

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



DOSSIER DE CREATION

Mars 2022

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



DOSSIER DE CRÉATION

I. Rapport de présentation

II. Plan de situation

III. Plan du périmètre

IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

1. PREAMBULE	4
2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
2.1. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION	5
2.2. UNE ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE SATURÉE.....	5
2.3. LE PROJET S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE QUI PRESENTE DE NOMBREUX ATOUTS	5
2.3.1. <i>Une zone dynamique économiquement.....</i>	5
2.3.2. <i>La proximité des axes routiers facilitant les connexions locales, régionales et nationales</i>	6
2.4. OPPORTUNITE ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	6
2.4.1. <i>Répondre à une demande des entreprises.....</i>	6
2.4.2. <i>Maintenir la dynamique du tissu économique local.....</i>	6
2.5. UN PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE	6
3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	7
3.1. LE CHOIX DE LA ZAC COMME MODE DE REALISATION DE L'AMENAGEMENT	7
3.2. LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX PRODUITS PAR LA CREATION DE LA ZAC	7
3.3. LA PROCEDURE DE ZAC	7
3.4. LE RESPECT DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES.....	7
3.4.1. <i>Impact environnemental du projet :</i>	7
3.4.2. <i>Prise en compte de la Loi sur l'Eau :</i>	9
3.4.3. <i>Prise en compte des éléments du patrimoine archéologique :</i>	9
3.4.4. <i>Prise en compte de la Loi Barnier :</i>	9
4. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	10
4.1. LOCALISATION DU SITE	10
4.2. SITUATION FONCIERE	10
4.3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	10
4.3.1. <i>Démographie et ménages.....</i>	10
4.3.2. <i>Habitat</i>	10
4.3.3. <i>Contexte économique territorial</i>	11
4.4. LES ELEMENTS PHYSIQUES, LE MILIEU HUMAIN ET NATUREL.....	12
4.4.1. <i>Milieu physique.....</i>	12
4.4.2. <i>espaces protégés.....</i>	14
4.4.3. <i>Les réseaux situés à proximité du projet.....</i>	15
4.4.4. <i>La desserte de la ZAC</i>	16
4.4.5. <i>Ambiance sonore.....</i>	17
4.4.6. <i>Pollution des sols.....</i>	18
4.4.7. <i>Documents cadre d'urbanisme</i>	18
4.5. PERCEPTIONS ET COMPOSANTES PAYSISAGERES	22
4.5.1. <i>Grand paysage.....</i>	22
4.5.2. <i>Les éléments paysagers rapprochés.....</i>	22
4.5.3. <i>L'entrée de la zone de la Pile.....</i>	23
4.5.4. <i>Le chemin de Beaupré</i>	23
4.5.5. <i>Le chemin de la diligence.....</i>	23
5. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT.....	25
5.1. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT.....	25
5.2. AMBITION ENVIRONNEMENTALE	26
5.3. ASPECTS TECHNIQUES DE L'AMENAGEMENT	26
5.3.1. <i>Gestion des eaux pluviales</i>	26
5.3.2. <i>Évacuation des eaux usées</i>	27
5.3.3. <i>Alimentation en eau potable.....</i>	27
5.3.4. <i>Alimentation électrique.....</i>	27
5.3.5. <i>Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)</i>	27
5.3.6. <i>Réseau télécom et fibre optique</i>	27
5.3.7. <i>Eclairage public</i>	27
6. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	28
7. JUSTIFICATION DU PROJET	28
7.1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	28
7.1.1. <i>Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</i>	28
7.1.2. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale du PAYS d'AIX - METROPOLE</i>	28
7.1.3. <i>Le Plan de Déplacements Urbains</i>	29
7.1.4. <i>Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CANNAT</i>	29
7.2. AU REGARD DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE	29
7.3. AU REGARD DE L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	29
<i>Une palette végétale méditerranéenne.....</i>	30
<i>Stratégie végétale et choix des essences.....</i>	30
<i>Arbres d'alignements.....</i>	30
<i>Plantations de zone humides temporaires : noues, bassins d'orages</i>	30
<i>« Les Bosquets »</i>	30
<i>« Les lisières » : haies libres</i>	30
<i>Les bandes plantées.....</i>	30
7.4. AU REGARD DE LA GESTION DES ACCES ET DES DEPLACEMENTS	31
8. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	39

1. PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, en lieu et place des communes membres, la Métropole Aix Marseille Provence et le Territoire du Pays d'Aix souhaite développer son offre foncière pour dynamiser le tissu économique local par l'aménagement d'une zone d'activités économiques d'environ 6,6 hectares sur la commune de Saint-Cannat.

A cet effet, le Pays d'Aix avait diligenté en 2014-2015 une étude de faisabilité pour initier la réflexion et détecter le potentiel. L'étude avait abouti à la validation d'un scénario préférentiel sur un périmètre au PLU de la commune et qui fait l'objet de la création de la présente ZAC.

Depuis 2020, sur la base du scénario d'aménagement retenu, des études de conception urbaine et paysagère ont été lancées pour dessiner le futur parc d'activités, permettant d'affiner le projet sur le plan technique. Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a ainsi été désignée pour concevoir et engager la réalisation du projet d'aménagement : il s'agit de NB Infra en groupement avec SAFRAN Conceptions Urbaines, Trafalgare, Symbiose, Aqua Géo Sphère et CIA.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix a approuvé par délibération du 23 juillet 2020 le lancement de l'opération d'aménagement d'extension de la Zone d'activités économiques de La Pile à Saint-Cannat.

Conformément aux articles L.103-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole a, par délibération en date du 4 juin 2021, défini les objectifs du projet d'extension de la zone d'activités, approuvé le lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, engagé la concertation préalable à la création de la ZAC et défini les modalités de celle-ci.

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, les pages suivantes présentent le cadre administratif et réglementaire du dossier de création de la ZAC, la description du site et de son environnement, les objectifs du projet d'aménagement, le programme global de l'opération et les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Il est cependant important de noter que les précisions sur le projet (au niveau des équipements, surfaces, infrastructures, aménagements paysagers, etc...) seront apportées dans le dossier de réalisation de la ZAC qui sera élaboré par la suite.

2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION

La zone d'activités du plateau de la Pile est située le long de la RD7n, à l'entrée Est du village de Saint-Cannat. Créée en 1985, elle a connu trois extensions successives et est aujourd'hui entièrement occupée. Vouée à son origine à l'industrie et au BTP, elle s'est diversifiée au fil du temps et compte désormais de nombreux commerces, de l'hôtellerie, des établissements de services à la population et une offre de bureaux. La zone d'activités accueille actuellement sur une superficie de 40 ha environ 150 entreprises et près de 400 emplois.

Aujourd'hui, s'il est impossible de densifier la zone, et plus aucun foncier n'est disponible. Par ailleurs, l'absence de foncier disponible a engendré le départ d'entreprises qui souhaitaient se développer.

Afin de pouvoir accueillir une demande qui reste soutenue sur le territoire de Saint-Cannat et au sein du corridor Aix-Saint-Cannat-Lambesc, une extension de cette zone d'activités est souhaitée depuis plusieurs années.

Une étude préalable a été réalisée en 2015 par le Groupement Chiappero - Lalot - Abyla Studio - AM2P, qui a permis de mettre en évidence la faisabilité technique et économique de l'opération sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Pour répondre pleinement à ses objectifs de développement et à la dynamique actuelle, le Territoire du Pays d'Aix a choisi de mobiliser un site d'extension dans la continuité immédiate de la ZAE de la Pile au Nord Est de celle-ci le long de la RD7N.

Le projet de ZAC représente un enjeu de développement important aux échelles communales et intercommunales pour le développement d'une offre nouvelle d'activités diversifiées.

Ici, la procédure de ZAC démontre la volonté de la Métropole et de la Commune de maîtriser la qualité de l'aménagement, elle permet de garantir des objectifs qualitatifs et de développement d'une urbanisation maîtrisée, en cohérence avec les besoins des futurs utilisateurs.

Inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en zone à urbaniser à vocation mixte située à proximité du centre ancien et plus précisément à l'extension de la zone d'activité de la Pile (1AUe), le secteur de projet a été identifié comme espace de développement prioritaire dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire du Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015. Le PLU de la commune a été approuvé en décembre 2018.

Les objectifs principaux de cette extension sont de :

- Permettre le **développement endogène des entreprises** implantées sur le secteur de Saint-Cannat et notamment sur la ZAE existante de la Pile.
- Favoriser le **développement de l'économie locale** en implantant et en pérennisant des emplois sur le Territoire du Pays d'Aix.
- **Créer du foncier d'activités** à destination des PME, artisans et de la petite industrie.
- **Proposer une nouvelle offre** qui se différencie, susceptible de stimuler les implantations.

2.2. UNE ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE SATURÉE

La zone d'activités de la Pile est aujourd'hui totalement saturée. En effet, plus aucuns locaux à la vente ou à la location ne sont disponibles, et l'ensemble des terrains qui la composent sont construits et utilisés par des entreprises. Une étude de site réalisée en 2021 ainsi qu'une rencontre avec l'association des entreprises (APAEP) en charge d'animer la zone d'activités de la Pile ont confirmé cette situation. Aussi le développement endogène de la zone est donc bloqué.

Le nombre de transactions immobilières enregistrées sur le secteur illustre bien cette situation de blocage : en effet, entre 2016 et 2021, uniquement 7 transactions représentant 4 300 m² de locaux d'activités ont été réalisées.

Seul un projet neuf de commerces et d'entrepôts est actuellement en cours de commercialisation. Ce projet de 1400 m² de locaux se situe sur l'ancien terrain désaffecté d'une casse automobile, et vient terminer l'urbanisation de la zone d'Activités sur sa partie Sud.

Par ailleurs, certaines entreprises historiques de la Pile sont toujours locataires de leurs locaux et souhaiteraient poursuivre leur développement par l'achat et l'installation de leurs activités sur un nouveau terrain sur la commune.

Enfin, d'autres sociétés locales ou extérieures au territoire ont fait part à la Mairie de leur intérêt pour se positionner sur la commune, compte tenu de sa position stratégique et de son pôle économique dynamique et attractif.

Dans un rayon de 10 km, une analyse du périmètre de concurrence permet de démontrer que l'offre à court terme de terrains constructibles demeure restreinte au regard de la destination pour la future zone d'activités, à savoir l'artisanat et petites PME.

Aussi, seul le développement d'une nouvelle zone d'activités conformément aux différents documents de planification peut permettre de satisfaire à ses demandes et de permettre ainsi la poursuite du développement économique de Saint-Cannat et du territoire du Pays d'Aix.

2.3. LE PROJET S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE QUI PRÉSENTE DE NOMBREUX ATOUTS

2.3.1. UNE ZONE DYNAMIQUE ECONOMIQUEMENT

Le dynamisme économique du Pays d'Aix se traduit par une croissance de près de 40% des créations d'entreprises entre 2011 et 2020 sur la zone d'emploi, une hausse de l'emploi salarié d'environ 7 % entre 2008 et 2018 ainsi qu'une forte croissance du nombre d'établissements avec plus de 18 000 établissements économiques actifs.

Le bassin de la Chaîne des Côtes et de la Trévaresse (soit 6 communes pour environ 37 300 habitants) présente un profil résidentiel, avec environ 9 000 emplois dans la zone pour 16 000 actifs résidents. Les quatre principales zones d'activités, les Jalassières à Eguilles, la zone de Bertoire à Lambesc, le Plateau de la Pile à Saint-Cannat et la zone Saint-Michel à Coudoux, regroupent un peu plus de 600 établissements pour environ 2 000 emplois. Le profil de ces zones est plutôt généraliste, avec une présence d'activités diversifiées.

Toutefois, les flux domicile-travail restent importants avec seulement 32% des actifs qui travaillent sur le bassin de vie, avec des flux sortants à destination tout particulièrement d'Aix-en-Provence.

Par rapport au pôle d'activités aixois qui concentre une offre massive de bureaux avec des activités tertiaires et de services, l'activité du secteur de la Chaîne des Côtes et de la Trévaresse est assez peu concentrée en zone d'activités avec un peu plus d'un emploi sur trois. Le profil économique des zones y est très généraliste et les centres villes d'Eguilles, Lambesc et Saint-Cannat notamment captent une part importante de l'emploi.

La Commune de Saint-Cannat peut être considérée comme un moteur économique au sein de son bassin de vie avec près de 24% des salariés et 27% des établissements actifs qui sont localisés sur son territoire, marqué par la présence d'une centaine d'entreprises de la sphère productive. Le taux de concentration d'emploi est de 57% par rapport aux actifs résidents sur la commune.

2.3.2. LA PROXIMITE DES AXES ROUTIERS FACILITANT LES CONNEXIONS LOCALES, REGIONALES ET NATIONALES

La ZAC qui pourra jouir d'une attractivité forte du fait de la proximité immédiate avec la RD 7n qui favorisera sa visibilité, de son accessibilité depuis les infrastructures de communications nationales (autoroute, gare TGV, aéroport), ainsi que de son accès facile et rapide aux diverses nécessités se trouvant au centre-bourg de Saint-Cannat.

Le territoire est traversé par la RD7n, axe reliant Nice à Paris, ce qui permet de rejoindre directement Aix-en-Provence (environ 25 minutes en voiture depuis Saint-Cannat), Avignon ou Marseille (environ 1 heure en voiture). L'accès le plus proche à l'autoroute A7 est situé à Sénas à environ 20 minutes en voiture.

Le réseau routier secondaire, avec notamment la D572, D18 ou encore la D67E, permet également de relier la commune aux axes principaux desservant Salon-de-Provence ou les communes limitrophes (Rognes, Coudoux, Pélissanne).

Les 3 lignes du réseau de transport en commun du Pays d'Aix desservant la commune permet quant à lui de rallier le centre-ville d'Aix-en-Provence ou le pôle d'activités d'Aix en environ 45 minutes avec une fréquence de 58 trajets/jour.

Ainsi, le choix de localisation s'avère optimal en termes d'accessibilité et de dessertes.

2.4. OPPORTUNITE ET JUSTIFICATION DU PROJET

2.4.1. REPENDRE A UNE DEMANDE DES ENTREPRISES

Des porteurs de projets ont manifesté un intérêt réel soit pour une première implantation au sein du territoire, soit pour l'acquisition de foncier nécessaire à une éventuelle extension. Ainsi, la demande exprimée représente aujourd'hui près d'une dizaine d'entreprises et ce alors même qu'aucune commercialisation n'a été menée.

Il s'agit d'une manière générale d'entreprises locales qui souhaitent rester sur le même territoire géographique afin de préserver ses salariés et maintenir sa clientèle. Les projets identifiés sont centrés autour d'activités artisanales ou de petite production et ont pour ambition de s'implanter sur un horizon de 2/3 ans, ce qui serait en cohérence d'une part, avec la destination de la ZAC et d'autre part, avec son délai de réalisation de la ZAC (1ers lots commercialisables prévisionnellement en 2023). Les demandes se concentrent principalement sur des surfaces qui varient entre 1500 et 2500 m² mais on note quelques demandes qui souhaiterait acquérir une surface plus importante. Plusieurs autres demandeurs ont mentionné une volonté d'avoir un emplacement visible depuis un axe passant ce qui pourrait très bien être satisfait du fait de la présence de la RD qui longe le périmètre de la ZAC au Sud.

Il est ici précisé que les demandes identifiées ne constituent pas des transferts d'activités du centre-ville de Saint-Cannat à la ZAC et qu'il n'est ainsi ni question de dévitaliser le village, ni de porter atteinte au commerce de proximité. Elle n'a pas pour objectif de rentrer en concurrence avec les activités et commerces de proximité. La présente ZAC s'inscrit comme une offre complémentaire permettant de répondre aux besoins d'entreprises nécessitant foncier et accessibilité pour l'implantation d'activités artisanales et productives.

2.4.2. MAINTENIR LA DYNAMIQUE DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

L'aménagement de la zone d'activités va ainsi permettre de profiter de cette dynamique de croissance et donc de développer, l'offre foncière et immobilière, de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur le territoire. L'objectif est de pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées sur le bassin de vie de s'étendre sous peine de voir ces dernières délocaliser leurs entreprises en dehors du Pays d'Aix ou de la Métropole. L'accueil de nouvelles activités permettra la création de nouveaux emplois et ainsi de limiter les déplacements journaliers domicile-travail des actifs, notamment vers Aix ou Salon-de-Provence.

La vocation intercommunale de la zone d'aménagement garantira un développement adapté aux besoins économiques de la Métropole (la ZAC pourra être orientée vers les secteurs sous-représentés), limitera les questions de concurrence entre les territoires, la consommation foncière ainsi que la désorganisation de l'activité agricole.

2.5. UN PROJET D'AMENAGEMENT DURABLE

La réalisation du projet sera faite dans le respect des critères métropolitains en matière d'opérations d'aménagement économique.

Le projet respectera les orientations générales suivantes autour de 4 grands axes :

- Une organisation d'ensemble, consistant à hiérarchiser et rationaliser les circulations, à créer des porosités viaires et piétonnes avec la ville environnante tout en incitant à limiter l'usage de la voiture.
- Une densification acceptable avec l'urbanisation existante, proposant un secteur fort à vocation économique,
- Une recherche d'intégration paysagère se basant sur la préservation et la valorisation de l'identité des lieux (espaces de respiration, franges et masques paysagers), des liaisons visuelles avec le grand paysage,
- Une démarche environnementale intégrée, favorisant notamment les modes doux de déplacement, la durabilité des constructions et économe dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

Enfin, le projet devra tenir compte de plusieurs invariants définis suite aux différentes études et réflexions portant sur le site :

- Améliorer les liens avec la zone actuelle afin de ne former qu'un seul espace économique entre l'existant et l'extension.
- Créer des transitions qualitatives entre l'espace urbanisé et agricole.
- Étendre la zone d'activités existante pour répondre aux besoins de la programmation économique identifiée.
- Prendre en compte la présence de canalisations transportant des produits chimiques en limite Nord et Est du périmètre du projet.
- Créer une zone qualitative, intégrée dans son environnement.

3. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

3.1. LE CHOIX DE LA ZAC COMME MODE DE RÉALISATION DE L'AMÉNAGEMENT

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes réglementaires en vigueur et notamment la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2).

Parmi les différentes procédures pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement, la Métropole a retenue celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la réalisation d'une zone d'activités. Le choix de la collectivité est motivé par le fait que cette procédure est la plus adaptée pour :

- ✓ La mise en œuvre d'une opération d'ensemble d'initiative publique et la réalisation d'un programme d'équipements publics ;
- ✓ Le programme des équipements peut être échelonné au fur et à mesure de la commercialisation des terrains ;
- ✓ Pour maîtriser le bilan financier d'une opération ;
- ✓ Encadrer les cessions foncières des opérations par un cahier de charges de cession des terrains, un cahier des prescriptions et le suivi par un architecte-urbaniste de la ZAC chargé de la coordination sur les permis de construire ;

3.2. LES EFFETS JURIDIQUES ET FISCAUX PRODUITS PAR LA CRÉATION DE LA ZAC

La création de la ZAC va générer :

- Le droit de délaissement pour tous les propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC avec la mise en demeure de la collectivité d'acquiescer leurs biens immobiliers.
- Le sursis à statuer pour la collectivité sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- L'exonération de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement, qui restera néanmoins exigible pour la part du Département.

3.3. LA PROCÉDURE DE ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R311-1 à R311-12 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I du Code Général des collectivités territoriales (CGCT). La Métropole est donc compétente en matière de « Création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- **D'un dossier de création** qui comprend conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme:
 - Un *rapport de présentation*, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions

d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,

- Un *plan de situation*,
- Un *plan de délimitation* du ou des périmètres de la zone,
- *L'étude d'impact* définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, si elle est exigée.

- **D'un dossier de réalisation** (article R311-7 du Code de l'Urbanisme) qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Une concertation est organisée conformément aux articles L103-2 à L103-7 du Code de l'Urbanisme afin de présenter les enjeux, les objectifs du projet et de recueillir l'avis des habitants, associations locales, riverains usagers ou de toute autres personnes concernées. Conformément à l'article L103-6, le bilan de la concertation est approuvé lors de la création de la ZAC.

3.4. LE RESPECT DES PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES

3.4.1. IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU PROJET :

Au regard des caractéristiques du projet, la Métropole a déposé pour ce projet une demande d'examen au « cas par cas » auprès de la DREAL conformément à l'article R.122-3 du code de l'environnement afin de déterminer si cette opération était soumise à une étude d'impact. Dans son avis n°AE-F09319P0332 en date du 13/12/2019, les services de l'État ont indiqué qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une étude environnementale spécifique sur ce site.



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

Arrêté n° AE-F09319P0332 du 13/12/2019
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région,

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

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

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

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2017-12-11-018 du 11/12/17 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

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

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

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

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

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

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

Considérant la localisation du projet :

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

inondable,

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

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

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

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

Arrête :

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

Article 2

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

Article 3

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

Fait à Marseille, le 13/12/2019.

Pour le préfet de région et par délégation,

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

Fabrice LEVASSORT

3.4.2. PRISE EN COMPTE DE LA LOI SUR L'EAU :

Conformément au Code de l'Environnement, l'aménageur est tenu de réaliser un dossier loi sur l'eau qui doit être approuvé par les services de l'Etat. Il vise à présenter la situation hydraulique du site ainsi que les dispositifs mis en place pour assurer la gestion des eaux pluviales. Il permet ainsi de limiter d'une part, l'impact du projet sur son environnement et d'autre part, de garantir la sécurité des biens et des personnes sur le site.

Au regard des caractéristiques de l'opération, la procédure suivie est celle de « Déclaration » au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article L.241-1 du Code de l'Environnement. Un dossier a donc été déposé le 20 juillet 2021 auprès de la Préfecture des Bouches-du-Rhône (Guichet Unique de l'Eau), et des pièces complémentaires ont été communiqués le 13 décembre 2021 suite aux remarques émises par les services de la DDTM.

3.4.3. PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

Afin de s'assurer de la préservation de tout patrimoine culturel éventuellement enfoui et d'établir la nécessité de réaliser des études exploratoires spécifiques sur ce site, la Métropole a entrepris une démarche volontaire d'auto-saisine auprès des services de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Par arrêté n°13757/2020-300 du 02/07/2020, le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur a prescrit un diagnostic archéologique par sondages ponctuels sur 7% de la surface du terrain soumise à aménagement, afin de déterminer la présence éventuelle de vestiges archéologiques. L'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) a été désigné pour la réalisation de ce diagnostic qui devrait se dérouler durant le 1^{er} semestre 2022.

Si le diagnostic révèle des vestiges archéologiques significatifs, la DRAC prescrira une fouille afin d'étudier le site de manière exhaustive avant les travaux d'aménagement.

3.4.4. PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER :

La ZAC étant située le long d'une voie classée route à grande circulation, la RD7n, se trouve soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, relative à la « Loi Barnier » sur les entrées de ville. Cet article instaure un principe d'inconstructibilité dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

En effet, la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », a introduit des dispositions dans le Code visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cependant, en application de l'article L.111-8 et à l'appui de l'étude de faisabilité pour l'extension de La Pile réalisée en 2015 par Chiappero - Lalot - Abyla Studio - AM2P, le PLU de la commune de Saint-Cannat a dérogé à la Loi Barnier sur le site de la ZAC, permettant ainsi de réduire le recul des constructions de 75 à 25 m par rapport à l'axe de la RD7n. Ce recul modifié s'appuie sur le recul appliqué dans la partie déjà aménagée de la zone d'activités de la Pile.

4. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

4.1. LOCALISATION DU SITE

Comme le montre le plan ci-après, le site concerné par cette opération se situe au Sud-Est du territoire de la commune de Saint-Cannat. Il est bordé :

- Au Nord, par le chemin de Beaupré, puis par un vaste espace agricole,
- Au Sud, par la RD7n qui dessert la commune et la zone d'activités existante de la Pile,
- À l'Est, par le chemin de la Diligence menant au « Village des Automates » et un espace boisé mité par des habitations, le ruisseau du Budéou plus loin,
- À l'Ouest, par le chemin de Collavery, une habitation et l'ancien relais de poste.



Plan de Situation

4.2. SITUATION FONCIERE

Le périmètre de la ZAC comprend 15 parcelles localisées dans le secteur 1AUe du PLU en vigueur. Elles représentent au total 6,6 hectares.

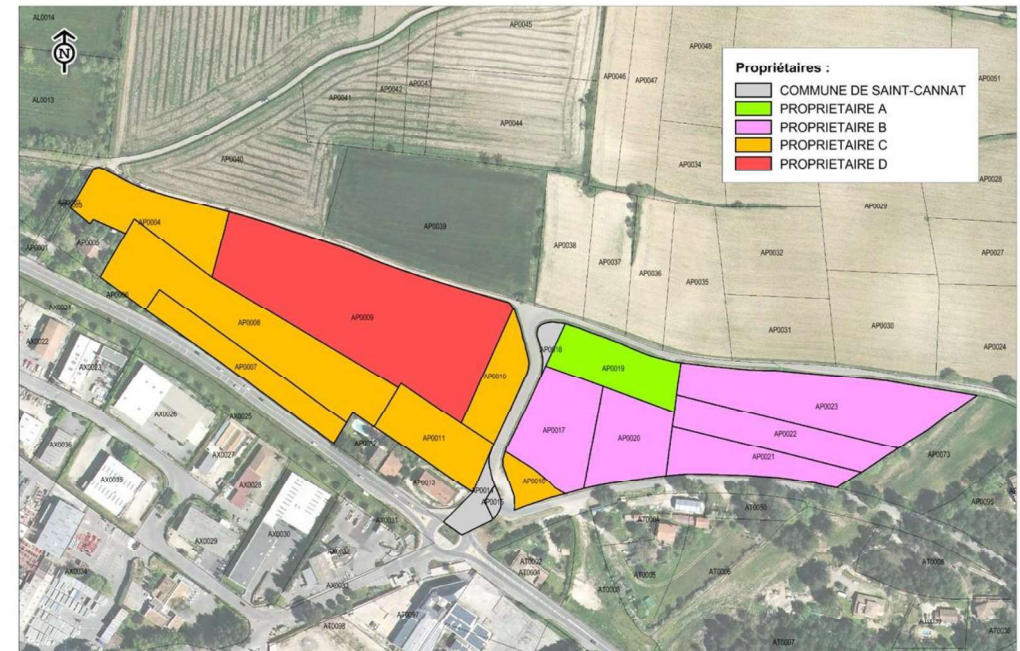
L'ensemble des parcelles concernées est détenu par quatre propriétés privées, hormis deux délaissés (soit 494 m²) appartenant à la commune de Saint-Cannat.

Deux unités foncières soit 3,9 hectares sont cultivées par deux agriculteurs qui louent les terrains, 1,7 ha sont actuellement en friche et appartiennent également à deux propriétaires distincts.

A proximité, se situent, 3 unités foncières bâties mais aucune n'est implantée dans le périmètre du projet.

La taille moyenne des parcelles est située entre 1 000 m² et 15 000 m².

Inventaire foncier - 5 propriétaires possèdent l'ensemble des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet



4.3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

4.3.1. DEMOGRAPHIE ET MENAGES

La commune compte 5678 habitants selon les recensements de l'INSEE en 2018. Le nombre d'habitants n'a cessé de croître depuis 1968. Ainsi, à partir de 1 675 habitants en 1968, la population a été multipliée par plus de 3 en 48 ans.

C'est une population qui vieillit avec un indice de vieillissement de 1 personne de 65 ans ou plus pour 102,6 habitants de moins de 20 ans.

La tranche d'âge la plus importante de Saint-Cannat est la tranche des 45 à 59 ans, qui représente 22,2% de l'ensemble de la population. Aujourd'hui, plus de 52,2% de la population à plus de 45 ans.

De manière générale l'évolution des ménages à Saint-Cannat rejoint l'évolution nationale de desserrement : le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à diminuer. Pour la commune, celui-ci est passé de 2,94 personnes par ménage en 1968 à 2,68 en 1999 et 2,36 en 2018.

4.3.2. HABITAT

Saint-Cannat compte 2 674 logements en 2018. Les résidences principales sont largement majoritaires et représentent 87,7% du parc (légèrement inférieur au niveau de MAMP : 88,6%). Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont en très faible proportion. On note une également une augmentation des logements vacants (de 5,5 % en 2013 à 7,7 % en 2018).

En 2018, les maisons dominent le parc avec 78,9% contre 20,2% pour les appartements. Les logements de « grande

taille » que l'on associe aux logements de 4 pièces et plus dominant le parc et représentent 73,5%. Les logements de 3 pièces représentent 17,7% et les 1-2 pièces 8,8%.

En moyenne sur les 8 dernières années (2012-2020), 58 permis de construire sont déposés.

Dans l'éventail des nouvelles constructions, deux typologies d'habitat prédominent : les maisons individuelles et l'habitat groupé.

Quatre formes urbaines sont présentes sur le territoire : le centre historique traditionnel avec son habitat dense et ancien, ses commerces et services ; un tissu pavillonnaire en extension première au centre historique plutôt dense et des opérations plus éloignées ; des habitats isolés liés le plus souvent aux terres agricoles ; et un tissu avec des entreprises correspondant à la ZAC de la Pile.

4.3.3. CONTEXTE ECONOMIQUE TERRITORIAL

A. Les entreprises

Saint-Cannat se singularise de façon notable des communes résidentielles du Pays d'Aix par la vitalité économique de son territoire. Cette vitalité repose sur un tissu d'activités diversifiées (agriculture, activités tertiaires et industrielles...).

Les petites entreprises du secteur tertiaire (commerces, services) sont prédominantes :

- 75 % des établissements n'ont aucun salarié. Les établissements de moyenne et grande taille (>20 salariés) représentent seulement 2% du total des entreprises implantées sur le territoire ;
- Sur les 741 établissements actifs que comptait la commune en 2014, 75 % appartenaient au secteur tertiaire ;
- 76 % des entreprises créées en 2015 relèvent également du secteur tertiaire.

Au 31 décembre 2019, Saint-Cannat comptait 797 entreprises économiques dont la majorité (24,3%) rentrent dans la catégorie commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, puis 20,4% sont des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

Une concentration d'emploi forte au vu de la typologie de la commune. L'indicateur de concentration d'emplois est relativement élevé pour une commune résidentielle : 60,4 emplois pour 100 actifs saint-cannadéens.

B. Population active et emplois

Saint-Cannat compte 3394 actifs (77,8% de la population totale) qui sont en majorité des Professions intermédiaires (27,2%), des Cadres et professions intellectuelles supérieures (26,15%) et des employés (25,11%); viennent ensuite les Ouvriers (13,08%), les artisans, commerçants et chefs d'entreprise (7,68%) et les agriculteurs représentent moins de 1% des actifs.

En parallèle, la commune propose 1 387 emplois répartis notamment en 25,9% d'employés, 24,5% de professions intermédiaires et 21,3% de Cadres et professions intellectuelles supérieures. On note ensuite des emplois ouvriers (18,3%), puis des artisans, commerçants, chefs d'entreprises à 9,3%.

Le taux de Chômage de Saint-Cannat est actuellement de 7% de la population active, en baisse dans la zone d'emploi de Saint-Cannat, il était en effet de 7,80% en 2019. Historiquement le niveau du chômage est passé de 9,30% en 2003 à 8,50% en 2009 au plus fort de la crise économique.

C. Migrations domicile-travail

Le différentiel entre actifs et emplois proposés sur le territoire communal incite à travailler à l'extérieur. Les actifs qui résident à Saint-Cannat sont ainsi 78,5% à travailler dans une commune autre que leur commune de résidence. Cependant, 21,5% d'entre eux vivent et travaillent à Saint-Cannat; une proportion bien inférieure à la moyenne intercommunale (58,3%).

D. Activités présentes à proximité du site

La zone d'activités du Plateau de la Pile est l'une des quatre zones d'activités du village (les Aires de St-Estève, le chemin du Petit Budeou, et le chemin de la Diligence.) La zone d'activités « Les aires de Saint-Estève » présente des établissements dits de proximité (pizza drive, cuisinistes, centre de santé, autoécologie).

Le chemin de la Diligence présente l'implantation d'une entreprise spécialisée dans le secteur d'activités des travaux de maçonnerie générale et de gros œuvre en bâtiment.

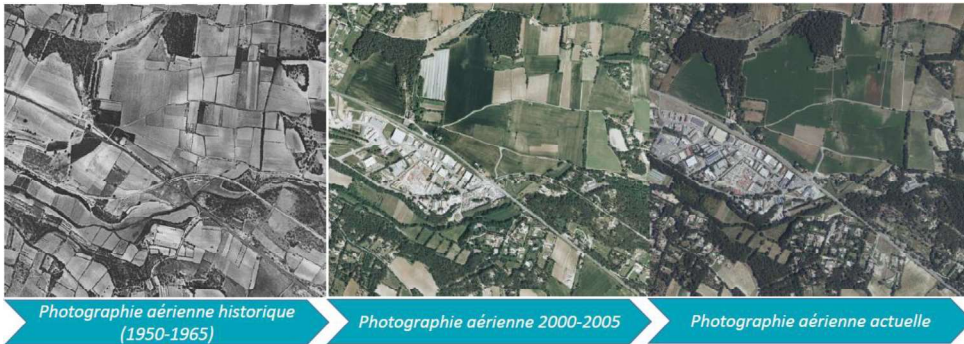
D'autres activités diffuses se situent à proximité comme :

- Un site le long de la RD7n, dans le quartier de la Galinette. Ce site accueille des entrepôts et une ancienne station-service aujourd'hui désaffectée.
- Un site isolé au sein d'espaces boisés, difficilement accessible, qui accueille un entrepôt de la société CLIP Conseil.



Le centre village regroupe principalement des commerces de proximité et des activités de service. De nombreux commerces se concentrent d'ailleurs au niveau du croisement de la RD18, de la RD572 et de la RD7n. Des bars et restaurants, ou encore la cave coopérative, y sont implantés.

Le Plateau d'Activités de la Pile, principale pôle d'activités de la commune s'est développé depuis 1985 le long de la RD7n en trois tranches successives, il s'étend actuellement sur 32 ha. Regroupant 140 entreprises soit environ 600 emplois, il est également un espace économique important à l'échelle du territoire. Les secteurs d'activités du service à la population et aux entreprises représentent 43% des emplois. Les secteurs du commerce de la construction et de l'industrie représentent à part égal le reste des emplois. Il regroupe la majorité des entreprises de BTP, de transports et de conseils de la commune : la société des Autocars Telleschi (plus de 50 employés), la société Constructions Etudes Recherches, Royal canin France/Ferrat Distribution (entre 20 et 49 employés).



Aujourd'hui, la zone est totalement commercialisée et la totalité des terrains sont occupés par les différentes activités ainsi que l'ensemble des biens en location.

E. Agriculture

La surface agricole utile concerne près de 30 % du territoire communal. Ce lien entre la commune et l'agriculture est largement lié à la richesse pédologique des sols.

Deux types de culture prédominent :

- Les grandes cultures, concentrées principalement à l'Ouest du territoire communal. Elles représentent 28 % de la SAU soit, 284 ha répartis dans 5 exploitations ;
- La viticulture, concentrée majoritairement à l'Est du territoire communal ; L'importance de la viticulture se mesure en termes de superficie (572 ha en 2010, 13 exploitations) et de qualité des productions : une grande partie des terres viticoles est classée en AOC Coteaux d'Aix-en-Provence. La présence de bonnes filières de commercialisation a également favorisé une augmentation récente des investissements, des remises en culture et la constitution de nouveaux terrains agricoles. Saint-Cannat compte 5 domaines.

Saint-Cannat compte 9 établissements actifs au 31/12/2018 pour le secteur agriculture, sylviculture et pêche (3,5% par rapport au total communal). Le secteur propose ainsi 9 postes salariés en 2018.

4.4. LES ELEMENTS PHYSIQUES, LE MILIEU HUMAIN ET NATUREL

4.4.1. MILIEU PHYSIQUE

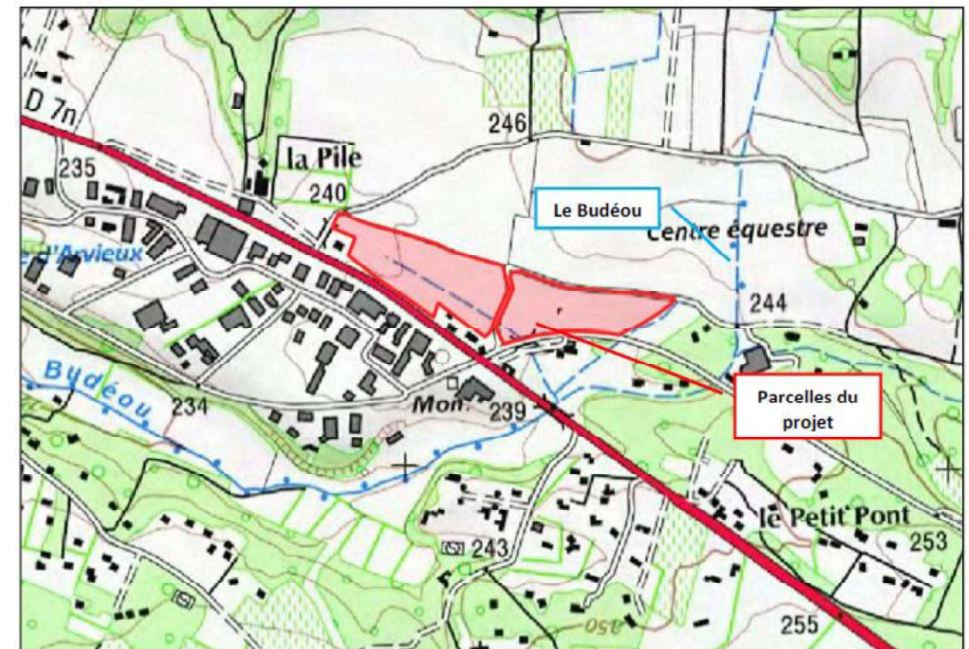
A. Le site et son environnement

Située dans la partie Est du département des Bouches-du-Rhône, la commune de Saint-Cannat s'étend sur 36.54 km² et compte 5 678 habitants en 2018. Le territoire communal se situe à mi-chemin entre Aix en Provence et la chaîne de la Trévaresse.

La zone de projet se trouve au Sud-Est du territoire communal, à 2 km du centre-bourg. Elle se développe sur le piémont de la Chaîne de la Trévaresse au Nord, et présente une altitude comprise entre 238 et 243 m NGF avec une très légère pente moyenne de 2,5% jusqu'au plateau de la Pile.

Elle s'inscrit dans le bassin versant du Budéou (d'environ 22 km²), qui est un affluent de la Touloubre. Le Budéou s'écoule dans un premier temps à l'est de la zone d'étude. Après son passage sous la RD 7N, le cours d'eau contourne la ZAE de la Pile existante par le sud en direction du centre de la commune.

Ce site à dominante agricole et naturelle, d'environ 7 ha, se situe en continuité de la ZAE de la Pile existante. Une habitation (située en dehors du périmètre de ZAC) se trouve à proximité à l'Ouest du projet.



Localisation du cours du Budéou à proximité de la zone de projet

B. Hydrologie

L'étude IPSEAU réalisée en 2008 a mis en évidence deux zones de ruissellement encadrant à l'est et à l'ouest la zone d'étude comme indiqué sur la figure en page suivante. Les écoulements à l'est rejoignent le cours du Budéou au sud-est du projet d'extension. Les écoulements ouest traversent l'extrémité ouest de la parcelle du projet puis une partie de la ZAE de la Pile existante pour rejoindre le Budéou au sud-ouest de la zone d'activité. Localement, sur la parcelle est du projet, les eaux pluviales s'accumulent dans un fossé drainant, presque parallèle à la RD 7N, qui évacue ces eaux vers le Budéou, en aval des eaux déjà canalisées par une rigole pleine pente. Sur la parcelle ouest, une légère inversion des pentes dirige les eaux vers la zone de la Pile existante.

Le toit de la nappe phréatique est relativement profond, puisqu'il est localisé à plus de 7,40 m de profondeur par rapport au terrain actuel.

C. Occupation du sol

Le site d'étude est notamment marqué par des terres labourables exploitées par deux agriculteurs non propriétaires représentant 3.9ha mais également par deux terrains actuellement en friche s'étendant sur 1.7ha. Le potentiel agronomique des sols demeure moyen, avec une texture grossière et une charge en cailloux notable, plutôt destiné à des cultures rustiques.

Il se compose également de prés, de haies bocagères qui structurent l'espace; de chemins ruraux permettant de relier les terres et les habitations avoisinantes ; de voies routières longeant et traversant le périmètre du projet. Il n'y a pas d'habitation dans le périmètre du projet.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2020 montrant les cultures des sols

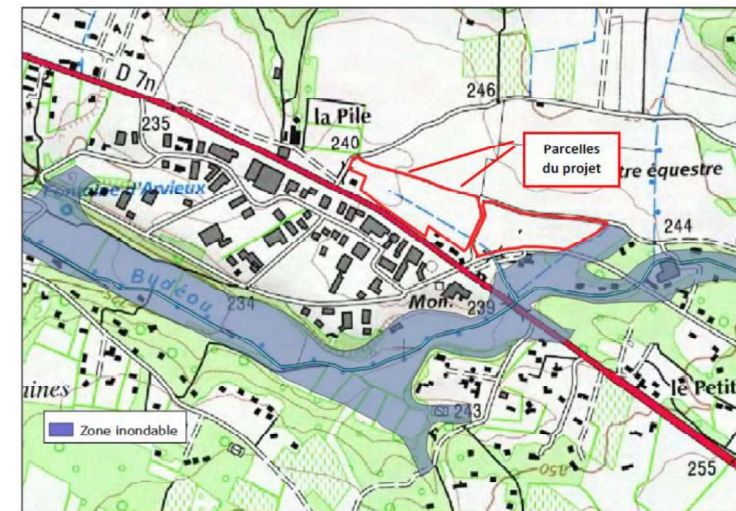
D. Risques majeurs

Inondation et ruissellement

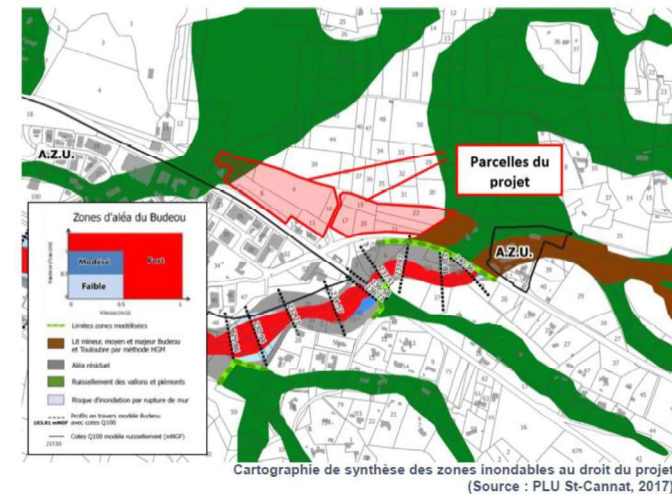
Les résultats de l'étude hydraulique réalisée par IPSEAU/INGEROP entre 2006 et 2017 dans le cadre de l'élaboration de ce PLU ont permis de connaître les phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Selon la carte de synthèse des zones inondables ci-dessous, le projet n'est pas situé en zone d'alaé de débordement du Budéou.

En revanche, les extrémités Est et Ouest de la zone sont concernées par les zones de ruissellement des valons et piémonts qui ont été déterminée par l'étude hydraulique réalisée par INGEROP.

Ces zones concernées par le risque de ruissellement sont considérées comme zones inondables où toute nouvelle construction est interdite.



Atlas des Zones Inondables à proximité de la zone d'étude



Cartographie de synthèse des zones inondables au droit du projet
(Source : PLU St-Cannat, 2017)

Risque de remontée de nappe

Sur la base des données issues du BRGM, la partie ouest du projet se situe en zone de risque de débordement de cave, tandis que la partie est se situe en zone de risque de débordement de nappe.

Risque mouvement de terrain

Le site du projet n'est pas concerné par ce risque.

Risque feux de forêt

Le site d'étude est soumis à un aléa feu de forêt subi faible à moyen.

Risque sismique

La commune de Saint-Cannat est classée en zone de sismicité moyenne (niveau 4). La réglementation parasismique s'y applique.

Retrait et gonflement des argiles

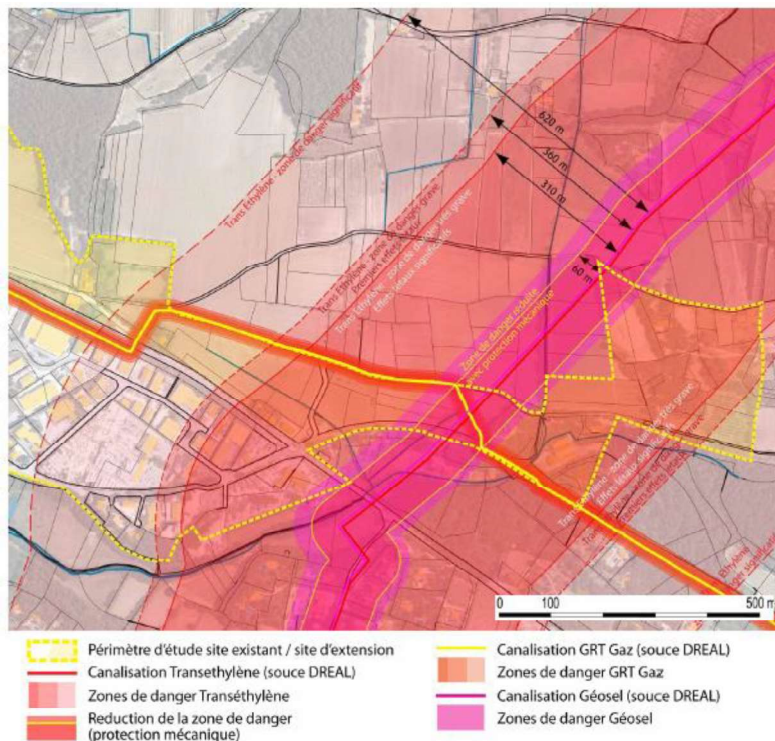
Le périmètre d'extension de la Zone d'Activité de la Pile est situé en zone aléa « moyen fort ».

Transport de matières dangereuses

Cinq canalisations de transport de matières dangereuses traversent en limite Est le site :

- o 1 pipeline Trans-Éthylène Lavera / Saint-Auban (TOTAL)
- o 3 pipelines d'hydrocarbures liquides et de saumure (GEOSEL/SAGESS)
- o 1 canalisation de transport de gaz (GRT Gaz)

Ces canalisations présentent des contraintes d'aménagement sur la zone. Ci-dessous est présenté la carte synthétique des risques établie lors de l'étude de faisabilité :



Risques industriels et nucléaires

La zone n'est pas concernée par ce risque.

4.4.2. ESPACES PROTEGES

A. Patrimoine culturel

Aucun site archéologique n'est répertorié sur le site d'étude. La commune de Saint-Cannat possède un patrimoine architectural remarquable mais ne possède pas de Sites Patrimoine Remarquable. La commune ne compte aucun site ou monument historique classé ou inscrit.

B. Situation par rapport aux périmètres à statut

L'opération a fait l'objet en Novembre 2019 d'un dossier d'incidence Natura 2000. Ce dernier a révélé que la zone de projet n'est pas concernée par les périmètres de protection de la faune ou de la flore. Aucun arrêté de protection de Biotope n'impacte le site. Il n'est également pas situé dans un secteur de continuité écologique ni au sein d'une ZNIEFF.

Cartographie des corridors écologiques à proximité de la zone d'étude

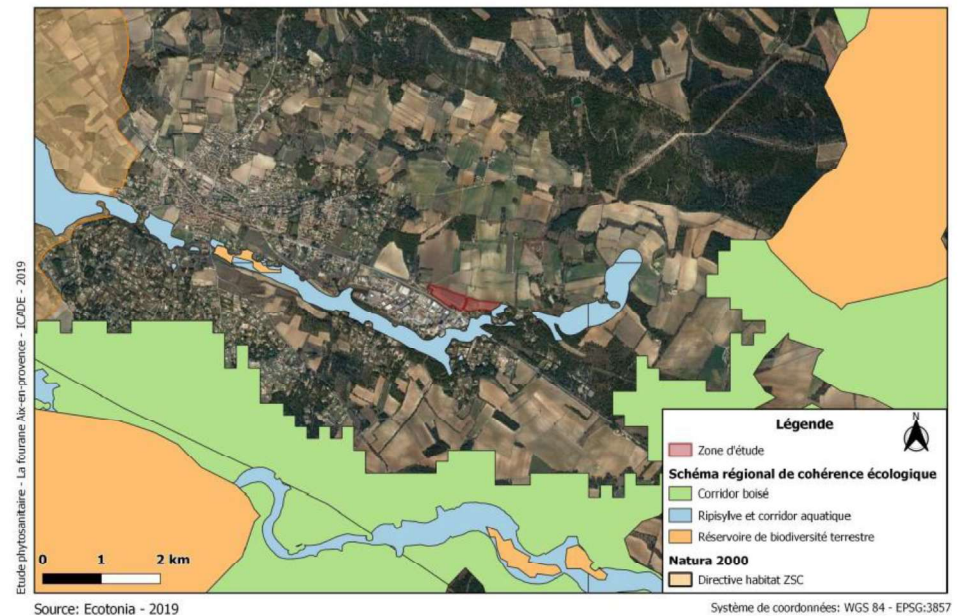


Figure 22: Cartographie des corridors écologiques à proximité de la zone d'étude (source Ecotonia)

C. Continuités écologiques

Des continuités écologiques se trouvent à proximité du site :

- Une connexion hydrologique se trouve au Sud-Est du site ;
- Deux corridors boisés se trouvent également à 1 km au Sud et Sud-Est de la zone d'étude. Six réservoirs écologiques sont également localisés entre 1,6 et 2,8 km du site.

Ces corridors et réservoirs écologiques servent de nombreuses espèces des sites Natura 2000 (chiroptères, avifaune, amphibiens, mammifères et invertébrés aquatiques, etc.). Cependant, le site de l'étude ne se situe pas dans un de ces

corridors écologiques. De plus l'aire d'étude est bordée par la RN7 qui crée une rupture de la continuité écologique et un dérangement pour certaines espèces sensibles, telles que l'Outarde canepetière et l'Œdicnème criard.

Enfin, on remarque un certain nombre de milieux ouverts liés au contexte très agricole de l'aire d'étude.

Le bureau d'études spécialisé ECOTONIA a réalisé deux prospections terrains en période automnale en 2019, afin de réaliser l'évaluation des incidences NATURA 2000. Par la suite, NOVACERT, missionné pour accompagner la Métropole dans la démarche de certification EFFINATURE de l'opération, a réalisé des prospections durant la périodes printanière et estivale en 2020.

4.4.3. LES RESEAUX SITUES A PROXIMITE DU PROJET

A. Les concessionnaires impactés

Numéro de CERFA	Société
1	GEOSEL
2	ENEDIS-DRPADS-PROVENCE ALPES DU SUD-E
3	GEOSEL - GSM 1 & 2 Nord + câbles + incendie
4	GRTGAZ PERM-RDM-VOL
5	MAIRIE DE SAINT CANNAT
6	TECHNIPIPE
7	Orange J1
8	SOCIETE DU CANAL DE PROVENCE
9	SNEF Services Réseaux
10	SUEZ EAU FRANCE SAS P0318

B. Réseaux secs

Le réseau électrique géré par ENEDIS est à proximité immédiate du projet et passe en partie dans l'emprise du projet, un dévoiement sera nécessaire. Il est prévu un raccordement sur ce réseau et la création d'un réseau interne spécifique à la ZAC.

Un réseau de transport de gaz géré par GrtGAZ traverse l'emprise du projet dans son extrémité Est, il ne sera pas impacté par les aménagements projetés.

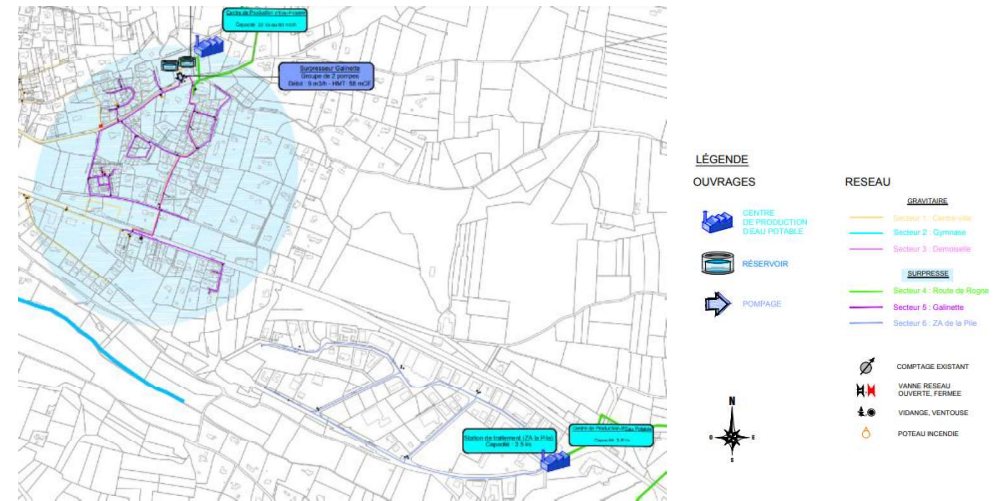
Le réseau d'éclairage public communal n'est pas présent sur le site.

En ce qui concerne les réseaux de télécommunication, une chambre en attente au niveau du giratoire de la RD7N est dédiée à la ZAC.

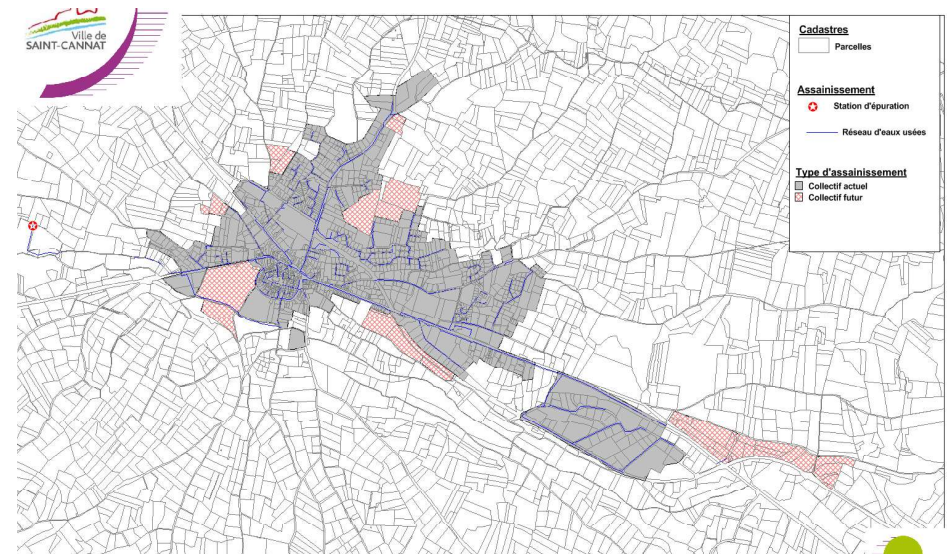
C. Réseaux humides

Un réseau d'eau potable est présent le long du Chemin de la Diligence, ainsi que sur la ZAE de la Pile existante.

Un réseau d'assainissement collectif est aussi présent le long du Chemin de la Diligence.

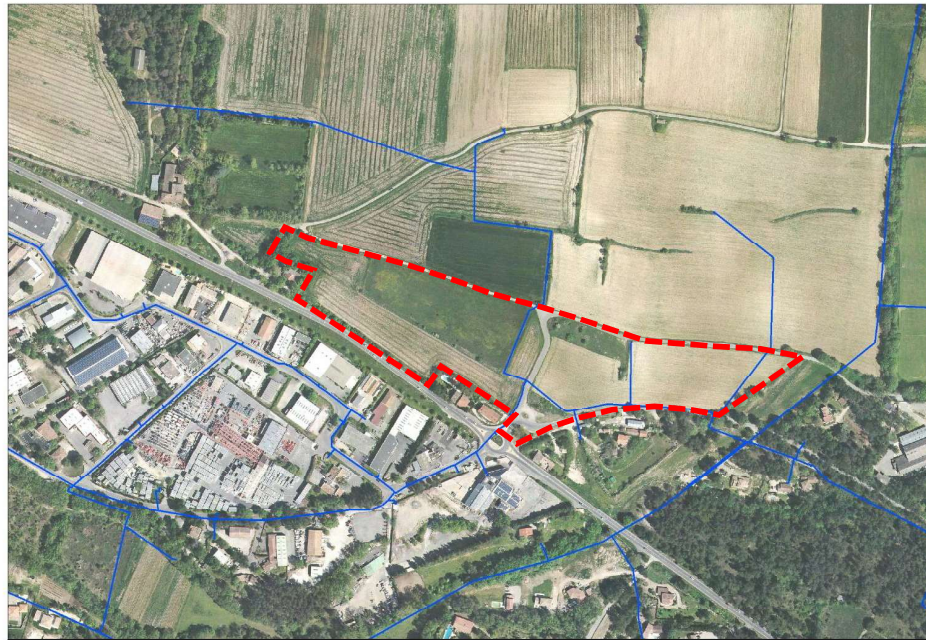


Carte des réseaux d'eau potable à proximité du secteur d'étude



Carte des réseaux des eaux usées à proximité du secteur d'étude

Un réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence, principalement utilisé pour l'irrigation, passe à proximité et est aussi présent dans l'emprise du projet. Il conviendra d'en dévier une partie.

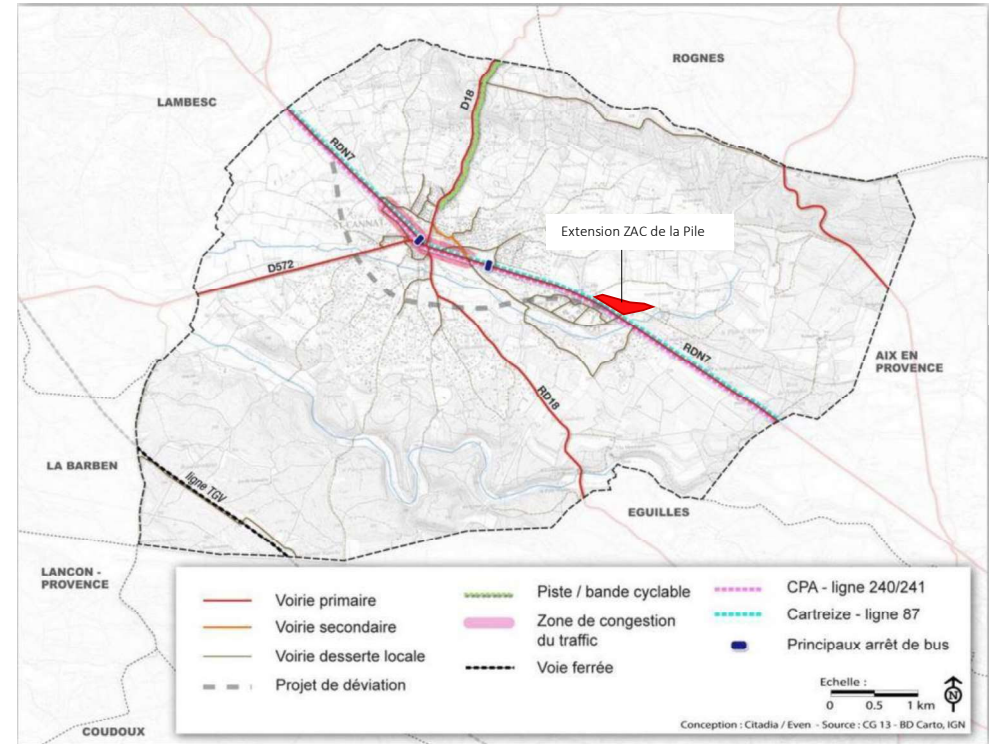


Carte du réseau d'eau brute à proximité du secteur d'étude

4.4.4. LA DESSERTE DE LA ZAC

	Distance depuis l'avenue de l'Europe	Temps estimé en voiture	Temps estimé vélo	Temps estimé piéton
Centre de Eguilles	8 km	12 min	25 min	-
Centre de Venelles	16,5 km	20 min	48 min	-
Centre de Saint-Cannat	2 km	4 min	9 min	31 min

Carte des réseaux de déplacements

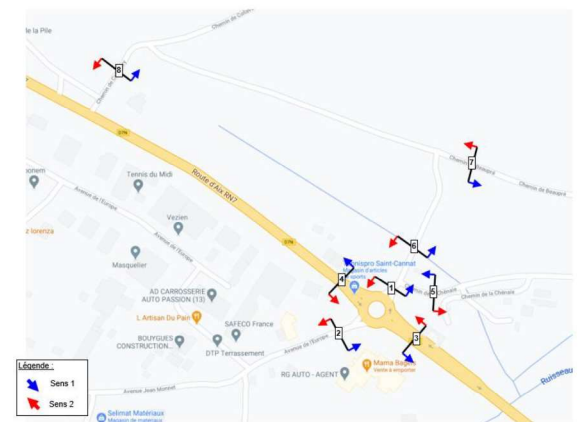


A. Desserte routière rapprochée

L'accès au plateau d'activité de la Pile actuel et le site d'étude se fait par la RDN7.

D7N à l'Est (direction de l'avenue de l'Europe) : le trafic est important puisqu'il atteint plus de 7000 véhicules par sens et par jour. Il est légèrement moins élevé le week-end (autour de 6500 véhicules par sens le samedi et 5000 le dimanche)

D7N à l'Ouest : Le trafic est important puisqu'il atteint plus de 7000 véhicules par sens et par jour. Il est légèrement moins élevé le week-end (autour de 6500 véhicules par sens le samedi et 5000 le dimanche). Il est donc au même niveau que sur la D7N à l'Est.



B. Desserte en transports en commun

À l'ouest du giratoire, on trouve l'arrêt PAE de la Pile. Sept lignes desservent cet arrêt : trois lignes régulières et 4 lignes scolaires :

- La ligne 240 qui relie Lambesc à Aix en Provence, avec 24 allers retours par jour,
- La ligne 241 qui relie Lambesc aux Milles, avec 2 allers (le matin) et 4 retours (le soir) par jour,
- La ligne 287 qui relie Charlevà à Aix-en-Provence, avec 3 allers (dont 2 le matin) et 3 retours (dont 2 le soir) par jour,
- 4 lignes scolaires, qui relient le matin et le soir au collège Garrigues, les établissements scolaires aixois, le MFR Garachon et le collège Chesneraie.

La zone sera également desservie par le réseau express métropolitain. La ligne Salon-Aix passera par la RD7n avec 1 bus toutes les 10 min en heure de pointe.

C. Desserte deux roues et piétons

Des cheminements doux sont prévus dans la nouvelle ZAC.

D. Projet routier de déviation de Saint-Cannat

Le Département des Bouches du Rhône conduit depuis de nombreuses années un projet de déviation de la RD7 afin d'éviter le trafic de transit par le centre-ville de Saint-Cannat. Ce projet de contournement démarrera après le périmètre du projet, et n'impactera donc pas la ZAC en termes de fonctionnement ou durant la réalisation.

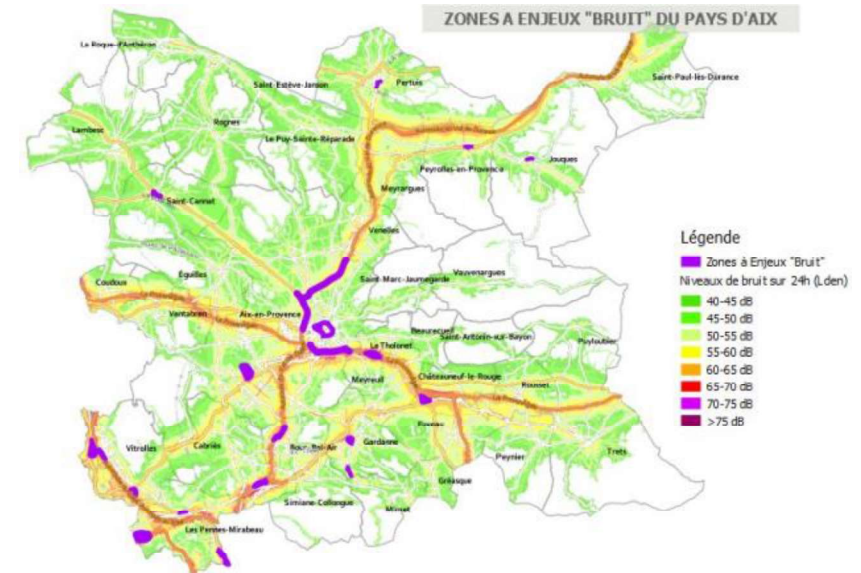
La solution retenue consiste à créer une déviation routière qui utilise l'emplacement réservé inscrit dans les documents d'urbanisme de la commune à cet effet (dite variante POS). A l'issue de la concertation de 2008 portant sur les études d'Avant-Projet Sommaire, une adaptation du tracé de la déviation a été nécessaire afin de d'éviter la dégradation des habitats d'oiseaux sauvages situés à l'Ouest du tracé (secteur RD572 / RD7n Lambesc). Cette adaptation a permis d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération en 2015, sur la base du nouveau tracé.

4.4.5. AMBIANCE SONORE

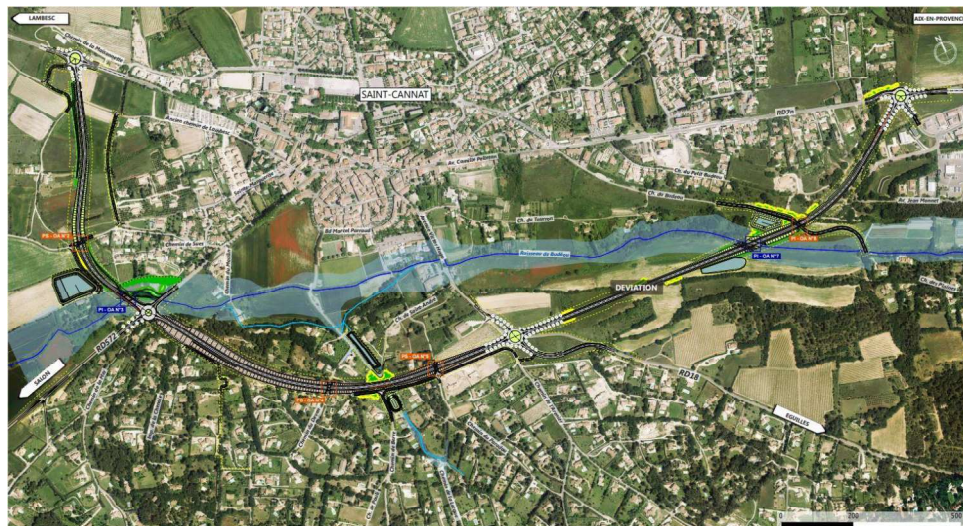
Le Pays d'Aix a mené plusieurs études sur le sujet dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement 2015-2020.

Les zones situées en bordures de RD7n se situent dans une ambiance sonore préexistante non modérée de jour et de nuit.

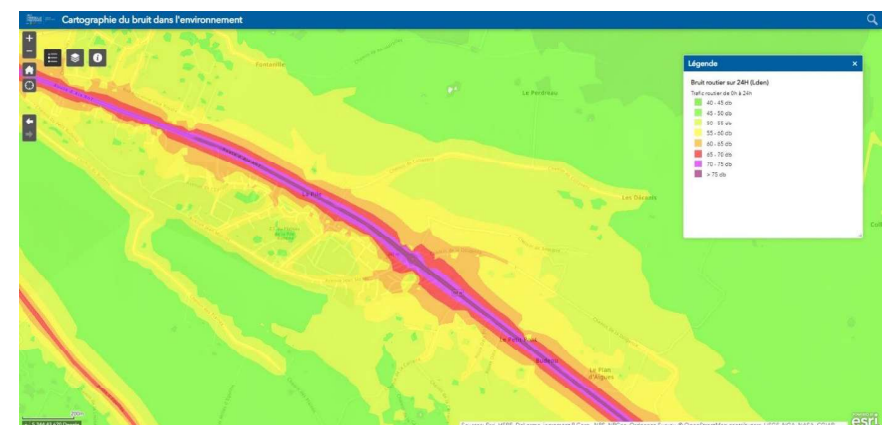
L'aménagement du site ne programme pas d'habitations, où les usages extérieurs favorisent la perception des nuisances (jardins, terrasses). Celles-ci restent donc à l'écart des nuisances sonores. De plus, la préservation d'un recul de 25 m et les aménagements paysagers prévus dans cette marge de recul permettront d'atténuer les nuisances sonores.



Carte stratégique du bruit – Plan de prévention du bruit dans l'environnement 2015-2020 (Pays d'Aix)



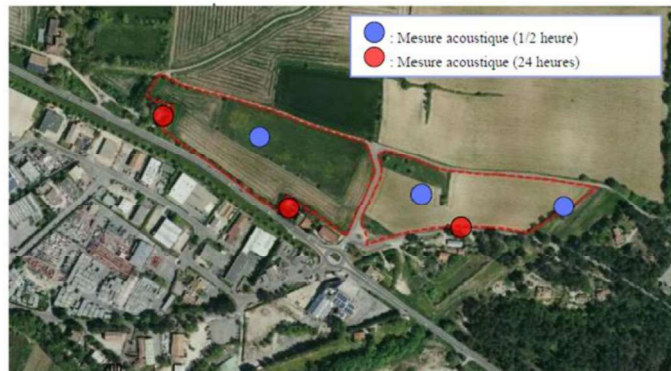
Plan général de la solution à l'étude pour la déviation



Cartographie du bruit dans l'environnement immédiat du projet

Dans le cadre des études en cours, des mesures de bruit ont été faites in situ les 6 et 7 octobre 2020 sur des bâtiments proches du projet et exposés aux circulations de la RD7N. Ces mesures ont été localisées comme suit :

- ✓ 3 mesures acoustiques de 24 heures qui seront positionnées sur les habitations situées aux abords du projet ;
- ✓ 3 mesures acoustiques de 1/2 heure complémentaires sur la zone d'étude et corrélables aux mesures acoustiques de 24 heures :



Ces mesures ont été faites dans des conditions représentatives de l'ambiance sonore habituelle (trafic, météo). Les résultats obtenus témoignent d'une ambiance sonore de type modérée sur la zone d'étude.

Une étude acoustique viendra compléter les études, en se basant sur le plan d'aménagement définitif et les projections de trafics à horizon 20 ans, pour estimer les ambiances sonores du projet et ainsi voir si des prescriptions particulières doivent être appliquées aux futurs bâtiments.

En tout état de cause, la présence de la RD7 impose un recul des futurs bâtiments de 25 m par rapport à l'axe de la voie, ceci pour limiter l'impact sonore de la circulation automobile.

4.4.6. POLLUTION DES SOLS

Le site d'étude n'est pas concerné par la pollution des sols, notamment en se basant sur « l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées » (anciennement cartographie BASOL) et la carte des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

De plus, une campagne de reconnaissance géotechnique a été menée en 2020/2021, avec notamment une mission relative à la recherche et l'analyse de pollutions (8 métaux lourds, CAV, COHV, hydrocarbures, HCT, HAP et PCB). Quatre sondages ont été réalisés et des prélèvements effectués : les résultats d'analyses n'ont pas mis en évidence d'éléments laissant suspecter une pollution des sols.

4.4.7. DOCUMENTS CADRE D'URBANISME

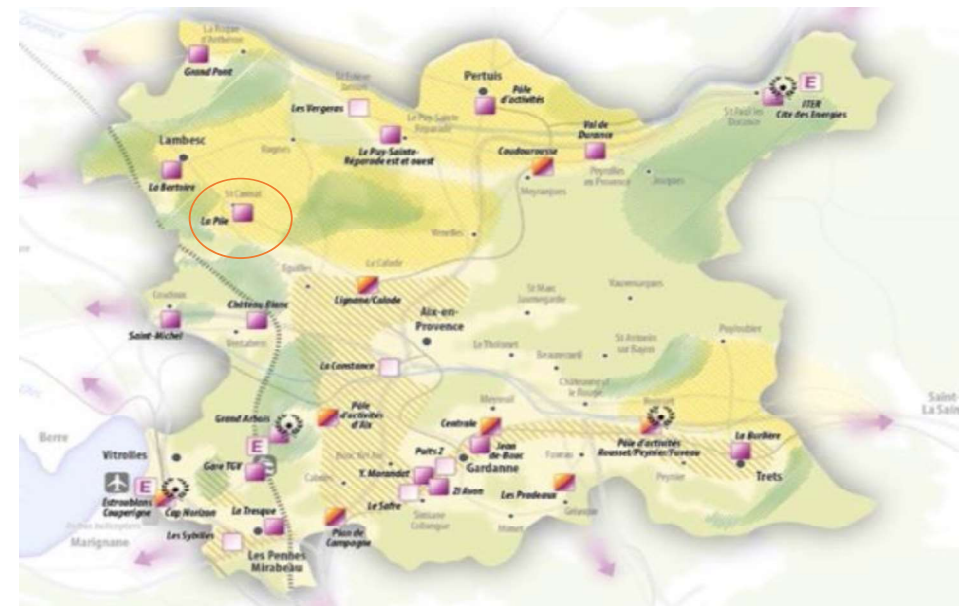
A. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Un SCoT a été approuvé le 17 décembre 2015 par la Communauté du Pays d'Aix. La zone d'activités de la Pile est repérée dans les objectifs de développement économique.

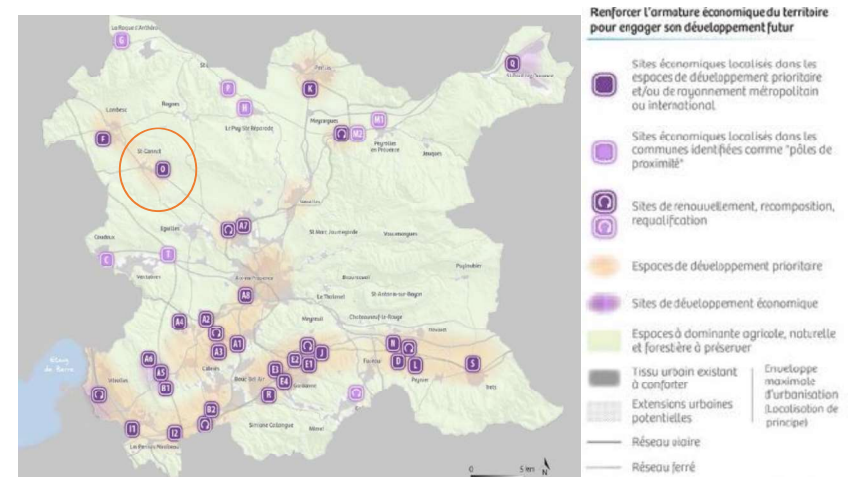
Située à une vingtaine de kilomètres d'Aix en Provence, cette zone d'activités est identifiée comme « espace de développement prioritaire ». Pour renforcer ce pôle d'activité, le SCOT prévoit une extension d'environ 15 hectares (la zone d'extension prévue sera au final inférieure à 7 hectares).

Situées non loin des zones d'activités de Lambesc, la zone d'activités de la Pile fait partie intégrante des zones identifiées par le Territoire du Pays d'Aix pour assurer son développement économique.

Au-delà du repérage des zones de développement économique à renforcer, le SCOT précise qu'il est essentiel avant toute extension de s'assurer de l'optimisation des surfaces existantes.



Carte du SCoT du Pays d'Aix 2015 – développement économique



Carte du SCoT du Pays d'Aix 2015 – les sites économiques

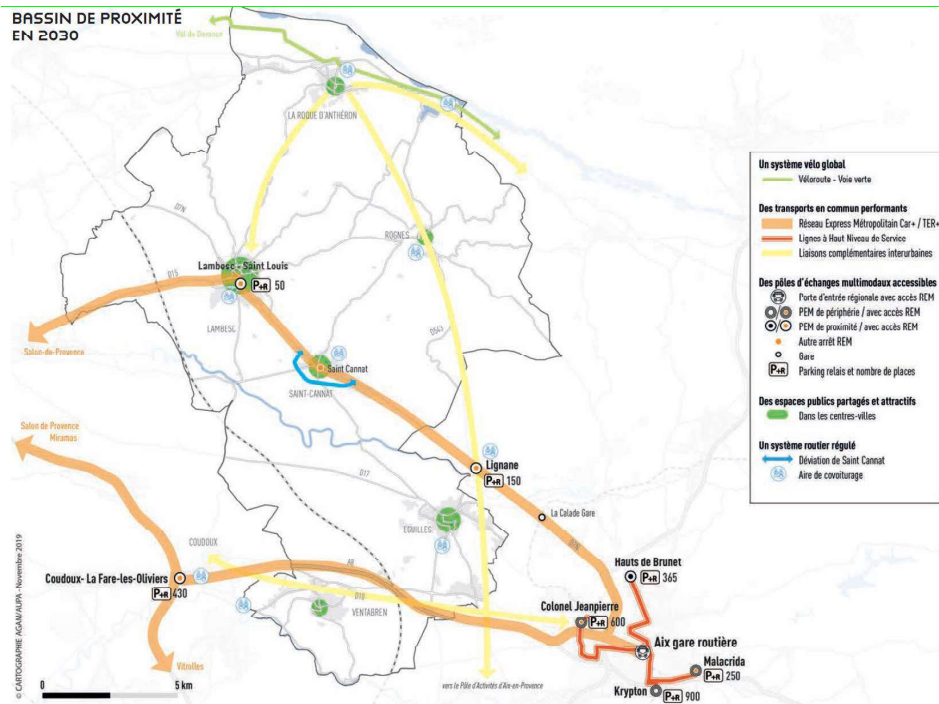
B. Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Arrêté en 2019 et approuvé fin 2021 suite à l'enquête publique, le plan de déplacements urbains de la Métropole Aix Marseille Provence vient confirmer et affirmer la nécessité de réaliser le projet de déviation permettant de contourner le centre de Saint-Cannat.

Le PDU prévoit également à l'horizon 2030 à l'échelle du secteur Nord-Est du pays d'Aix que la commune de Saint-Cannat fasse partie intégrante du « Réseau Express Métropolitain » qui dessert de manière régulière en transport en commun l'ensemble des bassins d'emploi de la Métropole.

Par ailleurs, des espaces publics partagés et attractifs seront réalisés en centre-ville afin d'assurer la cohabitation entre les différents modes de transport.

Enfin, une aire de covoiturage sur la commune est également programmée à terme.



Principales dessertes du secteur Nord-Est du Territoire du Pays d'Aix à l'horizon 2030

C. Plan local de l'urbanisme (PLU)

Le PLU de la commune est exécutoire depuis le 17 janvier 2019.

Il prévoit sur le périmètre d'étude une zone **1AUe** en vue de la mise en œuvre à terme de l'extension de la zone de la Pile.

L'urbanisation de la zone **1AUe**, correspondant à l'extension de la zone d'activité de la Pile, est conditionnée au respect

des dispositions d'une OAP et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble. Elle est en partie affectée d'un indice f1p car il s'agit d'une zone de projet concernée par un aléa feux de forêt fort à très fort en zone non urbanisée.

Concernant le règlement, les dispositions générales ne sont pas contraignantes pour le projet (rappel des prescriptions, des SUP, précisions sur la manière d'appliquer les articles dans les dispositions particulières aux zones, rappel des codes...).

Deux emplacements réservés sont identifiés à proximité immédiate du site : D11 et 31. L'emplacement catégorisé D11 correspond à un élargissement de la RD7N, Sud EST qui est au bénéfice du département ; 31 correspond à l'aménagement d'une voie de liaisons entre Chemin de Beupré et Chemin de la Diligence.

Le site fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement dans un objectif de dynamisme économique, d'intégration urbaine et paysagère, et en intégrant une démarche environnementale durable.

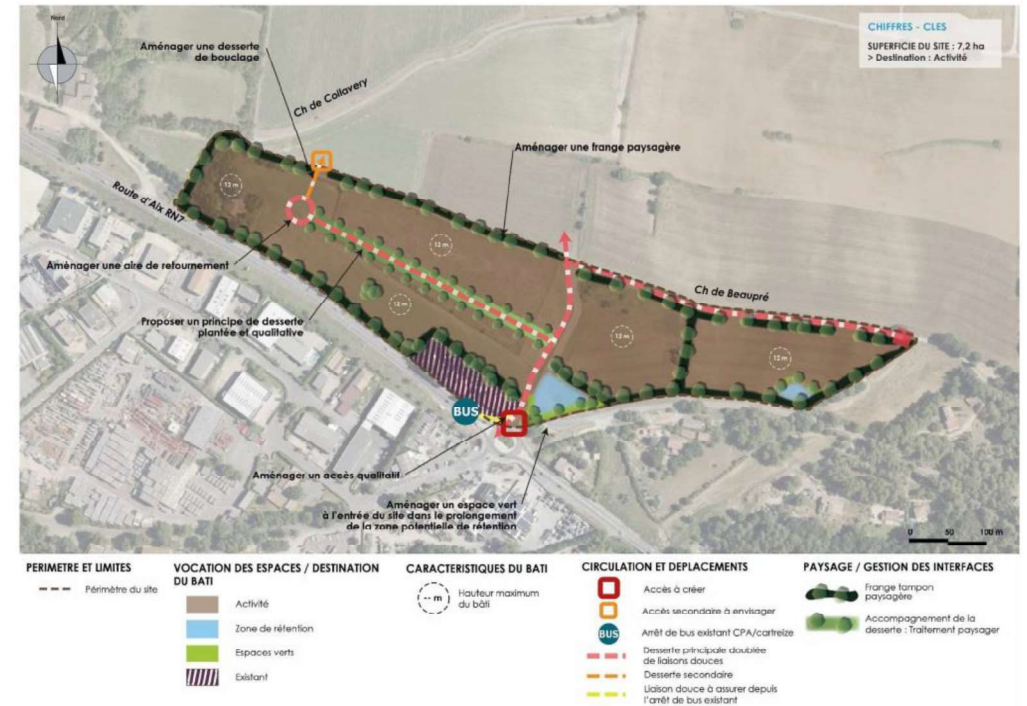
Les Règles de l'OAP sont les suivantes :

- La vocation de la zone sera à dominante artisanale et petite industrie. Les activités accueillies seront principalement destinées à l'artisanat, la production et au commerce associé (activité de vente de produits artisanaux, matériaux...). Le commerce de détail sera exclu afin de ne pas concurrencer le commerce de proximité existant en centre-ville ;
- L'organisation de dessertes qualitatives et intégrant les modes doux sur les chemins existants ainsi que l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte sur la partie ouest incluant une aire de retournement ;
- La création d'un accès principal depuis le carrefour giratoire ainsi que d'un accès secondaire à envisager en partie ouest, en lien avec une éventuelle desserte de bouclage ;
- Le confortement des espaces viabilisés en activités depuis les voies de desserte, avec une hauteur de construction maximale de 12.00m. ;
- La création de franges paysagères et le traitement paysager des voies ;
- L'intégration de zones de rétention des eaux pluviales.

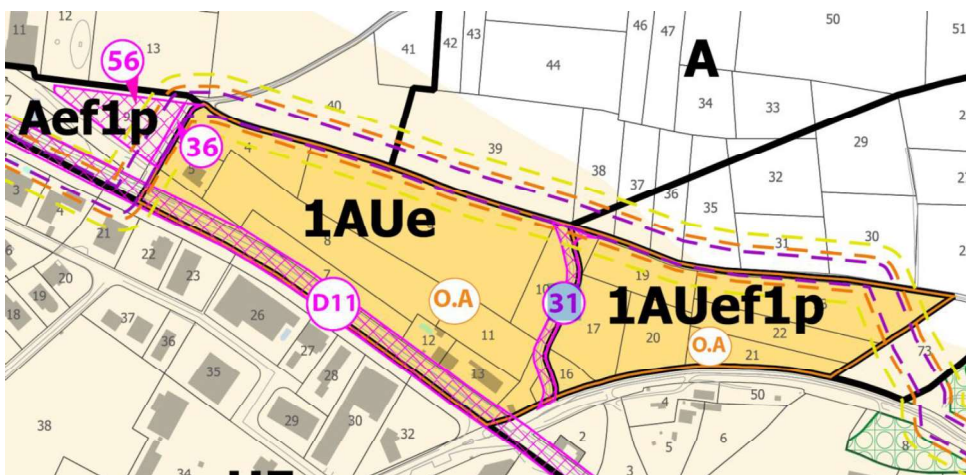
Les principales règles du PLU concernant le site d'étude sont :

	Règle 1AUe	Observations
Occupations et utilisations du sol interdites	Les constructions destinées à l'habitat et au commerce	Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition : o que la surface de plancher n'excède pas 80m ² dans la limite d'un seul logement, o que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant. - les constructions destinées au commerce sous réserve d'être nécessaires aux besoins de la zone.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 7n.	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	- L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain. - Sauf dispositions contraires précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur	

	maximum des constructions ne peut excéder : 12 mètres à l'égout du toit en secteur en 1AUe.	
Aspect extérieur et aménagement de leurs abords	<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses et les toitures à pente sont autorisées. Les toitures à pente sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. A l'exception des toitures-terrasses, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%. - La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique : - haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades, - haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes - La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette, à l'exception du secteur 1AUe dans lequel elle est minorée à 15%. 	Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat : 1 place/50 m² de surface de plancher - Industrie en Entrepôts 1 place/100 m² de surface de plancher 	



Extrait du zonage du PLU de Saint-Cannat



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) / PLU de Saint-Cannat

Les servitudes d'utilités publiques

Les seules servitudes d'utilités publiques qui impactent le secteur du projet sont celles liées à la présence de la canalisation de gaz bordant le site par le Nord et des pipelines de transport de produits chimiques par l'Est. L'ensemble des contraintes liées à ces ouvrages sont prises en compte depuis le début des études via notamment par un travail de concertation et de coordination avec leurs gestionnaires.



D. Plan local d'urbanisme intercommunal

Le projet de PLUi régissant les règles d'urbanisme dans un document unique sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aix est actuellement en cours de réalisation par les services de la Métropole. Le calendrier actuel prévoit un arrêté du document en 2022 pour une approbation fin 2023.

Le PLUi actuellement en cours de conception confortera la destination du site et viendra confirmer la vocation économique du périmètre de ZAC en maintenant un zonage AUE ou équivalent, aménageable uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

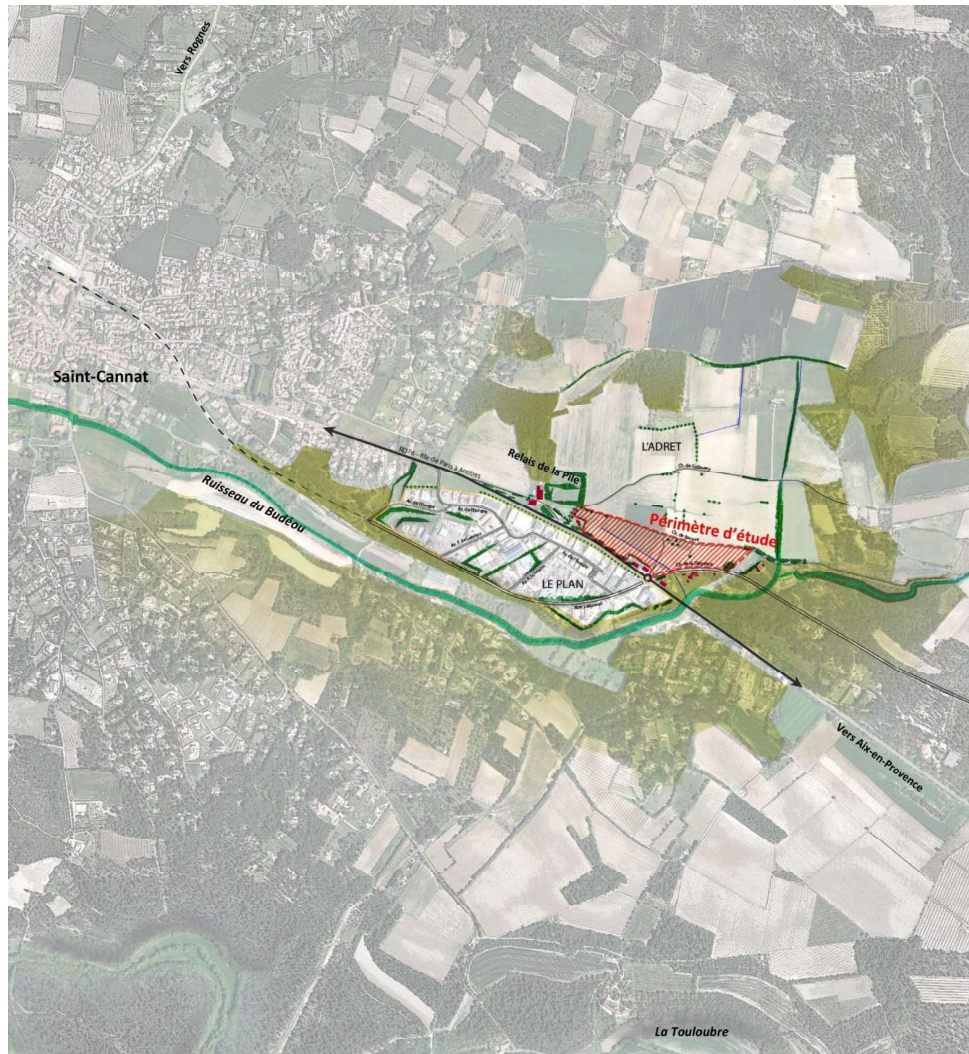
Par ailleurs, les modalités d'aménagement du projet seront précisées dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement spécifique au secteur, en cohérence avec le projet de l'extension de la ZAE de la Pile.

Un travail commun a été engagé entre les services de la Métropole afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet de zone d'activités.

4.5. PERCEPTIONS ET COMPOSANTES PAYSAGERES

4.5.1. GRAND PAYSAGE

Le site d'étude s'inscrit dans un « système » géomorphologique dont le projet d'extension urbaine ne peut s'affranchir : il fait à la fois partie de l'adret de la chaîne de la Trévaresse, dont il occupe le piémont, mais il intègre le replat, occupé désormais par la Z.A. de la Pile, qui surplombe le petit vallon encaissé creusé au sud par le ruisseau du Budéou.



Le site retenu pour l'extension de la Zone d'Activité (ZA) de la Pile sur la commune de Saint-Cannat, s'inscrit dans une trame paysagère typique composée de collines calcaires méditerranéennes qui alternent sur le territoire avec des plaines agricoles. Celle-ci est caractérisée par une mosaïque de zones de garrigues, de forêts mixtes (feuillus et résineux) dominées par des bois de pins d'Alep et de cultures traditionnelles (agrosystème extensif). Par ailleurs, certaines parcelles (hors périmètre de projet) sont classées en AOC - Côteau d'Aix-en-Provence.

4.5.2. LES ELEMENTS PAYSAGERS RAPPROCHES

Les éléments paysagers suivants composent le site du projet et ses abords immédiats :

Le vallon du Budéou marque la ligne d'écoulement d'eaux (216 NGF) d'un système composé de cours d'eaux temporaires (talweg) en provenance des coteaux.

Le plateau de la Pile ou « Plan » marque la rupture du socle géomorphologique avec le vallon du Budéou (232 NGF). Au sud de la Z.A de la Pile, l'avenue Jean Monnet borde le Plan de la Pile et reprend le tracé de l'ancienne voie ferrée qui se poursuit au-delà de la RD7n par le chemin de la Diligence. Cette voie interne marque une transition entre une chenaie blanche (*Quercus pubescens*), et les anciens talus ferroviaires reconquis par les Pins d'Alep (*Pinus halepensis*) et Le Chêne vert (*Quercus ilex*) en sous-étage. Cette forêt mixte annonce une ambiance plus sèche, des sols plus drainants et une transition avec les formations forestières de la chaîne de la Trévaresse, au-delà de la RD7n.

Les chemins de Beaupré et de Collavery sont surélevés et leurs talus sont soit enherbés, soit colonisés par une végétation spontanée. Les points bas constituent des lieux de convergences des eaux de ruissellement au niveau du Relais de la Pile, où l'ancienne route royale de Paris à Antibes prend une inflexion Sud-Est.

Le relais de la Pile forme un domaine bastidaire composé d'une maison de maître avec un parc composé d'arbres remarquables (Cyprés, Cèdres, Platanes) dans la perspective de la montagne Sainte-Victoire et d'un corps de ferme adossé au coteau boisé au nord, afin de protéger les bâtiments du vent dominant : le Mistral.

Le terroir agricole présentait autrefois un parcellaire étiré en lanière dans le sens de la pente et bordés de d'arbres : un savoir-faire traditionnel en parfaite cohérence avec le ruissellement. Des reliquats de ces lisières sont encore perceptibles sur le site de projet. Le paysage agricole, outre les vues lointaines qu'il présente en toile de fond, avec au Nord le coteau forestier de la chaîne de la Trévaresse et une percée sur la montagne Sainte-Victoire à l'Est, présente localement deux motifs récurrents et inspirant pour la future stratégie végétale du projet :

- Les « bosquets » d'arbres sur les talus de bord de champs qui témoignent des lignes d'épierrage des champs ou de rupture de niveau. C'est un signal de végétation d'arbre isolé ou en bouquet d'arbres ;
- Les haies bocagères en bordure de voies, notamment le long de la RD7n et des chemins ruraux et qui devraient être non seulement préservées mais également intégrées comme une écriture du projet pour l'insertion du bâti.





Photos du site : les points bas ; les chemins agricoles et les « bosquets d'arbres »

4.5.3. L'ENTREE DE LA ZONE DE LA PILE

Le Carrefour giratoire sur la RD7n avec un accès côté Sud en entrée de la zone de la Pile existante et un accès côté Nord en entrée de la future extension est, d'un point de vue architectural et paysager, de bien faible qualité, avec des ouvrages d'infrastructures dégradés, et une multiplication des signes en négatif, notamment une profusion d'enseignes, ce qui les rend peu lisibles, outre la faible qualité architecturale des bâtiments. Les modalités d'informations devraient être entièrement repensées, notamment pour l'accueil sur la zone dans son ensemble.



En revanche, côté nord, l'accès vers le Chemin de Beaupré offre une belle vue en perspective sur le piémont agricole et le coteau forestier, qui mérite d'être préservée.

Une haie bocagère avec une strate arborée et une strate arbustive accompagnent le fossé de drainage de la RD7n, ce qui sépare la future zone d'extension de la route, et cet « effet de filtre » est un atout pour l'insertion paysagère du projet, en attendant le cas échéant la transformation de cette section de la RD7n en Boulevard Urbain, une typologie d'avenue plus urbaine et plus apaisée, comme stipulé dans l'étude préalable.

4.5.4. LE CHEMIN DE BEAUPRE

Le chemin de Beaupré, dans sa partie orientée Est-Ouest offre un très beau paysage agricole accompagné d'un petit mur de pierre sèche au nord et un fossé de drainage végétalisé naturellement au sud. Ce chemin joue un rôle majeur comme itinéraire de promenade et itinéraire cyclable, à distance de la route nationale.



4.5.5. LE CHEMIN DE LA DILIGENCE

Le chemin de la Diligence offre une vue en surplomb (ancien talus ferroviaire) par rapport au terroir agricole. Il aboutit sur le rond-point d'entrée du périmètre de projet. Sa fréquentation importante comme voie d'accès au « village des automates / Montopoto » peut contraindre fortement la circulation. C'est pourquoi les accès supplémentaires sur cette voie seront à éviter.



Vue aérienne Sud



Vue aérienne Ouest



Vue aérienne Est

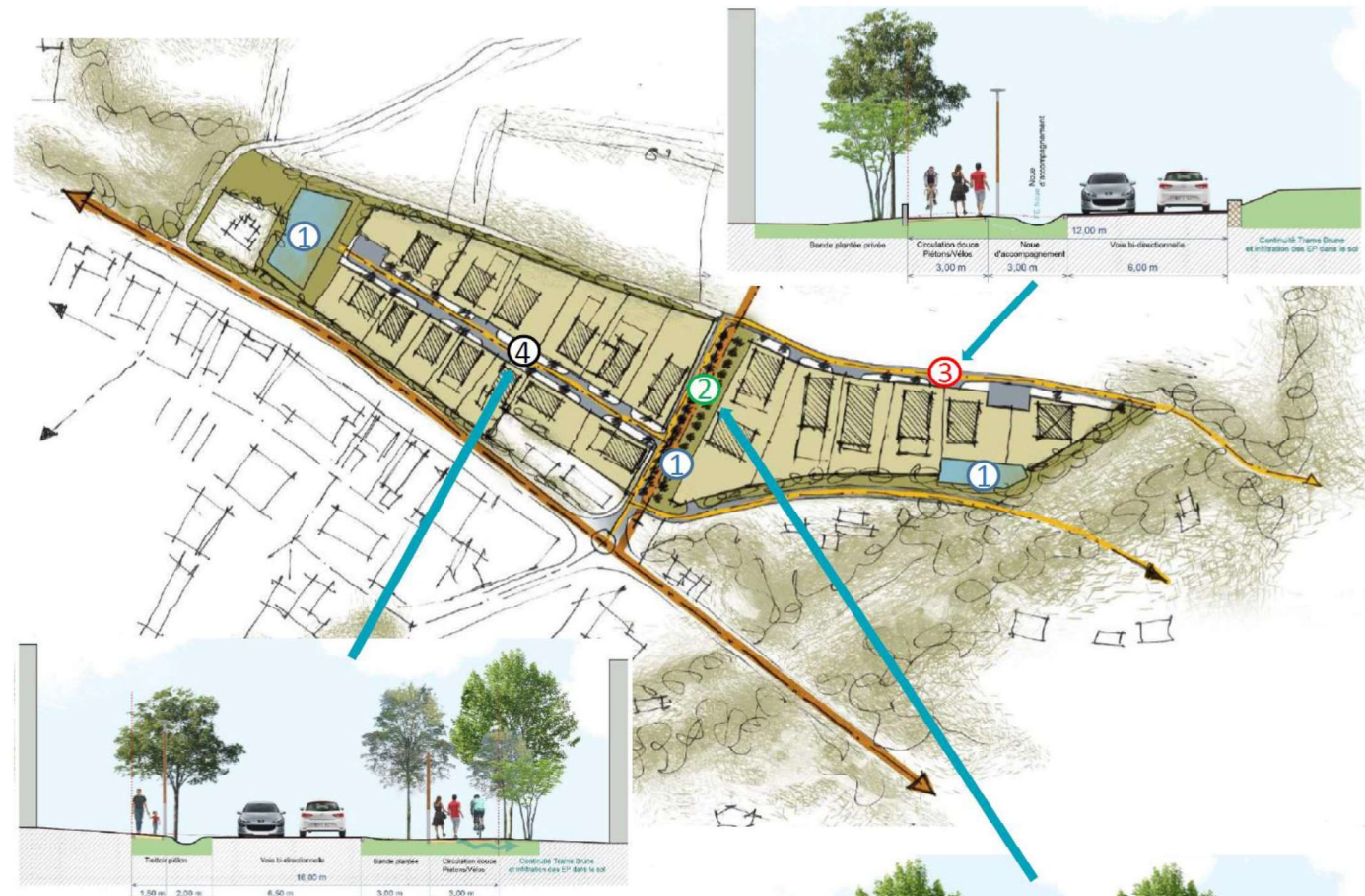


Vue aérienne Nord



5. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

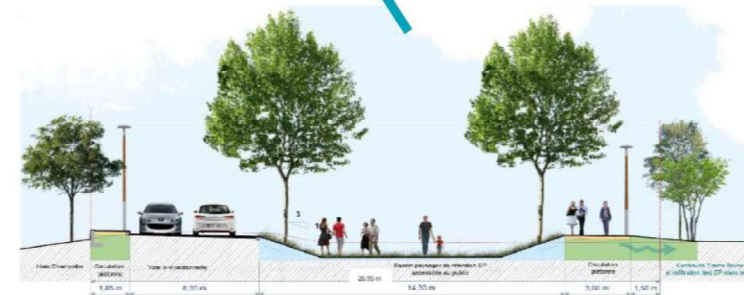
5.1. LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT



LE SCENARIO PREFERENTIEL

- ① Création de 3 bassins de rétention d'un volume total d'environ 2800 m³ et d'un ensemble de fossés collectant les eaux en amont, pour un événement pluvial d'occurrence trentennale, permettant d'améliorer globalement la situation au droit du projet.
- ② Un mail d'entrée sur 27 m de large, planté et piéton, construit sur un axe de perspective autour d'un bassin paysager accessible au public de 14 m de large.
- ③ Le chemin communal de Beaupré est élargi et requalifié à l'Est, pour desservir les lots, avec une bande piétons/vélos de 3 m bordée d'une noue.
- ④ Une voirie interne partagée de 6,50 m de large, terminée par une placette de retournement, doublée d'une liaison douce de 3 m de large sur tout le linéaire, avec un système de noues qui met à distance le trottoir de la chaussée.

Une vingtaine de parcelles constructibles, avec : à l'Ouest des lots inférieurs à 2 000 m² et réservés aux PME et artisans (de 1200 à 1600 m²), à l'Est des lots plus grands compris entre 2 500 m² et 5 000 m² environ, vers lesquels seront orientées des entreprises de taille moyenne recherchant des surfaces supérieures.



Le programme d'aménagement de l'extension de la ZAE de la Pile s'inscrit dans une démarche durable pour développer une offre économique en extension à la zone d'activité existante. Le projet s'inscrit à la fois dans une logique de production de bâtiments d'activités artisanales et industrielles mais également dans une volonté forte d'inscrire le projet dans son environnement et valoriser les aspects paysagers du site.

Le projet poursuit l'objectif de créer une extension à la zone d'activité existante, en proposant une offre pour des activités économiques et industrielles consolidées tout en préservant l'impact paysager et environnemental. Il prévoit ainsi :

- De développer un site permettant d'accueillir des lots de petites et moyennes tailles pour des activités à dominante artisanale/petite production ;
- De traiter qualitativement les espaces paysagers à l'entrée de la zone et aux franges,
- De créer de bonnes conditions de desserte,
- De gérer les eaux pluviales du périmètre en intégrant le risque de ruissellement spécifique,
- De prendre en compte les contraintes particulières liées aux réseaux de transport de matières dangereuses
- De s'inscrire dans une démarche de développement durable en assurant un traitement respectueux des espaces de l'environnement et des paysages, en travaillant sur la sobriété énergétique et le respect de la biodiversité (EFFINATURE)

Par ailleurs, les terrains cessibles seront desservis à l'Ouest depuis une voirie publique en impasse à créer équipée d'une aire de manœuvre, et au Nord depuis le chemin de Beaupré réaménagé, aucun accès ne sera créé depuis le chemin de la Diligence. Cette opération d'aménagement prévoit de réaliser environ 800 mètres de voirie et de cheminements piéton/cycles, 11 000m² d'espaces verts et paysagers agrémentés d'environ 2 000 végétaux, permettant de réduire à 35% les surfaces perméables par rapport à l'ensemble des aménagements réalisés.

Pour répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales, les emprises au sol imperméabilisées seront limitées et encadrées sur les lots à commercialiser : les constructions à venir sur chacun des lots ne pourront pas excéder une emprise au sol de 50% de la surface du lot, et les surfaces de voirie et de stationnement seront aménagées avec des revêtements semi-perméables. Environ 30% de la surface du lot sera réservée à des espaces perméables (espaces verts paysagés ou de pleine terre).

Le Territoire du Pays d'Aix assume entièrement le pilotage global du projet en régie. À ce titre, il gère les aspects techniques, commerciaux, financiers, fiscaux (TVA) et comptables d'ensemble.

- Le foncier sera acquis directement par la Métropole qui réalisera ensuite la viabilisation sur la totalité de l'emprise de projet.
- Simultanément, est étudié un échéancier prévisionnel de commercialisation des programmes en fonction des possibilités estimées d'absorption du marché et plusieurs tranches de réalisation peuvent être définies.

5.2. AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Le projet est de créer un parc d'activités qualitatif, adapté au contexte local et à faible impact environnemental, pour ce faire plusieurs orientations ont été prises afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement :

- **Climat-énergie** : orientation des bâtiments autant que possible vers le sud / sud-ouest qui est favorable d'un point de vue énergétique pour les apports passifs et la mise en œuvre de panneaux solaires ; une part importante des espaces verts publics et privés : favorable pour le confort d'été ; création de bassins de rétention/infiltration qui aident à réguler la température du site.
- **Topographie** : terrassement minimisé (stationnement en surface et mutualisation avec les différents lots).
- **Hydrogéologie / géologie** : le projet n'interfère pas avec cette thématique.

- **Patrimoine et paysage** : prise en compte et valorisation des cônes de vue vers le grand paysage.
- **Agriculture** : prise en compte de la fonction agricole historique du site, respect des usages agricoles du secteur et valorisation des franges entre les espaces urbanisés et les terres agricoles.
- **Risques** : Prise en compte l'emprise des zones de ruissellement dans le cadre de la gestion des eaux pluviales. Prise en compte également de la présence des canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du projet. Un important travail de concertation et de coordination est en cours afin d'assurer la compatibilité des travaux et la sécurité des biens et des futurs usagers.
- **Biodiversité** : évitement des espaces les plus sensibles écologiquement ; Choix d'un système de noues paysagères et de bassins pour la gestion des eaux pluviales qui sont des éléments qualitatifs importants pour la zone. Une attention particulière pour intégrer le végétal dans le projet.

De plus, des préconisations strictes auprès des entreprises seront intégrer dans le règlement et le cahier des charges de cession des terrains pour réaliser leur projet de construction avec le plus faible impact environnemental et afin de respecter une qualité paysagère et architecturale d'ensemble.



Enfin, l'objectif est de créer une démarche environnementale globale sur la ZAC visant l'obtention d'une certification nationale EFFINATURE sur la conception-réalisation, qui vise la réalisation d'opération intégrée à leur territoire, dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, sont les plus maîtrisées possibles et qui favorisent le développement économique et social.

5.3. ASPECTS TECHNIQUES DE L'AMENAGEMENT

5.3.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Dans le cadre du projet, des fossés vont être créés au Nord de la zone de projet, en limite de voirie, de façon à collecter les eaux pluviales émanant des sous-bassins versants amont. Ces fossés seront dimensionnés pour un événement d'occurrence centennale.

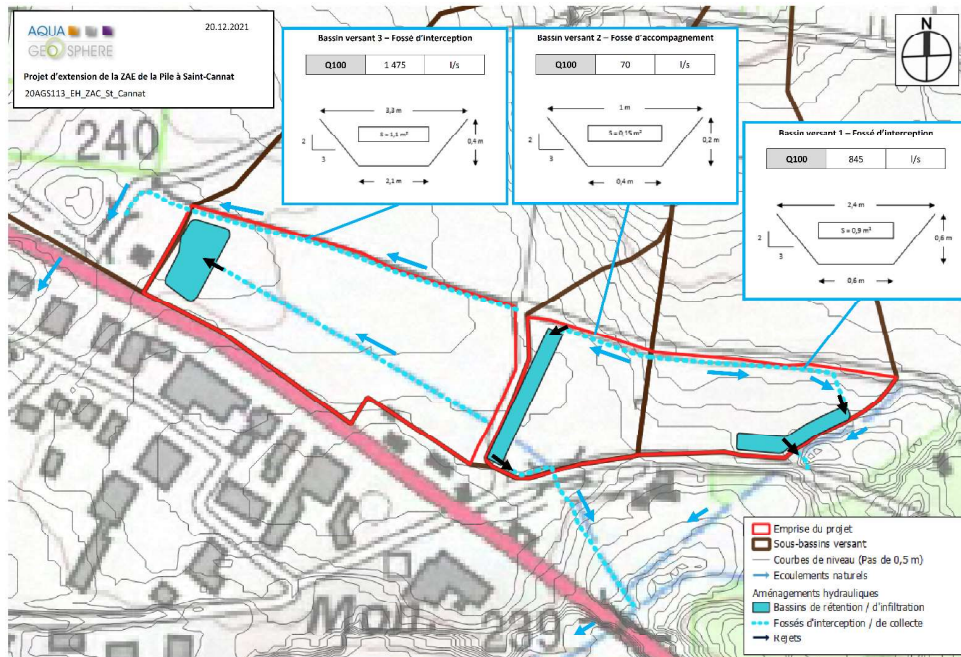
La création de plusieurs bassins d'infiltration et de rétention est également envisagée. Il est prévu de traiter dans ces bassins les eaux de pluie provenant des espaces publics, mais aussi celles provenant des espaces extérieurs des lots privatifs. Ces derniers auront toutefois à traiter les eaux pluviales de leurs toitures.

Le projet prévoit ainsi la création de 3 bassins au sein de la ZAC, pour un volume utile total d'environ 2 800 m³ :

- un bassin de rétention à l'Est,
- une noue de rétention paysagée au centre,
- et un bassin d'infiltration à l'Ouest.

Ces ouvrages ont été dimensionnés sur la base d'un événement pluvial d'occurrence trentennale, avec un débit de fuite maximal de 20 l/s/ha aménagé.

Au niveau des espaces publics (voirie en majorité), les eaux pluviales émanant de la zone de projet seront collectées par des équipements adaptés (grilles, avaloirs, canalisations) avant de rejoindre des ouvrages de rétention. Après stockage, les eaux pluviales seront ensuite rejetées à faible débit dans le milieu récepteur.



5.3.2. ÉVACUATION DES EAUX USEES

Un réseau existant est présent entre le giratoire et le chemin de la Diligence. Le réseau projeté partira au droit du giratoire et récupérera gravitairement les eaux usées situés à l'Est de l'opération.

Compte tenu de la pente du terrain naturel, il n'est pas possible de raccorder les parcelles Ouest de façon gravitaire au réseau existant. Un réseau sera donc fait le long de la voie centrale. Au droit de la placette de retournement il sera mis en place un poste de relevage recueillant ce réseau. Le refoulement se fera jusqu'au regard situé au droit du carrefour entre la voie principale et la voie en impasse.

5.3.3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Après échanges avec SUEZ, délégataire de la gestion du réseau d'eau potable sur la commune, il a été retenu l'hypothèse du raccordement du projet sur la station de potabilisation existante de la zone d'activités de la Pile, située de l'autre côté du giratoire de la RD7 et disposant d'une capacité suffisante. Le réseau projeté est déployé en deux antennes.

5.3.4. ALIMENTATION ELECTRIQUE

Le projet comprend la création des réseaux de distribution publique de l'énergie électrique. Les premières approches des besoins estimés ont conduit à prévoir l'installation de deux postes de transformation de 630 kVa chacun, un (P1) sur la branche Ouest du projet (voie en impasse) et l'autre (P2) sur la branche Est (chemin de Beauprés Est).

5.3.5. DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

Le projet d'extension sera équipé de poteaux incendie, raccordés sur le réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence, qui sera adapté pour pouvoir assurer le fonctionnement en simultanée de deux poteaux, conformément aux

attentes du SDIS13.

5.3.6. RESEAU TELECOM ET FIBRE OPTIQUE

L'alimentation pour les réseaux de télécommunication sera réalisée depuis les réseaux existants au droit du giratoire.

Le réseau public projeté supportera plusieurs fourreaux afin de permettre le déploiement de la fibre optique.

Dans la mesure du possible, il sera mis en place une chambre pour distribuer chaque lot viabilisé. Pour les branchements privés, chaque acquéreur devra faire une demande de raccordement auprès des opérateurs de leur choix.

5.3.7. ECLAIRAGE PUBLIC

Les principes qui président au choix du matériel et de l'implantation de l'éclairage public, outre le respect des normes et recommandations en vigueur, ainsi que les critères de labellisation EFFINATURE, en particulier dans le cadre de la réduction des pollutions lumineuses sont les suivants :

- Réduction générale des niveaux d'éclairage sur chaussées et trottoirs.
- Abaissement des hauteurs de luminaires sous la frondaison des arbres.
- Non éclairage des zones plantées

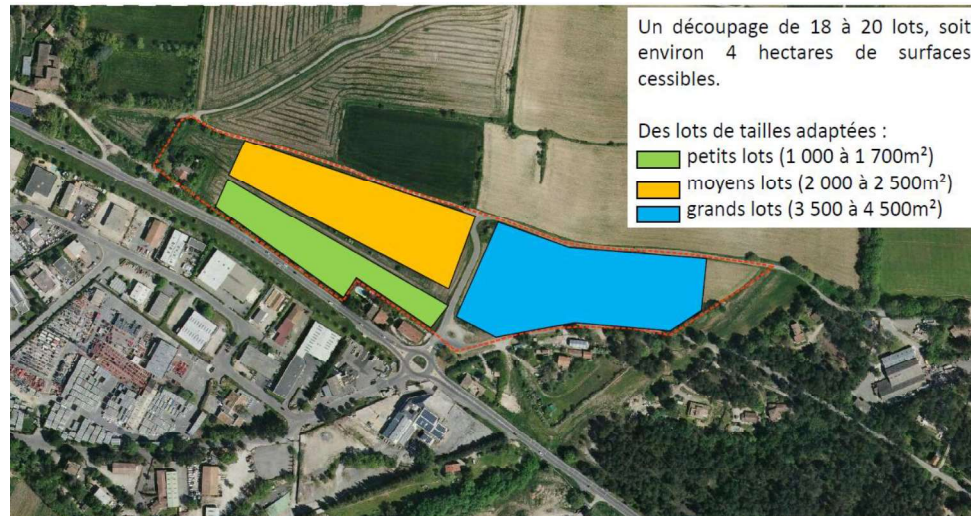
Les études d'éclairage doivent encore être finalisées en fonction du plan masse final retenu.

Le réseau d'éclairage public sera branché sur le réseau électrique de la ZAC.

6. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Les études de programmation et d'opportunités économiques réalisées indiquent que le projet doit permettre de viabiliser à terme un potentiel de 40 000 m² de terrain cessibles, avec une capacité de surface de plancher prévisionnelle d'environ 30 000 m² adaptée à l'accueil d'activités économiques.

Il est ainsi prévu d'aménager et commercialiser 18 à 20 lots constructibles, avec une typologie de 3 tailles différentes :



La répartition et taille des lots cessibles seront précisées dans le dossier de réalisation de la ZAC, elles pourront varier en fonction des opportunités de commercialisation.

Les terrains aménagés sont destinés à accueillir de manière préférentielle les entreprises exerçant dans les domaines de la petite industrie, de l'artisanat, de l'industrie agro-alimentaire, du BTP, des ateliers d'assemblages et des services à destinations des entreprises. Le commerce de proximité sera proscrit.

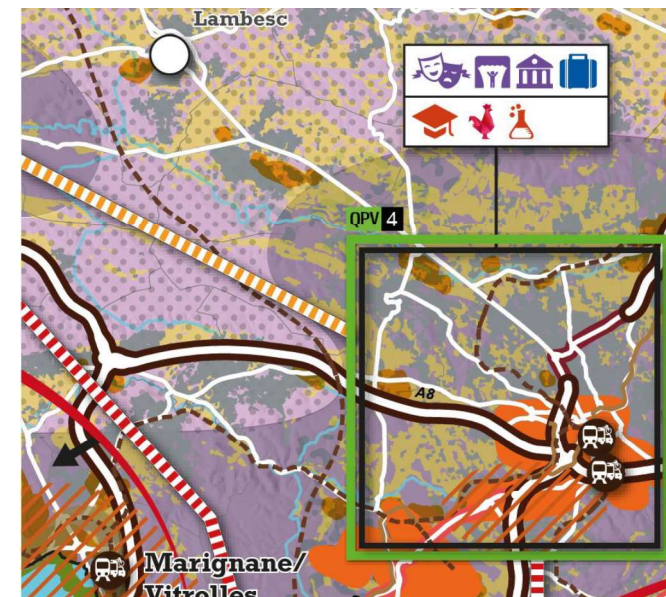
Par ailleurs, l'ensemble des entreprises devront préalablement être agréées par un comité de pilotage afin d'être autorisées à s'implanter sur la nouvelle zone.

7. JUSTIFICATION DU PROJET

7.1. AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

7.1.1. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET adopté le 26 juin 2019 par le Conseil Régional identifie à l'échelle régionale le secteur du projet comme étant un espace économique à développer et optimiser afin de renouveler le foncier économique existant et de répondre ainsi à l'objectif de la Région de créer et renforcer des pôles d'excellence économiques, universitaires et culturels porteurs du rayonnement régional.



Carte Synthétiques des objectifs du SRADDET

7.1.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS D'AIX - METROPOLE

Le SCoT du Pays d'Aix (approuvé le 17 décembre 2015) identifie la ZAE de la Pile comme étant à développer afin de renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT identifie pour la zone d'activité Val de Durance :

- Une extension d'environ 15 hectares (la zone d'extension de la présente étude est de 6,6 hectares).
- Qu'avant toute extension, il est essentiel de s'assurer de l'optimisation des surfaces existantes : ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, cependant plusieurs activités sur la ZA existante souhaitent s'agrandir, ce qui rejoint les objectifs du SCoT.
- « **d'organiser et accompagner les extensions et la densification des espaces d'activités existants** » et dans le même temps de « **conserver l'homogénéité et les capacités productives des cœurs de production agricole** ».

7.1.3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Approuvé en décembre 2021 par le Conseil de Métropole, le nouveau Plan de Déplacements Urbains vient d'une part confirmer la possibilité d'accéder à la ZAC via la RD7n et d'autre part affirmer le statut de cette dernière comme axe structurant Nord-Ouest du bassin Aixois. Cette voie accueillera en effet le Réseau Express Métropolitain actuellement en cours de déploiement. Enfin, la réalisation de la déviation de Saint-Cannat est par ailleurs confirmée afin de désengorger le centre-ville de la commune.

7.1.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CANNAT

Le PLU de la commune est exécutoire depuis le 17 janvier 2019.

Il prévoit sur le périmètre d'étude une zone **1AUe** en vue de la mise en œuvre à terme de l'extension de la zone de la Pile.

L'urbanisation de la zone **1AUe**, correspondant à l'extension de la zone d'activité de la Pile, est conditionnée au respect des dispositions d'une OAP et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble. Elle est en partie affectée d'un indice f1p car il s'agit d'une zone de projet concernée par un aléa feux de forêt fort à très fort en zone non urbanisée.

L'OAP présente les grandes lignes du projet qui doivent être respectés, avec principalement :

- La vocation de la zone sera à dominante artisanale et petite industrie. Les activités accueillies seront principalement destinées à l'artisanat, la production et au commerce associé (activité de vente de produits artisanaux, matériaux...). Le commerce de détail sera exclu afin de ne pas concurrencer le commerce de proximité existant en centre-ville ;
- L'organisation de dessertes qualitatives et intégrant les modes doux sur les chemins existants ainsi que l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte sur la partie ouest incluant une aire de retournement ;
- La création d'un accès principal depuis le carrefour giratoire ainsi que d'un accès secondaire à envisager en partie ouest, en lien avec une éventuelle desserte de bouclage ;
- Le confortement des espaces viabilisés en activités depuis les voies de desserte, avec une hauteur de construction maximale de 12.00m. ;
- La création de franges paysagères et le traitement paysager des voies ;
- L'intégration de zones de rétention des eaux pluviales.

Le PLU actuellement en cours de conception confortera la destination du site et l'OAP viendra préciser les modalités d'aménagement du secteur en cohérence avec ce projet de l'extension de la ZAE de la Pile.

7.2. AU REGARD DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE

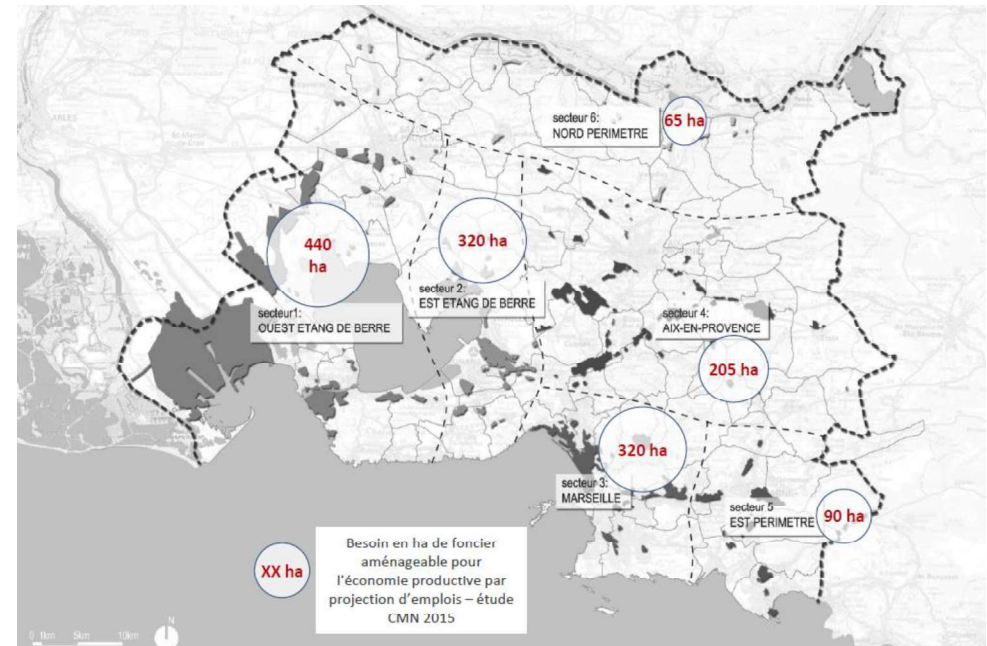
Le projet d'extension de la Zone d'Activités de la Pile fait partie des objectifs du Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (DOFIE) réalisé et approuvé par la Métropole Aix Marseille Provence.

Le DOFIE vise à répondre à l'enjeu du foncier économique et à apporter des réponses aux besoins des entreprises. Il s'agit d'un outil de planification et de programmation qui permet d'assurer le pilotage des opérations pour l'économie productive.

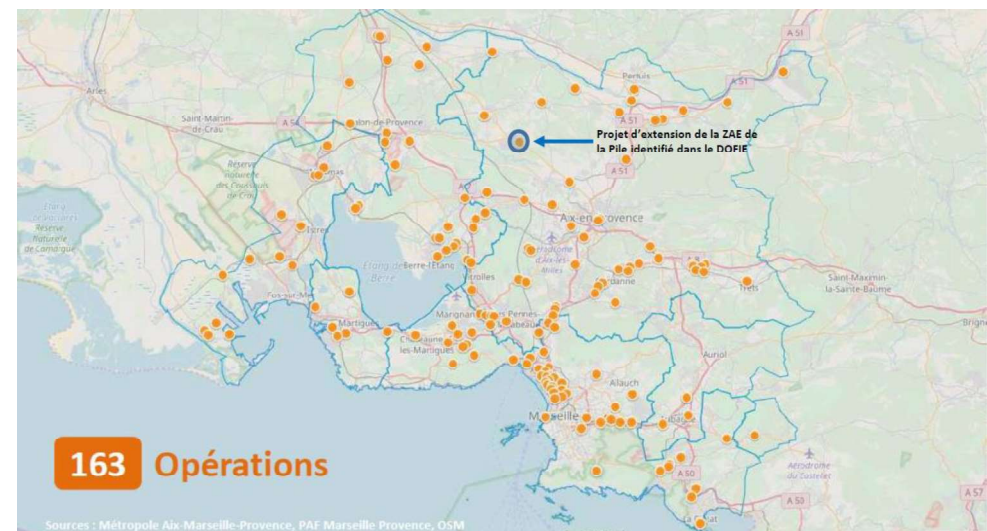
Les besoins ont été estimés à 1 450ha de foncier économique à aménager répartis sur 174 projets sur l'ensemble de la Métropole jusqu'en 2032.

Les opérations de développement économique sont classées en fonction de leur faisabilité à court, moyen et long terme.

L'extension de la ZAE de la Pile est donc identifiée comme opération réalisable à moyen terme parmi les 205 ha prévus de foncier à aménager sur le territoire du Pays d'Aix venant ainsi démontrer la portée Métropolitaine et stratégique de cette opération pour le développement économique du territoire.



Répartition des 1 450ha de besoin de foncier aménageable sur 15 ans pour l'économie productive



7.3. AU REGARD DE L'INSERTION DU PROJET DANS SON

ENVIRONNEMENT

Les enjeux environnementaux du site ont été pris en compte dès les premières phases de conception du projet d'aménagement. Ainsi, à l'échelle de la zone d'activités existantes, le site d'implantation de la ZAC a été retenu du fait des moindres impacts engendrés en particulier sur le volet écologique (ainsi que sa proximité avec la ZA existante) :

Le secteur de la zone d'étude n'est pas identifié comme corridor ou réservoir écologique. Les différents secteurs à enjeux forts ont été évités dans le cadre de la définition du périmètre. Les enjeux relatifs aux habitats et aux espèces végétales concernent uniquement les milieux agricoles traditionnels, notamment les champs de céréales. Ceux-ci ont été assez largement évités lors de la définition du périmètre de projet.

Plusieurs mesures ont été prises pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement :

- La mise en valeur des perspectives vers le grand paysage,
- L'amélioration des déplacements en particulier des modes doux ;
- La refonte générale des réseaux d'eaux usées qui conditionne l'aménagement de la zone ;
- Une gestion diffuse des eaux pluviales sous la forme de noues paysagères et vastes zones paysagères de stockage,
- La prise en compte du PPRI avec les prescriptions des secteurs à risque,
- La prise en compte de la présence des canalisations de produits à risque
- Des constructions éloignées des voies bruyantes limitant les impacts,
- L'aménagement de franges et masques paysagers qui favorisent la faune et la flore,

La volonté de créer des espaces verts qui permettent d'assurer les continuités écologiques.

Dans l'objectif autant environnemental que d'ambiance et de qualité du cadre de travail, la Métropole et la commune souhaitent que le futur projet d'extension soit le plus intégré possible à son environnement.

Etant situé au sein d'un espace paysager remarquable, le projet se doit d'être plus qu'une zone d'activité qui amène de l'emploi sur la commune. C'est pourquoi, on vient mettre en place dans le projet de l'extension un maximum de végétation. Les formes qu'elle prend sont les suivantes :

- Noues paysagères,
- Allées d'arbres et mail plantés,
- Franges et bandes paysagères,
- Limitation et concentration du bâti et des voiries pour permettre plus de végétalisation sur les parcelles,
- Bassin d'infiltration paysager,
- Limitation des surfaces imperméabilisées dans les lots vendus.

UNE PALETTE VEGETALE MEDITERRANEE

Les palettes végétales envisagées s'inspirent des milieux observés à proximité du site (coteau, piémont, plaine, plateau, vallon). Elles s'adaptent au site de projet, tout en intégrant les futurs usages publics envisagés. Les plantations en pleine terre participeront à la gestion des eaux pluviales par une continuité de sols (trame brune) entre les cheminements doux et les bandes plantées sur les voies publiques et sur les parcelles privées. Par ailleurs, la sélection d'une variété d'espèces favorisant une stratification des plantations (arbres, arbustes, vivaces), comme on peut l'observer naturellement favorise l'atténuation de l'insolation du sol (stockage des infrarouges) et participe à la réduction des îlots de chaleur urbains.

STRATEGIE VEGETALE ET CHOIX DES ESSENCES

Les espèces sont adaptées aux alternances saisonnières du climat méditerranéen, chaud et sec en été et froid et humide en hiver. Cependant, la gestion pluviale à ciel ouvert introduit de nouvelles zones humides temporaires (noues, bassin de rétention, bassin d'infiltration). Par conséquent, certains espaces seront temporairement immergés et accueilleront des espèces tirant profit de ces variations d'humidité. Enfin, la présence d'une nappe phréatique peu profonde permet de déployer un cortège floristique issu des ripisylves qui affectionnent les sols frais, argileux voire hydromorphiques.

ARBRES D'ALIGNEMENTS

Les arbres d'alignements assurent par leur implantation géométrique une typologie de transition avec le vocabulaire routier et urbain. Ces derniers structurent l'espace central du grand Mail qui sera l'axe le plus fréquenté. Toutefois, si les lignes de plantation sont parallèles à la chaussée, il s'agira d'apporter un caractère singulier à ce grand Mail. Généralement, les mails de ce type sont habituellement plantés d'une seule espèce (platane ou micocoulier), il conviendra ici d'avoir des variations d'espèces dans le rang (Chêne blanc, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Frêne à fleur et Tilleul à petites feuilles).

PLANTATIONS DE ZONE HUMIDES TEMPORAIRES : NOUES, BASSINS D'ORAGES

L'intégration de noues d'accompagnement apporte à la fois une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une écriture paysagère du parcours de l'eau. Avec les bassins d'orage, ils composent un réseau « humide » en creux intelligible par les usagers : des noues étroites et des bassins d'orage. Afin de permettre une bonne gestion de ces ouvrages hydrauliques gravitaires, les fonds et les rampants des talus seront semés.

« LES BOSQUETS »

C'est un bouquet d'arbres faisant office de signal dans le paysage, car leurs âges, la stratification et leurs envergures les font ressembler à des petites forêts isolées. Il s'agit d'amener une lecture séquencée des voiries en proposant des masques et des surprises dans la cinétique des déplacements. Ces bouquets d'arbre ont l'avantage d'offrir un ombrage et une hygrométrie améliorée qui procure des ambiances variées le long d'un même parcours.

« LES LISIERES » : HAIES LIBRES

Les franges Nord et Sud des parcelles seront plantées de haies libres, c'est-à-dire en mélange d'espèce et conduit en port naturel (sans taille). Ce type de haies, enrichie le vocabulaire paysager des spontanées en bord de champs. Véritables lisières, elles forment un favorable à la biodiversité (écotone). Les hauteurs variées des haies selon les espèces permettent d'atténuer les géométries bâties de l'ensemble des lots de la Z.A.

LES BANDES PLANTEES

Le long des voies douces, des massifs d'arbustes et de vivaces prendront place à l'interface avec la chaussée. Ces massifs méditerranéens apporteront un caractère d'agrément et de balisage des chemins et voies d'accès. Les hauteurs et les densités de plantation permettront également aux véhicules de ne pas stationner à cheval sur les trottoirs.

Arbres - Essences de 2e (15-20m) et 3e (10-15m) grandeur



Arbres isolés ou d'alignement:



«Les Bosquets» (sépales)



(tout/fes)

«Bande plantée» - TYPO.02



Massif méditerranéen, association d'arbustes (H< 2m)



«Les lisières» - TYPO.01



Haie libre, association d'arbustes (H> 2m)



7.4. AU REGARD DE LA GESTION DES ACCES ET DES DEPLACEMENTS

La réflexion sur les moyens de déplacements en interne et vis-à-vis de l'environnement du projet a été particulièrement importante. Afin de faire face aux flux engendrés par l'extension de la zone d'activité et de gérer les trafics internes au futur quartier, les aménagements suivants sont prévus :

- L'accès à la future zone se fera depuis le giratoire de la R7n au Sud-Ouest. La voirie Nord et Sud à double sens de circulation forme un mail d'entrée, il est construit sur un axe de perspective sur un bassin paysager. Aucun accès sur parcelle ni places de stationnements sont aménagés sur ce tronçon.
- La voie interne à double sens de circulation distribue les lots et aboutie en impasse sur l'aire de retournement à l'Ouest. Cet axe est structuré par une voie douce au nord et doublé d'une bande plantée également. Au Sud, un linéaire de noue d'accompagnement met à distance le trottoir de la chaussée. Cet axe se prolonge au-delà vers le bassin d'infiltration Ouest géré en prairie fleurie. Des places de stationnement sont aménagées sur la voie publique.
- Le chemin communal de Beupré est requalifié à l'Ouest, avec la voie partagée en GNT accompagnée d'une noue. A l'Est, une voie à double sens de circulation distribue les lots avec une aire de retournement avant le dernier lot. Une voie douce accompagne un linéaire de noue jusqu'en limite de périmètre.

Les stationnements liés aux activités futures sont gérés sur chaque parcelle. Les stationnements visiteurs, eux, se situent sur les espaces publics (une quinzaine de places en tout).

Massif méditerranéen, association de vivaces prostrées



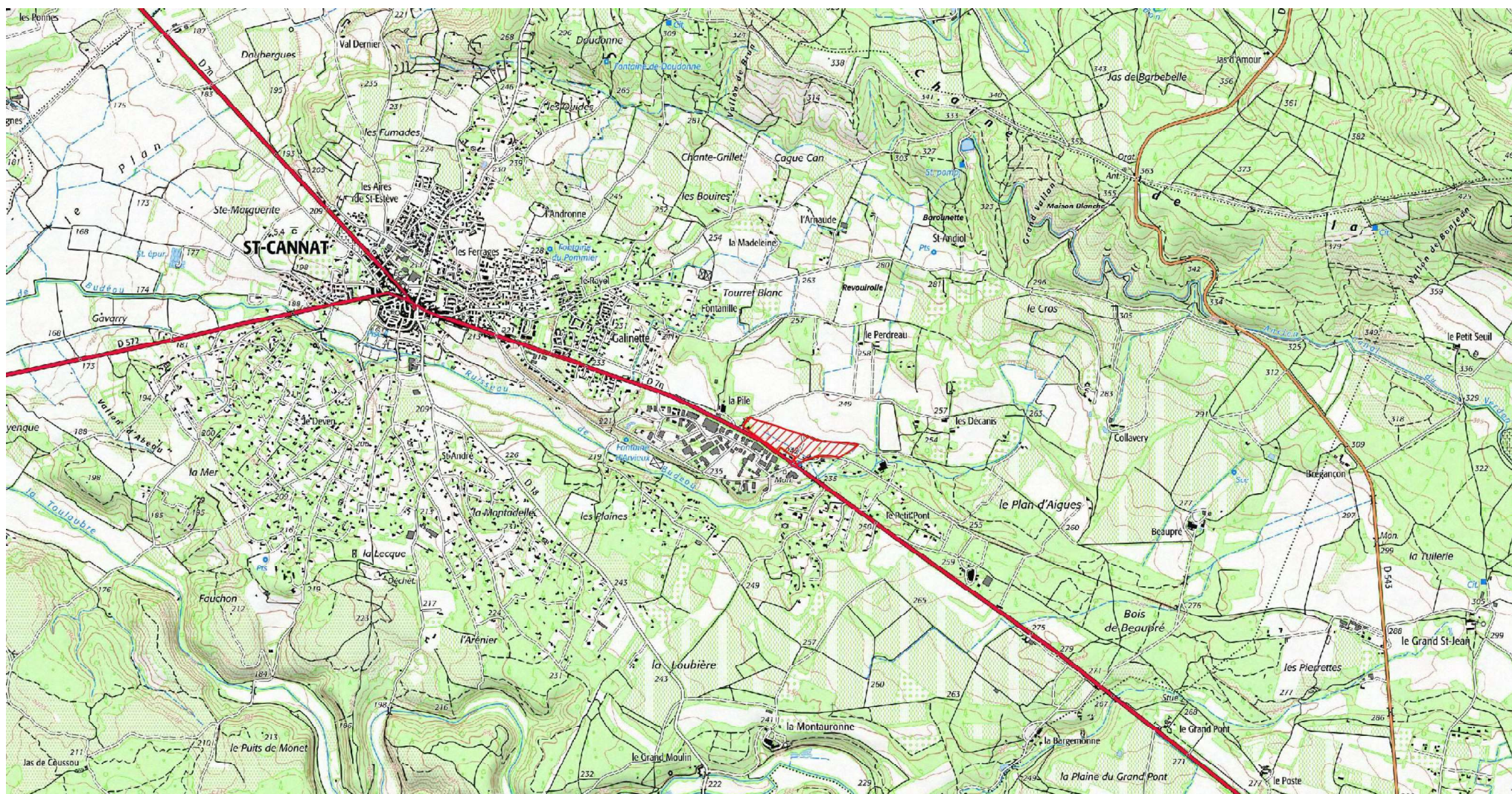
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Diligence à SAINT-CANNAT (13)



DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation**
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement





Cartographie IGN – Echelle 1/20000e

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

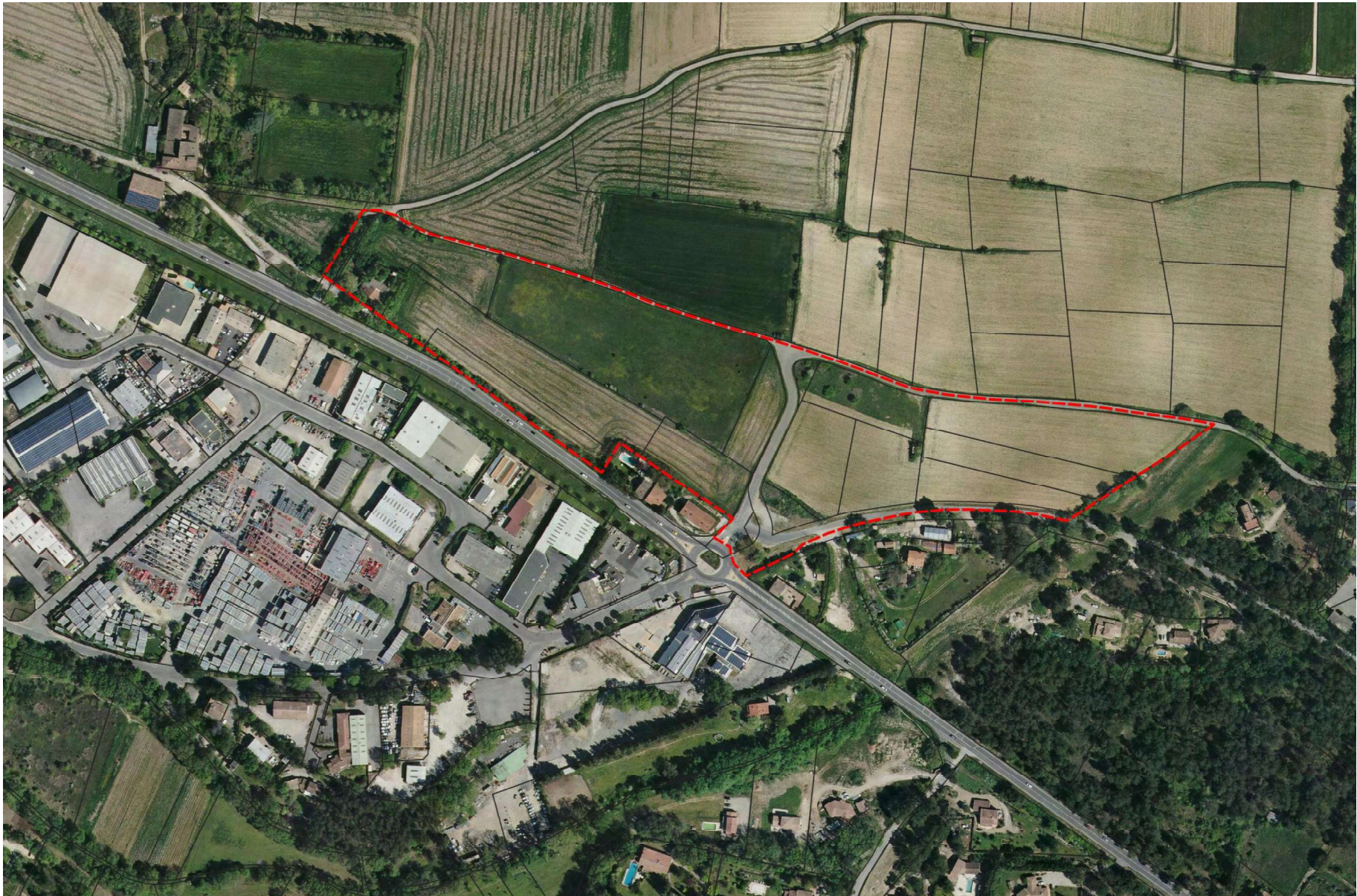


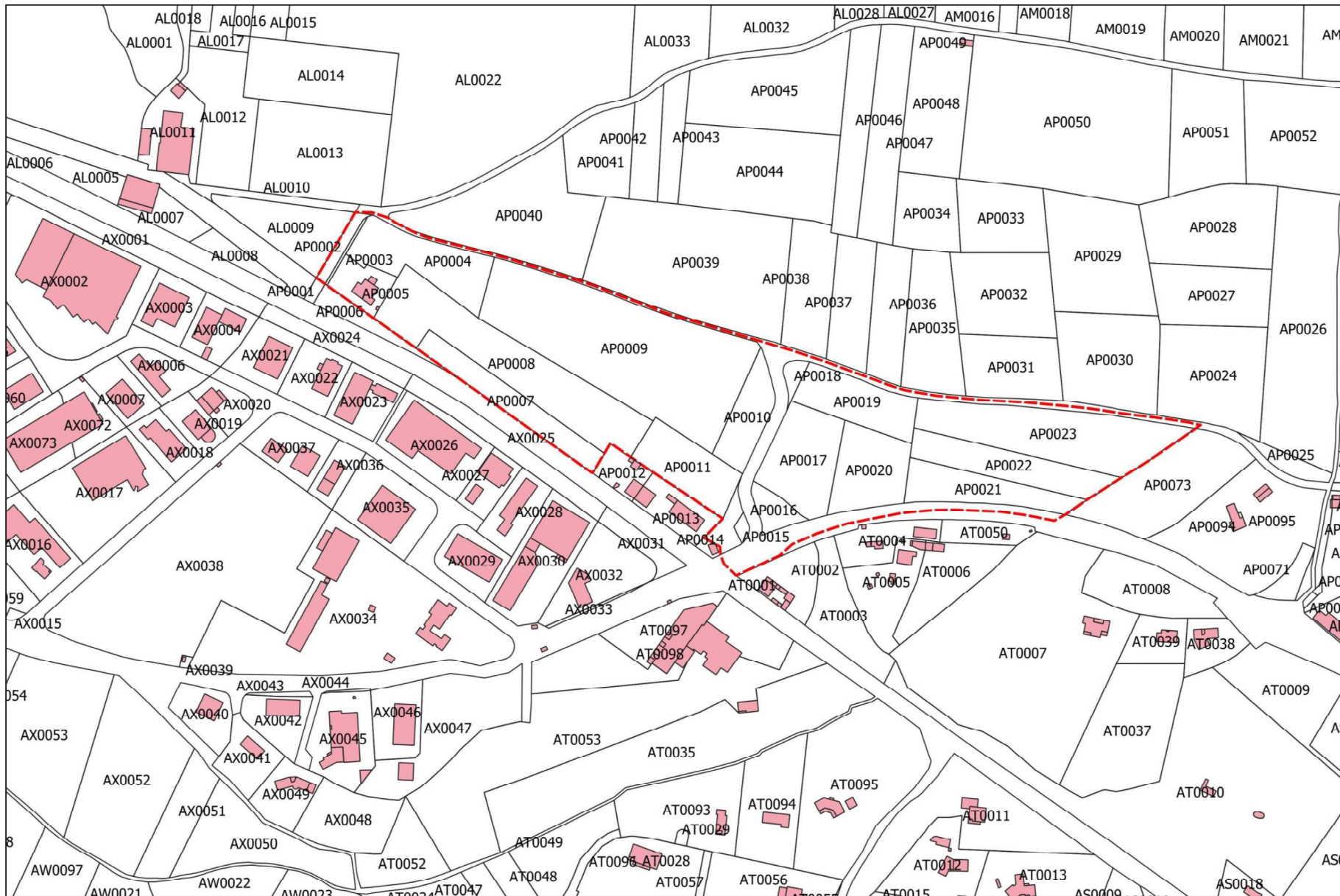
DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. **Plan du périmètre**
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC :

Superficie 6,65 hectares





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



DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

8. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Rappel de la réglementation

Article L331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme :

« Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans. »

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les ouvrages hydrauliques, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des entreprises et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

De plus, conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, un régime de participation sera instauré pour financer les voiries, les aménagements et les réseaux publics nécessaires à la viabilisation de la ZAC pour les terrains non maîtrisés par l'aménageur ou qu'il n'aurait pas vendu ou cédé. Les modalités et conditions financières seront fixées par délibération du Conseil de la Métropole.