Il sera créé :

- un point d'échange de type carrefour en tourne à Gauche sur l'Avenue Guillaume DULAC ; des passages piétons seront implantés aux entrées et sorties du carrefour, pour drainer et sécuriser les flux piétons. Les modalités techniques d'accès et de réalisation du carrefour seront définies en concertation avec les services techniques de la ville et de la métropole.
- des voies à gestion communautaires, avec stationnements longitudinaux d'une largeur minimale de 2 mètres, un trottoir de part et d'autre de la chaussée d'une largeur variable, de pistes cyclables ainsi qu'une zone d'espaces verts.
  - o une voie communautaire Sud / Nord de 420 ml selon un profil en travers identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
  - o une voie communautaire Ouest de 60 ml selon un profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
- des voies secondaires et privatives destinées à desservir les parcelles à construire dont le tracé respecte les entités paysagères .Ces voies se composent d'une chaussée, un trottoir variable de 1,40 m avec un tracé qui respecte les entités paysagères.
- Des stationnements extérieurs paysagés et complémentaires à ceux développés dans le cadre des permis de construire ; d'une largeur minimale de 2 mètres.

Le carrefour, les voies de desserte primaire à vocation communautaire sont décrites dans le programme des équipements concédés.

### 3.4. La gestion des eaux pluviales

Les travaux ont été déclarés au titre de la loi sur l'eau, lors du dépôt du dossier de création de la ZAC. Un porter à connaissance sera envoyé au Préfet intégrant les modifications du plan masse, tout en restant dans les volumes et débits de fuites de la déclaration initiale.

Le détail est décrit dans le programme des équipements concédés, en synthèse, selon le porter à connaissance en date de Juillet 2017 du cabinet EAU et PERSPECTIVE, il est prévu la création d'un bassin de rétention à ciel ouvert en limite Sud-Ouest, en point bas général du site dédiés à la collecte des débits directs issus des emprises des voiries communautaires Nord/Sud et Ouest.

Cette rétention reprend la somme des débits de fuites en provenance des rétentions privatives réalisées dans les macro-lots.

Le volume décrit dans le porter à connaissance Juillet 2017 est de 1181 m<sup>3</sup>, ce qui correspond à une rétention d'une pluie d'occurrence 30 ans.

Le changement du plan masse avec diminution de l'imperméabilisation ont conduit à diminuer le volume de rétention nécessaire. Le porter à connaissance en précise les volumes partiels pour chaque bassin.

Le programme des infrastructures ci-après, décrit les modalités de mise en œuvre sans toutefois changer les principes de régulation initial.

### 3.5. Accessibilité et gestion des handicaps

2% des places de stationnements visiteurs seront réservées aux PMR ; Elles seront positionnées aux emplacements *ad hoc*, permettant l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Les aménagements seront conformes aux dispositions, arrêtés, et normes relatives aux personnes à mobilité réduite. L'accessibilité aux différents aménagements est réalisée selon les critères de confort d'usage pour les personnes en situation de handicap selon les quatre principes suivants : accéder aux bâtiments, s'orienter, circuler, et utiliser les équipements.

### 3.6. Schéma d'ensemble de la ZAC

Les réseaux de voiries et d'infrastructures (piétonnes, cyclables ou automobiles) qui vont structurer la zone sont conçus de telle façon que tous les terrains soient desservis.

Ils assurent la liaison avec les urbanisations voisines existantes, ainsi que le maillage des différentes opérations à l'intérieur de la ZAC, et les avenues adjacentes.

Ils préservent et favorisent les continuités écologiques au travers des principes d'aménagements paysagers, en préservant les haies bocagères existantes ou en créant de nouvelles notamment en accompagnement des voiries.

Les cheminements doux, la trame verte et la trame bleue constituée par le réseau d'eaux pluviales à ciel ouvert favorisera les déplacements et le maintien de la faune encore présente sur le site.

#### LES ESPACES COLLECTIFS

L'aménageur prévoit à terme la réalisation d'espaces privatifs ouverts :

- des voies douces,
- des espaces verts,
- des zones de stationnement paysagées et recevant le mobilier d'éclairage public et urbain associé,
- une voie douce,
- le plateau traversant au croisement de la voie douce et la voie communautaire Nord / Sud : la traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire.

#### LA TRAME VERTE

La couverture végétale de la ZAC, tient un rôle prédominant dans la configuration des espaces et leur perception.

L'objectif principal de l'aménagement paysager va se fondre dans les perceptions actuelles. Le parti paysager consiste en :

Pour la zone bâtie (Nord de la ZAC) :

- La conservation de massifs boisés en limite Nord et Nord-Ouest encloseront les nouvelles constructions et constitueront une séparation naturelle entre la ZAC et les constructions existantes.
- La conservation des haies bocagères, le long des trames viaires en appliquant une zone non aedificandi de 11 mètres depuis l'axe de l'alignement des troncs, pour protéger la frondaison des arbres et leur attrait paysager.

Pour la zone agricole (Zone Sud)

- La conservation en l'état de la Zone Sud : patrimoine bâti, dépendances et jardins, haies bocagères et haies d'accompagnement de la voie ferrée.

Pour respecter l'intégrité de ce paysage, la voie d'entrée Sud, initialement prévue plus à l'Ouest sur l'avenue Guillaume Dulac, a été déportée afin de positionner la voie communautaire en bordure Est de la ZAC. Le giratoire prévu dans le cadre du dossier de création, a été abandonné car trop consommateur d'espace.

Cette option d'aménagement permet de conserver une grande partie du territoire de la ZAC en zone agricole et boisée.

Pour les nouvelles plantations, qui accompagneront les limites privées et voies secondaires, le projet s'appuiera sur des essences locales qui répondront à la progression des typologies d'ambiances paysagères existantes tout en permettant en surface de gérer les eaux pluviales.

## PLAN MASSE ET PARCELLAIRE DE LA ZAC

Ce plan met en évidence de manière dont les différents terrains seront desservis par des voies, soit communautaires, soit communales, soit privées et équipés par des réseaux secs et humides.

Il permet d'identifier les terrains maîtrisés par l'aménageur et les pétitionnaires potentiels de permis construire d'autre part qui, le moment venu, contracteront des conventions de participation au financement des équipements publics, soit directement avec l'aménageur, soit avec la commune au terme des traités de concession. Les conditions de réalisation, et de phasage des travaux des équipements publics sont décrits ci-après.



 Parcelles concernées par l'implantation des bâtis

## PARTIE 2 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

---

## 4. INTRODUCTION

Le présent programme des travaux concerne les infrastructures et aménagements concédés à réaliser dans le cadre du programme des équipements publics (PEP) de la ZAC CAMPANELLE ;

Il concerne en particulier les ouvrages et équipements ci-après :

- Carrefour sur l'avenue Guillaume Dulac (RD) ;
- Voie communautaire Sud/nord (420 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
- Voie communautaire Ouest (60 ml) selon profil en travers type identique à celui développé sur la ZAC du Garoutier ;
- Stationnements extérieurs paysagés et complémentaires à ceux développés dans le cadre des permis de construire ;
- Ouvrages hydrauliques associés aux infrastructures primaires créées et dissociés des aménagements paysagers de la ZAC.

Ne sont pas inclus dans ce programme, les travaux, aménagements et VRD Quaternaires macro-lots qui conserveront un caractère privatif.

Les thèmes et natures d'équipements suivants sont concernés

- Voiries et mobiliers urbains associés ;
- Réseaux d'assainissement en eaux usées ;
- Réseaux d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques ;
- Réseaux d'adduction en eau potable et incendie ;
- Réseaux électrique EDF (HTA) et GAZ ;
- Génie civil pour réseaux de télécommunication, vidéosurveillance ;
- Réseau d'éclairage public

## 5. PROGRAMME DE TRAVAUX

### 5.1. Voirie

#### VOIRIES EXISTANTES

Les équipements à réaliser au titre de ces aménagements seront raccordés au Sud sur l'avenue Guillaume Dulac qui conserve un statut de Route Départementale sur ce secteur et au nord ainsi qu'à l'Ouest sur les voiries créées au titre des infrastructures primaires de la ZAC du Garoutier mitoyenne.

#### VOIRIE A CREER

On distinguera les équipements et renforcements à réaliser au titre des équipements publics primaires d'une part à savoir :

- la création d'un carrefour sur l'Avenue Guillaume Dulac ;
- la création d'une voie communautaire Sud/Nord (420 ml selon profil en travers type identique à celui de la ZAC du Garoutier ;
- la création de parcs de stationnements extérieurs paysagés et complémentaires à ceux à développer dans le cadre des permis de construire

Et d'autre part ;

- les réseaux divers nécessaires à réaliser en coordination sous les voiries communautaires à créer ;
- les ouvrages hydrauliques venant en compensation de l'imperméabilisation des voies nouvelles et dimensionnées en application de la loi sur l'eau et du Code de l'Environnement.

**Voies communautaires de desserte primaire**

Ces voies à créer permettront d'assurer une transparence suivant l'axe Nord / Sud et ainsi qu'à l'Ouest au travers de l'opération en relation étroite avec la ZAC du Garoutier.

Dans le cadre défini, les voies nouvelles à créer au titre de la ZAC de la Campanelle conserveront le même profil en travers que celles développées dans le cadre de la ZAC du Garoutier à savoir suivant les directives des services techniques de la Métropole :

- Une emprise de largeur totale de 13,30 m
- Une voie de largeur 5,50 m mono pente en travers à 2% ;
- Un alignement de places de stationnement longitudinales en rive Ouest (largeur 2,00)
- Deux trottoirs de largeur 1,50 m organisés bilatéralement
- Une piste cyclable bidirectionnelle de largeur 2,80 m implanté en rive Est.

Il est à noter que si le profil en long de la voie communautaire doit prendre en compte la topographie, du terrain au droit de sa polygonale d'implantation, les pentes longitudinales d'établissement en profil en long n'excéderont en aucun point la limite de 4%.

Il est prévu, afin de donner un caractère paysager à ces voies d'organiser un alignement d'arbres venant ponctuer la bande de stationnement longitudinale Ouest (1 arbre toute les deux places).

**Carrefour sur l'avenue Guillaume Dulac**

Création d'un carrefour en tourne à droite entrant et sortant au débouché de la voie communautaire Sud/Nord sur l'avenue Guillaume Dulac. Les flux en tourne à gauche sortant seront effectués par l'intermédiaire des carrefours giratoires existants de part et d'autre sur la route départementale. La possibilité de création d'un carrefour à feu est intégrée.

**Plateau traversant à créer à la traversée de la Voie Douce**

La prestation comprend la création d'un plateau traversant au croisement de la voie « douce » et la voie communautaire nord / Sud. La traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire.

**5.2. Constitution des voiries****CARACTERISTIQUES GENERALES**

Les voiries de l'opération à réaliser dans le cadre des aménagements de la ZAC CAMPANELLE seront dimensionnés pour atteindre les objectifs suivants :

- Classe de plateforme minimale PF3 (120 Mpa) pour les voies
- Trafic type T3 (< 150 PL/j)
- Classe de plate forme minimale PF2 (50 MPa) pour les parkings
- Trafic VL

A partir des arases de terrassements des plateformes brutes des voiries, la nécessité de réaliser partiellement des couches de forme sera définie après campagne d'essais de sol et de portance. En tout état de cause, les niveaux PF2 et PF3 seront exigés en tout point avant réalisation des structures de chaussée.

Après protection du fond de forme par mise en place d'un géotextile anti contaminant, les structures ci-après seront prévues :

**CHAUSSEE NEUVE – PARKINGS LONGITUDINAUX**

- Fourniture et pose d'un géotextile non tissé (masse surfacique : 0,27 kg/m<sup>2</sup> minimum)
- Fondation en grave naturelle GNT 0/31 épaisseur 30 cm
- Base en grave bitume GB 0/20 d'épaisseur 18 cm ou en EME 0/14 d'épaisseur 14 cm
- Revêtement BBSG 0/10 épaisseur 6 cm

**TROTTOIR**

- Fondation en grave naturelle GNT 0/31 épaisseur 15 cm
- Base en grave traitée au liant GC 0/20 épaisseur 10 cm
- Revêtement en enrobé noir 0/6 épaisseur 4 cm

**BORDURES ET CANIVEAUX**

Type T3 ou T3R posées sur semelle de fondation en béton B20 sur 20 cm d'épaisseur, avec une largeur minimale égale à celle de la bordure augmentée de 20 cm et avec caniveau associé suivant cas réalisé en béton de type B20 coulé en place (largeur 0,20 – épaisseur 0,20 – pente 12%) ou caniveau type CS2 préfabriqué.

P1 ou rang d'agglomération plein en limite d'emprise, permettant la fermeture du revêtement de surfaces des trottoirs de part et d'autre de cette dernière.

Les bordures ou rang d'agglos pleins en limite d'emprise, permettant la fermeture du revêtement de surfaces des trottoirs de part et d'autres de cette dernière.

Les bordures seront en béton préfabriqués norme AFNOR classe 100 ;

L'ensemble de la signalisation de police routière verticale et horizontale sera prévu avec l'accord préalable des services techniques de la voirie de la commune de la Ciotat. A ce titre, tous les arrêtés de police nécessaires pour signalisation verticale et détail de la signalisation horizontale : passages piétons, bandes podotactiles, axes de chaussée, stationnements seront sollicités auprès des administrations et services compétents.

### 5.3. Mobilier Urbain

L'ensemble du mobilier urbain comprenant les bancs, les corbeilles sera de qualité suivant définition de l'architecte de l'opération en accord avec les services de la ville de la Ciotat.

### 5.4. Aménagements paysagers

La périphérie sud et est de la bastide de la Campanelle sera traitée en espaces verts de type prairie et composée en îlots de plantes tapissantes d'essences régionales. L'arrosage automatique sera prévu. L'aménagement sera préalablement concerté avec les services de la Ville de la Ciotat.

### 5.5. Réseaux

#### RESEAUX EAUX USEES

##### *Réseaux existants*

Le réseau d'assainissement en eaux usées est de la compétence de la Métropole.

On note l'existence d'un réseau DN 300 mm sous l'avenue Guillaume Dulac.

Ce réseau existant, en limite Sud et en ligne de point bas constituera donc el points de raccordement gravitaire de l'opération.

##### *Réseaux à créer*

Un réseau d'assainissement séparatif sera créé sous les voies communautaires Nord / Sud et Ouest. Le réseau ainsi créé dans l'axe Nord / Sud permettra d'assurer le raccordement du réseau d'assainissement développé dans le cadre de la ZAC du Garoutier d'une part et les futurs macro lots à bâtir dans le périmètre de la ZAC CAMPANELLE.

##### *Constitution des réseaux à créer*

Les réseaux à créer seront de type séparatifs et gravitaires.

Ils seront réalisés en PVC CR8 DN200 (principal) et DN 160 (branchements) avec regards de visite à tampon fonte articulé, le tout conformément aux directives édictées par le fascicule 70 du CCTG applicables aux marchés de travaux publics (fascicule 20003 – 10)

Ainsi que par les services Assainissement de la Ville de LA Ciotat et de la métropole.

Il sera construit des regards de visite DN800 jusqu'à 2,00 m de hauteur et DN 1000 au-delà, recouverts de tampons de fontes articulés type PAMREX et adaptés à la classe de trafic à chaque changement de direction, et tous les 50 mètres linéaires de conduites au maximum. Les échelons seront en aluminium. Les cunettes seront réalisées en ½ tuyau.

Chaque branchement sera raccordé sur un tabouret passage direct.

#### RESEAU D'EAU PLUVIALE – OUVRAGES HYDRAULIQUES

##### *Réseaux existants*

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales est de la compétence de la métropole. Le terrain d'assiette de l'opération ne comprend pas de réseau de transit ou d'ouvrages de collecte des eaux pluviales. Toutefois et à l'identique du réseau d'assainissement des eaux usées, le point bas général est situé au contact avec l'avenue Guillaume Dulac au Sud-Ouest.

La ville dispose d'un réseau public communal DN 1000 qui a été développé jusqu'au débouché de la voie Douce. Ce réseau constituera en ce point l'exutoire gravitaire de l'opération après compensation hydraulique et régulation du débit de fuite.

##### *Compatibilité avec la loi sur l'eau et le Code de l'Environnement*

En application du Code de l'Environnement ; le dossier est soumis à la procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'eau (bassin versant < 20 hectares). La déclaration a été effectuée dans le cadre du dossier de création. Un porté a connaissance sera transmis en préfecture pour les modifications du plan de masse et du tracé de voirie.

Les études hydrauliques réalisées par le cabinet Eau et Perspectives ont permis d'identifier les compensations hydrauliques requises et d'intégrer les mesures compensatoires afin d'assurer au minimum sa neutralité vis à vis de l'aval.

Ces dispositions sont de deux ordres indissociables :

##### - *Aspect quantitatif*

La réalisation d'un volume de rétention dimensionné pour l'occurrence trentennale, associé à la limitation du débit de rejet à la valeur actuellement générée par le terrain nu ou encore à la valeur

du débit admissible par l'exutoire communal, est de nature à garantir la transparence hydraulique du programme vis-à-vis de l'aval.

Les bassins RET1 à RET3 sont enterrés à parois verticales. Le bassin RET4 est à ciel ouvert : il collecte les eaux de la voirie communautaire et les eaux régulées des bassins RET1 à RET3. Le principe de régulation est inchangé par rapport au plan de 2014.

**Bassin écrêteur RET1 :**

- Surface en fond = 60 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,48 m
- Volume utile = 89 m<sup>3</sup>
- Ajustage = Ø 60 mm
- Hauteur totale mini. = 1,78 m

**Bassin écrêteur RET2 :**

- Surface en fond = 100 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,50 m
- Volume utile = 150 m<sup>3</sup>
- Ajustage = Ø 65 mm
- Hauteur totale mini. = 1,80 m

**Bassin écrêteur RET3 :**

- Surface en fond = 170 m<sup>2</sup>
- Hauteur utile = 1,76 m
- Volume utile = 300 m<sup>3</sup>
- Ajustage = Ø 115 mm
- Hauteur totale mini. = 2,16 m

**Bassin écrêteur RET4 :**

- Surface en fond = 517 m<sup>2</sup>
- Talus = 1/3
- Hauteur utile = 1,0 m
- Volume utile = 642 m<sup>3</sup>
- Ajustage = Ø 170 mm
- Hauteur totale mini. = 1,50 m



**Aspect qualitatif :**

La mise en place d'un dispositif de traitement qualitatif de type séparateur à hydrocarbures et débourbeur avant rejet à l'exutoire, permettra de garantir la maîtrise qualitative des rejets à l'exutoire communal existant.

Selon le « porté à connaissance » établi par eau et perspective en date du 14/04/2014, il est donc prévu la création d'un bassin de rétention à ciel ouvert en limite Sud Ouest, en point bas général du site dédié à la collecte des débits directs issus des emprises de voiries communautaires Nord/Sud et Ouest.

Cette rétention reprendra également la somme des débits de fuite issus des rétentions privatives réalisées à l'intérieur des macro lots par les futurs acquéreurs.

Cette rétention primaire est à ce stade dimensionnée suivant dossier de porté à connaissances EAU & PERSPECTIVES n°019/13 du 14/04/2014 à 642 m<sup>3</sup> pour une régulation d'une pluie de projet de 30 ans. Ce bassin de rétention pourra être réalisé à ciel ouvert dans le triangle Sud Ouest formé par la RD au Sud et la voie douce au Nord (voie de chemin de Fer) et la nouvelle voie de desserte à l'est.

Il sera clôturé et doublé par une haie végétale. Il restera distinct des aménagements paysagers connexes.

Il restera distinct des aménagements paysagers connexes.

Ainsi les mesures proposées seront en tout point conformes aux exigences de la loi sur l'eau et permettront d'assurer la compatibilité de l'opération au regard de la réglementation et du Code de l'Environnement.

**Architecture du réseau**

Comme précisé ci-avant, cette rétention reprendra également la somme de débits de fuite issus des rétentions privatives réalisées à l'intérieur des macro lots par les futurs acquéreurs. En effet les opérateurs intervenant sur les macro lots devront réaliser une rétention privative dont les positionnements respectifs sont indiqués dans le plan ci-contre, assortis d'une régulation du débit de fuite.

Les réseaux intérieurs seront réalisés sous les voiries de desserte communautaires de l'opération et convergeront vers le bassin de rétention unique et commun à l'ensemble de l'opération.

**Nature des réseaux**

L'ensemble des réseaux d'assainissement en eaux pluviales respectera les dispositions du fascicule 70 du CCTG applicable aux marchés de travaux publics (fascicule 2003-10) ainsi que celles édictées par le Service de l'assainissement de la DEA et de la Métropole.

Les eaux de ruissellement de la voirie communautaire seront collectées par des avaloirs respectifs 1300 \* 600 raccordé par antenne béton BCA 135A de DN 400 minimum doublés d'une grille 1000\*300 ou 1300 \* 300 ou 1300 \* 500 suivant largeur du caniveau et décalée de l'avaloir sur l'aval soit dans le sens de circulation des eaux pluviales en caniveau.

Ces avaloirs à grilles seront positionnés sur une seule rive de chaussée en adéquation avec le profil mono pente choisi et seront distants d'environ 25 m (cas d'une chaussée à dévers unilatéral).

Ces dispositifs d'engouffrement seront raccordés sur une conduite principale organisée sous l'emprise de la voie communautaire à réaliser.

Les branchements seront réalisés en DN 400 BCA 135 A. Le diamètre minimal autorisé sous la conduite principale sera de DN 600.

Il sera extrait des regards de visite DN800 jusqu'à 2,00 m de hauteur et DN1000 au-delà, recouverts de tampons fonte articulés type PAMREX et adaptés à la classe de trafic à chaque changement de direction et tous les 50 mètres linéaires de conduite au maximum. Les échelons seront aluminium jusqu'à 0,40 m du fil d'eau et qu'elle que soit la profondeur du regard.

Les fonds de regards seront de type à fonds plats.

Les antennes de raccordement des avaloirs seront orientées dans le sens des écoulements de la conduite principale avec un angle de raccordement optimal égal à 30° degrés.

La pente de la conduite principale sera comprise entre 1% et 2%.

Dans le cas de pente du terrain naturel très supérieur, la pente de la conduite sera réduite au maximum avec aménagement de regard de chute régulièrement répartis afin de rattraper le terrain naturel.

Les pentes des tronçons de conduite principale doivent être globalement croissantes depuis l'amont du projet jusqu'à l'aval.

Des boîtes de lavage de caniveaux seront prévues au droit de la voie communautaire conformément aux directives édictées par la Direction de la Propreté Urbaine.

## RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

### *Réseaux existants*

Le réseau d'adduction en eau potable de la commune est de la compétence de la métropole. On note l'existence des réseaux structurants suivants :

DN150 fonte sous l'avenue DULAC.

### *Réseaux à créer*

Il sera prévu un réseau interne DBN 150 fonte ductile maillé enter le DN150 existant sous l'avenue Guillaume Dulac et le réseau DN 100 développé par la ZAC du Garoutier.

Ce réseau ainsi maillé permettra la défense incendie d'une part avec simultanéité de deux hydrants de 60 m<sup>3</sup>/h unitaire et la desserte en eau domestique de l'opération.

A parti de ces conduites seront développées les antennes innervant chaque macro lots à construire d'une part et les poteaux incendie d'autre part.

Les réseaux seront réalisés en fonte 2 GS à joint automatique et comprendront l'ensemble de la robinetterie nécessaire (PL, Vannes, Vidanges, ventouses, ) suivant les directives des services gestionnaires du réseau d'adduction d'eau potable et de défense contre l'incendie.

## RESEAU ELECTRIQUE ET GAZ

### *Réseaux existants*

La présence d'un réseau d'alimentation EDF (HTA) et EDF (BTA) est avérée au contact du site. Le terrain est également cerné par des réseaux aériens basse tension.

### *Réseaux à créer*

A partir des réseaux d'alimentation existants, une boucle HTA nouvelle pourra être créée afin d'innervier les futurs postes de transformation de distribution publique (DP) de l'opération.

Une convention de desserte électrique sera passée entre ENEDIS et l'aménageur en fonction des puissances à souscrire. La desserte en énergie GAZ pourra être également envisagée avec les services de GDF en fonction des besoins futurs exprimés.

## RESEAUX DE TELECOMMUNICATION.

### *Réseaux existants*

L'avenue Guillaume DULAC est pourvue d'un réseau de télécommunication enterré avec chambres de tirage.

### *Réseaux à créer*

Un génie civil de conduite multitubulaire sera créé à partir du réseau existant et permettra une desserte de tous les macro lots à construire ainsi que le raccordement en continuité du réseau télécom développé au Nord au titre de la ZAC du Garoutier.

Les travaux ponctuels de renforcement et d'enfouissement de lignes seront traités par les services de France Télécom, suivant convention bipartite à établir ultérieurement.

## RESEAU D'ECLAIRAGE PUBLIC

En concertation avec les services de l'éclairage public et de la voirie de la Ville de la Ciotat, les dispositions suivantes sont prévues en fonction de la typologie de la voie.

L'alimentation sera souterraine pr des câbles placés sous fourreaux TPC90 avec mise à la terre par cablettes cuivre et mise en place de regards de tirage 40 x 40 en pied de chaque candélabre si nécessaire.

Les appareils seront choisis avec le service de l'éclairage public de la ville de la Ciotat, ils seront implantés soit unilatéralement soit bilatéralement en fonction des hauteurs de feu choisies et des performances attendues.

L'implantation sera également coordonnée à ceux existants ou préconisés par les services de la Ville de la Ciotat par ailleurs afin de garantir l'uniformité de traitement, d'entretien, de maintenance ainsi que le niveau d'éclairage souhaité.

## PARTIE 3 ESTIMATION PREVISIONNELLE DES INFRASTRUCTURES ET AMENAGEMENTS CONCEDES

---

## 6. PREAMBULE

La présente estimation est établie comme suit :

Estimation au mètre linéaire des voies de desserte de la ZAC Y compris aménagements de surface et réseaux divers à réaliser à savoir :

- Carrefour sur RD ;
- Voies communautaires SUD/NORD (420 ml) selon profil en travers type identique à celui développé dans la ZAC du Garoutier ;
- Voie communautaire Ouest (60 ml) ;
- Stationnements extérieurs paysagés et complémentaires à ceux développés dans le cadre des permis de construire.

Equipements spécifiques ou ponctuels à réaliser à savoir :

Ouvrages hydrauliques associés aux infrastructures primaires créées et dissociées des aménagements paysagers de la ZAC .

Ne sont pas compris dans cette estimation prévisionnelle les aménagements VRD quaternaires de macro lots qui conservent un caractère privatif.

## 7. OUVRAGES PONCTUELS CONCEDES

### 7.1. Carrefour Sud

Création d'un carrefour en tourne à droite entrant et sortant au débouché de la voie communale sud / Nord sur la route départementale (Avenue Guillaume Dulac).

Les flux en tourne à gauche sortant seront effectués par l'intermédiaire des carrefours giratoires existant de part et d'autres sur al route départementale.

Surface à traiter de 1200 m<sup>2</sup> y compris aménagements de sécurité

Il est considéré que l'équipement est principalement réalisé sous la plateforme RD actuelle

**TOTAL CARREFOUR SUD 200 000 € HT**

### 7.2. Plateau traversant

La prestation comprend la création d'un plateau traversant au croisement de la voei douce et la voie communautaire Nord / Sud

La traversée de la voie douce sera traitée en plateau traversant avec une altimétrie rail supérieure de 10 Cm à l'altimétrie enrobé fini de la voie communautaire

Cette prestation est complémentaire au profil de voirie courant chiffré ci-après

Traitement minéral par bandes structurantes 300 m<sup>2</sup> \* 150 € HT = 45 000 €HT

Potelets et barrières 8U \* 250 €HT = 2 000 € HT

**TOTAL PLATEAU STRUCTURANT 47 000 € HT**

### 7.3. Voies communautaires

**TRONCON NORD /SUD (emprise 13.3 m – longueur 420 ml) :**

#### Voirie

- Terrassement 15 ml x 0,50 m x 25 HT = 190 €HT/ml
- Géotextile 15 m<sup>2</sup> /ml x 3 €ht :m<sup>2</sup> = 45 € HT/ml
- Chaussée en enrobé noir 0/10 5,50 m<sup>2</sup> x 50 €ht :m<sup>2</sup> = 275 €h HT/ml
- Parking en enrôbés noirs 0/6 3,00 m<sup>2</sup>/ml x 40 € /m<sup>2</sup> = 120 € HT/ml
- Piste cyclable en enrobé Ocre 0/6 2,80 m<sup>2</sup>/ml x 60 € HT / m<sup>2</sup> = 170 € HT /ml
- Bordure T<sup>2</sup> en rive + T2 basse PK 3 ml/ml x 50 € HT/m<sup>2</sup> = 150 €HT /ml
- Bordurette P1 3 ml/ml x 30 €HT/ml = 90 €HT/m<sup>2</sup>
- Caniveau CS2 1ml/ml x 50 € HT/ml = 50 € HT / ml
- Arbre et grille d'arbre sur alignement PK 150 €HT/ml = 150 €HT/ml

**SOUS TOTAL PROFIL VOIE 1340 €HT/ml**

**Réseaux Divers Courants**

EU DN 200 PVC CR 8	120 €HT/ml
EP DN 600 BCA moyen	150 €HT/ml
AEP DN 150 fonte	120 €HT/ml
HTA en coupure 20 KV y/c câbles	120 € HT/ml
BTA 240 mm <sup>2</sup>	100 € HT/ml
Génie civil télécommunication	100 € HT/ml
Eclairage public voirie HT 7,00 m	180 €HT/ml
<b>SOUS TOTAL RESEAUX</b>	<b>890 € HT/ml</b>

**SOUS TOTAL TRONCON NORD / SUD 2230 €HT x 420 ml = 936 600 €**

**Réseaux Divers Courants**

EU DN 200 PVC CR 8	120 €HT/ml
EP DN 600 BCA moyen	150 €HT/ml
AEP DN 150 fonte	120 €HT/ml
HTA en coupure 20 KV y/c câbles	120 € HT/ml
BTA 240 mm <sup>2</sup>	100 € HT/ml
Génie civil télécommunication	100 € HT/ml
Eclairage public voirie Ht 7,00 m	180 €HT/ml
<b>SOUS TOTAL RESEAUX</b>	<b>890 € HT/ml</b>

**SOUS TOTAL RESEAUX**

**890 € HT/ml**

**SOUS TOTAL TRONCON OUEST 2230 €HT x 60 ml = 133 800 €**

**TRONCON OUEST (emprise 13.30 m – Longueur 60 ml)**

**Voirie**

- Terrassement	15 ml x 0,50 m x 25 HT = 190 €HT/ml
- Géotextile	15 m <sup>2</sup> /ml x 3 €ht :m <sup>2</sup> = 45 € HT/ml
- Chaussée en enrobé noir 0/10	5,50 m <sup>2</sup> x 50 €ht :m <sup>2</sup> = 275 €h HT/ml
- Parking en enrobé noir 0/6	3,00 m <sup>2</sup> /ml x 40 € /m <sup>2</sup> = 120 € HT/ml
- Piste cyclable en enrobé Ocre 0/6	2,80 m <sup>2</sup> /ml x 60 € HT / m <sup>2</sup> = 170 € HT /ml
- Bordure T <sup>2</sup> en rive + T2 basse PK	3 ml/ml x 50 € HT/m <sup>2</sup> = 150 €HT /ml
- Bordurette P1	3 ml/ml x 30 €HT/ml = 90 €HT/m <sup>2</sup>
- Caniveau CS2	1ml/ml x 50 € HT/ml = 50 € HT / ml
- Arbre et grille d'arbre sur alignement PK	150 €HT/ml = 150 €HT/ml

**SOUS TOTAL PROFIL VOIE 1340 €HT/ml**

## 7.4. Ouvrages particuliers

### GESTION HYDRAULIQUE DU SITE

Selon le porté à connaissances établi du 14/04/2014, création d'une rétention à ciel ouvert en limite Sud, en point bas général du site destiné à la collecte des débits directs issus de emprises des voies communautaires Nord/Sud et Ouest

Cette rétention reprendra également la somme des débits de fuite issus des rétentions privatives réalisées à l'intérieur des macro-lots par les futurs acquéreurs.

Cette rétention primaire est à ce stade dimensionnée suivant dossier EAU & PERSPECTIVES à **642 m3** pour une régulation d'une pluie de projet de 30 ans. Ce bassin de rétention pourra être réalisé à ciel ouvert dans le triangle Sud Ouest formé par la RD au Sud et la voie douce au Nord (voie de chemin de Fer) et la nouvelle voie de desserte à l'Est. Il sera clôturé et doublé d'une haie végétale. Il restera distinct des aménagements paysagers connexes

Terrassements (1200 m3 y/c talus, revanche) traitement paysager, clôtures,  
 1200 m3 x 100 €HT = 120 000 €HT

Traitement qualitatif par séparateur hydrocarbure (1 x 15 000 € HT) = 15 000 € HT

**SOUS TOTAL GESTION HYDRAULIQUE : 135 000 € HT**

### AMENAGEMENT ESPACES VERTS EN PERIPHERIE DE LA BASTIDE DE LA CAMPANELLE (12000 M²)

La prestation comprend la création d'un espace vert de type prairie à la périphérie de la Bastide de la Campanelle, en particulier sur les franges sud et est. Cet aménagement comprendra la plantation d'arbres (1 arbre / 500 m²) et de bosquets composés de plantes tapissantes d'essences méditerranéennes. Un arrosage automatique sera prévu.

Terre végétale (ep 0,30 m), amendement 12000 m² x 10 € HT = 120 000 € HT

Arbres, plantes tapissantes, arrosage automatique forfait = 30 000 € HT

**SOUS TOTAL AMENAGEMENTS ESPACES VERTS 150 000 € HT**

## 7.5. Synthèse Générale

REPÈRE	DESIGNATION	TYPE VOIE	LINEAIRE (ml°)	COÛT / ml € HT	TOTAL HT
A1	Carrefour Sud	Communautaire			200 000
A2	Plateau traversant	Communautaire			47 000
B1	Voie communautaire Nord / Sud	Communautaire	420	2230	936 600
B2	Voie communautaire Ouest	Communautaire	60	2230	133 800
C1	Gestion hydraulique du site	Communautaire			135 000
C2	Plateaux de stationnements ZAC	Communautaire			150 000
<b>TOTAL GLOBAL TRAVAUX €HT (HORS ALEAS 10 %)</b>					<b>1 602 400</b>

## PARTIE 4 : PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

---

La ZAC Campanelle créée par délibération du Conseil Municipal de la commune de la Ciotat en date du 05 juillet 2010 porte sur une surface d'environ 6 hectares classé au PLU en Zone AUH ;

La ZAC Campanelle est couverte par la Zone ANRU, permettant de proposer des logements soumis à une TVA réduite sous diverses conditions de ressources des acquéreurs.

Le respect de la Bastide de caractère située au Sud du périmètre, de ses dépendances et des terrains, la volonté de conserver le couvert végétal, les haies bocagères, a conduit l'aménageur à densifier la zone Nord de la ZAC Campanelle.

L'objectif majeur est celui de mixité sociale par une diversification de l'offre de logements apportant une réponse adaptée aux besoins de la population.

Conformément aux objectifs du PLH et aux objectifs du PLU, différents types de logements sont créés au niveau de ce nouveau quartier, afin de garantir sa diversité sociale.

En vertu de l'article L123-1 16°) et R123-12 du Code de l'Urbanisme, des servitudes de mixité sociale ont été instituées dans les zones AU et U du PLU, comme indiqué dans les documents graphiques du PLU.

Un quota minimum de 25 % de logements sociaux est mis en œuvre sur la ZAC.

Compte tenu de la nécessité d'éloigner les constructions de la Bastide Marin, la zone Sud de la ZAC a été préservée. La densification de la zone Nord est devenue nécessaire, de la même façon, il a fallu abandonner l'habitat individuel.

Les logements se répartiront approximativement en 247 logements répartis sur 5 ensembles desservis par 11 cages dont :

- 63 logements sociaux répartis entre 30 % de T2, 51% T3 et 19 % T4 ;
- 184 logements en accession répartis entre 32 % T2, 48% T3, 20% T4

Il existe par ailleurs une zone ANRU au Sud du projet, permettant de proposer des logements dont le prix sera soumis à une TVA réduite sous diverses conditions de ressources des acquéreurs. La ZAC CAMPANELLE est située dans la limite des 500 mètres de cette zone, ce qui permet de bénéficier des avantages de la Zone ANRU.

Pour répondre aux enjeux du développement durable ; les objectifs collectifs sont multiples. Il s'agit de :

- promouvoir une offre suffisante de logements pour des actifs et permettre l'accueil de nouveaux arrivants afin de faciliter le parcours résidentiel des familles et de contribuer à la croissance économique ;
- favoriser la mixité de l'habitat pour un rééquilibrage territorial ;
- créer une offre de logements supplémentaire ;
- assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet et sa greffe avec le tissu environnant ;
- respecter les contraintes végétales du sites ;
- respecter les contraintes du patrimoine bâti ;

- Structurer le réseau viaire de la ville et relier la ZAC du Garoutier et la ZAC Campanelle à l'Avenue Guillaume Dulac ;
- Structurer et fédérer le mode de déplacement doux ;
- Minimiser l'empreinte énergétique tant du point de vue de la construction que des déplacements urbains.

L'ensemble représente environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 3750 m<sup>2</sup> en logements sociaux.

CAGE A-B-C		SOCIAL		
Niveaux	2P (45m2)	3P (65m2)	4P (85m2)	nb/log/niveau
RDC	8	8	1	17
R+1	5	12	1	18
R+2	5	12	1	18
R+3	1	0	9	8
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>63</b>
%	30,2	50,8	19,0	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

CAGE D-E-F		ACCESSION		
Niveaux	2P (39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	nb/log/niveau
RDC	5	5	3	13
R+1	5	9	2	16
R+2	5	9	2	16
R+3	3	2	6	8
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>56</b>
%	32,1	44,6	23,2	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

CAGE G-H-I		ACCESSION		
Niveaux	2P (39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	nb/log/niveau
RDC	6	7	5	18
R+1	6	11	5	22
R+2	6	11	5	22
R+3	6	11	5	8
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>84</b>
%	28,6	47,6	23,8	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

CAGE J-K		ACCESSION		
Niveaux	2P (39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	nb/log/niveau
RDC	3	5	1	9
R+1	5	5	2	12
R+2	5	5	2	12
R+3	5	5	2	8
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>45</b>
%	40,0	44,4	15,6	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

Total GHI-JK				
Niveaux	2P (39m2)	3P (59m2)	4P (80m2)	nb/log/niveau
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>27</b>	<b>129</b>
%	32,6	46,5	20,9	100
<b>PROGRAMME</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>100</b>

# PARTIE 5 : MODALITES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

---

## 8. MAITRISE D'OUVRAGE ET ESTIMATION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENT PUBLIC REALISER	A	COUT ESTIMATIF (€ HT)	MAITRE OUVRAGE	D	EQUIPEMENT FINANCE PAR	GESTIONNAIRE APRES REMISE
<b>Voie communautaire Nord Sud</b>		<b>936 600</b>				
Chaussée		562 800	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau eaux pluviales		63 000	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau Usée		50 400	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau AEP		50 400	BOUYGUES		BOUYGUES	SEM
Réseau électricité		92 400	BOUYGUES		BOUYGUES	EDF
Réseau éclairage public		75 600	BOUYGUES		BOUYGUES	Commune
Réseau télécommunication		42 000	BOUYGUES		BOUYGUES	France telecom
<b>Voie communautaire Ouest</b>		<b>133 800</b>				
Chaussée		80 400	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau eaux pluviales		9 000	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau Usée		7 200	BOUYGUES		BOUYGUES	Métropole
Réseau AEP		7 200	BOUYGUES		BOUYGUES	SEM
Réseau électricité		13 200	BOUYGUES		BOUYGUES	EDF
Réseau éclairage public		10 800	BOUYGUES		BOUYGUES	Commune
Réseau télécommunication		6 000	BOUYGUES		BOUYGUES	France telecom

<b>CARREFOUR SUR RD</b>	<b>200 000</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>Département</b>
<b>PLATEAU TRAVERSANT</b>	<b>47 000</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>Commune</b>
<b>BASSINS ECRETEURS</b>	<b>135 000</b>			
Bassins	120 000	BOUYGUES	BOUYGUES	Métropole
Séparateur hydrocarbures à	15 000	BOUYGUES	BOUYGUES	Métropole
<b>Aménagement espaces verts</b>	<b>150 000</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>BOUYGUES</b>	<b>Commune</b>

## 1. BILAN PREVISIONNEL INITIAL

DEPENSES EN K€HT		RECETTES EN K €	
1 - ACQUISITIONS FONCIERES	8 370 000	1 - CESSION DES MACRO LOTS	12 170 152
2 - EQUIPEMENTS PUBLICS INFRASTRUCTURES	1 602 400	2 -QUOTE PART REMBOURSEMENT PARTICIPATIONS TRAVAUX ET D EQUIPEMENTS PUBLICS SUR TERRAINS NON ACQUIS PAR L'AMENAGEUR	
3 - EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES (PARTICIPATION PAYEE PAR L'AMENAGEUR)	472 752		
4 - RESEAUX ET OUVRAGES PROPRES AUX FUTURES OPERATIONS			
5 - CHARGES GENERALES	1 036 000		
6 – FRAIS FINANCIERS	689 000	6	
7 -TVA SUR MARGE			
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>12 170 152</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>12 170 152</b>
<b>RESULTAT NET PREVISIONNEL</b>	<b>0</b>		

### CALCUL DE T V A SUR MARGE

CA MACRO LOTS =  
TERRAIN + NOTAIRE =  
MARGE =

Marge à diviser par 1,2 et à multiplier par 20% soit

Et

## PARTIE 6 : PLANNING DE L'OPERATION

---

## PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

- Dépôt PC Juillet 2017
- Approbation du dossier de réalisation : Septembre 2017
- Obtention PC: Novembre 2017
- Début chantier des ouvrages publics : 1<sup>er</sup> semestre 2018
- Début chantier construction second trimestre 2018
- 1<sup>ères</sup> livraisons : 1<sup>er</sup> trimestre 2020

## PARTIE 7 : ANNEXES

---

## **1 PLANS GENERAUX**

**Plan de masse de la ZAC au 1/1000**

**Plans parcellaires des différents ilots composant la ZAC**

## **2 PLANS DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Plan des voiries sur emprise de la ZAC devant être réalisées par l'aménageur et cédées à la collectivité concédante ;**

**Plan des réseaux secs et ouvrages de nature publique sur emprise de la ZAC devant être réalisées par l'aménageur et cédées à la collectivité concédante ;**

**Plan des réseaux humides et ouvrages de nature publique sur emprise de la ZAC devant être réalisées par l'aménageur et cédées à la collectivité concédante ;**

**Plan des infrastructures publiques- voies ou carrefours, réseaux et ouvrages extérieurs à l'emprise de la ZAC ayant un lien direct avec al ZAC , devant être financé en totalité ou partie par l'aménageur et cédées à la collectivité concédante ;**

## **3 PLANS TECHNIQUE PROPRES AUX FUTURES OPERATIONS DE LOTISSEMENT OU DE CONSTRUCTION**

**Plan des voies propres aux futures opérations de lotissements ou de constructions dont les emprises demeureront privées et seront gérées par l'aménageur**

**Plan des réseaux secs et ouvrages propres aux futures opérations de lotissements ou de constructions dont les emprises demeureront privées et seront gérées par l'aménageur**

**Plan des réseaux humides et ouvrages propres aux futures opérations de lotissements ou de constructions dont les emprises demeureront privées et seront gérées par l'aménageur**

## **4 – AUTRES ANNEXES**

**Etude d'impact**

**Porter à connaissances ouvrages hydrauliques autorisés**

**Projet du cahier des charges de cession de terrain**

**Copie du traité de concession liant la commune et BOUYGUES signée en date du 31 Décembre 2013**

DEMANDEUR :

**BOUYGUES IMMOBILIER**

**ZAC DE LA CAMPANELLE**

**Porter à connaissance des modifications que le pétitionnaire se propose d'apporter aux ouvrages hydrauliques autorisés**

**RÉCÉPISSÉ DE DÉCLARATION DU 04/08/2010**

LIEU :

**Commune de LA CIOTAT**

Lieu-dit : Le Garoutier

**eau & perspectives**

géologie hydrogéologie hydrologie hydraulique

**DOSSIER N°124/17**

Indice	Date d'édition	Etude et Rédaction	Vérification
<b>a</b>	<b>12 juillet 2017</b>	<b>S. OCCELLI</b>	<b>P. CHAMPAGNE</b>



E.U.R.L. EAU ET PERSPECTIVES

Siège social : 540 Chemin de la Plaine 06250 MOUGINS

Tél. : 04.92.28.20.32. - Fax : 04.92.92.10.56. - e-mail : [contact@eauetperspectives.fr](mailto:contact@eauetperspectives.fr)

S.A.R.L. au capital de 8.000 Euros - R.C.S. CANNES 409 415 114 - APE 7112B - SIRET : 409 415 114 00043

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

## SOMMAIRE

<u>TEXTE :</u>	<u>PAGES</u>
<b>1. RAPPELS.....</b>	<b>2</b>
<b>2. NOUVELLES MODALITÉS DE COLLECTE ET DE RÉGULATION DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>2</b>
<b>3. HYDROLOGIE.....</b>	<b>4</b>
3.1. ETAT NATUREL.....	4
3.2. ETAT PROJETE.....	5
<b>4. REDIMENSIONNEMENT DES BASSINS ECRÊTEURS.....</b>	<b>6</b>
4.1. REGULATION POUR UNE PLUIE TRENTENNALE.....	6
4.2. OUVRAGES ANNEXES AUX BASSINS ECRETEURS.....	8
4.3. SYNTHESE DE LA GEOMETRIE DES BASSINS ECRETEURS.....	10
<b>5. MODALITES DE COLLECTE ET DE REJET DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>12</b>
<b>6. ENTRETIEN DES OUVRAGES (RAPPEL).....</b>	<b>13</b>

### FIGURES :

Figure n°1 : Situation géographique.....	3
Figure n°2 : Découpe des bassins versants à collecter et emplacement des bassins écrêteurs.....	14
Figure n°3 : Coupe de principe des bassins écrêteurs RET1 à RET3.....	15
Figure n°4 : Coupe de principe du bassin écrêteur RET4.....	16



## **1. RAPPELS**

Le programme de la ZAC de la Campanelle a fait l'objet d'une première étude datée du 7 juillet 2010 (dossier Eau et Perspectives n°016/10) intégrée dans un dossier de procédures au titre de la loi sur l'eau et d'une note complémentaire au dossier de déclaration datée du 27 septembre 2010. Le pétitionnaire a obtenu un récépissé de déclaration daté du 4 août 2010 suivi d'un courrier de non opposition de la Préfecture daté du 14 janvier 2011 l'autorisant à entreprendre cette opération.

Seule la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature annexée au décret n° 2006-881 modifié du 17 juillet 2006 était visée :

Rubrique 2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

2) supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration).

Le principe de régulation des eaux pluviales retenu dans le dossier de déclaration loi sur l'eau daté du 07/07/2010 et la note complémentaire du 27/09/2010 répondait aux demandes du service de l'Environnement de la DDTM : le débit de période de retour  $T = 25$  ans issu des bassins versants urbanisés devait être ramené à un débit inférieur à celui d'une période de retour  $T = 10$  ans de ces mêmes bassins versants à l'état naturel.

La commune a émis plusieurs demandes correspondant à une modification du principe de régulation des eaux pluviales issues de la ZAC et des modalités de collecte des eaux pluviales afin de différencier les ouvrages de régulation privés et publics. En même temps le plan de masse de l'opération a subi des modifications.

Le principe de régulation des eaux pluviales retenu est le suivant :

- Débit en entrée des bassins écrêteurs issu des bassins versants urbanisés de période de retour  $T = 30$  ans.
- Débit de fuite des bassins écrêteurs correspondant au débit de période de retour  $T = 2$  ans issu de ces mêmes bassins versants à l'état naturel.

Du fait de ces demandes et d'une modification des aménagements projetés, une définition des nouveaux bassins versants collectés et des nouvelles géométries des ouvrages écrêteurs est présentée dans le présent dossier.

## **2. NOUVELLES MODALITÉS DE COLLECTE ET DE RÉGULATION DES EAUX PLUVIALES**

Les emprises des zones d'habitats ont été fortement diminuées et seront divisées en trois macro-lots. Chaque macro-lot aura son propre ouvrage de régulation. Les débits de fuite de tous les macro-lots rejoindront un bassin écrêteur public situé en partie basse de la ZAC.

Ce bassin écrêteur public collectera et régulera donc les débits régulés issus des macro-lots ainsi que les eaux issues de la voirie communautaire avant rejet dans le futur réseau communal.



Figure 1 : Situation géographique

Echelle : 1/25.000



Extrait de la carte IGN 3245 ET : AUBAGNE – LA CIOTAT à l'échelle 1/25.000

### **3. HYDROLOGIE**

Les données pluviographiques utilisées dans ce porté à connaissance, pour le dimensionnement des nouveaux ouvrages, sont issues des mesures pluviographiques effectuées sur la station Météo France de Hyères sur la période 1977 à 2014. Ces données ont été mises à jour depuis le dossier de déclaration initial où les pluies utilisées correspondaient à la période 1971-2000 (Station Météo France de Toulon).

Suite aux nouvelles modalités de collecte et de régulation des eaux pluviales demandées par la commune, la ZAC de la Campanelle est divisée en quatre sous bassins versants :

- Trois sous bassins versants correspondant aux trois macro-lots (bassins versants BV1, BV2 et BV3) ;
- Un sous bassin versant correspondant à la voirie communautaire du projet (bassin versant BV4).

La figure n°2 présente la découpe et la situation des sous bassins versants décrits ci-dessus.

#### **3.1. ETAT NATUREL**

Les caractéristiques hydrauliques et les débits de pointe à l'état naturel des sous bassins versants sont donnés dans le tableau n°1.

<b>Sous bassins versants</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>Coefficient de ruissellement naturel</b>	<b>Temps de concentration <math>t_{c10}</math></b>	<b>Q<sub>2ans nat.</sub></b>	<b>Q<sub>10ans nat.</sub></b>	<b>Q<sub>30ans nat.</sub></b>
BV1	2.460 m <sup>2</sup>	15 %	6 min	7,5 l/s	13 l/s	18 l/s
BV2	2.970 m <sup>2</sup>	15 %	6 min	9 l/s	15 l/s	21 l/s
BV3	9.860 m <sup>2</sup>	15 %	6 min	30 l/s	52 l/s	71 l/s
BV4	12.130 m <sup>2</sup>	15 %	8 min	33 l/s	56 l/s	77 l/s

*Tableau n° 1 : Caractéristiques des bassins versants collectés (état naturel)*

### **3.2. ETAT PROJETE**

La nouvelle répartition des surfaces imperméabilisées et naturelles dans les sous bassins versants BV1 à BV4 et les débits qui en sont issus sont présentés dans le tableau n°2, pour un état projeté.

<b>Sous bassins versants</b>	<b>Superficie totale</b>	<b>Superficie imperméabilisée</b>	<b>Surface naturelle</b>	<b>Temps de concentration <math>t_{c30}</math></b>	<b><math>Q_{30\text{ans projet}}</math></b>
BV1	2.460 m <sup>2</sup>	1.130 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup>	6 min	64 l/s
BV2	2.970 m <sup>2</sup>	1.960 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>	6 min	96 l/s
BV3	9.860 m <sup>2</sup>	3.660 m <sup>2</sup>	6.200 m <sup>2</sup>	6 min	227 l/s
BV4	12.130 m <sup>2</sup>	7.870 m <sup>2</sup>	4.260 m <sup>2</sup>	6 min	387 l/s

*Tableau n° 2 : Caractéristiques des bassins versants collectés (état projeté)*

La superficie totale imperméabilisée projetée dans les sous bassins versants BV1 à BV4 après modification du plan de masse est de 14.620 m<sup>2</sup> contre 33.300 m<sup>2</sup> dans le dossier de déclaration initial de juillet 2010, soit une diminution de plus de 50 % des surfaces imperméabilisées.

La partie basse de la ZAC ne sera pas aménagée hormis la voie d'accès communautaire depuis la RD40a.

## **4. REDIMENSIONNEMENT DES BASSINS ECRÊTEURS**

### **Type et emplacement des ouvrages**

Les bassins écrêteurs RET1 à RET3 situés dans les macro-lots privés seront tous réalisés enterrés en béton à parois verticales au point bas du réseau de collecte des eaux pluviales.

Le bassin écrêteur RET4, public, sera réalisé en partie basse de la ZAC et surcreusé dans le terrain naturel, à ciel ouvert avec des talus étanches à 1/3 (v/h).

La stabilité des talus sera validée par un BET géotechnique afin de vérifier la faisabilité de l'ouvrage.

Les bassins écrêteurs RET1 à RET3 collecteront et réguleront respectivement les bassins versants BV1 à BV3. Le bassin écrêteur RET4 collectera le bassin versant BV4 et les débits régulés issus des bassins écrêteurs RET1 à RET3 (et donc des sous bassins versants BV1 à BV3).

### **Principe de régulation**

Le principe de régulation suite aux modifications des modalités de collecte est le suivant :

- Pour RET1 à RET3 : débit en entrée =  $Q_{30 \text{ projet}}$  du bassin versant considéré  
débit en sortie =  $Q_{2 \text{ naturel}}$  du bassin versant considéré ;
- Pour RET4 : débit en entrée =  $Q_{\text{fuite}} \text{ RET1 à RET3} + Q_{30 \text{ ans projet}}$  de BV4  
débit en sortie =  $Q_{\text{fuite}} \text{ RET1 à RET3} + Q_{2 \text{ ans naturel}}$  de BV4.

### **4.1. REGULATION POUR UNE PLUIE TRENTENNALE**

#### **Simulations sur modèle mathématique pluie – débit**

Des simulations ont été réalisées sur modèle pluie-débit pour chaque bassin écrêteur après avoir défini pour chacun d'eux une loi hauteur/volume/débit.

La transformation pluie-débit est effectuée avec la méthode du « réservoir linéaire » associée à des pluies de projet « double triangle » construites selon la méthode de Normand.

Les résultats donnés ci-dessous correspondent à ceux du bassin écrêteur RET4 (à ciel ouvert surcreusé dans le terrain naturel avec talus à 1/3 et une surface en fond de 517 m<sup>2</sup>) :

Précipitations	Débit d'entrée (l/s)	Débit de fuite (l/s)	Volume utile (m <sup>3</sup> )	Hauteur d'eau (m)
P <sub>30, 6 minutes</sub>	415	63	418	0,68
P <sub>30, 15 minutes</sub>	397	66	456	0,73
P <sub>30, 30 minutes</sub>	342	68	481	0,77
P <sub>30, 60 minutes</sub>	264	73	563	0,88
P <sub>30, 2 heures</sub>	193	78	642	0,98
P <sub>30, 3 heures</sub>	153	77	619	0,95
P <sub>30, 6 heures</sub>	115	76	616	0,94

Tableau n° 3 : Simulations de fonctionnement de l'écrêteur RET4  
Débits futurs de période de retour T = 30 ans

### Synthèse des calculs

Le dimensionnement des bassins écrêteurs des macro-lots RET1 à RET3 permet de ramener le débit  $T = 30$  ans projeté à un débit de fuite proche du débit  $T = 2$  ans naturel issus de leur bassin versant respectif BV1 à BV3 (voir tableau n°4).

	Q <sub>entrée</sub> (Q <sub>30ans projeté</sub> )	Q <sub>fuite</sub>	Q <sub>2ans naturel</sub> des bassins versants
RET1	64 l/s	7,5 l/s	7,5 l/s
RET2	96 l/s	9 l/s	9 l/s
RET3	227 l/s	30 l/s	30 l/s

Tableau n° 4 : Synthèse des débits en entrée et en sortie des bassins écrêteurs RET1 à RET3 face à une pluie  $T = 30$  ans

Le bassin écrêteur public collectant les débits de fuite des bassins écrêteurs RET1 à RET3 et le bassin versant BV4 joue bien son rôle :

- Débit en entrée de l'ouvrage =  $Q_{\text{fuite RET1 à RET3}} + Q_{\text{30ans projeté de BV4}}$
- Débit en sortie de l'ouvrage = 78 l/s (inférieur au débit  $Q_{\text{fuite RET1 à RET3}}$  (46,5 l/s) +  $Q_{\text{2ans naturel de BV4}}$  (33 l/s) = 79,5 l/s).

Le débit de fuite total en sortie de la ZAC de la Campanelle à l'état projeté sera de 78 l/s, débit légèrement inférieur au débit  $T = 2$  ans à l'état naturel issu de la totalité des bassins versants collectés (BV1 à BV4).

La géométrie détaillée de chaque bassin écrêteur est présentée au chapitre 3.4.

La coupe de principe générale des bassins écrêteurs RET1 à RET3 est présentée en figure n°3, la coupe de principe du bassin écrêteur RET4 est présentée en figure n°4.

#### **4.2. OUVRAGES ANNEXES AUX BASSINS ECRÊTEURS**

Ces ouvrages annexes sont présentés sur les coupes de principe des bassins écrêteurs en figures n°3 et 4.

##### **Surverse de sécurité interne**

L'objectif des surverses est d'assurer le transit d'un débit trentennal en cas de dysfonctionnement du bassin (ajutage obstrué par exemple).

Les caractéristiques de la surverse de sécurité interne de chaque bassin écrêteur sont données dans les tableaux n°5 et 6 et au chapitre 3.3.

##### **Décante et paroi siphonide en béton**

Les bassins écrêteurs RET1 à RET3 seront équipés d'une décante de 20 cm de profondeur sous le fil d'eau de l'ajutage et sur 5 m<sup>2</sup>.

Le bassin écrêteur RET4 sera équipé d'une décante et d'une paroi siphonide afin de traiter les eaux de la voirie chargée en MES, huiles et hydrocarbures.

La décante située en avant de la paroi siphonide présentera une surprofondeur de 30 cm sur 5 m<sup>2</sup> afin de permettre la décantation des particules fines.

Les caractéristiques de la paroi siphonide à intégrer dans le bassin écrêteur RET4 sont présentées en détail sur la figure n°4.

##### **Vanne de confinement en cas de pollution accidentelle**

Comme prévu dans le document autorisé de 2010, une vanne de confinement sera mise en place à l'aval du bassin écrêteur RET4 afin de piéger une éventuelle pollution accidentelle survenant à l'intérieur de la ZAC.

##### **Étanchéité des bassins**

Comme prévu dans le document autorisé de 2010, les bassins écrêteurs devront obligatoirement être rendus étanches afin d'éviter toute circulation d'eau ou suintements au droit des fondations de ces ouvrages et des bâtiments voisins. Les parties basses étanches des bassins devront également assurer le stockage d'un volume minimal de 30 m<sup>3</sup> sous la cote de l'ajutage.

Pour rappel : l'étanchéité pour le bassin écrêteur RET4 pourra être réalisée soit par un nappage argileux compacté de 20 cm minimum d'épaisseur en fond soit par géomembrane. Les talus seront également étanchés sur une hauteur minimale permettant d'obtenir un volume étanche de 30 m<sup>3</sup> dans le fond du bassin.

Le nappage argileux sera recouvert d'une épaisseur de 20 cm de terre végétale afin d'assurer la mise en place de végétaux macrophytes.

### **Regards de visite**

Comme prévu dans le document autorisé de 2010, deux regards minimum seront à mettre en place sur les bassins écrêteurs enterrés RET1 à RET3 : un donnant dans le compartiment de régulation et un dans le compartiment situé à l'aval de l'ajutage. Ils seront munis de tampons et d'échelons avec crosse fixe pour permettre l'accès au bassin.

Ces regards donneront à l'extérieur des bâtiments dans les espaces verts communs.

Pour RET4, un regard équipé d'échelons sera mis en place pour permettre l'entretien de l'ajutage par l'aval.

### **Dispositif de mise en sécurité de l'ouvrage RET4**

Comme prévu dans le document autorisé de 2010, le bassin écrêteur RET4 sera clôturé sur tout son périmètre. Cette clôture sera infranchissable, transparente aux écoulements et sera équipée d'un portail fermant à clé, permettant d'accéder au bassin lors des opérations d'entretien.

Une rampe inclinée donnera dans le fond du bassin afin d'y permettre l'accès d'un petit engin de chantier.

#### **4.3. SYNTHÈSE DE LA GÉOMÉTRIE DES BASSINS ÉCRETEURS**

	<b>RET1</b>	<b>RET2</b>	<b>RET3</b>
	<i>Enterré en béton à parois verticales</i>		
Superficie en fond du compartiment de régulation	60 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Hauteur maximale de régulation	1,48 m	1,50 m	1,76 m
Volume maximal de régulation pour une pluie T = 30 ans	89 m <sup>3</sup>	150 m <sup>3</sup>	300 m <sup>3</sup>
Hauteur charge surversante + revanche minimum	0,20+0,10 = 0,30 m	0,20+0,10 = 0,30 m	0,30+0,10 = 0,40 m
Hauteur totale minimale du bassin depuis le fil d'eau de l'ajutage (hors décante)	1,78 m	1,80 m	2,16 m
Diamètre de l'ajutage	Ø 60 mm rentrant	Ø 65 mm rentrant	Ø 115 mm rentrant
Longueur minimale de la surverse pour Q <sub>30ans</sub>	1 m	1 m	2 m
Cote arase surverse par rapport au fil d'eau d'ajutage	+ 1,48 m	+ 1,50 m	+ 1,76 m
Diamètre du collecteur de rejet en sortie du bassin	Ø 250 mm à 1 %	Ø 300 mm à 1 %	Ø 350 mm à 1 %

Tableau n° 5 : Caractéristiques géométrique des bassins écreteurs RET1 et RET3

	<b>RET4</b>
	<i>Surcreusé dans le terrain naturel à ciel ouvert avec talus 1/3 (v/h)</i>
Superficie en fond du compartiment de régulation	517 m <sup>2</sup>
Hauteur maximale de régulation	1,0 m
Volume maximal de régulation pour une pluie T = 30 ans	642 m <sup>3</sup>
Hauteur charge surversante + revanche	0,30 + 0,20 = 0,50 m
Hauteur totale minimale du bassin depuis le fil d'eau de l'ajutage	1,50 m
Diamètre de l'ajutage	Ø 170 mm arasé
Longueur minimale de la surverse pour Q <sub>30ans</sub>	3 m
Cote arase surverse par rapport au fil d'eau d'ajutage	+ 1,50 m
Diamètre du collecteur de rejet en sortie du bassin	Ø 800 mm

Tableau n° 6 : Caractéristiques géométrique du bassin écrêteur RET4

### Conception

Une étude géotechnique et de structure complètera la conception géométrique des bassins écrêteurs. Ces études permettront entre autre de valider les modalités de réalisation du bassin RET4 à ciel ouvert en définissant les modalités de stabilité des talus face aux cycles de remplissage-vidange, en intégrant un fond et des talus étanches.

## **5. MODALITES DE COLLECTE ET DE REJET DES EAUX PLUVIALES**

### **Modalités de collecte**

Comme annoncé au chapitre 2, les modalités de collecte diffèrent de celles données dans le document autorisé de juillet 2010.

Pour chaque macro-lot (BV1 à BV3), les modalités de collecte de chaque bassin écrêteur RET1 à RET3 seront les suivantes :

- La voirie interne à chaque macro-lot sera équipée d'un réseau de collecte avec grilles avaloir, caniveaux, fossés, raccordé au bassin écrêteur interne du macro-lot ;
- Les toitures seront équipées de gouttières ou de dispositifs équivalents (chenaux...) raccordés au réseau interne de collecte dirigé vers le bassin écrêteur du macro-lot.

Pour le bassin versant BV4, les modalités de collecte seront les suivantes :

- Un réseau principal équipé de grilles avaloir, de caniveaux et de fossés collectera les eaux issues des voies communautaires et des places de parking prévues en bordure de ces voies vers le bassin écrêteur RET4.
- Les canalisations de rejet des bassins écrêteurs RET1 à RET3 seront connectées à ce réseau principal.

Les caractéristiques du réseau de collecte pour chaque bassin versant soit chaque macro-lot seront définies par un BET VRD.

### **Modalités de rejet**

Comme décrit précédemment, les débits régulés en sortie des bassins écrêteurs RET1 à RET3 seront rejetés dans le réseau principal de la voirie communautaire donc vers le bassin écrêteur RET4. Les canalisations de rejet de chaque bassin écrêteur sont données dans le tableau n°5.

Les eaux en sortie du bassin écrêteur RET4 seront renvoyées vers la RD40a en contrebas de la ZAC au travers d'un Ø 800 mm qui rejoindra la canalisation existante sous cette voie en diamètre Ø 1.000 mm (données issues du plan VRD fourni pour le dossier de réalisation de la ZAC).

Le principe de rejet est présenté sur la figure n°2.

## **6. ENTRETIEN DES OUVRAGES (RAPPEL)**

L'entretien régulier des dispositifs assurera leur bon fonctionnement et leur pérennité.

### **Réseaux pluviaux primaires**

La surveillance des installations à l'intérieur du projet portera principalement sur un entretien régulier du réseau pluvial (désobstruction des collecteurs, des grilles, des caniveaux et des avaloirs).

### **Entretien des bassins écrêteurs**

L'entretien des bassins écrêteurs et de leur compartiment de déshuilage portera sur les points suivants :

- curage des décantes et de la cloison siphonide ;
- éventuel désobstruction des ajutages ;
- nettoyage régulier des sédiments et des flottants dans les bassins ;
- contrôle de la stabilité des talus du bassin RET4 ;
- vérification du bon état des clôtures et du portail d'accès pour RET4.

### **Entretien des végétaux assurant le traitement qualitatif des ruissellements pour RET4**

L'entretien régulier de la flore colonisatrice du bassin RET4 reposera sur un faucardage régulier des espèces aquatiques et semi-aquatiques et leur enlèvement par une entreprise agréée pour ce genre d'intervention.

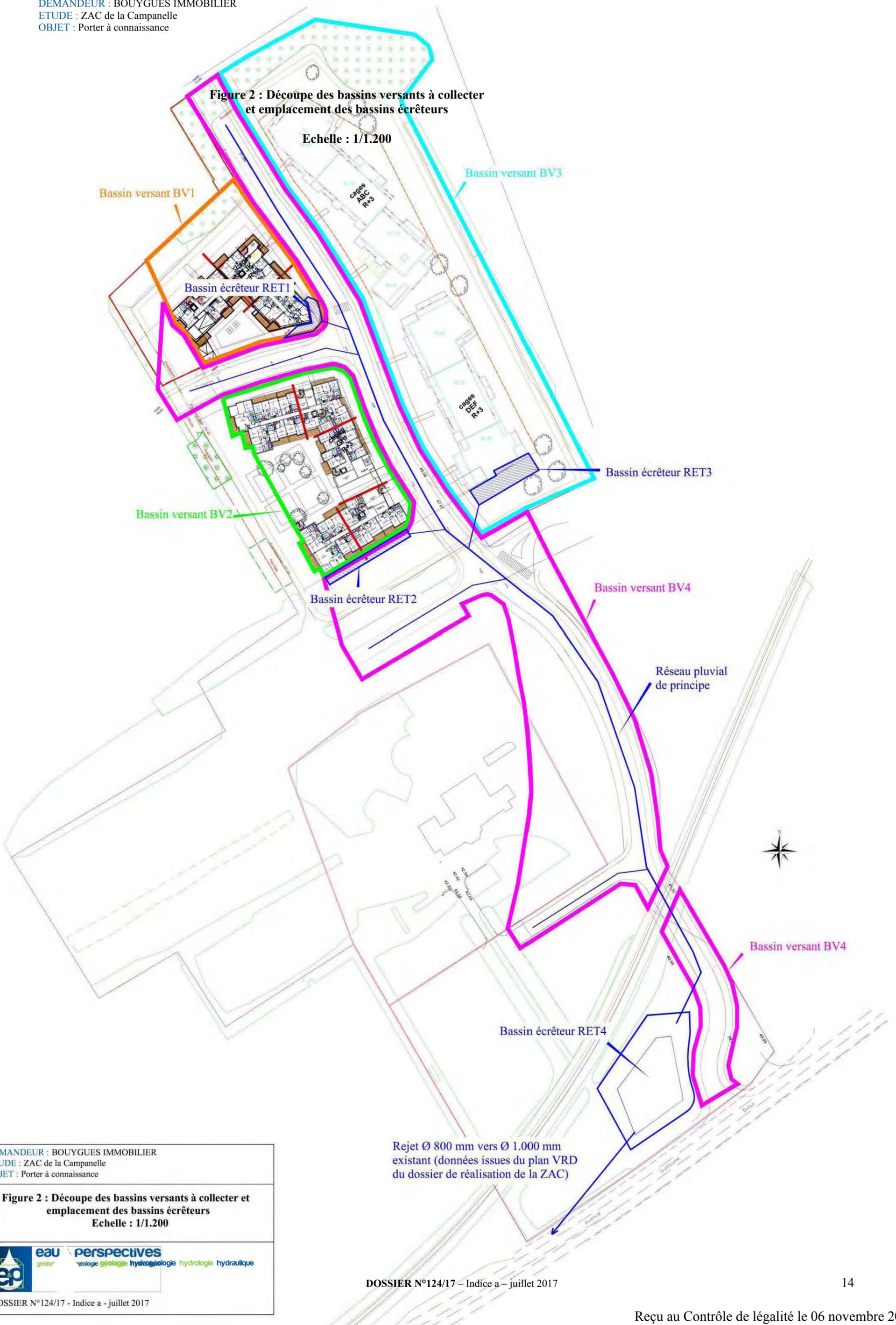
### **Entretien de la cloison siphonide pour RET4**

Cet ouvrage sera régulièrement contrôlé et vidangé par une entreprise spécialisée pour ce type d'opération (2 fois par an minimum). Une visite des ouvrages sera systématiquement réalisée après chaque épisode pluvieux important.



Figure 2 : Découpe des bassins versants à collecter et emplacement des bassins écrêteurs

Echelle : 1/1.200



DEMANDEUR : BOUYGUES IMMOBILIER  
ETUDE : ZAC de la Campanelle  
OBJET : Porter à connaissance

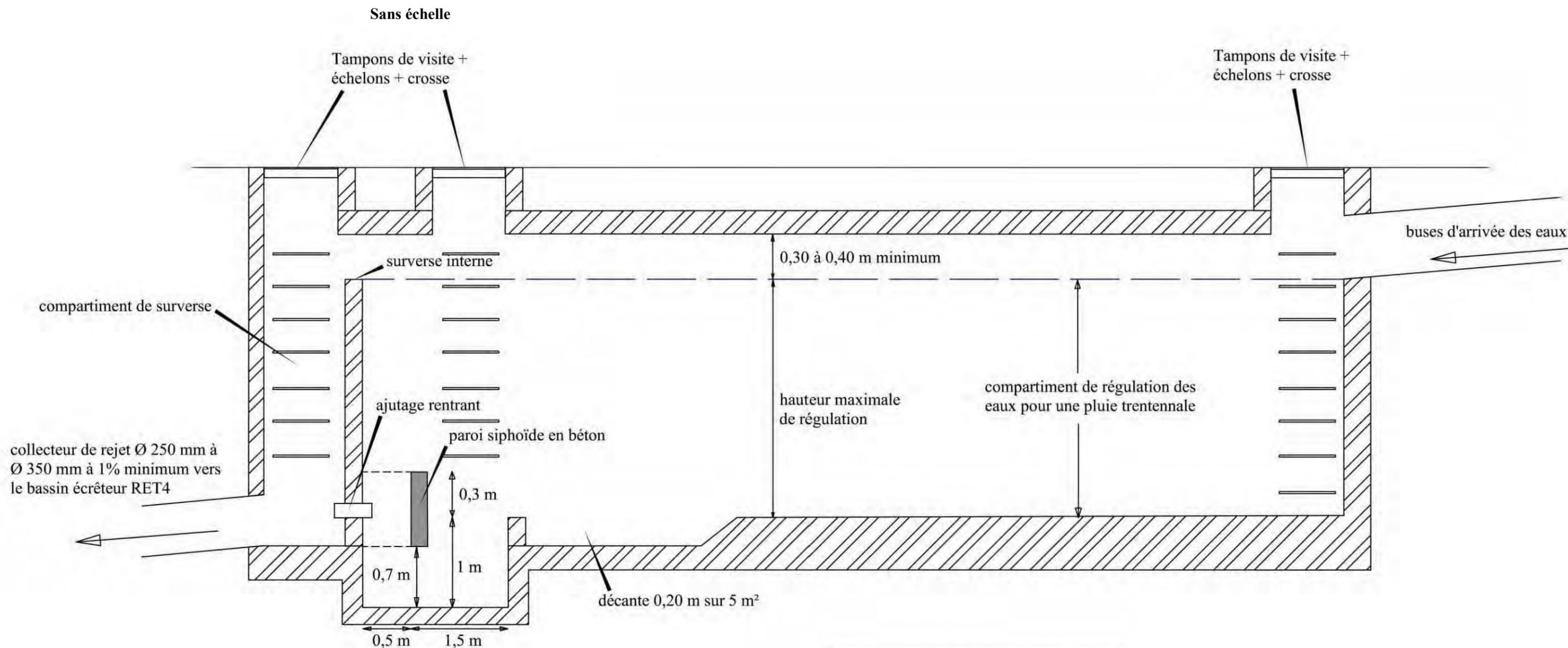
Figure 2 : Découpe des bassins versants à collecter et emplacement des bassins écrêteurs  
Echelle : 1/1.200



DOSSIER N°124/17 - Indice a - juillet 2017

DOSSIER N°124/17 - Indice a - juillet 2017

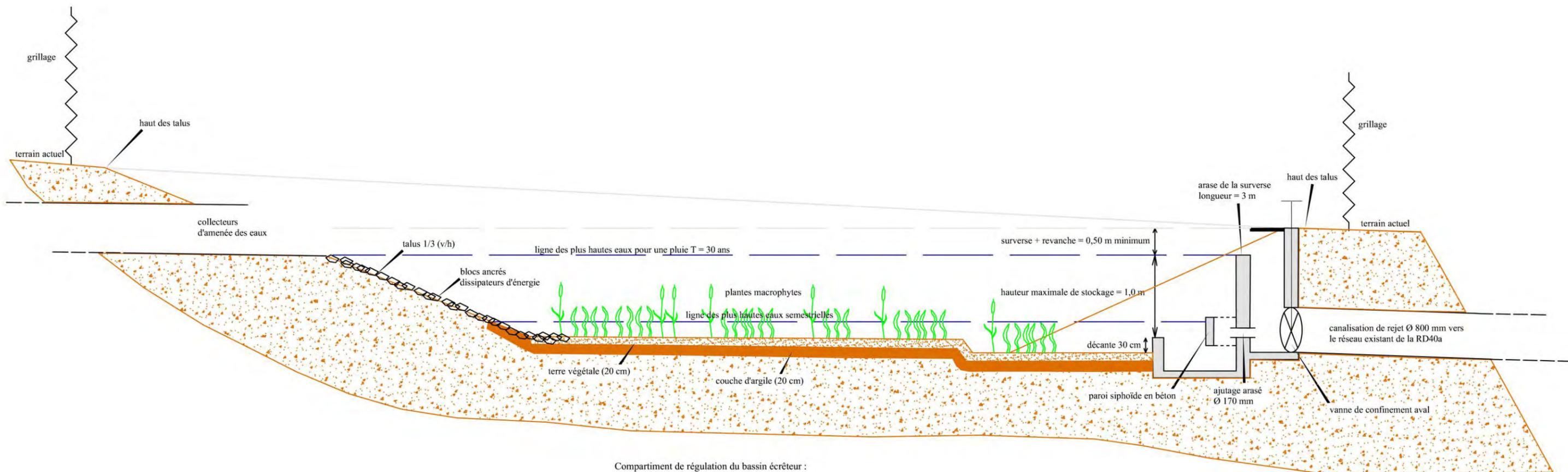
Figure 3 : Coupe de principe générale des bassins écrêteurs RET1 à RET3



Voir en page 10 la géométrie détaillée de chaque bassin écrêteur RET1 à RET3

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

DEMANDEUR : BOUYGUES IMMOBILIER ETUDE : ZAC de la Campanelle OBJET : Porter à connaissance
<p align="center"><b>Figure 3 : Coupe de principe générale des bassins écrêteurs RET1 à RET3</b>                  Sans échelle</p>
DOSSIER N°124/17 - Indice a - juillet 2017



Compartiment de régulation du bassin écrêteur :

- volume maximum de régulation = 642 m<sup>3</sup>
- surface en fond = 517 m<sup>2</sup>
- talus = 1/3 (v/h)
- hauteur de stockage avant surverse = 1,0 m
- hauteur totale minimale entre le fil d'eau de l'ajutage et le haut des talus = 1,50 m
- 1 ajutage = Ø 170 mm rentrant

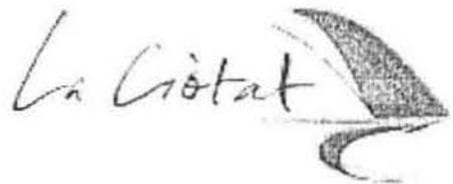
DEMANDEUR : BOUYGUES IMMOBILIER  
 ETUDE : ZAC de la Campanelle  
 OBJET : Porter à connaissance

**Figure 4 : Coupe de principe du bassin écrêteur RET4**

Sans échelle



DOSSIER N°124/17 - Indice a - juillet 2017



**COMMUNE DE LA CIOTAT**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZONE  
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
LA CAMPANELLE**

**Entre**

La Commune de la Ciotat, représentée par son Maire, agissant en vertu d'une délibération en date du 23 décembre 2013.

ci-après dénommé par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « Collectivité concédante ».

**D'une part,**

**Et**

**La société BOUYGUES IMMOBILIER**, société anonyme au capital de 138.577.320 EUROS, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130) - 3 boulevard Galliéni Immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le numéro 562 091 546,

Représentée par Monsieur Jean Charles CELHAIGUIBEL, Directeur Régional Adjoint Provence, Domicilié au 7 boulevard de Dunkerque - BP 30701 - 13126 MARSEILLE CEDEX 02, dument habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le Concessionnaire » ou « l'Aménageur»,

**D'autre part.**

## **SOMMAIRE**

---

### **PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION**

**ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

**ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ**

**ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 5 – CALENDRIER PREVISIONNEL-DELAI DE REALISATION**

**ARTICLE 6 – ASSURANCES**

### **PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

**7.1 Promesses de vente signées à ce jour**

**7.2 Acquisitions amiables**

**ARTICLE 7 BIS – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS**

**ARTICLE 9 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

**ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS**

**ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

**ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES**

**ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

### **PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS**

### **PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 16 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

**ARTICLE 17 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION**

**17.1. Résiliation simple – rachat**

**17.2. Résiliation pour faute – Déchéance**

**ARTICLE 18 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**ARTICLE 19 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**19.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante**

**19.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

**19.3. Solde d'exploitation**

**19.4. Conséquences de la cessation anticipée de la concession d'aménagement**

### **PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

**ARTICLE 20 - CONDITIONS DETERMINANTES**  
**ARTICLE 21 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION**  
**ARTICLE 22 - PENALITES**  
**ARTICLE 23 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**  
**ARTICLE 24 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**ARTICLE 25 - INTERPRETATION**  
**ARTICLE 26 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**  
**ARTICLE 27 - REGLEMENT DES LITIGES**  
**Pièces annexées .....**

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Par une délibération en date du 05 juillet 2010 le conseil municipal de la CIOTAT a approuvé le dossier de création de la ZAC de la CAMPANELLE.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la CAMPANELLE a pour objectif d' :

- Organiser et structurer le secteur en créant de nouvelles voiries et de réseaux, équipement (giratoire, voies communautaires de liaison)
- spatialiser le programme du quartier en extension d'un tissu déjà urbanisé et en cohérence avec la ZAC du Garoutier.
- protéger la qualité environnementale et paysagère du site en privilégiant le volet paysager (plantations sur voie, architecture intégrée) conservation de la Bastide.
- développer une offre de logements diversifiée
- promouvoir des principes de développement durable
- créer un tronçon de voie douce sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer et dont une section traverse le site de la ZAC de La Campanelle

L'opération projetée permet, sur un terrain d'environ 6 hectares (cf. annexe 1), et à l'intérieur de la zone AU1 de viabiliser un ensemble de logements répartis en habitat individuel et habitat collectif dont 25 % minimum de logements sociaux et des logements à prix maîtrisés.

Par ailleurs, le terrain concerné est impacté en partie Sud par un emplacement réservé n°71 pour une extension des serres municipales au bénéfice de la Commune (3496 m<sup>2</sup>) et sera cédé gratuitement à la Commune

En matière d'équipements publics, il est prévu :

- La création d'un giratoire sur l'avenue Guillaume Dulac
- la création de voies communautaires internes à la ZAC qui viendront se relier aux voies projetées dans la ZAC du Garoutier
- La réalisation de réseaux divers publics de la de la ZAC (dont rétentions hydrauliques)

En matière de logements :

Ce programme voué à l'habitat participe à la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel par la création d'un panel large de type de logements. (de la maison individuelle au collectif)

- dont les logements sociaux (à hauteur de 25%)
- et des logements en accession à couts maitrisés (à hauteur de 10 %).

Il s'agit de réaliser un éco-quartier dans le cadre de l'urbanisation de la zone AU1, dans la continuité de la politique communale conformément aux dispositions du PADD de la ville de la Ciotat. Cet éco-quartier développera l'ensemble des logements le constituant en bâtiment basse consommation (BBC).

## 2. Le conseil municipal de la Commune de la CIOTAT

A décidé :

- Par une délibération en date du 11 février 2013, conformément à l'article R 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme (et, plus précisément de l'article R 300-11 du Code de l'urbanisme procédure simplifiée), de confier l'aménagement et l'équipement de la ZAC de la Campanelle à un aménageur qui aura présenté l'offre la plus pertinente dans le cadre d'une concession d'aménagement suivant les dispositions décrites ci avant.
- par délibération en date du 23 décembre 2013, de désigner la société Bouygues Immobilier en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement.

Le programme des équipements publics de la ZAC sera annexé à la présente concession par voie d'avenant après qu'il aura été approuvé par la Collectivité.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **PARTIE I : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION**

1.1 En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité confie à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Campanelle dont le principe, le programme, la délimitation ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2010.

1.2 Cette opération est réalisée dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le périmètre figure sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation du programme prévisionnel global des constructions suivant :

La création d'un panel large de type de logements (maisons individuelles, collectifs en R+2 et collectifs en R+3)

- dont des logements sociaux (à hauteur de 25%)
- et des logements en accession à couts maîtrisés (à hauteur de 10 %).

Trois phases sont prévues.

La première tranche concerne les travaux de la voie communautaire principale (traversant la ZAC du Nord au Sud) de la création d'un bassin de rétention en partie Sud de la ZAC et d'un tronçon de la voie verte de la ZAC.

La seconde tranche concerne les travaux des voies communautaires secondaires (traversant la ZAC d'Est en Ouest)

La troisième tranche concerne les travaux d'un giratoire sur l'avenue Guillaume Dulac (à l'entrée de la ZAC),

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession. (cf. annexe 4)

Le programme des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation, et annexé à la présente concession par voie d'avenant. La mise en œuvre des travaux d'aménagement sera liée avec l'obtention de permis de construire sur la ZAC de la Campanelle.

## **ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

### **2.1 Acquisitions foncières**

Bouygues Immobilier est actuellement propriétaire des parcelles suivantes CD 2341 et CD 2340 et d'une promesse de vente sur la parcelle CD 2338 valable jusqu'en décembre 2016.

Pour les parcelles ne faisant pas l'objet à ce jour, d'une promesse de vente à son profit, l'aménageur aura pour mission d' :

- **Acquérir** la propriété à l'amiable, de certains des biens immobiliers compris dans le périmètre de l'opération.
- **Gérer** les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi.
- **Acquérir** le cas échéant, par voie d'expropriation, dans la limite d'un seuil obligatoirement inférieur à 10 % de la surface des terrains inclus dans le périmètre de l'opération, les terrains nécessaires pour la réalisation d'équipements publics, dans le cas où aucun accord amiable n'aurait pu intervenir entre les propriétaires et l'aménageur public.

Dans ce cas, l'aménageur pourra, après accord de la collectivité, mettre en œuvre une procédure d'expropriation.

Il établira tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires.

### **2.2 Procéder à toutes études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et à toutes les études nécessaires à**

la mise au point des dossiers réglementaires, administratifs et techniques permettant à la collectivité d'engager l'ensemble des procédures administratives en vue de la réalisation de chaque composante de l'opération et notamment :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération ;
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC en lien avec le concédant et le programme détaillé et définitif des constructions à édifier, conforme aux objectifs du concédant ;
- L'élaboration du dossier « loi sur l'eau » ;
- L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables prévue par l'article L 128-4 du code de l'urbanisme
- Le diagnostic archéologique et les travaux même en cas de prescriptions de fouilles ;
- Les dossiers en vue de la dépollution des sites ;
- En cours d'opération, toutes les études nécessaires et notamment, les propositions de toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents financiers prévisionnels correspondant.

**2.3 Démolir** les ouvrages existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

**2.4. Procéder** aux études nécessaires à la définition et à l'évaluation des travaux de dépollution éventuellement nécessaires à la réalisation du programme de l'opération,  
**Faire réaliser** un diagnostic archéologique.

**2.5 Réaliser** les équipements d'infrastructures et de superstructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

**2.6 Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles.

**2.7 Négocier les conventions de participation** qui seront conclues entre la ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme.

**2.8 Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,

- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ CONCEDANTE**

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 13 ci-après.
- b) S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) Soumettre à l'approbation de son Conseil Municipal, les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, permettant la réalisation de l'opération d'aménagement c'est à dire la réalisation des équipements publics et du programme prévisionnel des constructions défini à l'article 7 bis ci-après et de délibérer sur les comptes-rendus annuels à la collectivité concédante qui lui seront adressés (CRAC).
- d) Instruire dans les meilleurs délais toute demande d'autorisation d'urbanisme permettant notamment la réalisation du programme prévisionnel des constructions en respect de la réglementation en vigueur.
- e) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

### **ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Elle fera l'objet d'un premier avenant après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Cet avenant complétera en tant que de besoin les annexes 1 à 4 de la présente concession

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

#### **ARTICLE 5 – CALENDRIER PREVISIONNEL-DELAI DE REALISATION**

Le calendrier prévisionnel sera joint en annexe 3 et pourra être recalé dans l'avenant n°1.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES**

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

### **PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder par voie amiable, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2.1 de la présente concession d'aménagement.

##### **7.1 Promesses de vente signées à ce jour**

L'aménageur justifie être titulaire de plusieurs promesses de vente portant sur les terrains désignés sur le plan cadatral annexé à la présente concession (annexe 1).

##### **7.2 Acquisitions amiables**

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

#### **ARTICLE 7 bis – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

Le programme global prévisionnel de construction porte sur 300 logements environ, dont des logements sociaux représentent 25% du nombre global de logements et 10 % de logements en accession à coûts maîtrisés.

L'aménageur maîtrise à ce jour des terrains sur lesquels il envisage de réaliser environ 75 logements sociaux (à hauteur de 25 %)

30 logements à prix maîtrisé (à hauteur de 10%)

195 logements en accession libre comportant une cinquantaine de maisons individuelles.

(cf Annexe n°5).

Ce programme pourra être recalé dans l'avenant à intervenir après la mise au point du dossier de réalisation.

## **ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS**

**8.1** Les équipements publics d'infrastructures et superstructures feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, l'accord de la C.U.M.P.M ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité et/ou la C.U.M.P.M ainsi qu'aux gestionnaires de services publics.

Les avant-projets seront réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant, les représentants des autres personnes intéressées, ne formulent pas d'observation dans un délai de 45 jours à compter de leur réception en recommandé avec accusé de réception.

Chacun de ces avant-projets devra être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

**8.2** Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

## **ARTICLE 9 – PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Conformément aux dispositions de l'article R.300-12 du code de l'urbanisme, le concessionnaire conclut librement les contrats et marchés nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, dès lors que la concession d'aménagement a été conclue selon une procédure simplifiée.

S'agissant des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre ou de travaux, le concessionnaire les conclut selon des modalités de publicité et de mise en concurrence qu'il détermine librement, conformément au dispositif de l'article R\*300-13 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT**

**10.1** Conformément aux dispositions du décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 (article 1), codifié à l'article R. 331-6, l'Aménageur réalisera les voies et les réseaux publics intérieurs à la ZAC ainsi que les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la ZAC.

En conséquence, le périmètre de la ZAC est exclu de la taxe d'aménagement.

**10.2** L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités, ou concessionnaires, gestionnaires de service public destinataires des ouvrages et leurs services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Le concessionnaire transmettra à la Collectivité concédante pour information un exemplaire des comptes-rendus de réunions de chantier d'aménagement.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante ou la C.U.M.P.M auquel les ouvrages doivent être transférés.

**10.3** L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

## **ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS**

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat. Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention.

## **ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

**12.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Pour les logements sociaux, l'aménageur fera appel à un bailleur social et ciblera les primo-accédants.

Les logements seront en priorité proposés aux citadens.

**12.2** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend notamment :

- 1°) les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

- 2°) le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales libres de propriétaires ou d'une ou plusieurs Associations Foncières Urbaines Libres.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Commune de la Ciotat, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

**12.3** A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise pouvant revenir à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 19 ci-après.

### **ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES**

**13.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante ou de la C.U.M.P.M et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Lorsque chacun des ouvrages publics sera terminé, l'aménageur notifiera à la Ville de la Ciotat et/ou à la Communauté urbaine MPM, par lettre recommandée avec AR, le jour et l'heure auxquels la signature d'un procès-verbal de réception contradictoire aux termes duquel la Ville et/ou la Communauté urbaine MPM pourra (pourront) faire toutes réserves qu'elle estimera (qu'elles estimeront) nécessaires.

En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait

En outre, la Ville de la Ciotat et/ou à la Communauté urbaine MPM disposera (disposeront) d'un délai de trois mois à compter de la signature du procès-verbal de réception pour notifier par lettre recommandée avec AR à l'aménageur les malfaçons ou désordres qu'elle aura pu constater après la signature dudit procès-verbal.

Le transfert de propriété aura lieu pour chaque ouvrage à la date de la constatation de son achèvement, soit à la date de signature du procès-verbal de réception ci-dessus prévu.

Toutefois, l'entretien de l'ouvrage et la responsabilité liée aux réserves formulées par la Ville de la Ciotat et/ou à la Communauté urbaine MPM demeureront à la charge de l'aménageur jusqu'à ce que lesdites réserves aient ainsi été levées ainsi qu'il résultera d'un procès-verbal contradictoire de levée desdites réserves établi suivant les mêmes modalités que le procès-verbal de réception ci-dessus prévu.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières ou Associations Foncières Urbaines Libres intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise.

**13.2** L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

#### **ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

### **PARTIE III : MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS**

**15.1** Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

**15.2** Pour les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC qui ne seront pas acquis par l'Aménageur, la Commune de la CIOTAT recevra des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la concession à conclure entre la collectivité (Cf. article L. 311-4 dernier alinéa) et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2.7) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

Ces conventions seront annexées par voie d'avenant au présent traité.

**15.3** Il n'est prévu aucune participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération d'aménagement, objet de la présente concession conformément au bilan financier prévisionnel (Annexe 2).

#### **15.4 Participation de l'Aménageur aux équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Collectivité concédante.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe proportionnellement à ses besoins, au coût des

équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur versera à la Collectivité compte tenu de l'absence d'équipements publics de superstructure au sein du programme d'équipement public, à hauteur des équipements publics rendus nécessaires par les terrains qu'il a déjà acquis, et ceux qu'il acquerra, une participation financière pour la réalisation des équipements publics suivants :

- La restructuration par divers prolongements de canalisations du réseau pluvial du bassin versant principal « Clos des Plages – Lumières » sur lequel se situe l'opération
- Le développement des groupes scolaires, structures de petite enfance et équipements sportifs avoisinants du secteur concerné par l'opération.

Pour les terrains à ce jour maîtrisés par l'aménageur, le montant total de la participation financière versée par l'Aménageur est de **472.752 €**, auquel s'ajoutera des participations pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur dans le cadre de l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La participation versée par l'aménageur se décompose de la manière suivante :

- 42 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour environ 11 256 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitats collectifs libres (hors collectif social et prix maîtrisés), soit un total de **472.752 €**.

Le nombre définitif de lots et la surface définitive totale de m<sup>2</sup> de surface de plancher et la participation définitive à verser seront arrêtés dans un avenant à la présente concession.

Les participations dues par l'aménageur et les constructeurs au sens de l'article L.311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme seront versées selon l'échéancier suivant :

- Pour les logements collectifs : premier versement de 50% au permis de construire définitif ou à l'acquisition du terrain et le solde 12 mois après.

## **ARTICLE 15 BIS – GARANTIES**

### **15.bis.1** L'aménageur devra:

Avoir conclu après l'acquisition des terrains et au plus tard lors du démarrage des travaux d'équipements de la zone avec l'une des personnes morales visées à l'article 15.bis.2, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus aux articles 2.5 et 8.1.

Copie de cette convention de garantie sera communiquée par l'aménageur à la Ville de la Ciotat avant le démarrage des travaux d'équipements de la zone.

Avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article 15.bis.2, une convention garantissant le règlement de la participation forfaitaire selon les dispositions de l'article 15.4.

**15.bis.2** Les garanties prévues à l'article 15.bis.1 résulteront de l'intervention :

- Soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédits immobiliers,
- Soit une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

**15.bis.3** Les garanties prévues à l'article 15.bis.1 données par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle, prendront forme :

- a. Soit d'un engagement d'avancer à l'aménageur (ou de payer pour son compte) les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipements ou les participations compensatoires ;
- b. Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la Ville de la Ciotat, solidairement avec l'aménageur, à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Il est stipulé que la Ville de la Ciotat aura le droit d'exiger l'exécution desdits engagements sous réserve des conditions déterminantes prévues à l'article 21 de la présente convention.

**15.bis.4** La garantie d'achèvement prévue à l'article 15.bis.1 alinéa 2 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties, suivant les modalités prévues à l'article ci-dessus ou, si elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée par les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 671166 du 22 décembre 1967.

Pour application de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec la précision des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

**15.bis.5** La garantie de versement de la participation forfaitaire prévue à l'article 16.1.bis dernier alinéa prend fin à la date du dernier versement.

#### **ARTICLE 15 TER – COMPTABILITE ; COMPTES-RENDUS ANNUELS**

Pour permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, l'Aménageur adresse chaque année à la collectivité, avant le 30 juin, pour examen et approbation, un compte rendu financier de l'année précédente comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan prévisionnel global actualisé, (cf, annexe 2)
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,

3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, visés aux articles 2.1 et 2.6,  
4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

#### **PARTIE IV : MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

##### **ARTICLE 16 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante.

##### **ARTICLE 17 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION**

###### **17.1. Résiliation simple – rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

Le Concédant devra justifier les motifs de la décision qui devra être prise dans l'intérêt général.

La concession pourra moyennant un préavis de 12 mois faire l'objet d'un rachat total ou partiel par le Concédant.

L'Aménageur sera indemnisé dans les conditions fixées à l'article 20-4.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

###### **17.2. Résiliation pour faute – Déchéance**

Dans aucun cas, le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute du concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

## **ARTICLE 18 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

**18.1.** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

**18.2.** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

## **ARTICLE 19 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE FIN DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### **19.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante**

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Les charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat sont comprises dans les charges de fonctionnement prévues à l'article 20 ci-dessus.

### **19.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes.

### **19.3. Solde d'exploitation**

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

#### EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 23.4 troisième alinéa.

#### EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement,
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### **19.4. - Conséquences de la cessation anticipée de la concession d'aménagement**

En cas de rachat de la concession d'aménagement dans les conditions prévues par l'article 18-1 de la convention, le Concédant et le concessionnaire détermineront d'un commun accord le montant de l'indemnité qui sera versée à dernier compte tenu du fait de la cession anticipée du contrat. En cas d'impossibilité de parvenir à un accord sur le montant de l'indemnité, celle ci sera fixée par le juge.

## **PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 20 - CONDITIONS DETERMINANTES**

A titre de conditions déterminantes sans laquelle l'aménageur n'aurait pas contracté, l'engagement des travaux à la charge de l'aménageur est subordonné à l'existence des conditions suivantes :

- PLU modifié et approuvé par la commune de la Ciotat afin de permettre la réalisation de l'opération, et purgé de tout recours
- Caractère définitif de la délibération désignant la société Bouygues Immobilier en qualité de concessionnaire
- Caractère définitif de la délibération du conseil municipal de la ville de la CIOTAT approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Campanelle et le Programme des Equipements Publics.
- Acquisition totale des terrains.

En cas de non réalisation d'une des conditions déterminantes précitées, le concédant et l'aménageur conviennent de se réunir à l'effet de mesurer son impact sur la possibilité de mettre effectivement en œuvre l'opération dans sa phase de réalisation et de construction ou d'avoir la possibilité de se retirer si les conditions déterminantes ne sont pas réalisées.

## **ARTICLE 21 - EXECUTION DU CONTRAT – EVOLUTION**

**21.1.** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi.

**21.2.** Un premier avenant interviendra après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la CAMPANELLE par la Commune de la CIOTAT.

**21.3.** Les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

## **ARTICLE 22 – PENALITES**

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

## **ARTICLE 23 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

## **ARTICLE 24 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

La présente concession d'aménagement pourra faire l'objet d'une cession totale ou partielle dans les conditions suivantes :

Le cessionnaire sera entièrement subrogé à l'aménageur dans l'ensemble des droits et obligations résultant de la concession d'aménagement et de ses annexes. La cession ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels de la présente concession d'aménagement.

Elle ne pourra se faire qu'avec l'accord préalable et exprès de la collectivité concédante qui vérifiera, si le cessionnaire présente bien toutes les capacités professionnelles, techniques et financières suffisantes pour assurer l'exécution de la présente concession d'aménagement.

  
20

## ARTICLE 25 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur les autres clauses du contrat.

## ARTICLE 26 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne le Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains [si option prise à l'article 12]. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

## ARTICLE 27 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

## ARTICLE 28 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'aménageur, l'élection de domicile sera à l'agence de Marseille sis aux 7 boulevard de Dunkerque 13002 Marseille

Pour le concédant, l'élection de domicile sera à la Mairie de la Ciotat, rond-point des Messageries Maritimes, 13600 La Ciotat

Fait à LA CIOTAT  
Le 31 DEC. 2013  
En trois exemplaires originaux

Pour l'Aménageur



Pour la Collectivité concédante



### PIECES ANNEXEES :

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 3 : calendrier prévisionnel des travaux d'aménagement de la ZAC
- Annexe 4 : descriptif prévisionnel des travaux devant être réalisés par l'aménageur
- Annexe 5 : attestation notariale justifiant la maîtrise foncière par l'aménageur

### Annexe 1 Périmètre de l'opération



Périmètre ZAC - Suivant plan cadastre

Annexe 2 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie  
prévisionnel

Bilan prévisionnel Aménageur ZAC de la CAMPANELLE

Recettes	
Cession charges foncières	12 800 000
Cession emplacement réservé n° 71	-
Participations	
<b>total Recettes</b>	<b>12 800 000</b>

Depenses	
acquisition terrains	8 877 500
frais acquisition, indemnités	603 175
Honoraires BET Conception ZAC	240 600
Honoraires BET Execution ZAC	207 822
Honoraires Aménageurs	
Travaux chiffrage prévisionnel :	2 110 740
Participations travaux infrastructures	472 752
Assurances	33 772
Divers	38 000
Frais financiers	128 000
<b>Total Dépenses</b>	<b>12 712 361</b>

### Annexe 3 : calendrier prévisionnel des travaux d'aménagement de la ZAC

Délai Prévisionnel pouvant être modifié suivant le planning pour réaliser le dossier de Réalisation de la ZAC et le planning de réalisation de l'ensemble Immobilier

-4<sup>ème</sup> trimestre 2014 : Acquisition des terrains

-1<sup>er</sup> Semestre 2015 : La première tranche concerne les travaux de la voie communautaire principale (traversant la ZAC du Nord au Sud) de la création d'un bassin de rétention en partie Sud de la ZAC et d'un tronçon de la voie douce en partie Sud de la ZAC.

-1<sup>er</sup> Semestre 2016 : La seconde tranche concerne les travaux des voies communautaires secondaires (traversant la ZAC d'Est en Ouest)

-1<sup>er</sup> Semestre 2017 : La troisième tranche concerne les travaux d'un giratoire sur l'avenue Guillaume Dulac (à l'entrée de la ZAC),

**Descriptif prévisionnel des travaux  
devant être réalisés par l'aménageur  
ZAC DE LA CAMPANELLE  
Commune de LA CIOTAT**

Le descriptif est établi comme suit :

- Création d'un Giratoire entre la Route Départementale Guillaume Dulac et la voie communautaire sud/nord au sein de la ZAC de la Campanelle d'une surface à traiter d'environ 1200 m<sup>2</sup> comprenant l'aménagement de sécurité et le volet paysager
- Création d'une voie communautaire Sud/Nord \*  
Cette voie traverse la ZAC afin de relier la ZAC du Garoutier soit d'une longueur d'environ de 320 ML
- Création de deux Voies communautaires Ouest / Est internes à la ZAC qui viendront se relier aux voies projetées dans la ZAC du Garoutier \*

***\*Voirie comprenant :***

- Terrassements
- Géotextile
- Chaussée en enrobé noir
- Parking en enrobé noir
- Trottoir en enrobé noir
- Piste cyclable en enrobé
- Caniveau coulé en place

*Espaces verts y/c micocoulier et grille d'arbre*

- Création d'un tronçon de voie douce sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer et dont une section traverse le site de la ZAC de La Campanelle, cette voie douce sera traitée en béton balayé avec un aménagement paysager et un éclairage.

La réalisation de réseaux divers publics de la ZAC (soit Eaux usées, Eaux Pluviales, Alimentation eau potable, HTA, BTA, Génie civile Télécommunication et éclairage public) et la création d'une rétention globale à ciel ouvert en limite en point bas général du site. Cette rétention sera dimensionnée suivant les conclusions qui seront remises par un BET lors du dossier de réalisation de la ZAC.

Annexe 5 : attestation notariale justifiant la maîtrise foncière par l'aménageur+



Notaires à Gap

Hautes-Alpes

Pierre JUSSAUME

Marc DAUDÉ

Valérie MARONIAN

Dossier suivi par  
Geneviève PONS  
04.92.53.15.14  
genevieve.pons@notaires.fr

VENTE ET PROMESSE DE VENTE COIRARD-CARRERE/BOUYGUES  
11613/GP/

#### ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Pierre JUSSAUME Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Pierre JUSSAUME et Marc DAUDE», titulaire d'un Office Notarial à GAP, 6A, rue Villars, certifie et atteste avoir reçu le 31 janvier 2012 la vente,

Avec la participation de Maître Eric BARRANDE, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Vincent DAVID, Eric BARRANDE, Jean-Fabrice ANSELMO, Jean-Pierre LAMETA et Swannie TAUTE», titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), Les Patios de Forbin, 9 bis Place John Rewald.

Par :

Madame Michèle Marthe Jeanne BORNECQUE, retraitée, demeurant à JOUQUES (13490) Le Pey d'Arles,  
Née à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 13 octobre 1941,  
Divorcée en premières noces de Monsieur Bernard Pierre PERREVE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de EVRY le 24 novembre 1992, et épouse en secondes noces de Monsieur Alain Roger RICHARD.

Monsieur Alain Pierre Henri BORNECQUE, retraité, époux de Madame Monique Rose Juliette PUJOL, demeurant à SAINT-MARC-JAUMEGARDE (13100), chemin des Grands Vallons,  
Né à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 17 octobre 1946,

Madame Jacqueline Jeanne Monique BORNECQUE, retraitée, épouse de Monsieur Gérard Paul DEVOIVRE, demeurant à BERNIN (38190), 145 chemin du Vivier,  
Née AIX-EN-PROVENCE (13100) le 2 octobre 1949,

Madame Anne Michèle BORNECQUE, chargée de mission, demeurant à ECHIROLLES (38130) 1 place de la Commune,  
Née à PONTCHARRA (38530) le 2 août 1956,  
Divorcée de Monsieur Patrick LABBAYE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE le 8 février 2000, et non remariée.

Madame Renée Marie Berthe COIRARD, magistrat honoraire, demeurant à AIX-EN-PROVENCE (13100) cours Gambetta 26 Tour d'Aygosé,

6A, RUE VILLARS • B.P. 321 • 05006 GAP CEDEX • Tél. : 04 92 53 15 15 • Fax : 04 92 53 15 16 • jussaume.daude@notaires.fr

SCP PIERRE JUSSAUME ET MARC DAUDÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL • SIRET : 322 705 534 00020  
MINUTES DES ETUDES DE CHARGES LA BÂTE-NEUVE, REMOLLON • MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE, LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CRÉDIT EST ACCEPTÉ  
ÉTUDE OUVERTE DU MARDI AU SAMEDI

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

Née à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 22 juin 1915,  
Célibataire,

Madame Pascale Marie Renée COIRARD, assistante sociale, demeurant à GAP  
(05000) 15 Bis rue du Parc,  
Née à GAP (05000) le 28 août 1962,  
Divorcée de Monsieur Guy Félix Emile Louis CARRERE suivant jugement rendu par le  
Tribunal de Grande Instance de GAP le 2 septembre 2010, et non remariée.

**Au profit de :**

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société anonyme à conseil  
d'administration au capital de 68580000 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX  
(92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

**Quotités acquises :**

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER** acquiert la pleine propriété.

#### DESIGNATION DU BIEN

A LA CIOTAT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13600 Lieu-dit Garoutier,  
Deux parcelles de terre séparées par une voie ferrée confinant :  
- au Nord : le surplus de la propriété des vendeurs  
- au Sud : l'Avenue Guillaume Dulac  
- à l'Est : la propriété de la SCI Agnès  
- à l'Ouest : une parcelle communale

**Cadastrées :**

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	CD	2340	Garoutier	00 ha 41 a 42 ca
	CD	2341	Garoutier	00 ha 47 a 91 ca

Total surface :

00 ha 89 a 33 ca

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN**  
vendu étant entièrement libre de location ou occupation.

#### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de

Ce prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

**FAIT A GAP (Hautes-Alpes),  
LE 3 octobre 2012**



*P.C.*



Notaires à Gap

Hautes-Alpes

Pierre JUSSAUME

Marc DAUDÉ

Valérie MARONIAN

Dossier suivi par  
Geneviève PONS  
04.92.53.15.14  
genevieve.pons@notaires.fr

VENTE ET PROMESSE DE VENTE COIRARD-CARRERE/BOUYGUES  
11613/GP/

### ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Pierre JUSSAUME Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Pierre JUSSAUME et Marc DAUDE», titulaire d'un Office Notarial à GAP, 6A, rue Villars, certifie et atteste avoir reçu le 31 JANVIER 2012,

Avec la participation de Maître Eric BARRANDE, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Vincent DAVID, Eric BARRANDE, Jean-Fabrice ANSELMO, Jean-Pierre LAMETA et Swannie TAUTE», titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône), Les Patios de Forbin, 9 bis Place John Rewald.

À reçu un acte contenant AVENANT A PROMESSE DE VENTE conclu entre :  
PROMETTANT

Madame Michèle Marthe Jeanne BORNECQUE, retraitée, demeurant à JOUQUES (13490) Le Pey d'Arles,  
Née à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 13 octobre 1941,  
Divorcée en premières noces de Monsieur Bernard Pierre PERREVE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de EVRY le 24 novembre 1992, et épouse en secondes noces de Monsieur Alain Roger RICHARD.

Monsieur Alain Pierre Henri BORNECQUE, retraité, époux de Madame Monique Rose Juliette PUJOL, demeurant à SAINT-MARC-JAUMEGARDE (13100), chemin des Grands Vallons,  
Né à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 17 octobre 1946,

Madame Jacqueline Jeanne Monique BORNECQUE, retraitée, épouse de Monsieur Gérard Paul DEVOIVRE, demeurant à BERNIN (38190), 145 chemin du Vivier,  
Née AIX-EN-PROVENCE (13100) le 2 octobre 1949,

Madame Anne Michèle BORNECQUE, chargée de mission, demeurant à ECHIROLLES (38130) 1 place de la Commune,  
Née à PONTCHARRA (38530) le 2 août 1956,  
Divorcée de Monsieur Patrick LABBAYE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE le 8 février 2000, et non remariée.  
Madame Renée Marie Berthe COIRARD, magistrat honoraire, demeurant à AIX-EN-PROVENCE (13100) cours Gambetta 26 Tour d'Aygosí,  
Née à AIX-EN-PROVENCE (13100) le 22 juin 1915,  
Célibataire.

Madame Pascale Marie Renée COIRARD, assistante sociale, demeurant à GAP (05000) 15 Bis rue du Parc,

6A, RUE VILLARS • B.P. 321 • 05006 GAP CEDEX • Tél. : 04 92 53 15 15 • Fax : 04 92 53 15 16 • jussaume.daude@notaires.fr

SCP PIERRE JUSSAUME ET MARC DAUDÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL • SIRET : 322 705 534 00020  
MINUTES DES ETUDES DE CHARGES, LA DATÉ-NEUVE, REMOLLON • MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE, LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTÉ.  
ETUDE OUVVERTE CU MARDI AU SAMEDI

Reçu au Contrôle de légalité le 06 novembre 2017

Cette somme de \_\_\_\_\_ €, soit viendra en déduction du prix de la vente, en cas de réitération de ladite vente, soit sera restituée au bénéficiaire dans les douze mois de la notification par le bénéficiaire au promettant de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives énoncées aux présentes.

b/- La seconde pour le solde soit \_\_\_\_\_ €) ne doit pas être réglée immédiatement. 10

Son paiement est garanti par une caution bancaire que le bénéficiaire a remis ce jour à la SCP JUSSAUME DAUDE aux termes d'un document demeuré annexé à l'acte.

Fait à GAP (Hautes-Alpes),  
Le 3 OCTOBRE 2012.

A handwritten signature in dark ink is written over a faint, circular stamp. The signature is somewhat stylized and appears to be a name. The stamp is mostly illegible due to the ink bleed-through and the signature.

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a few vertical and diagonal strokes.

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

Commune de la CIOTAT

**"ZAC DE LA CAMPANELLE"**

**DOSSIER DE REALISATION**

Maître d'Ouvrage :



**BOUYGUES IMMOBILIER**  
7 Bld de Dunkerque - BP 30701  
13216 MARSEILLE cedex 02

Architecte :



**Marc FARCY Architecte D.P.L.G.**  
19, Rue de la Loge  
13002 MARSEILLE  
Tél. 04.91.90.44.56 - Fax. 04.91.90.43.24

B.E.T. VRD :



**BETEM INFRA - Etablissement Aix en Provence**  
900, rue André Ampère - 13290 AIX EN PROVENCE  
Tél. : 04.42.26.06.97 Fax. : 04.42.38.35.31

**Accès Voie Communautaire (ZAC)  
sur Av. Guillaume Dulac (RD 40A)**

PHASE : **APS**

PLAN N° : **05**

Echelle : **1/250**

N° Affaire : **16-0917**

Index	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
0	31/07/17	Etablissement	V.P.	R.C.

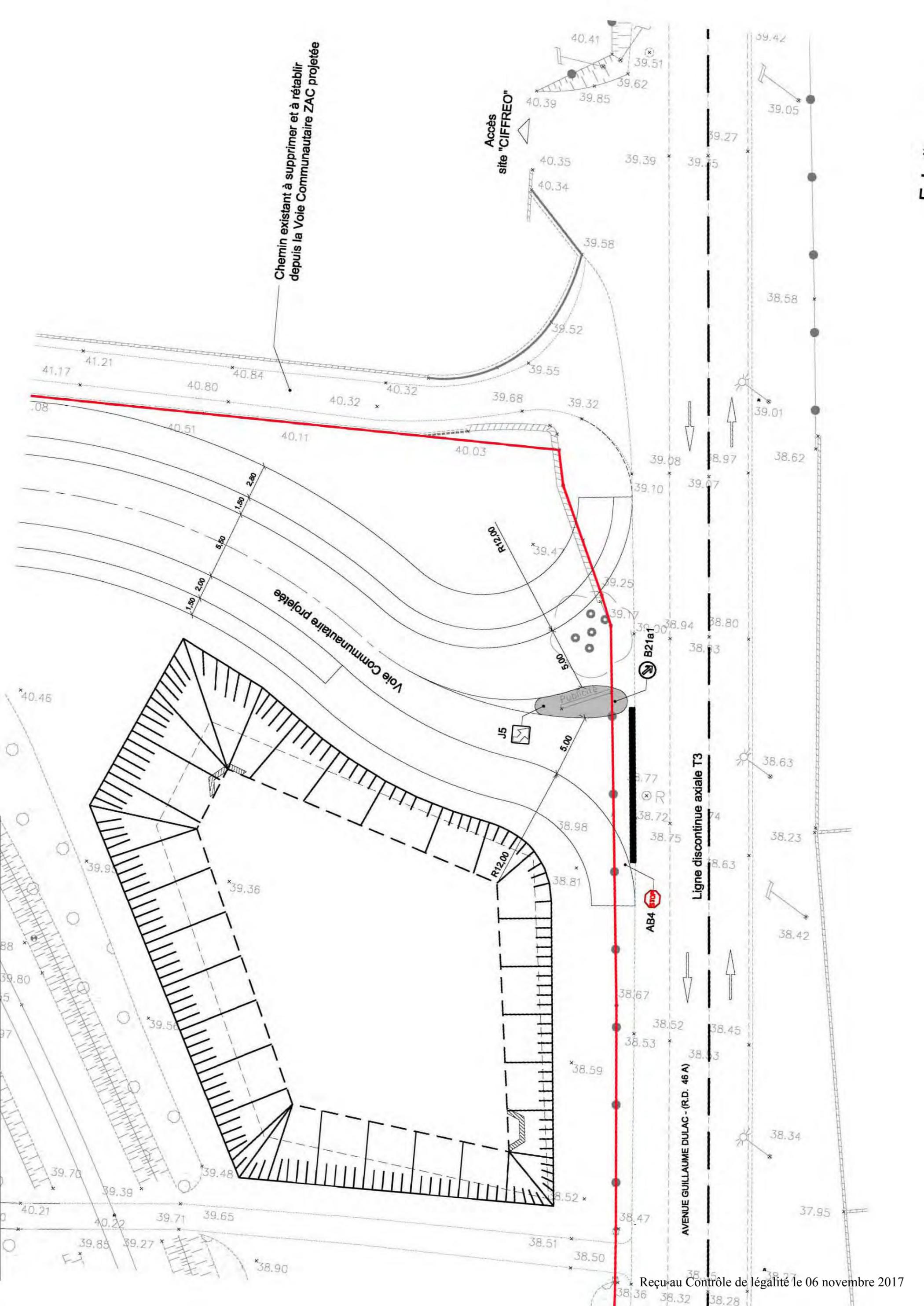
Chemin existant à supprimer et à rétablir depuis la Voie Communautaire projetée

Accès site "CIFFREO"

Voie Communautaire projetée

Ligne discontinue axiale T3

AVENUE GUILLAUME DULAC - (R.D. 46 A)



# "ZAC DE LA CAMPANELLE"

## DOSSIER DE REALISATION

Maitre d'Ouvrage :  **BOUYGUES IMMOBILIER**  
7 Bd de Dunkerque - BP 30701  
13216 MARSEILLE cedex 02

Architecte :  **Marc FARCY Architecte D.P.L.G.**  
19, Rue de la Loge  
13002 MARSEILLE  
Tél. 04.91.90.44.56 - Fax. 04.91.90.43.24

B.E.T. VRD :  **BETEM INFRA - Etablissement Aix en Provence**  
900, rue André Ampère - 13290 AIX EN PROVENCE  
Tél. : 04.42.26.06.97 Fax. : 04.42.38.35.31

## RESEAUX SECS

PHASE **APS**  
PLAN N° **04<sup>B</sup>**  
Echelle **1/500**  
N° Affaire **16-0917**

Intrac	Date	Modifications	Dessiné par	Vérifié par
0	06/07/17	Etablissement	V.P.	R.C.
A	06/07/17	Mise à jour	V.P.	R.C.
B	31/07/17	Mise à jour accès Voie Communautaire (ZAC) sur Av. Guillaume Dulac (RD 404)	V.P.	R.C.

0 10m 20m 30m 40m 50m

Echelle : 1/500

**NOTA :**  
Sur ce plan ont été reportés les réseaux existants tels qu'ils ont été communiqués par les concessionnaires.  
Leur position est schématisée, en aucun cas ils ne peuvent être considérés comme précis, limitatifs et exclusifs.  
Leur repérage devra être effectué sur place avant travaux en présence des concessionnaires.

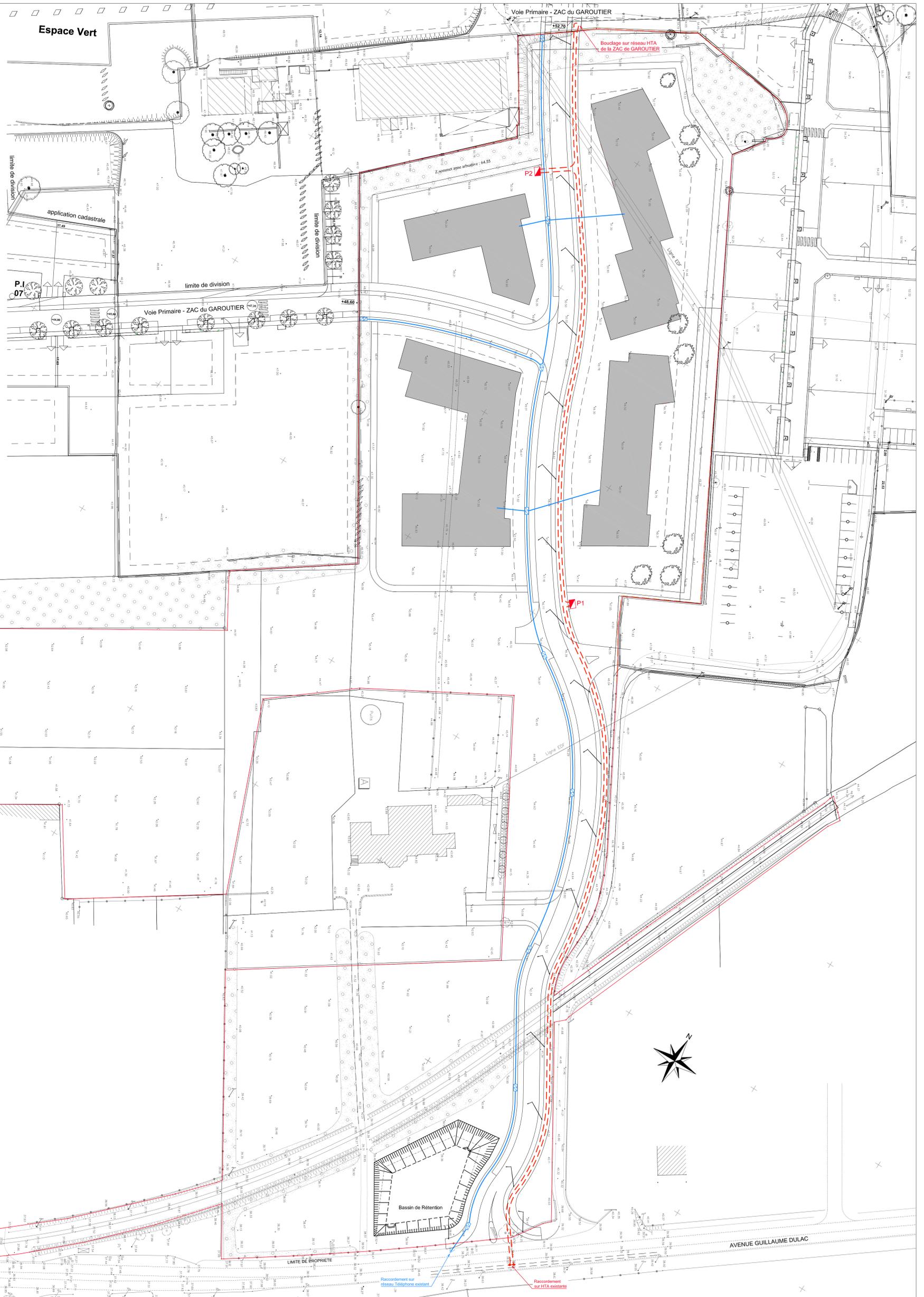
 S.C.P. EYSSERIC - RAMOND, Géomètres - Experts D.P.L.G. - OGE n° 22007  
Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES Cedex  
Tél: 04 91 68 26 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: mjege@free.fr  
Référence : 08087  
Dressé le 13 mai 2008

**Nota :** - Le présent document graphique représente le tracé prévisionnel du réseau HTA ainsi que le positionnement indicatif des Postes de Transformation de Distribution Public à préciser lors de la convention bipartite Aménageur / ENEDIS.

- Le Génie Civil du réseau Téléphone et Fibre sera réalisé en entier et dans la continuité de l'intégralité des voies de desserte prévues.

- L'ensemble des voies de desserte publiques recevra un éclairage fonctionnel adapté suivant position précise sur le profil en travers du dossier.

- Légende :**
-  Réseau ENEDIS - HTA
  -  Poste de transformation à créer (P1 & P2)
  -  Réseau Génie Civil Téléphone
  -  Chambre de tirage Téléphone
  -  Candélabre Ht = 7m00



# "ZAC DE LA CAMPANELLE"

## DOSSIER DE REALISATION

Maitre d'Ouvrage : **Bouygues Immobilier** BOUYGUES IMMOBILIER  
7 Bd de Dunkerque - BP 30701  
13216 MARSEILLE cedex 02

Architecte : **Marc FARCY** Architecte D.P.L.G.  
19, Rue de la Loge  
13002 MARSEILLE  
Tél. 04.91.90.44.56 - Fax. 04.91.90.43.24

B.E.T. VRD : **BETEM INFRA** - Etablissement Aix en Provence  
900, rue André Ampère - 13290 AIX EN PROVENCE  
Tél. : 04.42.26.06.97 Fax. : 04.42.38.35.31

### RESEAUX EAUX USEES & ADDUCTION EAU POTABLE

PHASE **APS**  
PLAN N° **03<sup>B</sup>**  
Echelle **1/500**  
N° Affaire **16-0917**

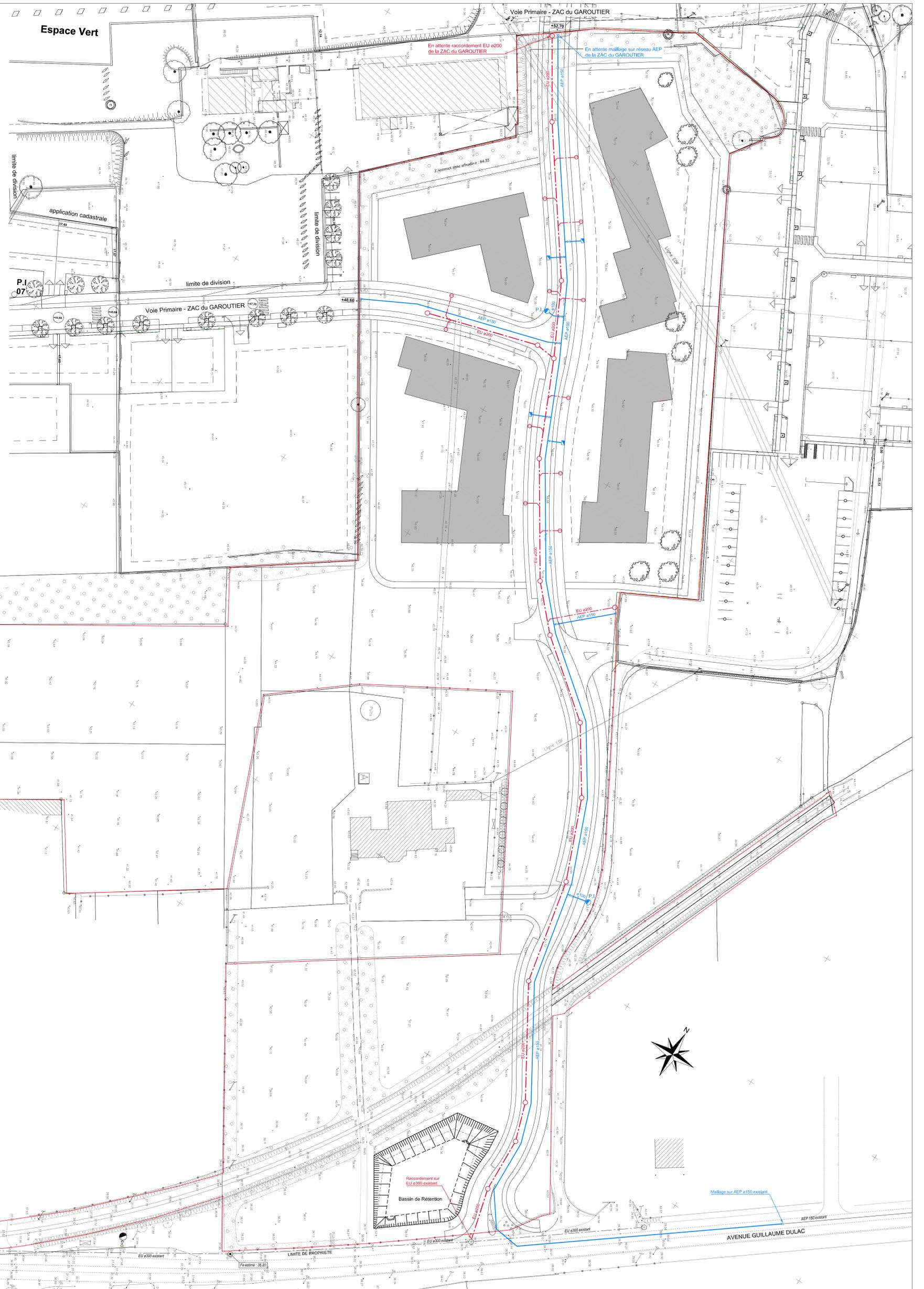
Intrus	Date	Modifications	Dessiné par	Vérifié par
D	Juin 2017	Etablissement	V.P.	R.C.
A	06/07/17	Mise à jour	V.P.	R.C.
B	31/07/17	Mise à jour accès Voie Communale (ZAC) sur Av. Guillaume Dulac (RD-40A)	V.P.	R.C.



Echelle : 1/500

NOTA : Sur ce plan ont été reportés les réseaux existants tels qu'ils ont été communiqués par les concessionnaires. Leur position est schématisée, en aucun cas ils ne peuvent être considérés comme précis, limitatifs et exclusifs. Leur repérage devra être effectué sur place avant travaux en présence des concessionnaires.

S.C.P. EYSSERIC-RAMOND, Géomètres - Experts D.P.L.G. - OGE n° 22007  
Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES Cedex  
Tél: 04 91 68 26 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: mjege@free.fr  
Référence : 08087  
Dressé le 13 mai 2008



**Légende :**

- Réseaux Eaux Usées
- Regard de visite EU ø800
- Tabouret à passage direct
- Réseau Adduction Eau Potable
- ▬ Robinet vanne
- ▬ Regard Compteur Général
- Poteau incendie DN100

# "ZAC DE LA CAMPANELLE"

## DOSSIER DE REALISATION

Maitre d'Ouvrage : **Bouygues Immobilier** BOUYGUES IMMOBILIER  
7 Bld de Dunkerque - BP 30701  
13216 MARSEILLE cedex 02

Architecte : **MARC FARCY** Marc Farcy Architecte D.P.L.G.  
19, Rue de la Loge  
13002 MARSEILLE  
Tél. 04.91.90.44.56 - Fax. 04.91.90.43.24

B.E.T. VRD : **BETEM INFRA** - Etablissement Aix en Provence  
900, rue André Ampère - 13290 AIX EN PROVENCE  
Tél. : 04.42.26.06.97 Fax. : 04.42.38.35.31

## RESEAU EAUX PLUVIALES

PHASE **APS**  
PLAN N° **02<sup>B</sup>**  
Echelle **1/500**  
N° Affaire **16-0917**

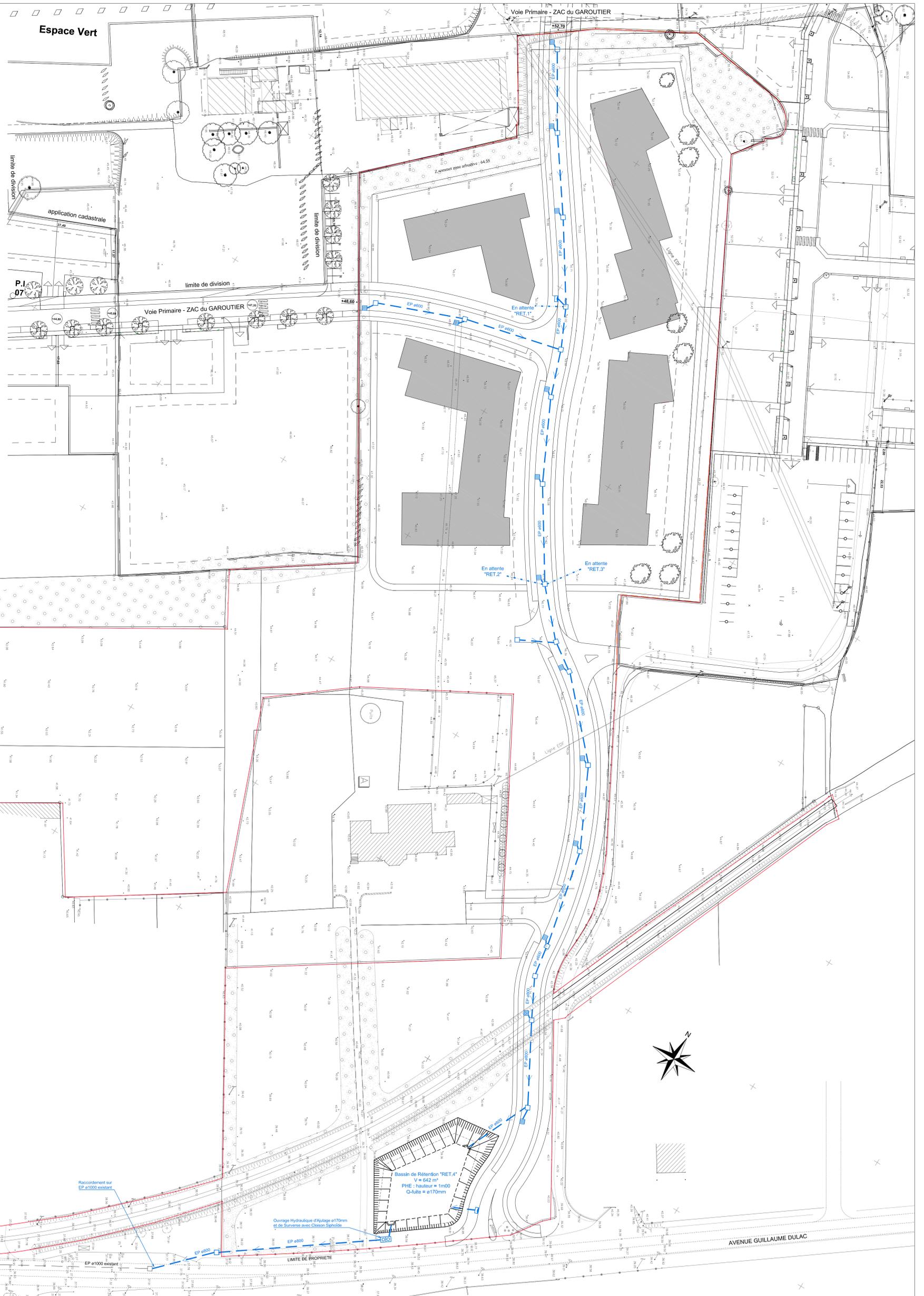
Interv.	Date	Modifications	Dessiné par	Vérifié par
D	Juin 2017	Etablissement	V.P.	R.C.
A	06/07/17	Mise à jour	V.P.	R.C.
B	31/07/17	Mise à jour accès Voie Communautaire (ZAC) sur Av. Guillaume Dulac (RD 45A)	V.P.	R.C.



Echelle : 1/500

NOTA :  
Sur ce plan ont été reportés les réseaux existants tels qu'ils ont été communiqués par les concessionnaires.  
Leur position est schématisée, en aucun cas ils ne peuvent être considérés comme précis, limitatifs et exclusifs.  
Leur repérage devra être effectué sur place avant travaux en présence des concessionnaires.

S.C.P. EYSSERIC - RAMOND, Géomètres - Experts D.P.L.G. - OGE n° 22007  
Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES Cedex  
Tél: 04 91 68 28 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: mjege@tree.fr  
Référence : 08087  
Dressé le 13 mai 2008



- Légende :
- Réseau Eaux Pluviales
  - Regard EP 800x800
  - ▣ Regard EP 800x800 à grille plate 700x700
  - ⊞ Bouche avaloir
  - - - Réseau EP pour reprise débit de fuite des rétentions privées
  - Bassins de Rétention privés
  - Bassin de Rétention Primaire public

**"ZAC DE LA CAMPANELLE"**

**DOSSIER DE REALISATION**

Maitre d'Ouvrage :  **BOUYGUES IMMOBILIER**  
7 Bid de Dunkerque - BP 30701  
13216 MARSEILLE cedex 02

Architecte :  **Marc FARCY Architecte D.P.L.G.**  
19, Rue de la Loge  
13002 MARSEILLE  
Tél. 04.91.90.44.56 - Fax. 04.91.90.43.24

B.E.T. VRD :  **BETEM INFRA - Etablissement Aix en Provence**  
900, rue André Ampère - 13290 AIX EN PROVENCE  
Tél. : 04.42.26.06.97 Fax. : 04.42.38.35.31

**VOIRIE  
& PROFIL EN TRAVERS**

PHASE : **APS**  
PLAN N° : **01<sup>B</sup>**  
Echelle : **1/500**  
N° Affaire : **16-0917**

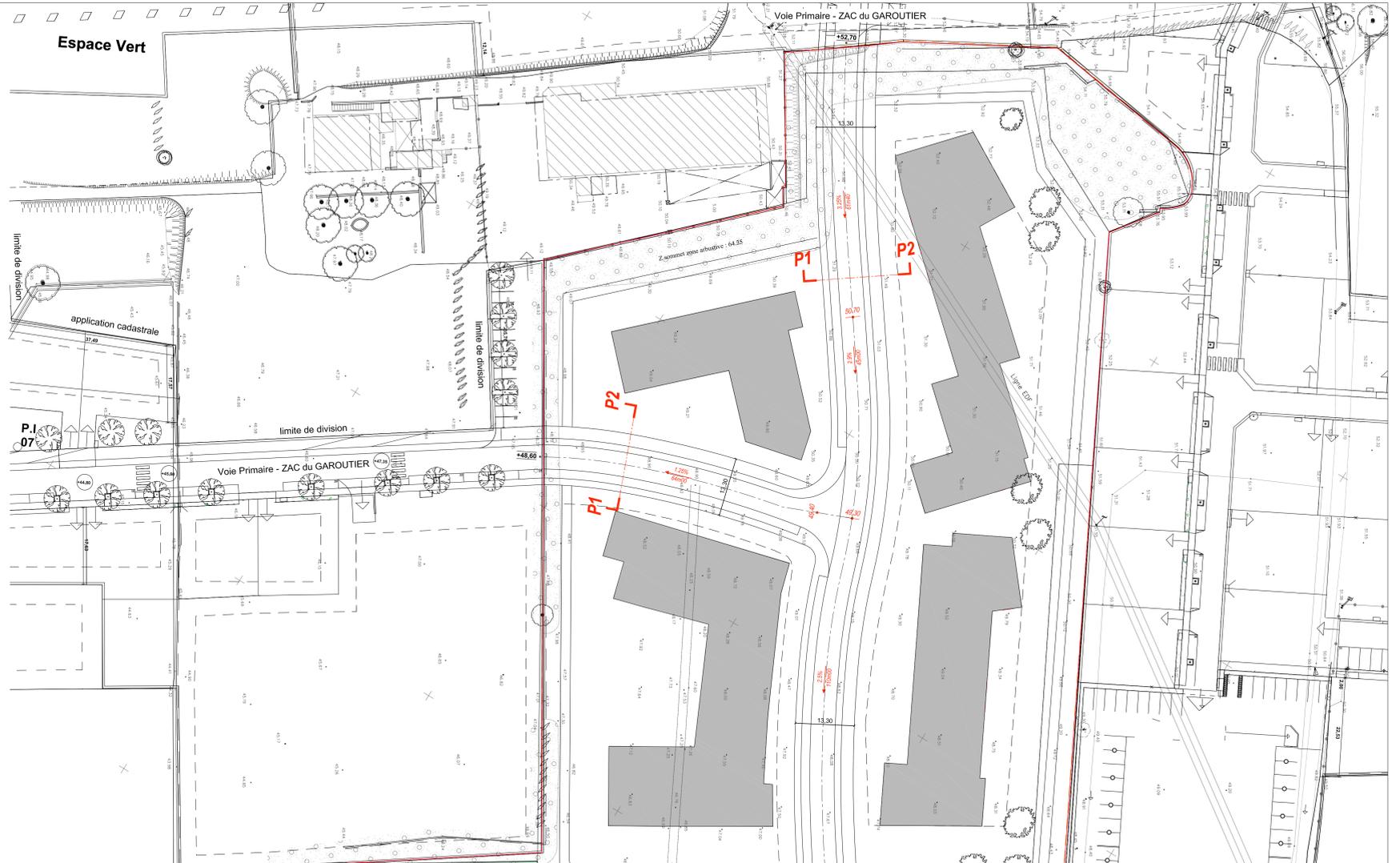
Intrac	Date	Modifications	Dessiné par	Vérifié par
0	Juin 2017	Etablissement	V.P.	R.C.
A	06/07/17	Mise à jour	V.P.	R.C.
B	31/07/17	Mise à jour accès Voie Communautaire (ZAC) sur Av. Guillaume Dulac (RD 40A)	V.P.	R.C.



Echelle : 1/500

**NOTA :**  
Sur ce plan ont été reportés les réseaux existants tels qu'ils ont été communiqués par les concessionnaires.  
Leur position est schématisée, en aucun cas ils ne peuvent être considérés comme précis, limitatifs et exclusifs.  
Leur repérage devra être effectué sur place avant travaux en présence des concessionnaires.

 **S.C.P. EYSSERIC - RAMOND, Géomètres - Experts D.P.L.G. - OGE n° 22007** Référence : 08057  
Allée Plein Sud - BP N° 1 - 13712 PLAN DE CUQUES CEDEX  
Tél: 04 91 68 26 43 Fax: 04 91 05 31 39 E-mail: mjege@free.fr Dressé le 13 mai 2008



-  Emprise indicative des constructions sur macrolots
-  Emprise Espaces Verts aménagés en prairie
-  Haie végétale + clôture

