

## COMMUNE D'ISTRES



## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

---

#### Historique de la ZAC de Trigance :

Créée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989

Modification du périmètre de la ZAC approuvée par arrêté préfectoral du 09 octobre 1990

Dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 28 août 1991

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral du 22 août 1997

Modification n°3 approuvée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000

Modification n°4 approuvée par délibération du Comité Syndical du 27 mai 2005

Modification n°5 approuvée par délibération du Comité Syndical du 17 décembre 2008

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du

## COMMUNE D'ISTRES



---

### ZAC DE TRIGANCE

### Dossier de réalisation

### Modification n°6

---

#### **Composition du dossier :**

1. Notice de présentation
2. Documents modifiés
  - 2.1 PEP avant/après modification
  - 2.2 Bilan financier prévisionnel avant/après modification

## COMMUNE D'ISTRES



---

### ZAC DE TRIGANCE DOSSIER DE REALISATION

#### Modification N° 6

#### 1. Notice de présentation

---

**Historique de la ZAC de Trigance :**

Créée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989

Modification du périmètre de la ZAC approuvée par arrêté préfectoral du 09 octobre 1990

Dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 28 août 1991

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral du 22 août 1997

Modification n°3 approuvée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000

Modification n°4 approuvée par délibération du Comité Syndical du 27 mai 2005

Modification n°5 approuvée par délibération du Comité Syndical du 17 décembre 2008

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du

## COMMUNE D'ISTRES



---

# ZAC DE TRIGANCE

# DOSSIER DE REALISATION

Modification n°6

## 1. Notice de présentation

## 1-INTRODUCTION

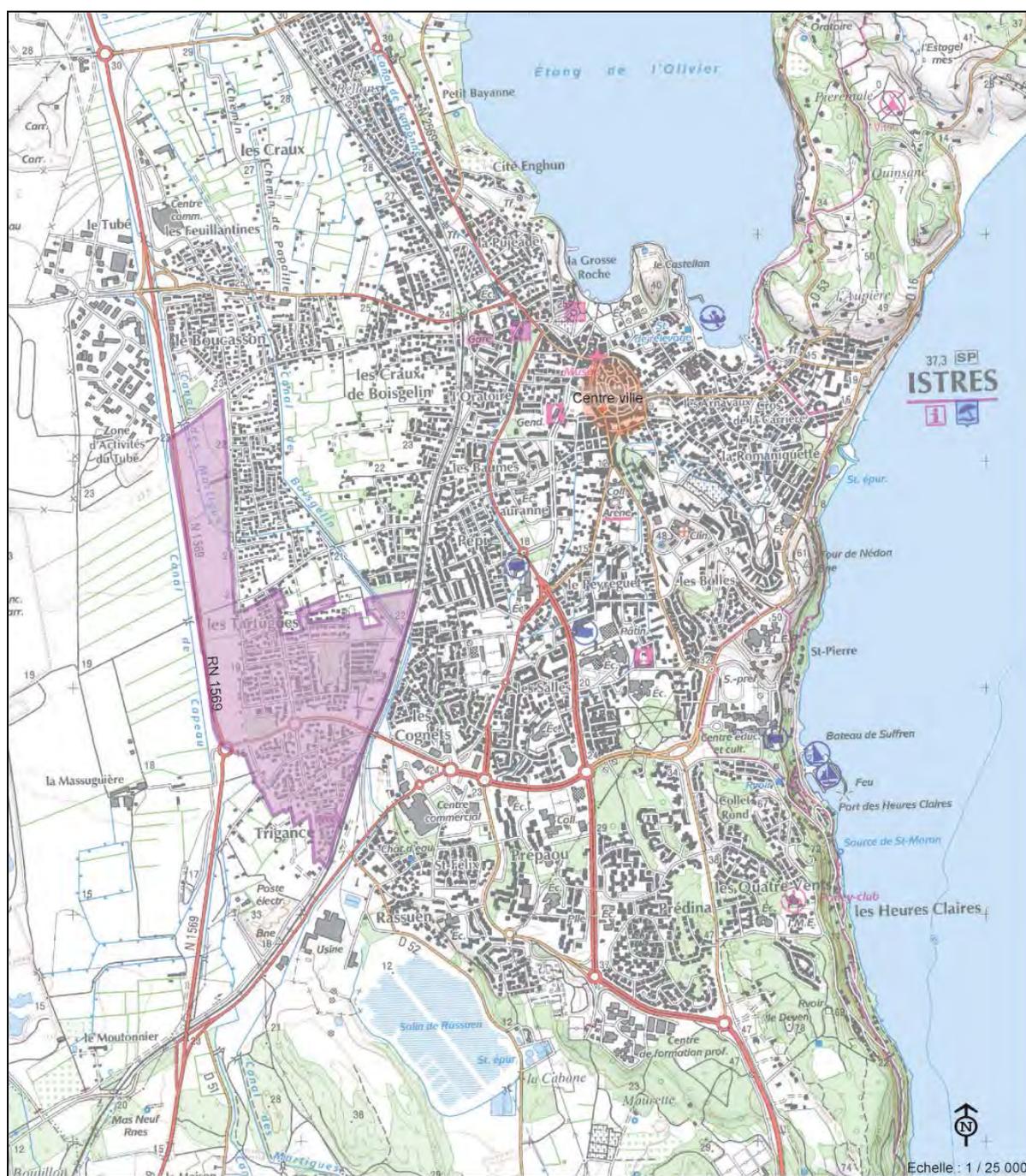
- La création de la ZAC de Trigance sur la Commune d'Istres est intervenue par arrêté préfectoral en date du 01/06/89 à l'initiative de l'épareb dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre.
- Suivant décret n°2001-1383 du 31/12/01, l'épareb a été dissout et suivant arrêté préfectoral en date du 12/03/02, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Ville Nouvelles des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC de TRIGANCE au SAN.
- Un arrêté préfectoral en date du 24/12/01 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.
- Par délibération en date du 26/06/02, le SAN a décidé, en application des articles L. 300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme, de confier à l'épad la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de TRIGANCE.
- Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de TRIGANCE a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28/08/91, modifié en dernier lieu en date du 17/12/2008 par délibération du Comité du SAN ouest Provence (5<sup>ème</sup> modification de la ZAC).

Cette dernière modification visait :

- A ajuster la SHON globale constructible sur le secteur UD (augmentation 11 700 m<sup>2</sup>), suite à l'évaluation par l'épad des besoins en SHON nécessaires à la bonne finalisation de la ZAC, dans le souci de répondre qualitativement et quantitativement à la demande de logements et au respect des options d'urbanisme (optimisation du potentiel de constructibilité après recensement des différentes « dents creuses » potentiellement urbanisables au sein de la ZAC).
  - A réduire dans le secteur UE la contrainte urbanistique de recul des constructions au droit de la RN 1569.
  - A compléter le programme des équipements publics de superstructure de la ZAC afin de prendre en compte le projet d'équipements public de proximité au Nord du Chemin de Capeau
  - A compléter le Plan d'Aménagement de Zone en intégrant un emplacement destiné à l'implantation d'un collecteur pluvial le long du Chemin de Capeau
  - A élargir de 12 à 16 m, l'emprise du Chemin de Capeau au droit des terrains qui n'étaient pas aménagés.
- Dans le cadre du passage du POS au PLU en 2013, les zones UE et UD de la ZAC ont fusionné en une seule et même zone UDTri. Par conséquent, les macrolots A et B, ainsi que les terrains aménagés à l'ouest du Chemin de Capeau et au Sud de l'allée de la Passe Pierre (lots 8 et 8.6), ont été intégrés en zone UDTri au moment de l'approbation du PLU.

## 2-OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION

La ZAC de Trigance située à l'Ouest de la commune d'Istres occupe une surface d'environ 80 ha.



Plan de situation de la ZAC de Trigance

Le nombre de logements programmés était de 820 en 2005.

Suite à la fusion des secteurs UD et UE lors du passage du POS en PLU en 2013, et la densification envisagée des dents creuses, dans la mesure de la surface de plancher disponible, le programme a évolué vers 1250 logements environ.

Le programme des équipements public de la ZAC est principalement composé, pour la partie infrastructures :

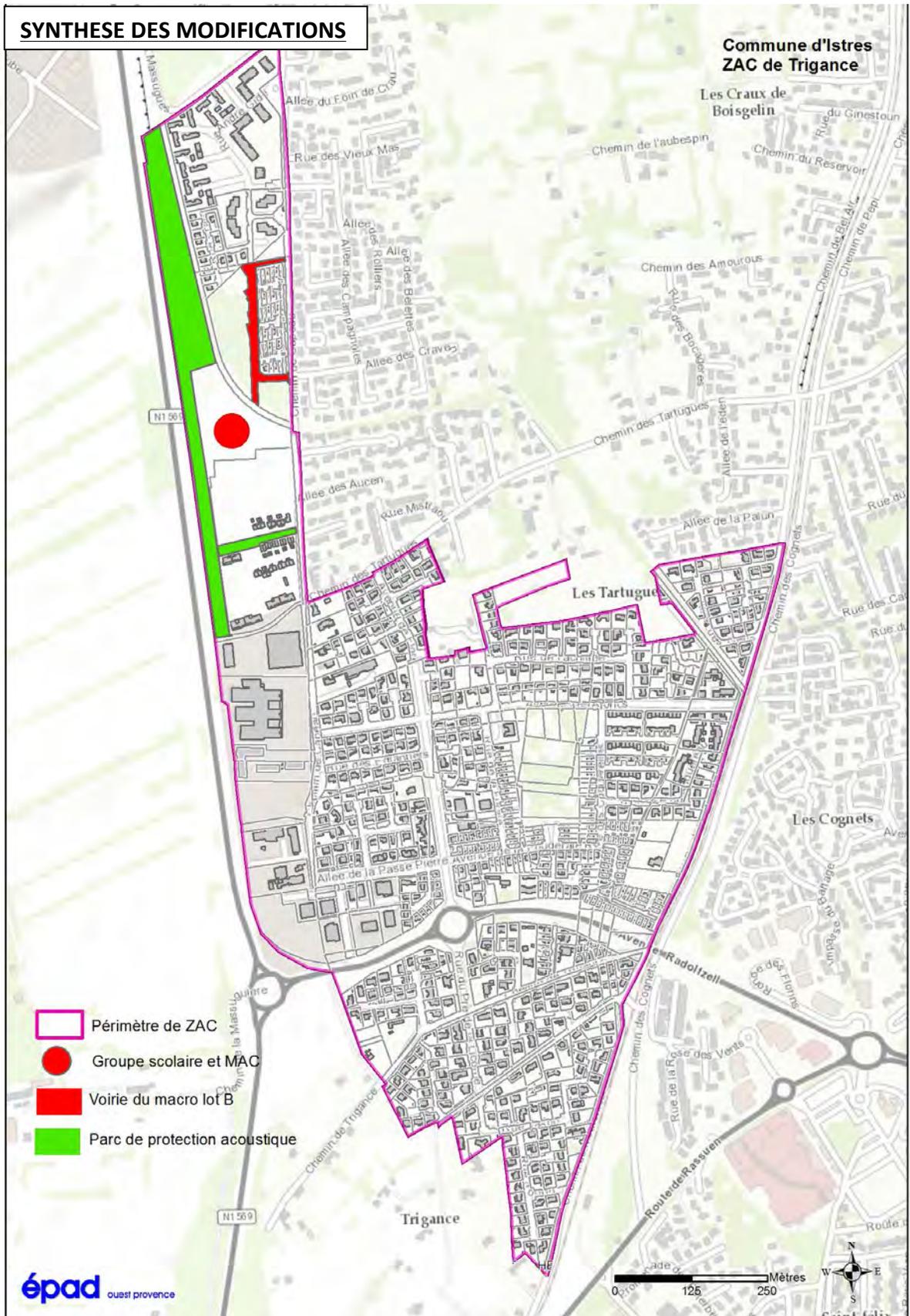
- De voiries et réseaux primaires (Avenue Radolfzell, chemin du bord de voie Ouest) comprenant les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eaux pluviales, les espaces verts primaires ;
- De voiries et réseaux secondaires desservant le site comme le Chemin de Capeau, le Chemin de Trigance, le chemin du Bras d'Or, ainsi qu'un ensemble de voiries nouvelles à créer pour la desserte et le maillage du programme de logements prévu dans la ZAC. L'ensemble de ce réseau secondaire inclut les réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, télécom, basse tension, gaz et éclairage public.
- Un ensemble de voiries et réseaux tertiaires permettant d'assurer la desserte des opérations au fur et à mesure des commercialisations.
- Un dispositif de protection acoustique sur une partie du linéaire longeant la RN 1569, ceci afin d'atténuer le niveau de bruit émis par celle-ci.

Le Programme d'Équipement Public a été réalisé à environ 95%. La présente modification actualise toutes les cartographies et éléments textes du PEP, pour prendre en compte des modifications à apporter aux équipements projetés ou pour acter leur réalisation.

Pour la partie superstructure, un équipement de type maison de quartier faisait l'objet du Programme des Équipements Publics, et a été réalisé.

L'ensemble des lots cessibles par l'aménageur a été commercialisé, exception faite du lot A3, dont la création est l'un des objets de la présente modification.

### SYNTHESE DES MODIFICATIONS



### **3-MODIFICATION DU PEP**

#### **3.1 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

Le Programme des Equipements Publics initial comportait un équipement de superstructure : maison de quartier.

Lors de la modification n°5 du PEP, il avait été décidé de compléter le programme des équipements publics de superstructure de la ZAC afin d'intégrer un équipement de proximité au Nord du chemin de Capeau.

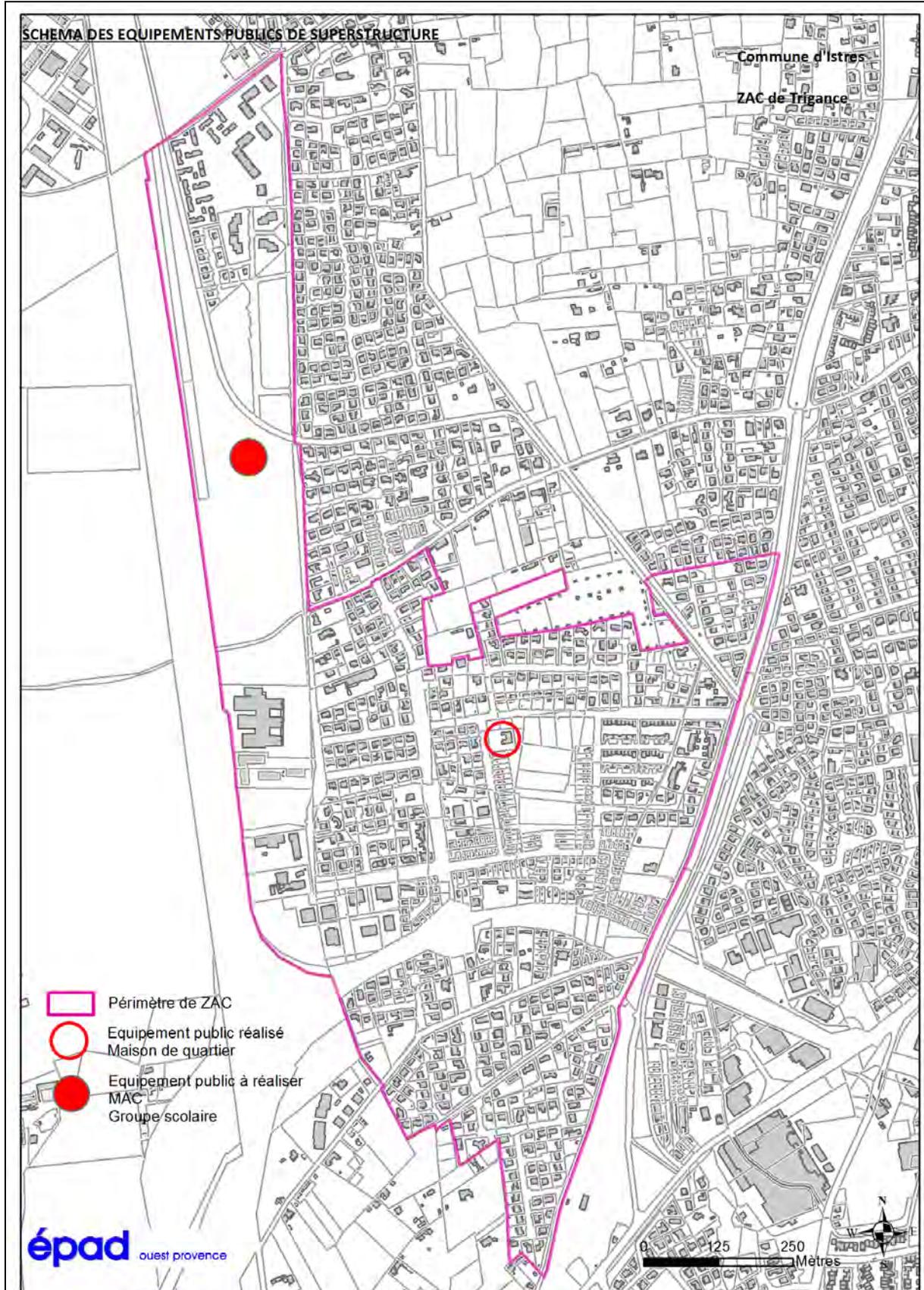
Le basculement en 2013 de la zone UE en UDtri, a permis la création de logements supplémentaires (environ 350, dont la réalisation est en cours). Cette évolution au sein de la ZAC, cumulée à une évolution de la répartition des équipements scolaires sur la commune (désaffectation de deux écoles maternelles en centre-ville et révision de la carte scolaire) rend nécessaire un équipement scolaire pour les quartiers Ouest et plus particulièrement dans la ZAC de Trigance (extrait du PEP après modification : *Création d'un tènement foncier d'environ 1ha30a00ca permettant l'accueil d'un équipement scolaire et d'un Multi Accueil Collectif.*)

Il s'avère donc nécessaire de créer un nouvel équipement qui devrait comporter environ 15 classes permettant l'accueil d'environ 420 enfants. A ce groupe scolaire sera ajoutée une structure Petite Enfance : une crèche, qui pourra accueillir 50 enfants environ. La commune réalise intégralement ces équipements sur une emprise foncière cédée à titre gratuit par l'aménageur.

Dans une logique de mutualisation et de regroupement des services publics liés à l'enfance, la commune a souhaité remplacer l'équipement de proximité prévu au Nord du Chemin de Capeau par un Multi Accueil Collectif (MAC), qui sera implanté au plus près du groupe scolaire.

Aussi, la création de ce nouvel équipement (groupe scolaire maternelle/primaire et Multi Accueil Collectif (MAC), doit être portée au PEP.

Le groupe scolaire, équipement public d'intérêt général, sera réalisé par la commune d'Istres, ainsi que le MAC, dans le cadre de ses compétences propres.



### 3.2 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le Programme des Equipements Publics d'infrastructure de la ZAC est complété comme suit :

- **Réalisation d'une voirie secondaire de desserte du macro lot B.**

L'épad a aménagé une voirie de desserte à double sens de 300 ml, et de 14,50 m intégrant des trottoirs, une piste cyclable, et des plantations d'arbres à haute tige, permettant de desservir les lots B1 à B4 (4 lots) dont la vocation principale est d'accueillir des logements.

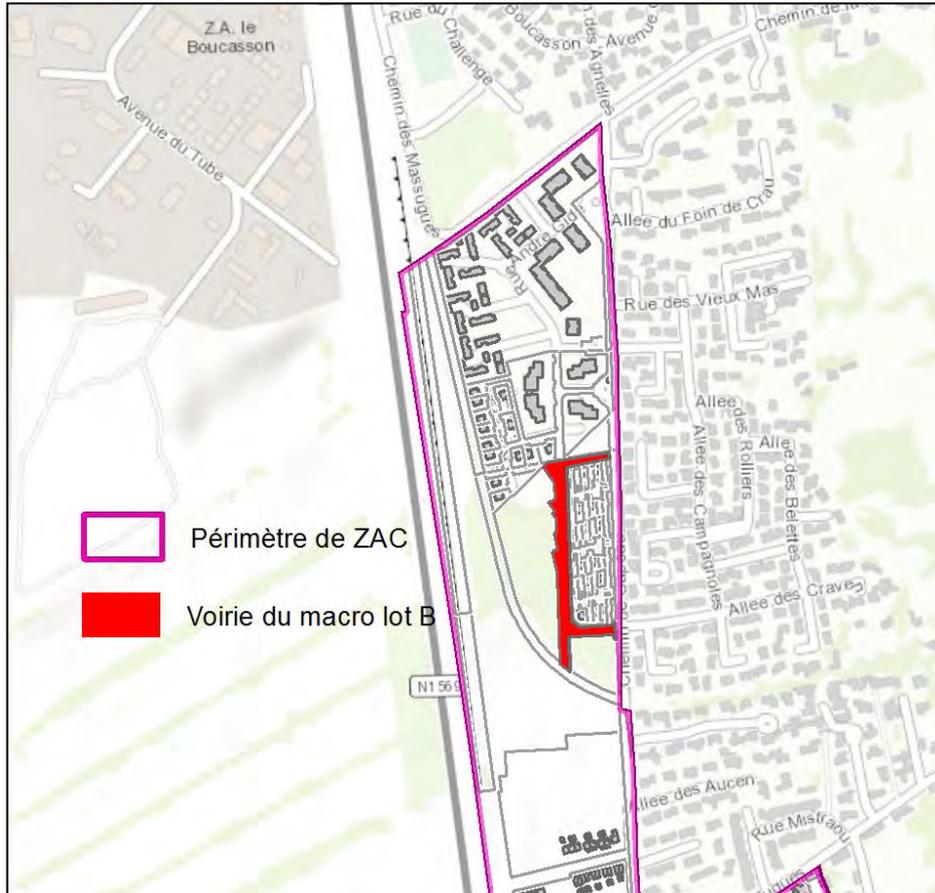
Cette voirie intègre les réseaux suivants ; comme prévu par la modification n°5 du dossier de réalisation approuvé par délibération n°882/08 du 17 décembre 2008, partie 2.B :

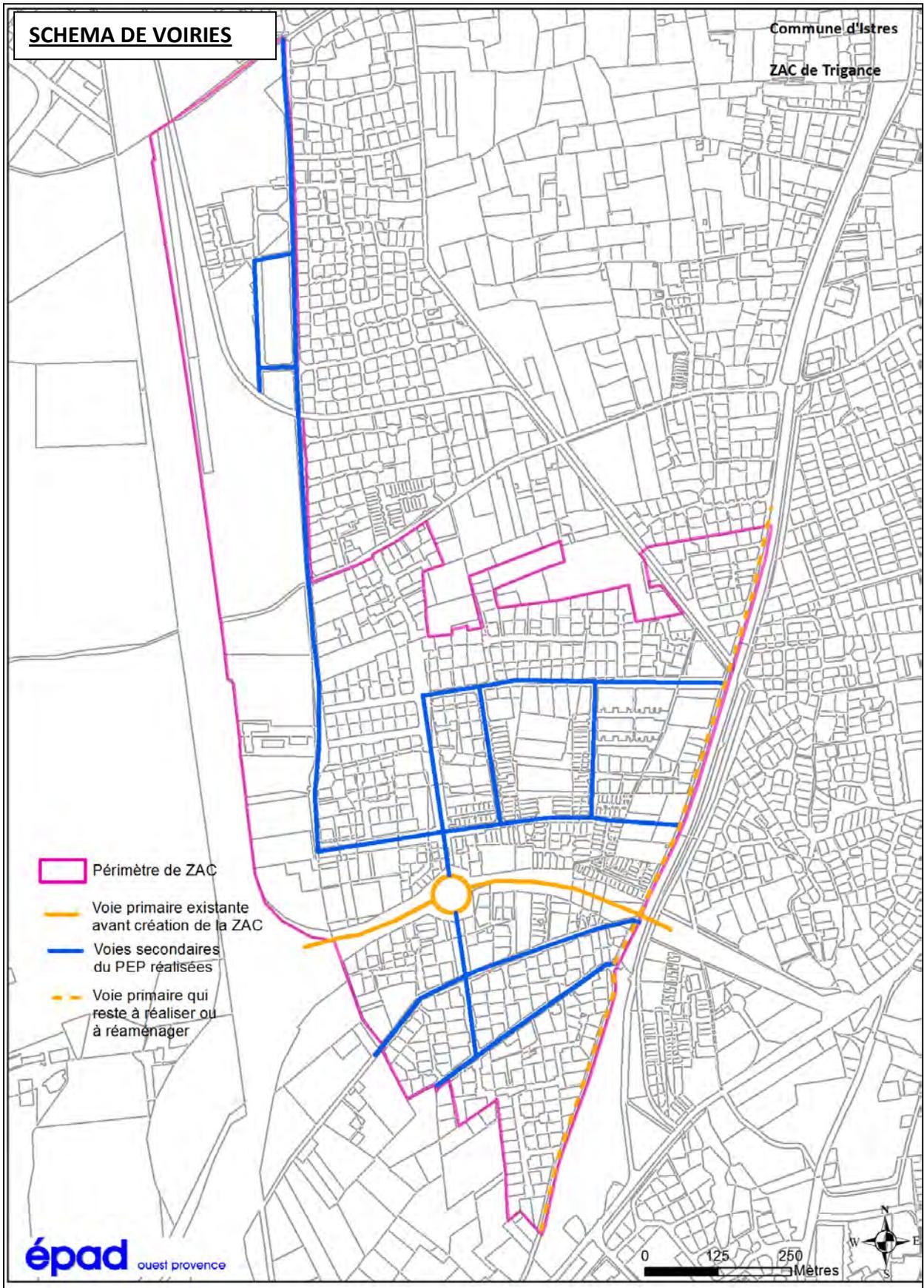
- Réseau d'eaux usées
- Réseau d'eaux pluviales
- Eau potable
- Réseau télécom
- Basse tension
- Réseau gaz
- Réseaux d'arrosage

Le coût de l'équipement est ventilé dans le tableau, ci-dessous :

Type de dépenses	VOIRIE MACRO LOT B
Foncier	75 562 €
Géomètre	8 113 €
Etude	37 420 €
Frais divers	871 €
Travaux	998 737 €
moe	28 968 €
<b>Total</b>	<b>1 149 672 €</b>

ZOOM « Voirie du macrolot B »





- **Réalisation du parc de protection acoustique Ouest (PPA).**

Cet équipement a été rendu nécessaire du fait de la proximité d'opérations de logements en bordure de la RN 1569 et a été prévu par la modification n°5 approuvée par délibération n°882/08 du 17 décembre 2008, (partie 2.D) dans ses grandes lignes, sans être cartographié.

La commercialisation de ces terrains a nécessité la mise en œuvre d'une protection acoustique afin de réduire de 5 à 10db l'impact sonore de la RN 1569. Cet équipement vient dans le prolongement du talus existant déjà réalisé au droit des opérations « Les Allées de Trigance » et le « Parc de Beauvoir ».

Cet ouvrage technique de 250 ml et de 5 m de hauteur a été réalisé en gabions afin d'améliorer la qualité esthétique de cet ouvrage technique.

Ce dispositif intègre un parc paysager planté de 3,5 ha et 850 ml, organisé en jardins thématiques, avec un dispositif d'arrosage automatique, créant un espace d'agrément entre la RN et les opérations immobilières. Ce parc, accessible depuis le chemin de Capeau à l'Est, et depuis le chemin de la Manne au Nord, est agrémenté de mobiliers de type aire de pique-nique, bancs, belvédère.

La présente modification porte sur la figuration de l'équipement et donne les détails de sa réalisation.

Le coût de l'équipement est ventilé dans le tableau, ci-dessous :

Type de dépenses	PARC / MUR ANTI BRUIT
Foncier	2 057 298 €
Géomètre	11 787 €
Etude	18 710 €
Frais divers	197 €
Travaux	976 513 €
moe	57 937 €
<b>Total</b>	<b>3 122 442 €</b>



#### **4-MODIFICATION DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL**

L'unité foncière dédiée au groupe scolaire et MAC est cédée à titre gratuit par l'aménageur à la commune d'Istres, chargée de réaliser lesdits équipements.

- Il convient de mettre à jour le bilan prévisionnel de la ZAC pour prendre en compte les présentes modifications ainsi que celles résultant de la modification n°5.
- Le dernier bilan opposable (CRAC 2018) prend en compte ces modifications successives rappelées ci-dessous.

Synthèse des coûts liés aux modifications du programme des équipements publics :

	PARC / MUR ANTI BRUIT	VOIRIE DU MACRO LOT B
Foncier	2 057 298 €	75 562 €
Géomètre	11 787 €	8 113 €
Etude	18 710 €	37 420 €
Frais divers	197 €	871 €
Travaux	976 513 €	998 737 €
moe	57 937 €	28 968 €
<b>Totaux</b>	<b>3 122 442 €</b>	<b>1 149 672 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4 272 114 €</b>

## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

## 2. Documents modifiés

---

### Historique de la ZAC de Trigance :

Créée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989

Modification du périmètre de la ZAC approuvée par arrêté préfectoral du 09 octobre 1990

Dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 28 août 1991

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral du 22 août 1997

Modification n°3 approuvée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000

Modification n°4 approuvée par délibération du Comité Syndical du 27 mai 2005

Modification n°5 approuvée par délibération du Comité Syndical du 17 décembre 2008

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du

## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

### DOSSIER DE REALISATION

#### Modification N° 6

## 2.1 Programme des équipements publics avant/après modification

---

### Historique de la ZAC de Trigance :

Créée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989

Modification du périmètre de la ZAC approuvée par arrêté préfectoral du 09 octobre 1990

Dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 28 août 1991

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral du 22 août 1997

Modification n°3 approuvée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000

Modification n°4 approuvée par délibération du Comité Syndical du 27 mai 2005

Modification n°5 approuvée par délibération du Comité Syndical du 17 décembre 2008

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du

## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

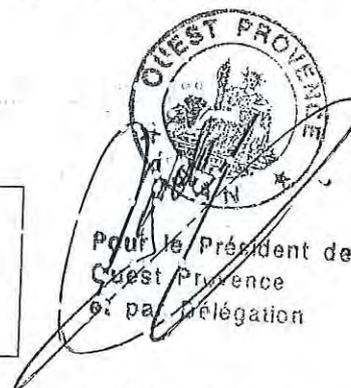
### 2.1 Programme des équipements publics avant modification

---

# Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence



Commune d'ISTRES



Pour le Président de  
Ouest Provence  
et par délégation

Le Vice - Président  
Louis MICHEL

## ZAC de TRIGANCE

### Modification n° 5

Approuvée par délibération du comité syndical du 17 DEC. 2008

Programme des Equipements Publics de la zone APRES modification

~~VU POUR ÊTRE ANNEXÉ~~  
A LA DÉLIBÉRATION



N° 882/08 DU 17/12/2008



Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence

épad ouest provence

Service Urbanisme Communautaire

Etablissement public d'aménagement et de développement  
ouest provence

Adresse Postale :  
in du Rouquier  
Istres Cedex  
04.42.11.16.16  
04.42.55.42.69

Accueil du Public :  
29, Boulevard de Vauranne  
13800 Istres  
Tél. 04.42.41.19.70  
Fax. 04.42.11.83.37

Parc de Trigance 2  
13804 Istres Cedex  
Tél. 04.42.41.16.41  
Fax. 04.42.41.16.59  
[www.epad.fr](http://www.epad.fr)

[www.ouestprovence.fr](http://www.ouestprovence.fr)

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE  
SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE  
OUEST PROVENCE

COMMUNE D'ISTRES

**ZAC DE TRIGANCE**

MODIFICATION N° 5

**3 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

PROGRAMME MODIFICATIF

EPAD OUEST PROVENCE  
AVRIL 2008

## 1 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les 900 logements programmés sur la ZAC seront desservis par les équipements (en particulier les équipements scolaires) d'ores et déjà réalisés hors opération de Trigance.

Par ailleurs, le PAZ fait apparaître des emplacements réservés destinés à accueillir un équipement public de proximité (emplacement P7), ainsi que la maison de quartier correspondant à l'emplacement P6 qui est d'ores et déjà réalisée.

## 2 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

### A) Voiries et réseaux primaires

- la voirie primaire :

il s'agit :

- de l'avenue de Radolfzell qui constitue l'entrée Sud d'Istres, à partir de l'autoroute A.56
- cette voirie, financée par l'Etat, est d'ores et déjà réalisée.
- Du chemin de Bord de voie Ouest, voirie existante qu'il est prévu d'élargir selon l'emprise de 8 m figurant au POS et au PAZ de la ZAC.

Ce réaménagement reste à la charge de la collectivité locale, l'épad Ouest Provence cédant sur ses propriétés l'assiette des terrains nécessaires.

- les réseaux primaires

- Adduction d'eau potable

Il existe un réseau Ø 400 sous le chemin de la Manne et un réseau Ø 100 sous le chemin de Trigance. La collectivité a l'intention de réaliser, entre les 2 réseaux précités, un maillage Ø 500 sous le chemin du Bord de Voie Ouest.

- Assainissement eaux usées

Les réseaux primaires sont d'ores et déjà en place.

Il s'agit d'une conduite Ø 800 sous le chemin de Capeau et d'une conduite Ø 200 sous le chemin de Trigance qui aboutisse à la station de refoulement existante à l'extrémité du chemin de Trigance. De là, part une conduite de refoulement vers la station d'épuration de Rassuen.

- le réseau d'eaux pluviales

Il s'agit du réseau pluvial général d'Istres Ouest qui longe l'autoroute A.56 jusqu'au bassin du Moutonnier situé au Sud de la ZAC.

- les espaces verts primaires

Une pinède existante d'une superficie de 2,3 ha environ est conservée. Elle sera aménagée en parc public. Les terrains ont été vendus par l'épad Ouest Provence au SAN qui en assurera l'aménagement.

## B) Voiries et réseaux secondaires

- Les voiries secondaires

Elles incluent les voies existantes desservant le site : chemin de Capeau, chemin de Trigance, chemin du Bras d'Or. Ces voies seront portées à un gabarit compatible avec la nouvelle vocation du secteur, comme il est indiqué au PAZ.

Ce réseau sera complété par des voies nouvelles à créer :

- à partir du rond-point de Radolfzell, un barreau sud (rue de la Licorne) assurant la liaison avec les chemins de Trigance et du Bras d'Or et un barreau en direction du Nord (avenue de Flore).
- un premier barreau est-ouest assurant la liaison entre le chemin de Capeau et la rue des Coquerelles.
- un second barreau est-ouest assurant la liaison entre le chemin de Bord de Voie Ouest (avenue des Ajoncs) et l'avenue de Flore.
- Enfin, deux barreaux nord-sud reliant les voiries est-ouest précitées de part et d'autre du parc urbain.

- Les réseaux secondaires

- Adduction d'eau potable

mise en place sous les voiries secondaires de collecteurs se rejetant dans les conduites existantes du chemin du Capeau et du Chemin de Trigance.

- réseau d'eaux pluviales

Canalisation enterrée sous le chemin de Capeau et le chemin de la Manne se rejetant dans le bassin de rétention et d'infiltration du Boucasson (ancienne carrière) : collecteur déjà réalisé

Recallibrage des fossés et mise en place de canalisations sous voiries secondaires se rejetant dans le réseau pluvial général d'Istres.

Mise en place d'un collecteur à surface libre permettant d'évacuer vers le pluvial général d'Istres Ouest les ruissellements du Chemin de Capeau et des terrains en zone UD situés au Nord du franchissement du canal de Martigues : à réaliser au niveau de l'emplacement réservé indiqué au Plan d'Aménagement de Zone.

- réseau Télécom

Mise en place de câblage sous l'ensemble des voiries secondaires à partir des Cognets.

- réseau moyenne tension

Mise en place du réseau BT à partir du poste de la Massuguières et des postes MT/BT mis en place en bordure des voiries secondaires.

- réseau gaz

Mise en place de l'ensemble des canalisations à partir du rond-point des Cognets.

- éclairage public

Sur l'ensemble des voies secondaires.

L'ensemble des voiries et réseaux secondaires mis en place pour la desserte de l'opération et destinés à entrer dans le domaine public communal, sont réalisés pour l'essentiel par l'épad Ouest Provence aménageur de la ZAC.

Les dépenses nécessaires à la viabilité secondaire du site sont prises en charge par l'aménageur.

### **C) Voiries et réseaux tertiaires**

L'ensemble des réseaux de distribution et d'assainissement sera mis en place sous toutes les voiries tertiaires, pour assurer la desserte des opérations et ce, au fur et à mesure des commercialisations.

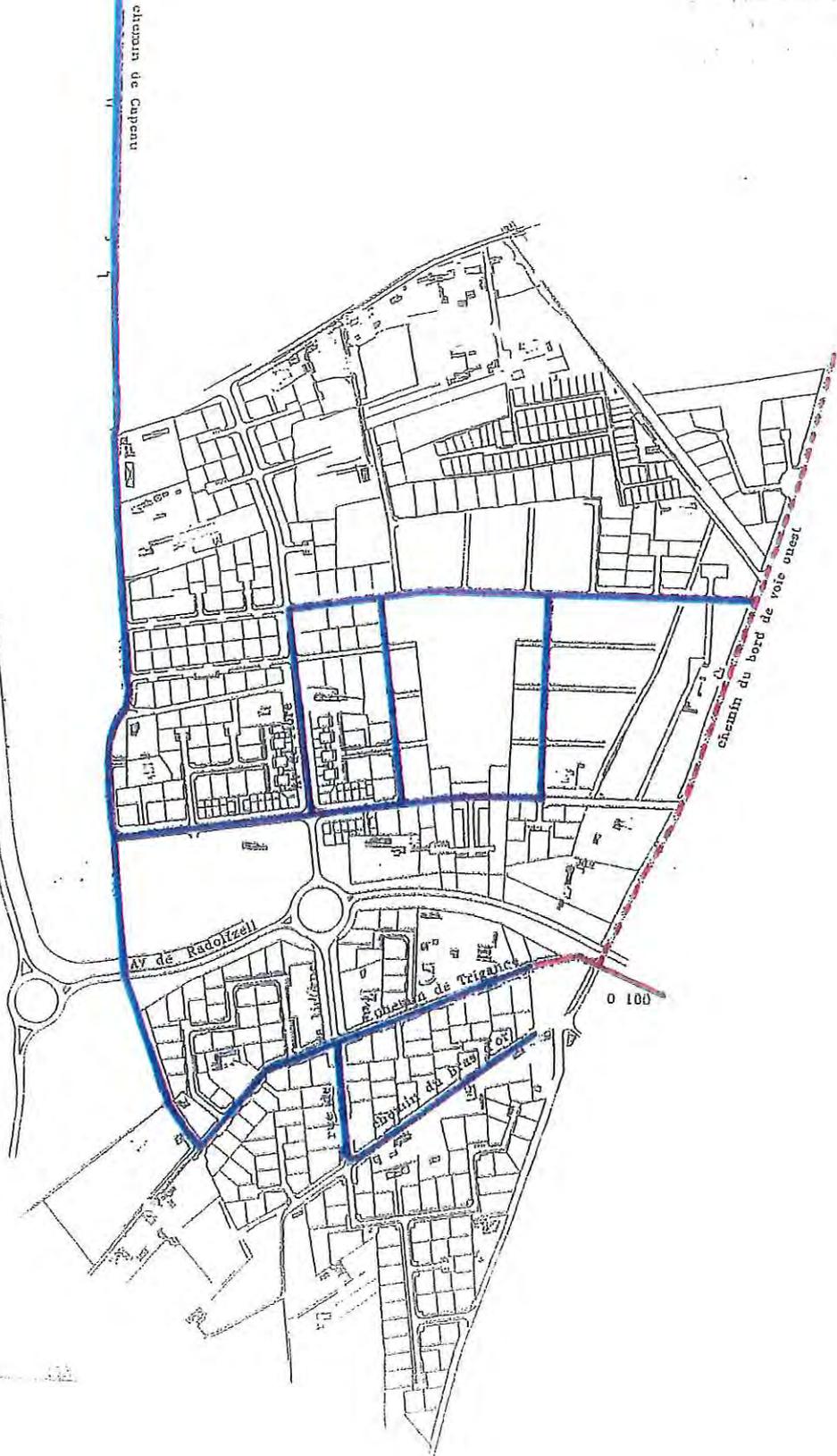
L'ensemble des équipements tertiaires nécessaires à la desserte des programmes sont pris en charge financièrement soit par l'épad Ouest Provence soit par le Promoteur.

### **D) Dispositif de protection acoustique**

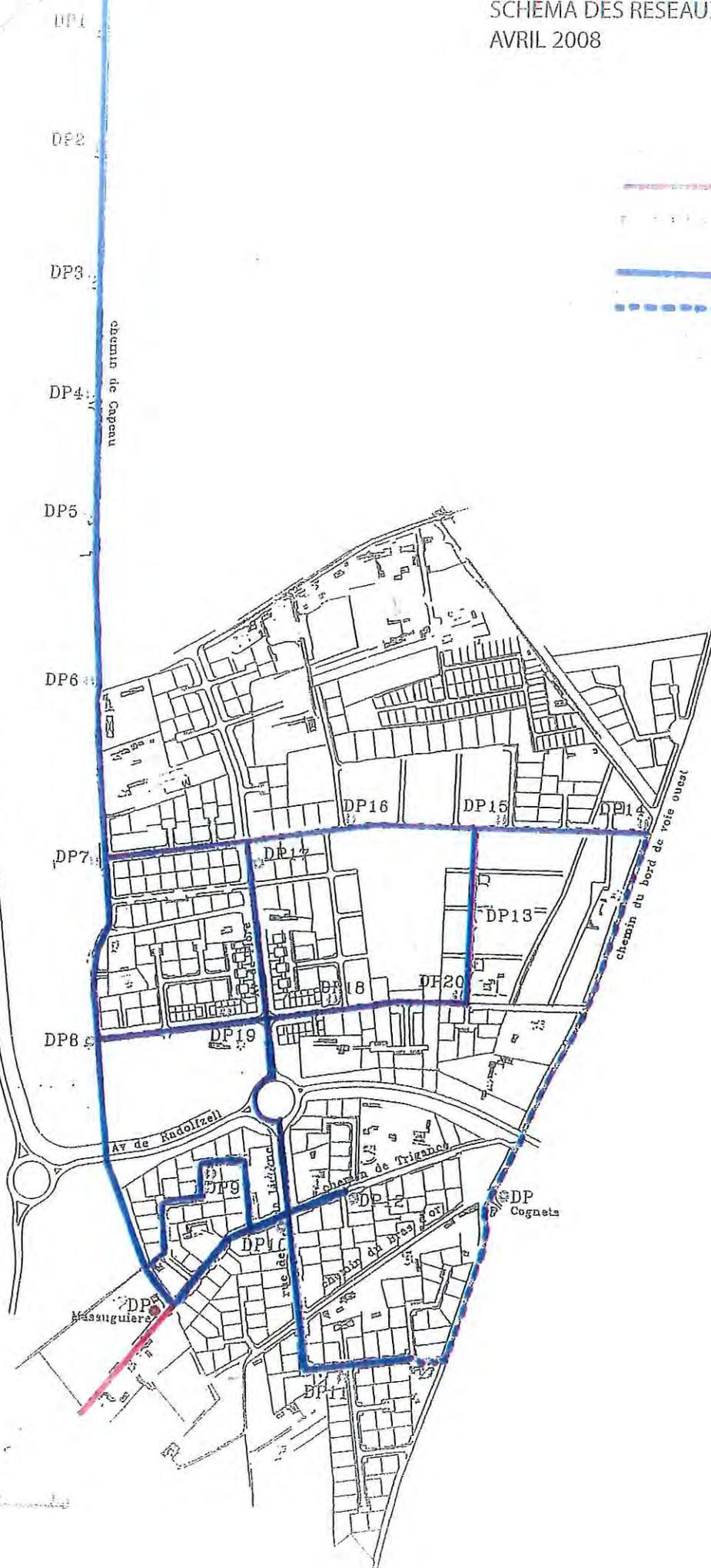
Au droit de la zone UD située au Nord-Ouest du Chemin de Capeau, l'aménageur réalisera un dispositif de protection acoustique longeant la RN 1569, dont les caractéristiques techniques devront permettre d'atténuer le niveau de bruit émis par cette voie de 5 à 10 dB sur la quasi totalité de la zone considérée, pour des constructions R+2.

ZAC DE TRIGANCE  
SCHEMA DES RESEAUX AEP  
AVRIL 2008

-  primaire existant
-  primaire à réaliser  
ou à réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser  
ou à réaménager



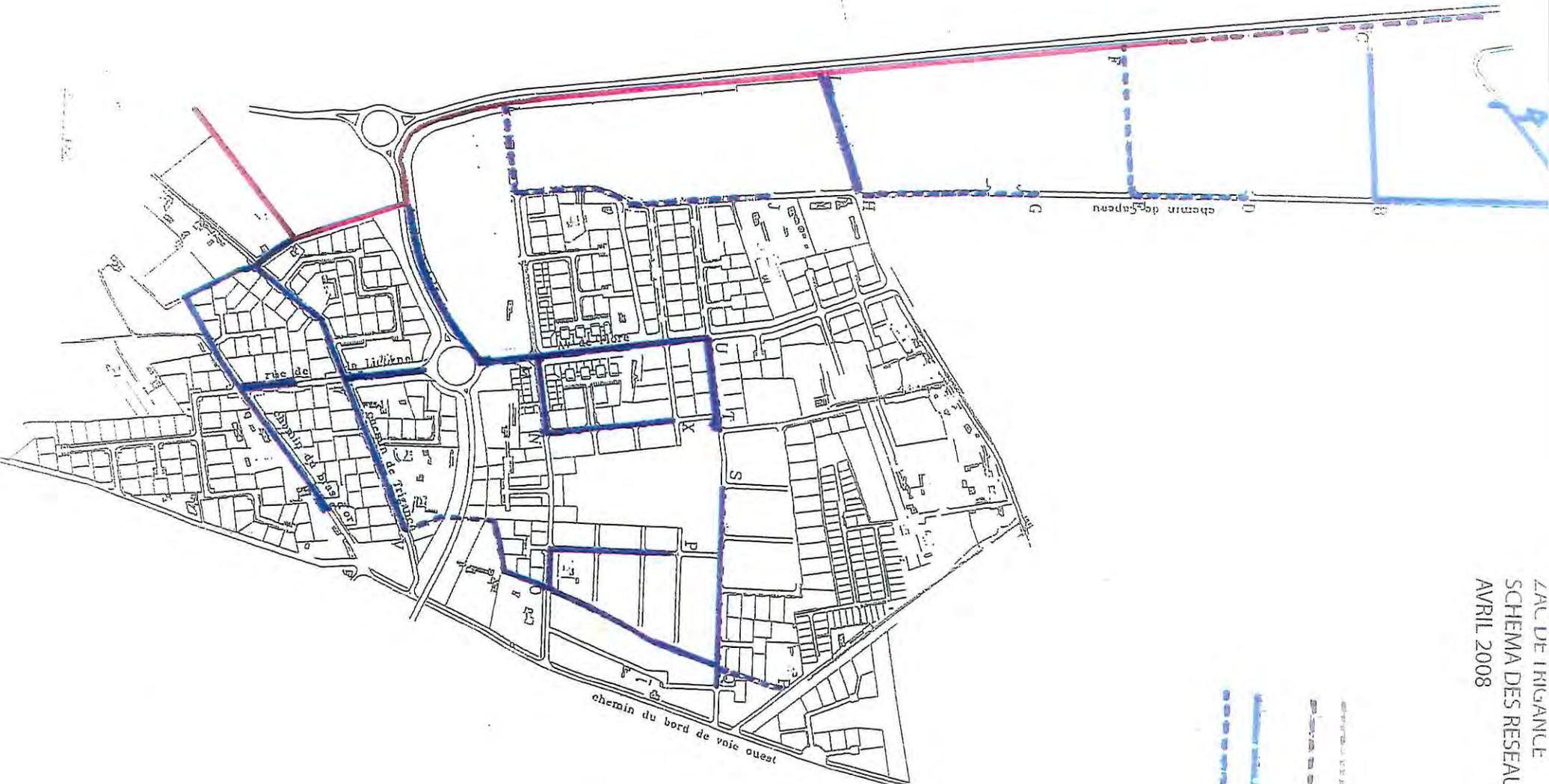
ZAC DE TRIGANCE  
SCHEMA DES RESEAUX ELECTRIQUES MT  
AVRIL 2008



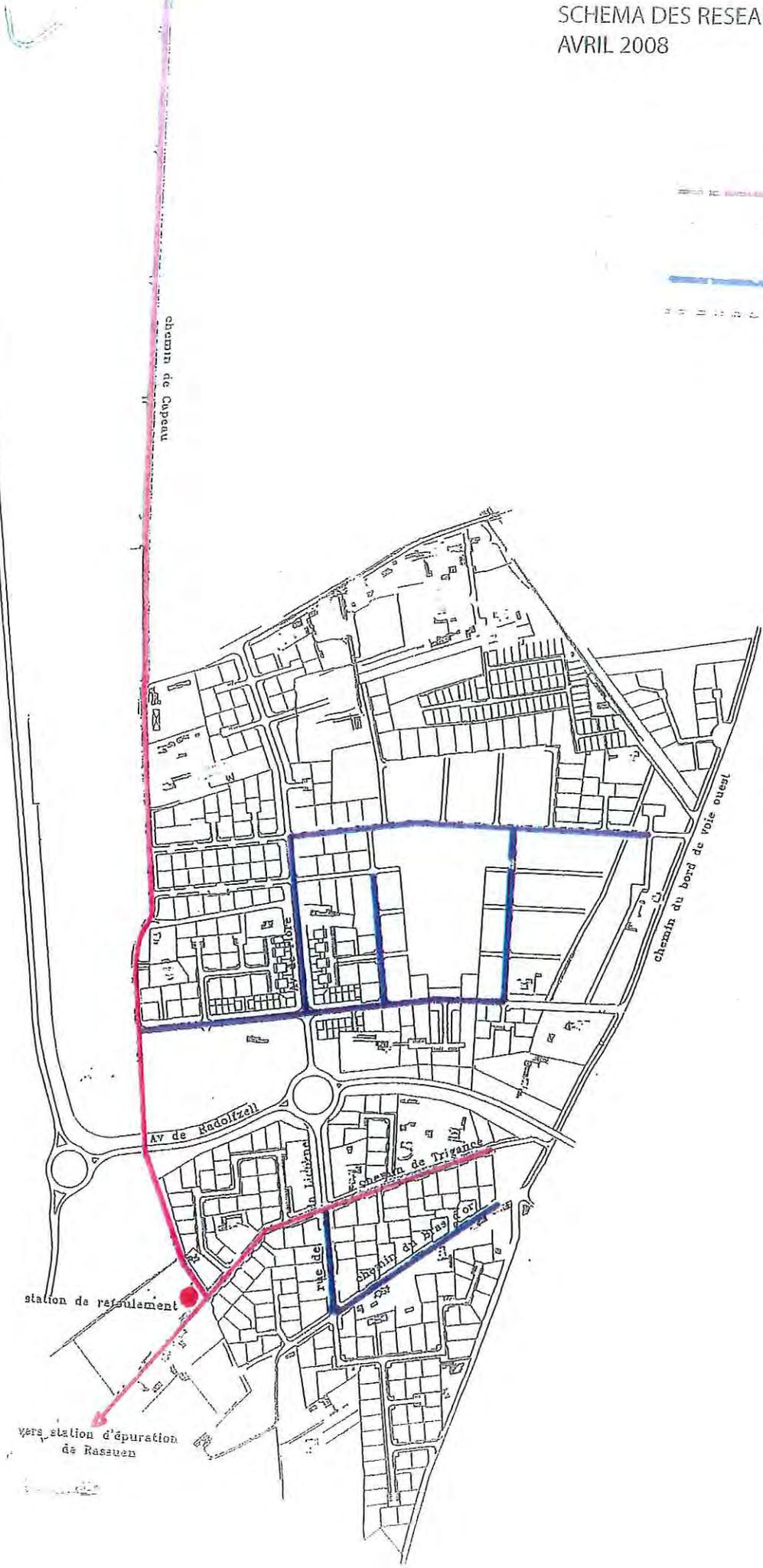
-  primaire existant
-  primaire à réaliser ou à réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser ou à réaménager

ZAC DE IRIGANÇE  
SCHEMA DES RESEAUX EP  
AVRIL 2008

-  primaire existante
-  primaire à réaliser ou réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser ou à réaménager

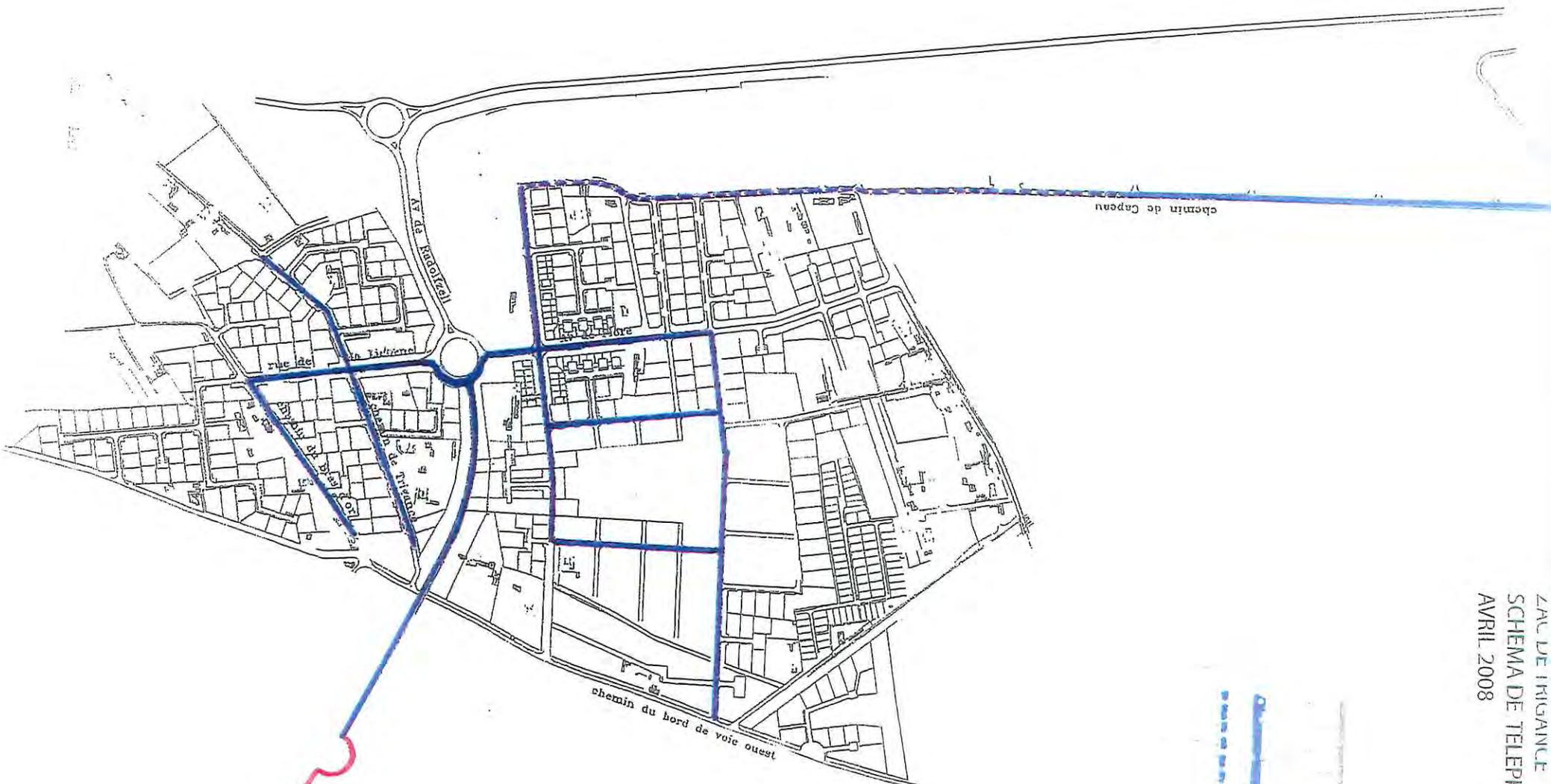


-  primaire existant
-  primaire à réaliser ou à réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser ou à réaménager



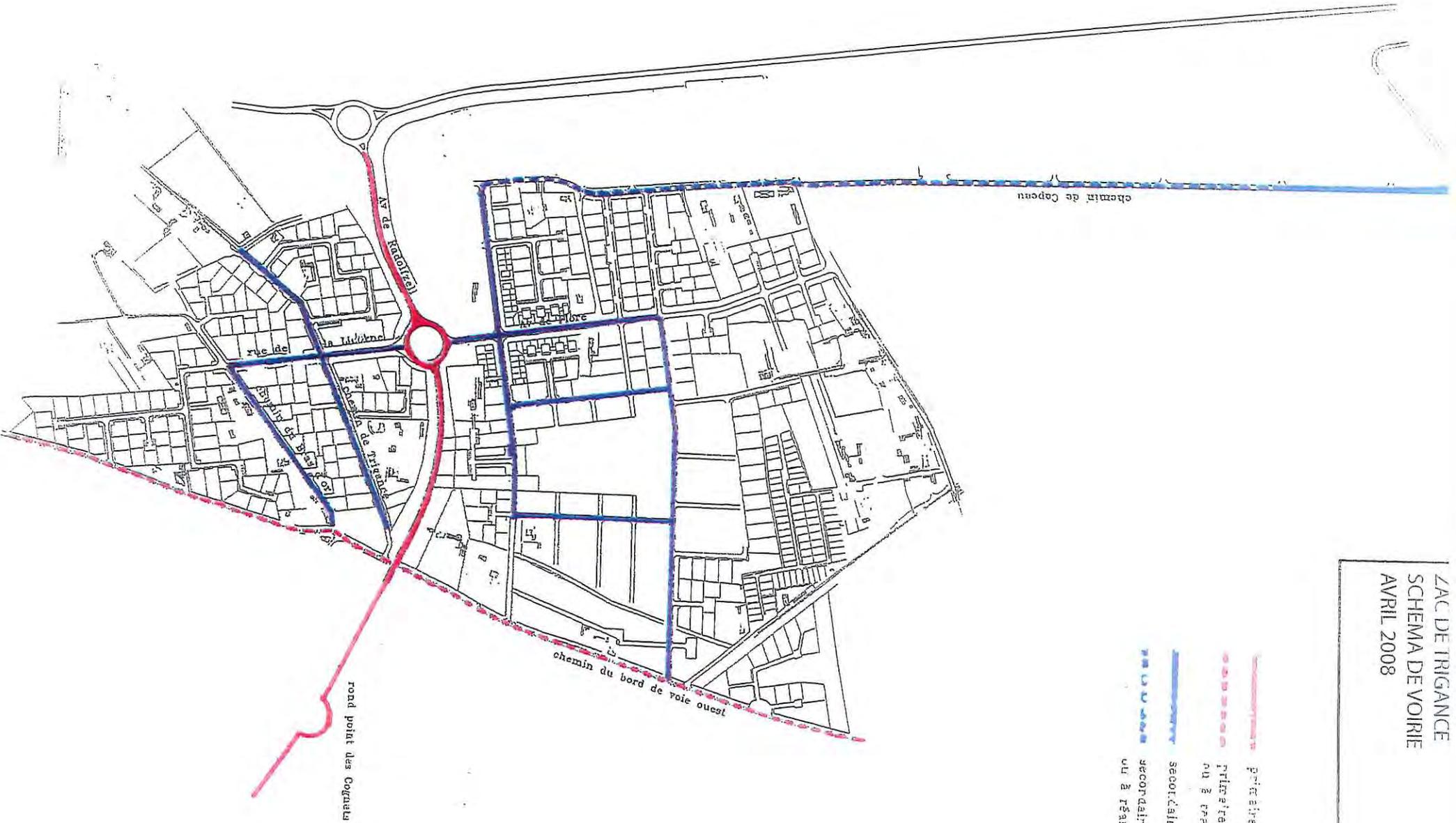
ZAC DE IRIGANÇE  
SCHEMA DE TELEPHONE  
AVRIL 2008

-  prioritaire - résident
-  prioritaire à réaliser ou à réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser ou à réaménager



ZAC DE TRIGANCE  
SCHEMA DE VOIRIE  
AVRIL 2008

-  primaire existant
-  primaire à réaliser  
ou à réaménager
-  secondaire existant
-  secondaire à réaliser  
ou à réaménager



## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

## 2.1 Programme des équipements publics après modification

---

## COMMUNE D'ISTRES



## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N°6

## 2.1-Programme des équipements publics après modification

## 1 – LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

La **Maison de quartier** a été réalisée en 2005 sur un tènement foncier de 23a16ca cédé par l'aménageur.

Un **groupe scolaire** de 15 classes et un **Multi Accueil Collectif** seront réalisés par la commune d'Istres sur un tènement foncier de 1ha30a00ca cédé à titre gratuit par l'aménageur.

## 2 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

### A) Voiries et réseaux primaires

- La voirie primaire :

Il s'agit :

- de l'avenue de Radolfzell qui constitue l'entrée Sud d'Istres, à partir de l'autoroute A56.
- Cette voirie, financée par l'Etat, est d'ores et déjà réalisée.
- Du chemin de Bord de Voie Ouest, voirie existante, qu'il est prévu d'élargir selon l'emprise de 8 mètres figurant au POS et au PAZ de la ZAC.  
Ce réaménagement reste à la charge de la collectivité locale, l'épad Ouest Provence cédant sur ses propriétés l'assiette des terrains nécessaires.

- Les réseaux primaires

- Adduction d'eau potable

Il existe un réseau  $\varnothing$  400 sous le chemin de la Manne et un réseau  $\varnothing$  100 sous le chemin de Trigance. La collectivité a l'intention de réaliser, entre les 2 réseaux précités, un maillage  $\varnothing$  500 sous le chemin du Bord de Voie Ouest.

- Assainissement eaux usées

Les réseaux primaires sont d'ores et déjà en place.

Il s'agit d'une conduite  $\varnothing$  800 sous le chemin de Capeau et d'une conduite  $\varnothing$  200 sous le chemin de Trigance qui aboutisse à la station de refoulement existante à l'extrémité du chemin de Trigance. De là, part une conduite de refoulement vers la station d'épuration de Rassuen.

- Le réseau d'eaux pluviales

Il s'agit du réseau pluvial général d'Istres Ouest qui longe l'autoroute A 56 jusqu'au bassin du Moutonnier situé au Sud de la ZAC.

- Les espaces verts primaires  
Une pinède existante d'une superficie de 2,3 ha environ est conservée. Elle a été aménagée en parc public. Les terrains ont été vendus par l'épad Ouest Provence au SAN qui en a assuré l'aménagement.

## B) Voiries et réseaux secondaires

- Les voiries secondaires

Elles incluent les voies existantes desservant le site : chemin de Capeau, chemin de Trigance, chemin du Bras d'Or. Ces voies ont désormais un gabarit compatible avec la nouvelle vocation du secteur.

Ce réseau a été complété par les voies nouvelles suivantes:

- A partir du rond-point de Radolfzell, un barreau sud (rue de la Licorne) assurant la liaison avec les chemins de Trigance et du Bras d'Or et un barreau en direction du Nord (avenue de Flore).
- Un premier barreau est-ouest assurant la liaison entre le chemin de Capeau et la rue des Coquerelles.
- Un second barreau est-ouest assurant la liaison entre le chemin de Bord de Voie Ouest (avenue des Ajoncs) et de l'avenue de Flore.
- Deux barreaux nord-sud reliant les voiries est-ouest précitées de part et d'autre du parc urbain.
- **Une voie de desserte à double sens de 14,50 m intégrant des trottoirs, une piste cyclable, et des plantations d'arbres à haute tige, permettant de desservir les lots B1 à B4 (voie du macro lot B) dont la vocation principale est d'accueillir des logements, se connectant au chemin de Capeau.**

- Les réseaux secondaires

- Adduction d'eau potable  
Mise en place sous les voiries secondaires (chemin de Capeau et du Chemin de Trigance) des canalisations d'alimentation.
- Assainissement eaux usées  
Mise en place sous les voiries secondaires de collecteurs se rejetant dans les conduites existantes du chemin de Capeau et du Chemin de Trigance.
- Réseau d'eaux pluviales  
Canalisation enterrée sous le chemin de Capeau et le chemin de la Manne se rejetant dans le bassin de rétention et d'infiltration du Boucasson (ancienne carrière) : collecteur déjà réalisé.

Recalibrage des fossés et mise en place de canalisations sous voiries secondaires se rejetant dans le réseau pluvial général d'Istres.

Mise en place d'un collecteur à surface libre permettant d'évacuer vers le pluvial général d'Istres Ouest les ruissellements du Chemin de Capeau et des terrains en zone UD situés au Nord du franchissement du canal de Martigues : à réaliser au nouveau de l'emplacement réservé indiqué au Plan d'Aménagement de Zone.

- Réseau Télécom

Mise en place de câblage sous l'ensemble des voiries secondaires.

- Réseau moyenne tension

Mise en place du réseau BT à partir du poste de la Massuguière et des postes MT/BT mis en place en bordure des voiries secondaires.

- Réseau gaz

Mise en place de l'ensemble des canalisations à partir du rond-point des Cognets.

- Eclairage public

L'ensemble des voiries et réseaux secondaires mis en place pour la desserte de l'opération et destinés à entrer dans le domaine public communal, sont réalisés pour l'essentiel par l'épad Ouest Provence, aménageur de la ZAC.

Les dépenses nécessaires à la viabilité secondaire du site sont prises en charge par l'aménageur.

### **C) Voiries et réseaux tertiaires**

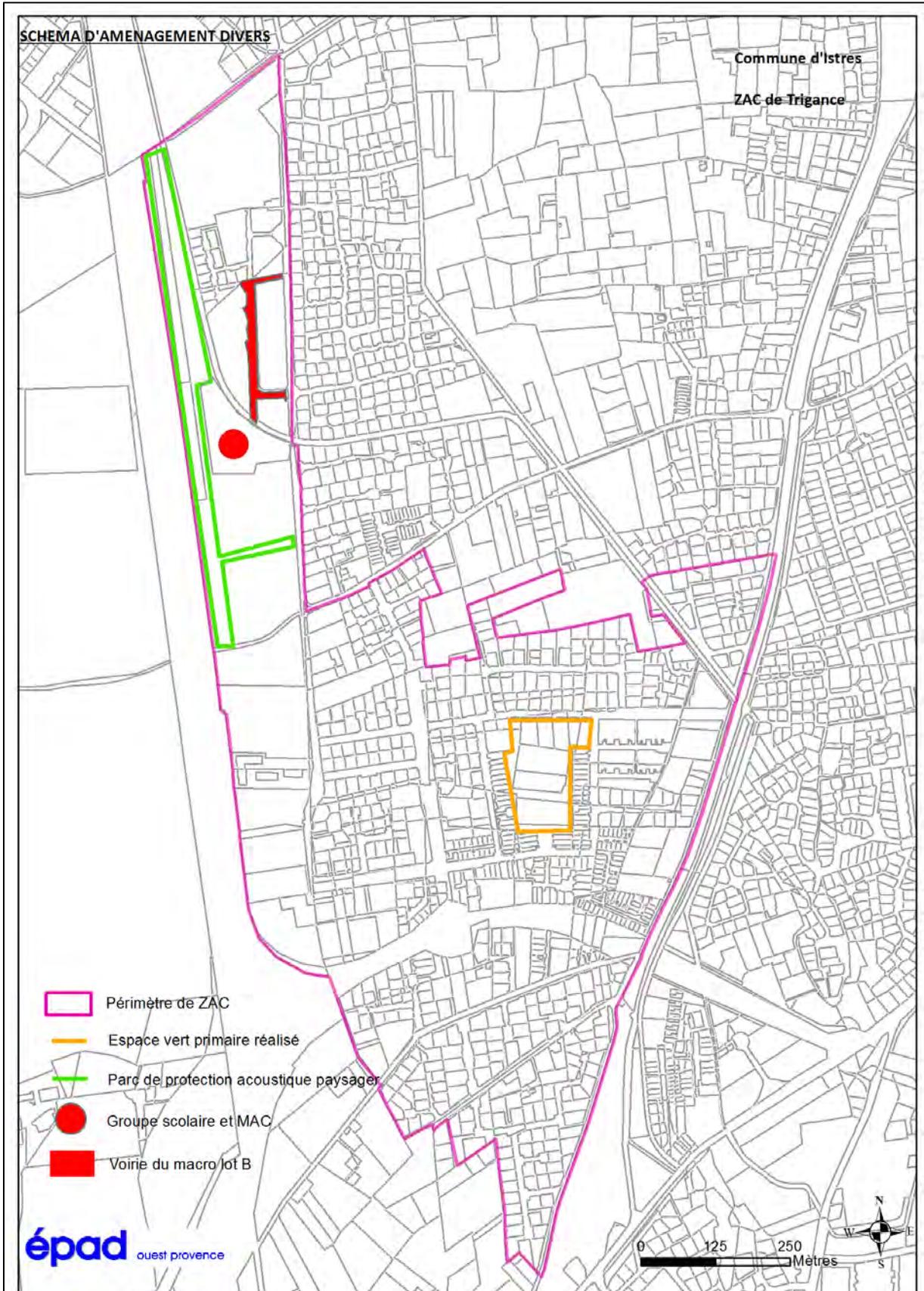
L'ensemble des réseaux de distribution et d'assainissement sera mis en place sous toutes les voiries tertiaires, pour assurer la desserte des opérations et ce, au fur et à mesure des commercialisations.

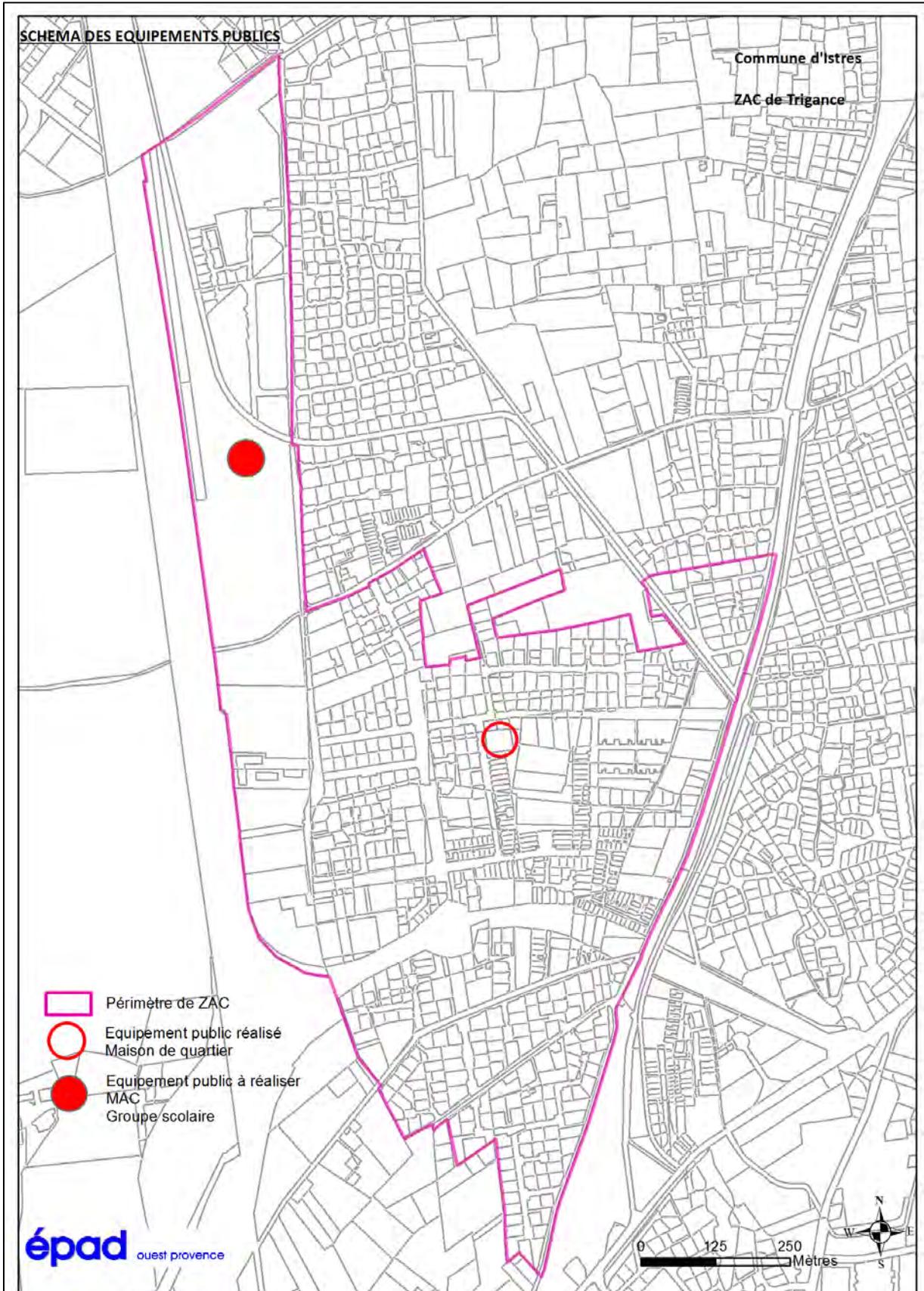
L'ensemble des équipements tertiaires nécessaires à la desserte des programmes est pris en charge financièrement soit par l'épad Ouest Provence soit par le promoteur.

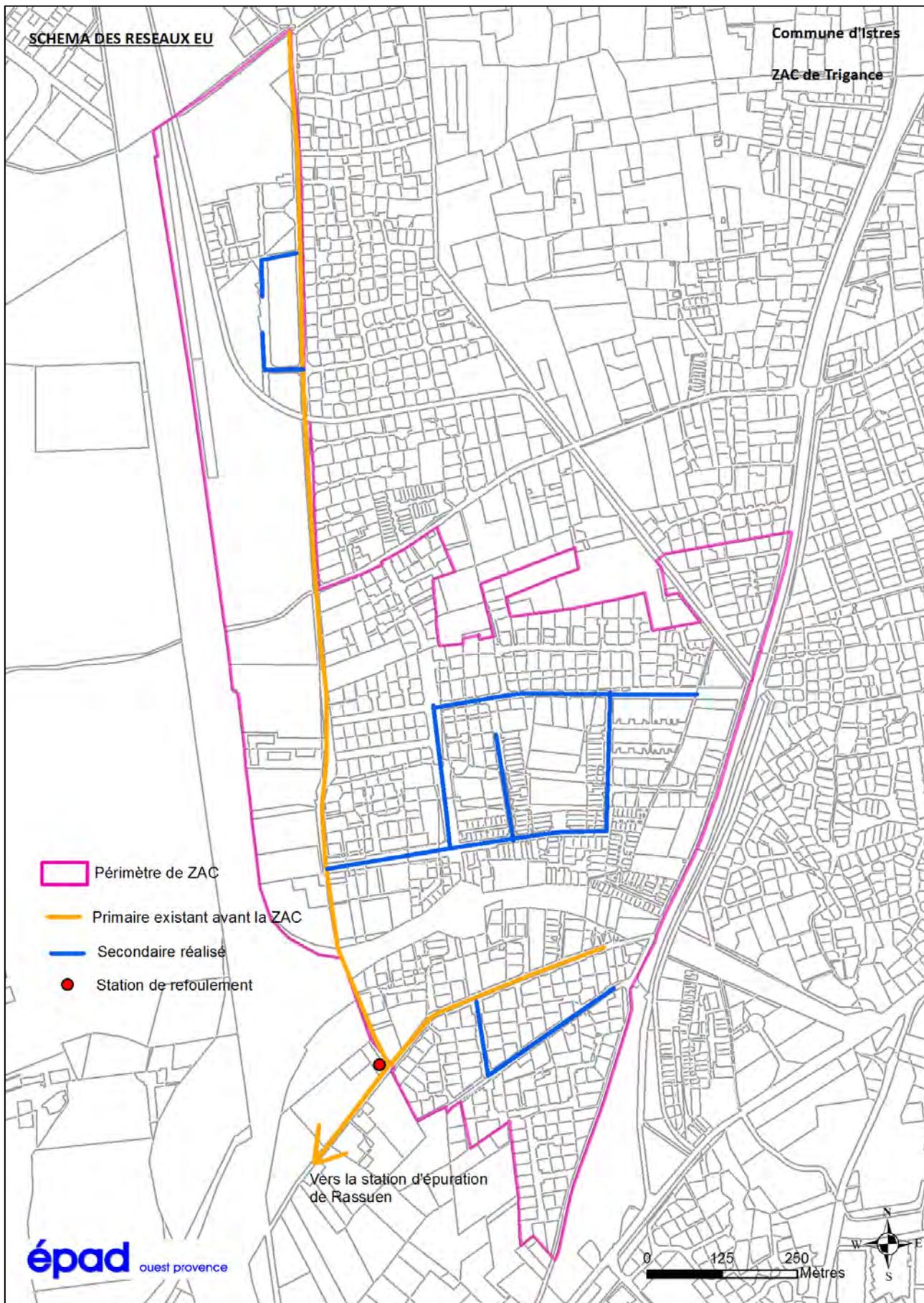
### **D) Dispositif de protection acoustique**

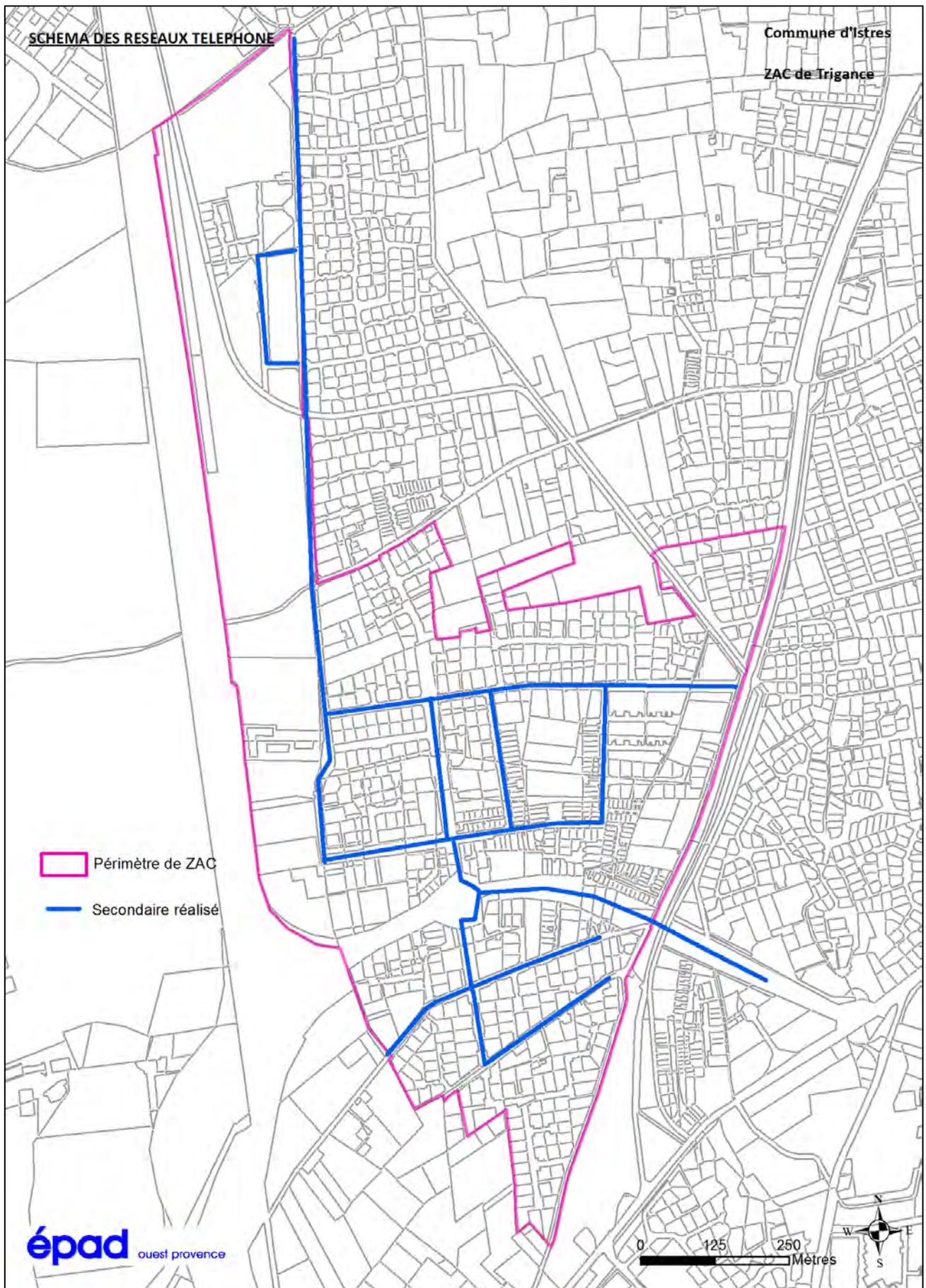
Au droit de la zone UDtri située à l'Ouest du Chemin de Capeau, face aux opérations de logements, l'aménageur réalisera un dispositif de protection acoustique longeant la RN 1569, dont les caractéristiques techniques devront permettre d'atténuer le niveau de bruit émis par cette voie de 5 à 10db sur la quasi-totalité de la zone considérée, pour des constructions R+2.

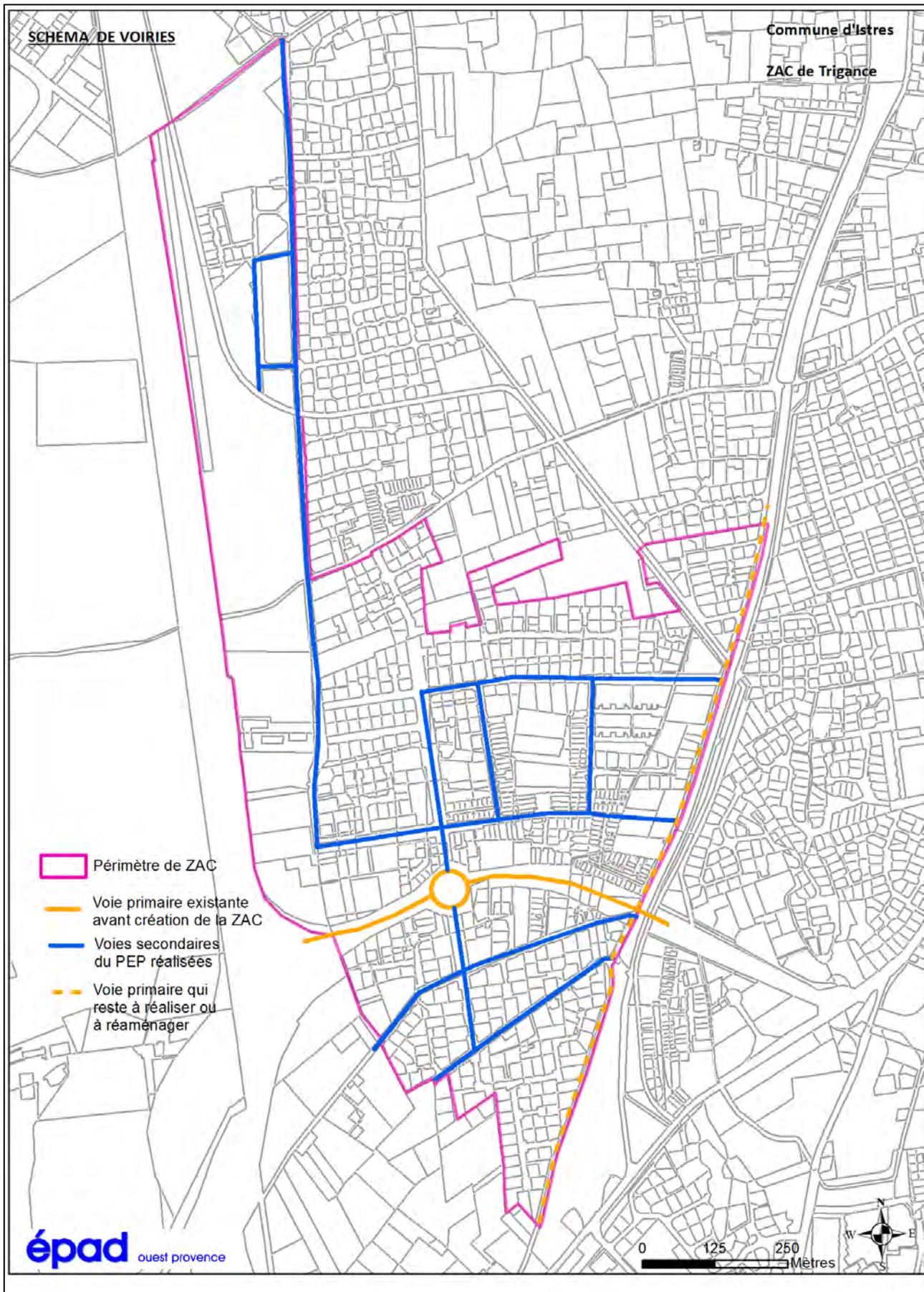
**Cet ouvrage sera assorti d'un parc paysager de 850 m de long linéaire et environ 3ha.**

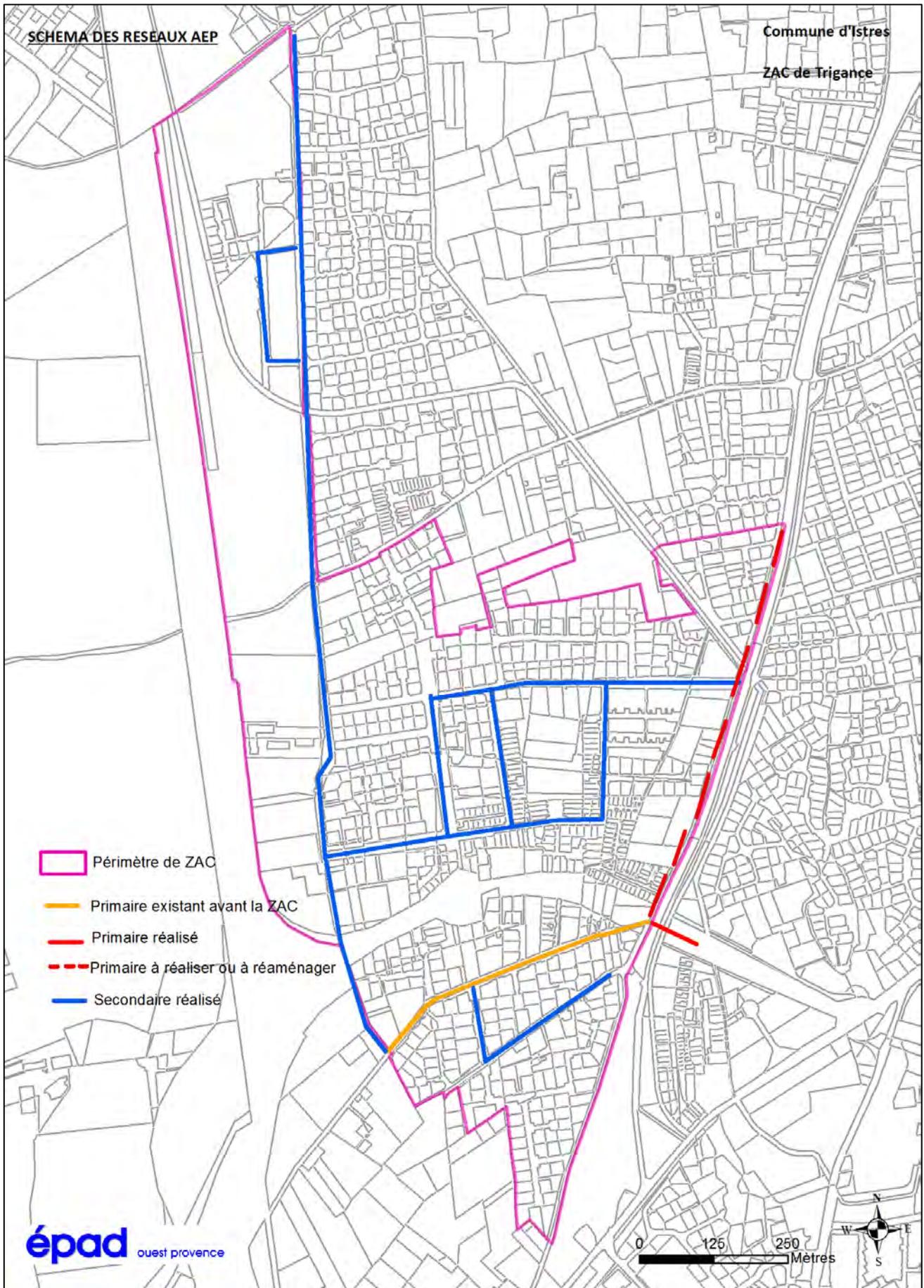


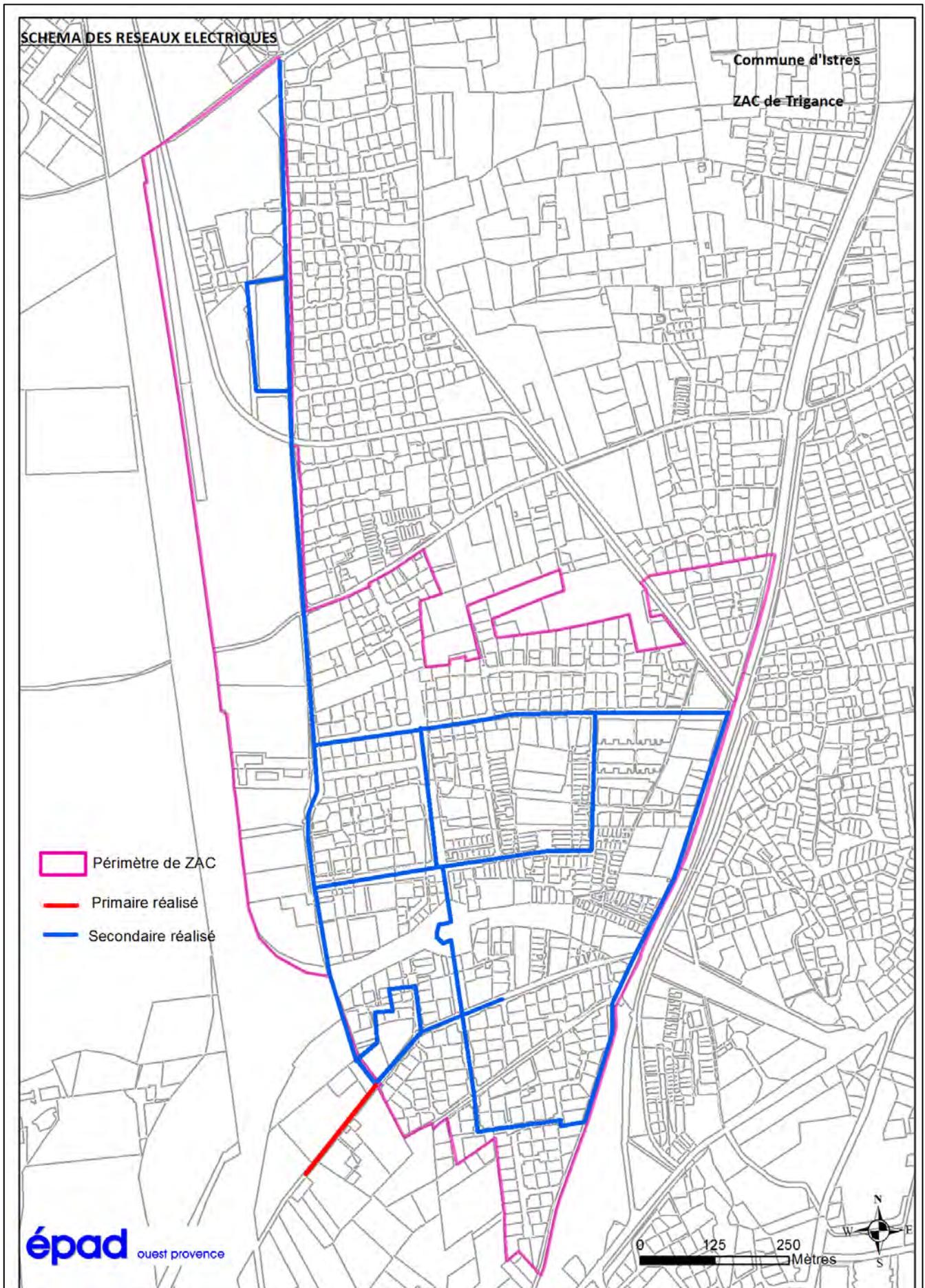


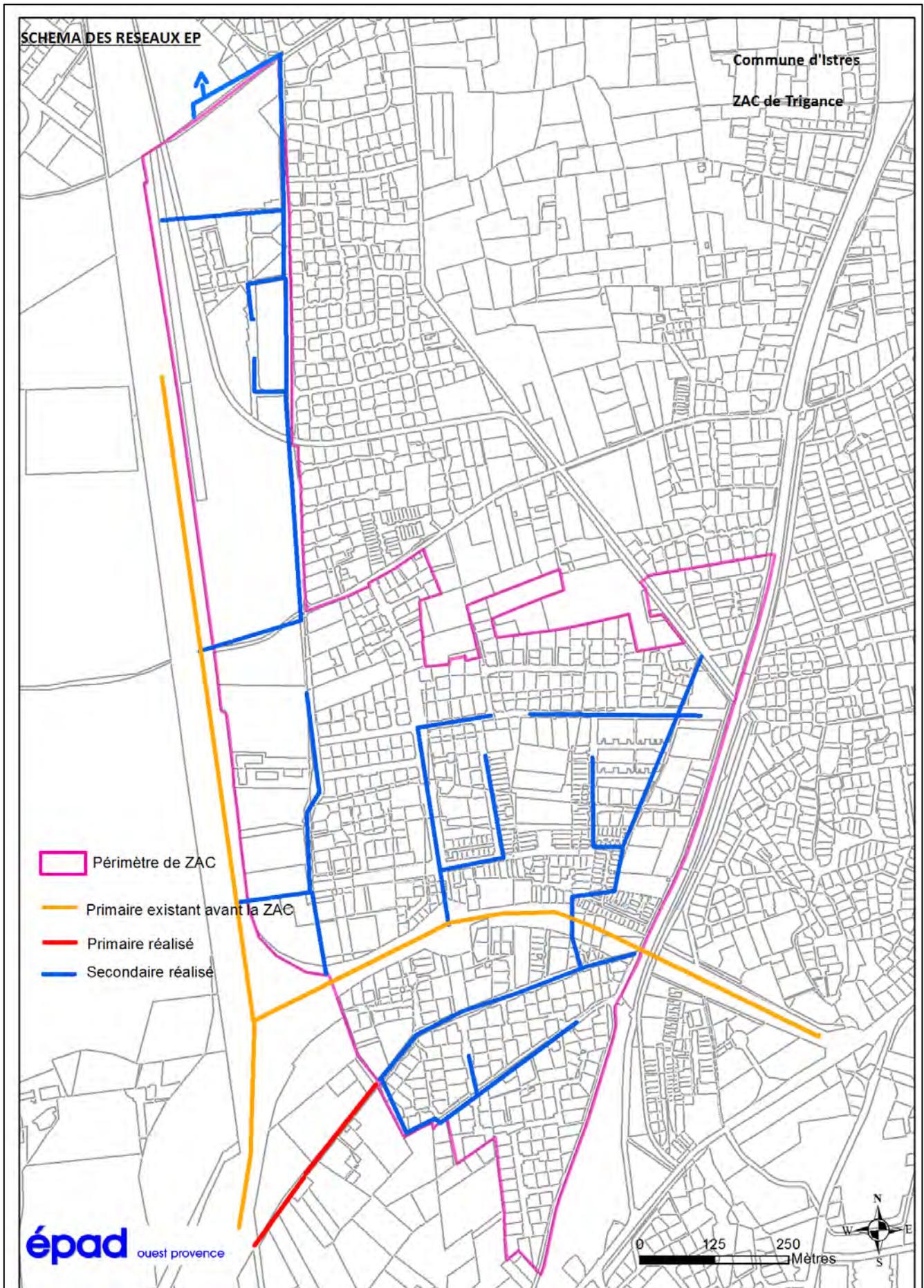












## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

### DOSSIER DE REALISATION

#### Modification N° 6

## 2.2 Bilan financier prévisionnel avant/après modification

---

### Historique de la ZAC de Trigance :

Créée par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989

Modification du périmètre de la ZAC approuvée par arrêté préfectoral du 09 octobre 1990

Dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral du 28 août 1991

Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 18 octobre 1994

Modification n°2 approuvée par arrêté préfectoral du 22 août 1997

Modification n°3 approuvée par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000

Modification n°4 approuvée par délibération du Comité Syndical du 27 mai 2005

Modification n°5 approuvée par délibération du Comité Syndical du 17 décembre 2008

Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du

## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

### 2.2 Bilan financier avant modification

---

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE  
DU NORD-OUEST DE L'ETANG DE BERRE

COMMUNE D'ISTRES

annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour,

MARSEILLE, le 10 MAR 1997

Pour le Préfet  
et par Délégation

Le Chef du Bureau de l'Urbanisme



Gilles PEGLIASCO

ZAC DE TRIGANCE

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 2

4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

4.1. Programme physique et hypothèses économiques  
prises en compte

E.P.A.R.E.B.

Mai 1996

## **I - LES DEPENSES**

### **1.1. Acquisitions foncières**

*Le montant global des acquisitions foncières est évalué à 34.510.000 F. HT.*

### **1.2. Frais annexes liés aux acquisitions**

Ce chapitre regroupe l'ensemble des frais notariés évalués à environ 3 % du coût des acquisitions foncières, non compris l'actualisation.

*Leur montant est évalué à 930.000 F. HT.*

### **1.3. Etudes générales**

Le poste comprend l'ensemble des études générales à réaliser : étude d'urbanisme, étude de coloration, étude de programmation, étude de commercialisation, étude hydraulique...

*Le montant de ce poste est évalué à 1.150.000 F. HT.*

### **1.4. Mise en état des sols**

Ce chapitre comporte tous les travaux nécessaires à la livraison de terrains débarrassés des contraintes préalables à tout début de construction et de viabilisation ; il concerne :

- l'alimentation provisoire des habitations existantes ;
- les démolitions, l'enlèvement des gravats et des ruines ;
- le rétablissement d'irrigation ;
- l'enlèvement et le déplacement de réseaux existants (réseau moyenne tension, basse tension, France Télécom) ;
- frais de géomètre pour Document d'Arpentage, bornage et implantation.

*Le montant de ce poste a été évalué à 1.730.000 F. HT.*

### **1.5. Actions promotionnelles**

*Le montant estimé est de 1.325.000 F. HT*

## **1.6. Frais commerciaux**

*Le montant estimé est de 3.405.000 F. HT.*

## **1.7. Frais annexes non liés aux acquisitions**

Ce poste regroupe les frais de géomètre pour levés topographiques, les frais de sondages et les frais divers (publicité, tirage de dossiers, signalétique de chantier, etc...).

*Le montant de ce poste est évalué à 1.505.000 F. HT.*

## **1.8. Divers**

*Le montant estimé est de 100.000 F. HT.*

## **1.9. Les travaux secondaires**

### **1.9.1. Voirie**

- Aménagement des voiries existantes : Chemin de Capeau, Chemin de Trigance, Chemin du Bras d'Or
- Création de barreaux tels que définis au PAZ et au schéma de voirie.

*Le montant de ces travaux est estimé à 11.090.000 F. HT.*

### **1.9.2. Assainissement**

Eaux Usées : mise en place sous les barreaux secondaires d'un collecteur se rejetant dans la station de relevage située à l'Ouest du Chemin de Trigance.

*Le montant de ces travaux est estimé à 1.300.000 F. HT*

L'ensemble des collecteurs d'assainissement pluvial des espaces secondaires et la collecte des îlots tertiaires. L'exutoire se situe dans le pluvial primaire d'Istres Ouest.

*Le montant de ces travaux est estimé à 8.200.000 F. HT.*

### **1.9.3. Adduction d'eau potable**

Mise en place sous les voiries secondaires (chemins existants de Capeau, Trigance, Bras d'Or, barreaux secondaires) de canalisations fonte Ø 150 à 250 piquées sur les réseaux existants.

**Le montant de ces travaux est estimé à 1.100.000 F. HT.**

### **1.9.4. Réseau France Télécom**

A partir du réseau existant sous l'Avenue de Radolfzell, mise en place de réseaux sous les voiries secondaires.

**Le montant de ces travaux est estimé à 1.600.000 F. HT.**

### **1.9.5. Electricité**

A partir des lignes existantes sous le Chemin de Capeau et le Chemin de Trigance, mise en place du réseau M.T. ; l'alimentation est prévue en "coupure d'artère" au fur et à mesure de l'avancement de l'urbanisation.

Il est également prévu la mise en place de 20 postes MT/BT.

**Le montant de ces travaux est estimé à 3.400.000 F. HT.**

### **1.9.6. Eclairage public**

Les voies secondaires sont équipées de candélabres alimentés à partir des postes de transformation MT/BT, y compris armoires de commandes, lumandar et comptage.

**Le montant de ces travaux est estimé à 1.400.000 F. HT.**

### **1.9.7 Gaz**

A partir du réseau existant sous l'Avenue de Radolfzell, mise en place de réseaux sous des voiries secondaires.

**Le montant de ces travaux est estimé à 700.000 F. HT.**

### **1.9.8. Arrosage**

Il a été prévu un réseau d'arrosage pour l'ensemble des plantations sous les voies secondaires.

**Le montant de ces travaux est estimé à 1.100.000 F. HT**

### **1.9.9. Espaces verts**

Il a été prévu d'importants aménagements paysagers le long des voiries secondaires comprenant : aménagements des sols, plantations, arrosage automatique.

**Le montant de ces travaux est estimé à 600.000 F. HT.**

### **1.9.10. Récapitulatif**

Voiries	11.090.000 F. HT
Assainissement EU	1.300.000 F. HT
Assainissement EP	8.200.000 F. HT
Adduction eau potable	1.100.000 F. HT
Réseau France Télécom	1.600.000 F. HT
Réseau MT	3.400.000 F. HT
Eclairage public	1.400.000 F. HT
Gaz	700.000 F. HT
Arrosage	1.100.000 F. HT
Espaces verts	600.000 F. HT

---

**TOTAL 30.490.000 F. HT**

### **1.10. Les travaux tertiaires**

Il s'agit de l'ensemble des travaux de desserte des 561 logements ainsi que le raccordement des habitations existantes aux différents réseaux (y compris imprévus).

**Le montant de ces travaux a été estimé à 27.315.000 F. HT**

**1.11. Honoraires sur travaux secondaires**

Ils correspondent à 10 % environ du montant global des travaux,

***Soit une somme de 3.760.000 F. HT.***

**1.12. Honoraires sur travaux tertiaires**

Ils correspondent à 10 % environ du montant global des travaux,

***Soit une somme de 2.715.000 F. HT***

**1.13. Divers - L.C.R.**

***Le montant des travaux à charge de l'Aménageur est estimé à 740.000 F. HT.***

**1.14. Les charges indirectes**

Elles regroupent les frais de conduite d'opération et les frais financiers.

***Elles s'élèvent à 28.815.000 F. HT.***

## **II - LES RECETTES**

Elles sont issues de :

- La commercialisation des lots libres destinés à la construction de logements individuels,

**Soit pour un total de 312 lots libres, une recette de 75.735.000 F. HT**

- La commercialisation de logements individuels accession ou locatif,

**Soit pour un total de 249 logements, une recette de 14.175.000 F. HT**

- La commercialisation des terrains destinés à recevoir de l'immobilier d'entreprise,

**Soit pour l'ensemble des terrains industriels 27.430.000 F. HT**

- La commercialisation des terrains destinés à recevoir des activités de bureaux,

**Soit pour l'ensemble des bureaux 6.400.000 F. HT**

- La commercialisation des terrains destinés à recevoir des activités commerciales et de services,

**Soit pour l'ensemble des commerces et services 1.424.000 F. HT**

- La cession des terrains destinés à recevoir l'équipement public et le parc.  
La surface réservée est de 26.000 m<sup>2</sup>.

**La valeur d'acquisition de l'ensemble des terrains est estimée à 1.300.000 F. HT**

- La cession des terrains échangés est estimée à 60.000 F. HT

- Les participations diverses à la ZAC se décomposent comme suit :

Remboursement GDF + participation des exclus fonciers  
ne faisant pas l'objet d'un C.C.C.T. 3.565.000 F. HT

Participation aux L.C.R. 700.000 F. HT

Subvention FEDER au parc d'activités 2.000.000 F. HT

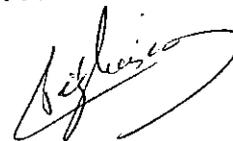
Participations de la Collectivité 5.700.000 F. HT

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE  
DU NORD-OUEST DE L'ETANG DE BERRE

COMMUNE D'ISTRES

annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour  
MARSEILLE, le 10 MAR 1997

Pour le Préfet  
et par Délégation  
Le Chef du Bureau de l'Urbanisme



Gilles PEGLIASCO

ZAC DE TRIGANCE

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 2

4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

4.2. Echancier prévisionnel de réalisation  
Bilan financier

E.P.A.R.E.B.

Mai 1996

ZAC DE TRIGANCE

102039 -ZAC DE TRIGANCE A ISTRES - bilan prévisionnel en KF HT actualisé au 24.05.1996 -

DEPENSES		RECETTES	
<b>COMPTE 601-TERRAINS-</b>	<b>TOTALES</b>		<b>TOTALES</b>
Terrains état	28 500		
Actualisation terrains état	2 800		
Terrains autres	3 070		
frais acquisitions	930		
Echanges	140		
<b>Total compte 601</b>	<b>35 440</b>		
<b>COMPTE 604-ETUDES-</b>			
Etudes	1 150		
M.E.S	1 730		
Action promotion	1 325		
Frais commercial	3 405		
Frais annexes	1 505		
Divers	100		
<b>Total compte 604</b>	<b>9 215</b>		
<b>COMPTE 605 -TRAVAUX-</b>			
Travaux secondaires	30 490		
Honoraires secondaires	3 760		
travaux tertiaires	27 315		
honoraires tertiaires	2 715		
Divers (dont LCR )	740		
<b>Total compte 605</b>	<b>65 020</b>		
<b>TOTAL CHARGES DIRECTES</b>	<b>109 675</b>		
<b>DEPENSES INDIRECTES</b>			
Conduite d'opération	22 449		
Frais financiers	6 368		
<b>TOTAL CHARGES INDIRECTES</b>	<b>28 815</b>		
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>138 490</b>		
		<b>COMPTE 7011 - LOGEMENTS -</b>	
		Vente logements collectifs	
		Vente logements individuels ( 249 )	14 175
		Vente lots libres ( 312 )	75 735
		<b>COMPTE 7012-COMMERCES/ SERVICES-</b>	
		Vente commerces ( 8900 M2 / Terrains )	1 424
		<b>COMPTE 7013 - BUREAUX -</b>	
		Vente bureaux ( 40000 M2 / Terrains )	6 400
		<b>COMPTE 7014 - ACTIVITES -</b>	
		Vente activités Sud ( 46000 M2 / Terrains )	5 980
		Vente activités Nord ( 165000 M2 / Terrains )	21 450
		<b>COMPTE 7016-TERRAINS AUTRES-</b>	
		Vente terrains parc ( 26000M2 / Terrains )	1 300
		et maison de quartier	
		<b>COMPTE 7018 - ECHANGES -</b>	
		Echanges	60
		<b>COMPTE 74 - PARTICIPATIONS -</b>	
		Participations GDFet Exclus	3 565
		Divers - LCR	700
		Subvention FEDER parc d'activités	2 000
		Participatllons Collectivité	5 700
		<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>138 489</b>

OBJECTIF DE RECETTES D'AMENAGEMENT			BILAN	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
249	Ind groupés	Engagement														
		Encaissement	14 175				6 365	3 300	2 750	1 760						
312	Lots individuels	Engagement														
		Encaissement	75 735	4 200	6 050	6 790	10 535	10 535	10 535	10 535	10 535	6 020				
8900 m2	Commerces	Engagement														
		Encaissement	1 424					1 216	208							
4000m2	Bureaux	Engagement														
		Encaissement	6 400				400	800	800	800	800	800	800	800	400	
4600m2	Activités Sus	Engagement														
		Encaissement	5 980						2 080	1 950	1 950					
165000m2	Activités Nord	Engagement														
		Encaissement	21 450								3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	1950
26000m2	Parc	Engagement														
		Encaissement	1 300										1 300			
	Echanges	Engagement														
		Encaissement	60	60		0										
	Participations GDF, Exclus	Engagement														
		Encaissement	3 565	740	30	480	230	230	230	230	240	230	230	230	230	235
	Participations des exclus Divers LCR	Engagement														
		Encaissement	730	20		30				680						
	Subvention FEDER	Engagement														
		Encaissement	2 000				1 000	1 000								
	Participations Collectivité	Engagement														
		Encaissement	5 700				600	600	600	600	600	600	600	600	600	300
	<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>138 519</b>	<b>5 020</b>	<b>6 080</b>	<b>7 300</b>	<b>19 130</b>	<b>17 681</b>	<b>17 203</b>	<b>16 555</b>	<b>18 025</b>	<b>11 550</b>	<b>6 830</b>	<b>5 530</b>	<b>5 130</b>	<b>2 485</b>
SCENARIO DE DEPENSES D'AMENAGEMENT																
DEPENSES DIRECTES																
	COMPTE 601	Terrains Etat	28 500	0	0	3055	2500	2600	2600	2800	2600	2600	2600	2500	2500	2345
		Actualisation	2 800	0	0	15	250	280	280	280	280	280	280	280	280	295
		Terrains autres	3 070	1 740	0	0	1330									
		Frais d'acquisition terrains	930	20	5	15	130	125	130	125	125	130	125			
		Echanges	140	0	0	140										
	COMPTE 604	Etudes générales	1 150	822	13	0	65	100	100	50						
		Mise en état des sols	1 730	20	40	200	200	200	200	200	150	150	100	100	100	70
		Action promotionnelle	1 325	120	120	120	120	120	125	100	100	100	100	100	100	
		Frais de commercialisation	3 405	320	320	300	250	250	250	250	250	250	250	250	250	215
		Frais annexes	1 505	670	110	60	70	70	70	70	70	70	70	70	70	35
		Divers	100	20	0	0	10	10	10	10	10	10	10	10		
	COMPTE 605	Travaux secondaires	30 490	4 440	2 325	4 500	1 900	2 390	2 300	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	635
		Honoraires secondaires	3 760	1 200	365	220	250	245	240	240	240	200	200	200	160	
		Travaux tertiaires	27 315	1 480	2 900	3 000	5 000	5 900	3 200	3 200	2 635					
		Honoraires tertiaires	2 715	230	150	365	510	600	330	325	205					
		Divers L C R	740	0	0	60				680						
	<b>TOTAL DEPENSES DIRECTES</b>		<b>109 675</b>	<b>11 082</b>	<b>6 348</b>	<b>12 050</b>	<b>12 585</b>	<b>12 890</b>	<b>9 835</b>	<b>10 130</b>	<b>8 665</b>	<b>5 790</b>	<b>5 735</b>	<b>5 510</b>	<b>5 460</b>	<b>3 595</b>
DEPENSES INDIRECTES (hors frais financiers)																
		Conduite d'opération sur dépenses	6 479	802	459	872	911	933	712	733	627	419	415	399	395	260
		Conduite d'opération sur recettes	9 109	363	440	528	1 384	1 279	1 245	1 198	1 304	836	494	400	371	180
		Frais généraux	3 897	291	225	350	574	553	489	483	483	314	227	200	192	110
	<b>TOTAL DEPENSES INDIRECTES</b>		<b>22 449</b>	<b>1 456</b>	<b>1 124</b>	<b>1 750</b>	<b>2 869</b>	<b>2 765</b>	<b>2 446</b>	<b>2 414</b>	<b>2 414</b>	<b>1 568</b>	<b>1 137</b>	<b>999</b>	<b>958</b>	<b>550</b>
RESULTAT (hors frais financiers)																
		Annuel		-7 518	-1 392	-6 500	3 676	2 026	4 922	4 011	6 946	4 192	-42	-979	-1 288	-1 660
		Cumulé		-7 518	-8 911	-15 411	-11 734	-9 709	-4 786	-775	6 171	10 363	10 321	9 343	8 055	6 395
FRAIS FINANCIERS (total à couvrir)																
		Annuel	-6366	-610	-772	-1362	-1174	-1105	-795	-534	-15	0	0	0	0	0
		Cumulé		-610	-1382	-2743	-3917	-5022	-5817	-6351	-6366	-6366				
Taux: -7,50%																
RECAPITULATIF DEPENSES (dépenses - frais financiers)			138 490	13 148	8 244	15 162	16 627	16 760	13 076	13 078	11 094	7 358	6 872	6 509	6 418	4 145
RECAPITULATIF RECETTES (recettes directes et indirectes)			138 519	5 020	6 080	7 300	19 130	17 681	17 203	16 555	18 025	11 550	6 830	5 530	5 130	2 485
MARGE																
		Annuelle		-8 128	-2 164	-7 862	2 503	921	4 127	3 477	6 931	4 192	-42	-979	-1 288	-1 660
		Cumulée		-8 128	-10 292	-18 154	-15 651	-14 730	-10 603	-7 126	-195	3 997	3 955	2 977	1 689	29

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE  
DU NORD-OUEST DE L'ETANG DE BERRE

COMMUNE D'ISTRES

**ZAC DE TRIGANCE**

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF N° 2

4 - MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

4.3. Les responsabilités de la Collectivité Locale

annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour.  
MARSEILLE, le

10 MAR 1997

P) Pour le Préfet  
et par Délégation  
Le Chef du Bureau de l'Urbanisme



Gilles PEGLIASCO

E.P.A.R.E.B.

Mai 1996

## **I - EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES**

Il s'agit de la réalisation d'un équipement de proximité, type "maison de quartier".

D'une superficie approximative de 400 m<sup>2</sup>, son coût est estimé à 1.300.000 F. HT.

Son financement sera assuré conjointement par

- l'E.P.A.R.E.B., à hauteur de 700.000 F.
- le S.A.N., à hauteur de 600.000 F.

## **II - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES**

- Voirie primaire : Chemin de Bord de Voie Ouest à élargir selon l'emprise de 8 m figurant au POS et au PAZ de la ZAC.

Cet aménagement est à la charge de la Collectivité Locale pour un montant estimé à 4.000.000 F.

L'E.P.A.R.E.B cédera sur ses propriétés l'assiette des terrains nécessaires, soit 4.000 m<sup>2</sup> environ correspondant à un montant de 200.000 F.

- Les réseaux primaires :

Adduction d'eau potable : maillage Ø 500 sous le Chemin du Bord de Voie Ouest.

Le coût de ce réseau est estimé à 500.000 F.

- Les espaces verts primaires

Il s'agit du parc urbain de 2,6 ha

Les terrains sont vendus par l'E.P.A.R.E.B au S.A.N. au prix d'acquisition, soit à 50 F/m<sup>2</sup> pour un montant de 1.300.000 F.

L'aménagement du parc à la charge du S.A.N. est estimé à 50 F/m<sup>2</sup>, soit un coût global de 1.300.000 F.

## PLAN DE FINANCEMENT

	<b>E.P.A.R.E.B.</b>	<b>S.A.N.</b>	<b>TOTAL</b>
Equipements de superstructures Maison de quartier	700.000 F.	600.000 F.	1.300.000 F.
Chemin du Bord de Voie Ouest	Foncier 200.000 F.	Travaux 4.000.000 F.	4.200.000 F.
Adduction Eau Potable Chemin du Bord de Voie Ouest	---	Travaux 500.000 F.	500.000 F.
Parc urbain	---	Foncier 1.300.000 F. Travaux 1.300.000 F.	1.300.000 F. 1.300.000 F.

## COMMUNE D'ISTRES



---

## ZAC DE TRIGANCE

## DOSSIER DE REALISATION

### Modification N° 6

### 2.2 Bilan financier après modification

---

Bilan prévisionnel de la ZAC de TRIGANCE à Istres OCTOBRE 2019		Réalisé	Prévisions	Détail prévision		
	Bilan	cumulé au 31/12/2018	Reste à faire	2019	2020	2021
<b>Section : Fonctionnement</b>						
<b>- Dépenses</b>						
Coût d'achat	-5 853 327 €	-5 853 327 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition	-36 405 €	-36 405 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etudes	-81 492 €	-71 043 €	-10 449 €	-10 449 €	0 €	0 €
Frais de géomètre	-56 273 €	-53 273 €	-3 000 €	-1 500 €	-1 500 €	0 €
Frais divers	-69 352 €	-69 352 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Entretien	-18 880 €	-18 880 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération épad / conventions CPA	-1 288 450 €	-1 128 450 €	-160 000 €	-80 000 €	-80 000 €	0 €
Travaux secondaires	-6 586 577 €	-6 237 069 €	-349 508 €	-229 508 €	-120 000 €	0 €
Honoraires de maîtrise d'oeuvre/SPS/CT	-338 007 €	-329 007 €	-9 000 €	0 €	-9 000 €	0 €
Honoraires sur travaux tertiaires	-3 523 €	-3 523 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fournitures non stockables (eau énergie ...)	-21 162 €	0 €	-21 162 €	-21 162 €	0 €	0 €
Assurance obligatoire dommage construction	-3 319 €	-3 319 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires sur dépenses 6%	-929 852 €	-900 878 €	-28 974 €	-17 657 €	-9 570 €	-1 748 €
Honoraires sur recettes 6%	-1 220 337 €	-1 185 486 €	-34 851 €	-26 420 €	-8 431 €	0 €
Commissions et courtages sur achats	-193 €	-193 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Honoraires divers	-1 900 €	-1 900 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Frais d'actes et de contentieux	-8 043 €	-7 671 €	-373 €	-373 €	0 €	0 €
Annonces et insertions	-29 002 €	-27 002 €	-2 000 €	-1 000 €	-1 000 €	0 €
Commissions sur prêts	-7 142 €	-7 142 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Taxes foncières	-80 404 €	-78 013 €	-2 391 €	-2 391 €	0 €	0 €
Intérêts des emprunts et dettes	-227 379 €	-227 379 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Intérêts réglés à l'échéance	-599 178 €	-514 152 €	-85 026 €	-27 896 €	-28 000 €	-29 130 €
Intér cptes couran & dépôts créditeurs	-44 252 €	-44 252 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autr ch. Exceptionnel sur opération de gestion	-196 856 €	-196 856 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Titres annulés (sur exercices antérieurs)	-229 960 €	-229 960 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>-17 931 264 €</b>	<b>-17 224 531 €</b>	<b>-706 733 €</b>	<b>-418 354 €</b>	<b>-257 501 €</b>	<b>-30 878 €</b>
<b>- Recettes</b>						
Vente de terrain - lots libres	597 240 €	597 240 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vente de terrain - Bureaux	220 722 €	220 722 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Vente de terrain - Activités	35 025 €	0 €	35 025 €	35 025 €	0 €	0 €
Ventes de terrain - Autres	13 139 985 €	13 139 985 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Participations aux équipementst publics	3 762 832 €	3 516 643 €	246 189 €	105 672 €	140 517 €	0 €
Groupement de collectivités-affectat* solde MOD	299 639 €	0 €	299 639 €	299 639 €	0 €	0 €
Mandat annulé (/exos antér)-déchéa quadriennal	80 000 €	80 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres produits exceptionnels	62 738 €	62 738 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>18 198 180 €</b>	<b>17 617 327 €</b>	<b>580 853 €</b>	<b>440 336 €</b>	<b>140 517 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Section : Investissement</b>						
<b>- Dépenses</b>						
Emprunts en euro	-3 147 001 €	-2 696 500 €	-450 501 €	-150 000 €	-150 000 €	-150 501 €
Remboursement capital sur tirage	-7 296 000 €	-5 726 776 €	-1 569 224 €	-883 222 €	-435 381 €	-250 621 €
réances sur des particuliers	-276 435 €	-276 435 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>-10 719 436 €</b>	<b>-8 699 712 €</b>	<b>-2 019 725 €</b>	<b>-1 033 222 €</b>	<b>-585 381 €</b>	<b>-401 122 €</b>
<b>- Recettes</b>						
Emprunts en euro	3 147 000 €	2 696 500 €	450 500 €	0 €	450 500 €	0 €
Remboursement capital sur tirage	7 296 000 €	7 068 197 €	227 803 €	0 €	227 803 €	0 €
Créances sur des particuliers	276 435 €	276 435 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>10 719 435 €</b>	<b>10 041 132 €</b>	<b>678 303 €</b>	<b>0 €</b>	<b>678 303 €</b>	<b>0 €</b>
<b>SOLDE</b>	<b>266 915 €</b>					