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

DOSSIER DE REALISATION

Juin 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

DOSSIER DE REALISATION

I. Rapport de présentation

II. Programme des équipements publics

III. Programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement

V. Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

LES ACTEURS DU PROJET

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

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

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

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

LA COMMUNE DE SAINT-CANNAT

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

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

L'ÉQUIPE DE CONCEPTION

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

NB INFRA :
- Nathalie BONNET, ingénieur VRD

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

SYMBIOSE :
- Hervé DELOUCHE, ingénieur environnement

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

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

CIA
- Pierre-Yves NADEAU, ingénieur acousticien

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

PREAMBULE

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

La procédure de ZAC comprend trois étapes administratives clés :

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

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

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

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

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

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

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

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

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

• Par délibération en date du 4 juin 2021, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a défini les objectifs assignés pour l'extension de la ZAE de la Pile à Saint-Cannat, envisagée dans le cadre d'une procédure de ZAC, et a défini les modalités de la concertation publique se déroulant pendant toute la durée des études ;

• Pour rappel, suite à la demande de « cas par cas » déposée par la Métropole et l'arrêté n°AE- F09319P0332 en date du 13 Décembre 2019 cette opération n'est pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact ;

• Une concertation a eu lieu entre octobre et décembre 2021. Elle a permis de recueillir notamment l'avis des riverains du projet directement impactés, ainsi que celui des entreprises présentes sur la zone existante. Pour ce faire, deux expositions ont été installées en mairie de Saint-Cannat et au siège du Territoire du Pays d'Aix. Des registres ont également été disposés en Mairie, au siège du Territoire du Pays d'Aix ainsi que dans les locaux de la Direction des Opérations d'Aménagement en charge du projet à Aix en Provence. Une réunion publique s'est tenue le 15 Novembre 2021 afin d'exposer les enjeux, le diagnostic du site et le projet de schéma d'aménagement ;

En parallèle, des rencontress plus spécifiques se sont déroulées d'une part avec les entreprises de la zone existante et d'autre part avec les riverains du projet.

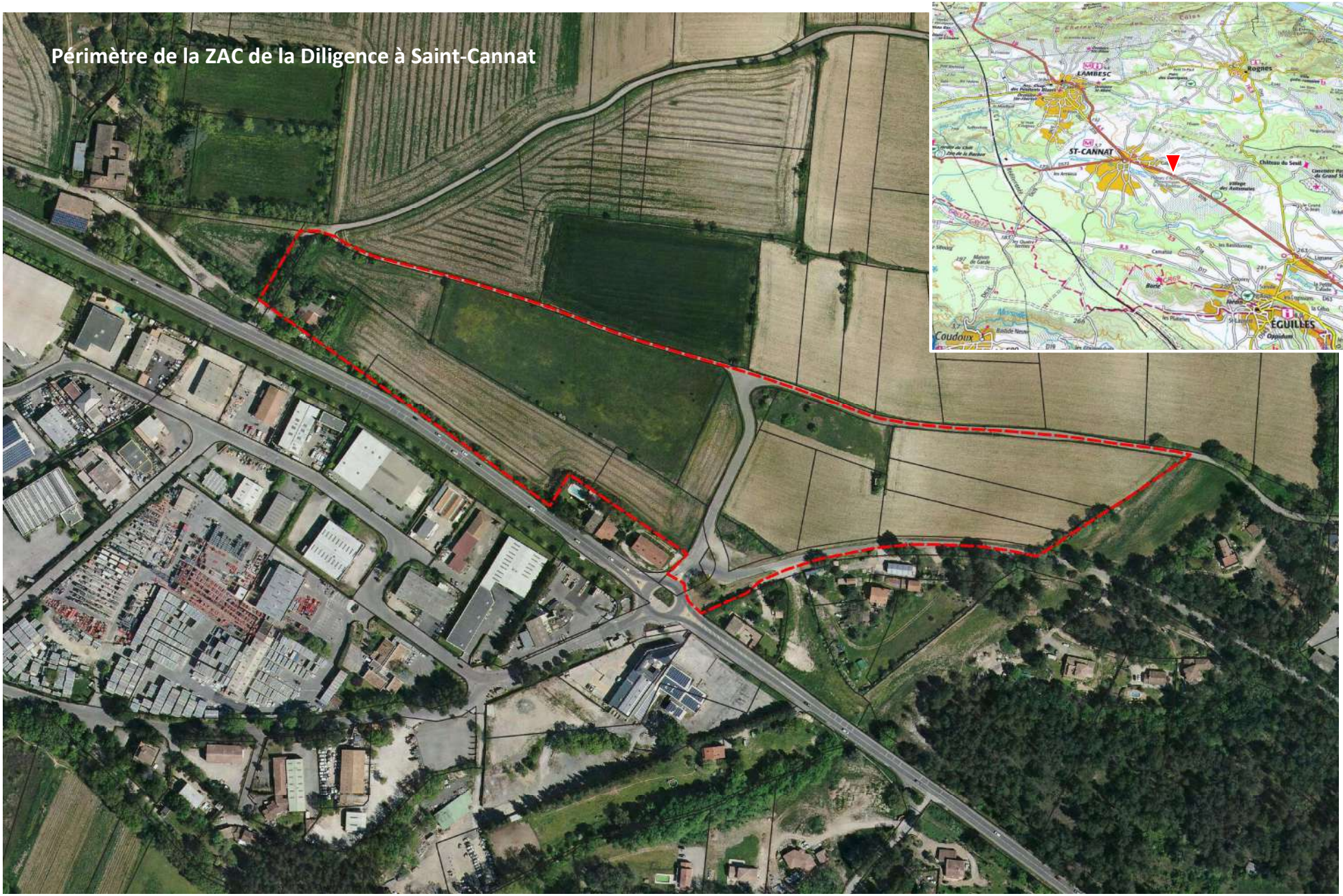
• Au regard des caractéristiques de l'opération, la procédure de « Déclaration » a été engagée au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article L.241-1 du Code de l'Environnement. Un dossier a été déposé le 20 juillet 2021 auprès de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et des pièces complémentaires ont été communiqués le 13 Décembre 2021 suite aux remarques émises par les services de la DDTM13. Par courrier du 17 Janvier 2022, le Préfet des Bouches-du-Rhône a donné un avis favorable à la réalisation de la ZAC ;

• Par arrêté modificatif du 31 Mars 2022, le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur a prescrit un diagnostic archéologique dans le périmètre de la 1ère tranche de la ZAC, afin de déterminer la présence éventuelle de vestiges archéologiques. L'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) a été désigné pour la réalisation de ce diagnostic qui devrait se dérouler durant l'année 2022 ;

• Par délibération en date du 5 Mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le bilan de la concertation ;

• Par délibération en date du 5 Mai 2022, le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Diligence, définissant les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC ;

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022



Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1. PRESENTATION GENERALE

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

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

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

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

2. LES OBJECTIFS DU PROJET

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

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

Les terrains aménagés sont destinés à la petite industrie, l'artisanat, l'industrie agro-alimentaire, le BTP, les services à destination des entreprises, les ateliers d'assemblage et à toutes les activités productives.

Les constructions de logements, les activités hôtelières et le commerce de détail seront interdits, de même que les activités susceptibles d'apporter des nuisances.

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

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

- La desserte du projet par un accès unique depuis l'actuel giratoire sur la RD7n ;
- Une entrée visible et lisible, sous forme de mail paysagé, renforçant l'accueil du site et son image ;
- Une voirie centrale structurante côté Ouest, en impasse, distribuant les lots, terminée par une aire de retournement ;
- La requalification à l'Est du chemin de Beaupré pour desservir les lots, avec une aire de retournement ;
- Des mobilités douces pour les piétons et les cycles seront réalisées par la configuration des nouvelles voies reliées aux chemins existants ;
- Un effort important sera accordé à la gestion des eaux pluviales, avec la création d'ouvrages de rétention adaptés, afin de limiter les risques ;
- Une volonté de promouvoir un projet d'aménagement exemplaire en matière de développement durable (gestion de l'eau, approche paysagère, traitement de la biodiversité…) ;
- Des gabarits de bâtiments limités, avec un recul nécessaire pour préserver les habitations existantes en périphérie ;
- Au pourtour de la zone, des bosquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.

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

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

4. INTEGRATION PAYSAGERE ET QUALITE DES AMENAGEMENTS

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

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

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

5. ACCESSIBILITE ROUTIERE

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

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui, la sortie du chemin de Collavery sur la RD7n est matérialisée par un stop. Les mouvements de tourne à gauche comme de tourne à droite sont autorisés. Les trafics entrant/sortant du chemin sont très faibles (moins de 50 véhicules par jour et par sens). Les trafics de la ZAC n'emprunteront pas ce carrefour.

Qaunt aux voiries du Nord de la ZAC, elles restent peu empruntées, sauf ponctuellement pour des usages plus intensifs liés à la fréquentation du Village des Automates le week-end notamment. Cependant, cette particularité ne va pas engendrer de conflits spécifiques.

6. ETUDE ACCOUSTIQUE

Une étude acoustique a été réalisée dans le but de :

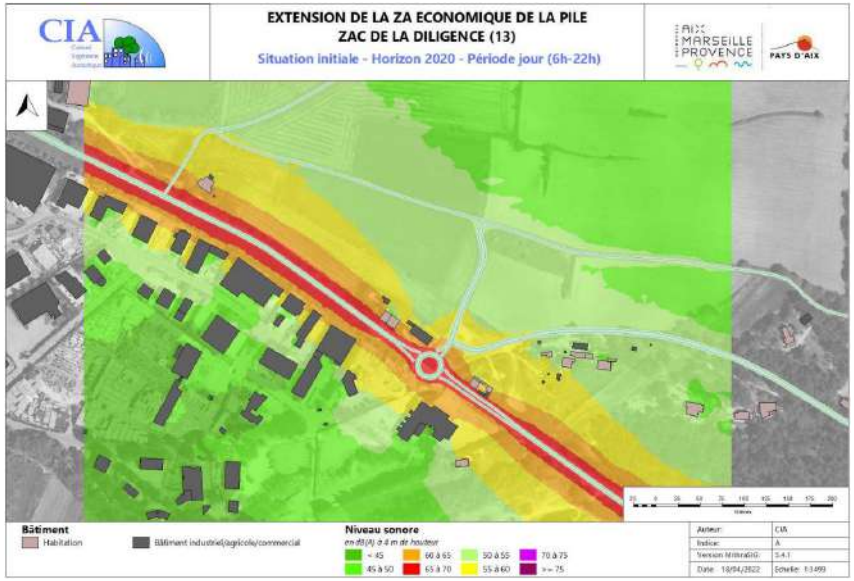
- ✓ Caractériser l'état actuel du site.
- ✓ Étudier les impacts prévisionnels générés par le projet d'aménagement.
- ✓ Établir des prescriptions au regard des enjeux acoustiques mis en évidence, au regard notamment de la prise en compte du classement sonore de la RD7n pour le respect des isolements en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

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

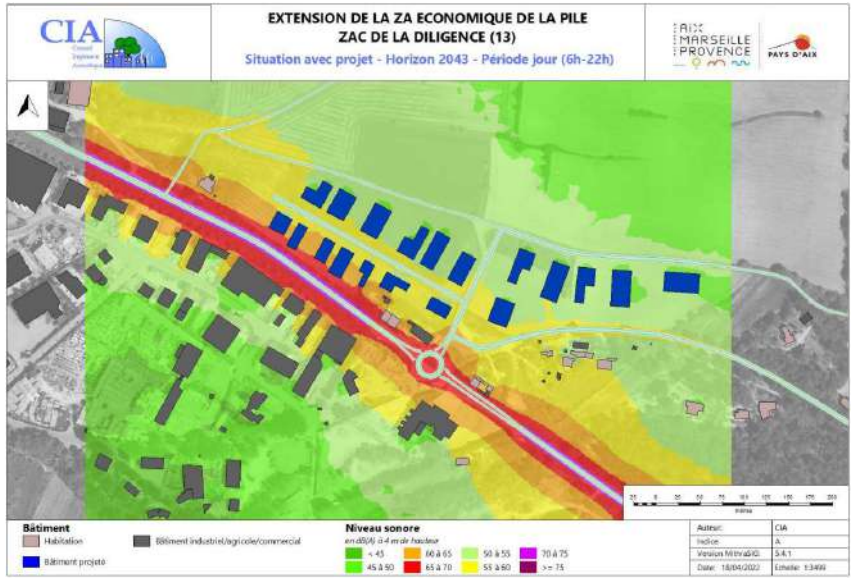
- Une ambiance sonore préexistante modérée de la zone d'étude.
- La création d'une voie interne côté ouest du projet n'entraîne pas de dépassement des seuils admissibles sur les habitations préexistantes.
- La transformation de l'axe nord/sud entre le rond-point de la RD7n et le chemin de beaupré et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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Situation actuelle en journée



Situation future projetée en journée



7. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE DE L'OPERATION

7.1. CERTIFICATION « EFFINATURE »

Effinature
Certification
de la Biodiversité

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

7.2. QUALITE ARCHITECTURALE

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

7.3. PRESCRIPTIONS GENERALES

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

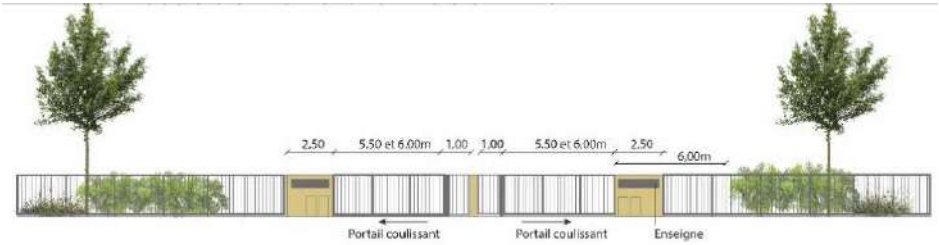
- Favoriser une image de dynamisme économique et de qualité des entreprises (bâtiments, qualité des enseignes, des clôtures et portails d'entrée).
- Préserver l'ambiance paysagère du site en renforçant la trame végétale de la ZAC pour limiter l'impact visuel, tout en respectant la proximité d'un environnement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

A. Accès aux lots

→ Chaque lot se dessert par un accès unique de 8 m de largeur.

→ Au niveau des accès, le portail d'entrée devra être en retrait de la voie publique.

→ La réalisation de tout autre accès que ceux déjà aménagés sera interdit.



B. Volumétrie et implantation des constructions

→ Les volumes devront être simples.

→ L'emprise au sol des bâtiments et leurs annexes sera de maximum 40% pour les lots situés à l'Ouest, et 50% pour les plus grands lots à l'Est.

→ Les surfaces imperméabilisées ne devront pas représenter plus de 70% de la superficie de la parcelle.

→ Les lots sont soumis à des prescriptions d'alignement de façades, les bâtiments seront positionnés en front de voirie et implantés à une distance minimale de 4 m de la limite du domaine public.

→ Les bâtiments respecteront un recul minium de 25m par rapport à l'axe de la RD7n.

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

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

C. Espaces verts

→ Les espaces libres de toute construction et d'aire de stockage doivent être traités et plantés.

→ La surface minimale des espaces verts sur chaque lot sera de 20% de la surface totale du lot.

→ Un espace planté de haies libres d'une largeur de 2 m sera demandé sur les limites des lots privés.

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

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

D. Stationnement et aires de stockage

→ Les stationnements des véhicules sont, de manière générale, organisés sur chacun des lots et calibrés au regard des besoins de l'activité. Les places sont plantées d'arbres (1 arbre pour 4 places de stationnement).

→ Les stationnements des véhicules légers seront traités avec des revêtements drainants, perméables ou semi-perméables.

→ Les aires de stockage sont implantées prioritairement à l'arrière des bâtiments afin d'éviter l'impact visuel depuis l'espace public et les lots mitoyens.

E. Aspect architectural des bâtiments

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

Les recommandations suivantes s'appliqueront à la ZAC :

→ Les aspects architecturaux doivent pouvoir exprimer les ambitions de l'entreprise sans nuire aux contraintes paysagères et environnementales.

→ Le traitement architectural de cette opération d'ensemble doit faire montre d'une cohérence d'implantation et d'une harmonie architecturale entre les constructions d'activités, privilégiant, d'une part, la simplicité des volumes et la qualité des matériaux et, d'autre part, le respect de l'environnement naturel et d'une périphérie agricole et rurale.

→ L'optimisation de l'orientation des constructions pour atteindre des objectifs bioclimatiques dans une région particulièrement ensoleillée, tout en favorisant le confort estival des usagers.

→ La clôture des lots sera uniformisée et peu marquée, sans murs bahut mais doublée de végétation, elle devra participer à l'image de la ZAC, avec une hauteur de 1,80 m maximum.

→ Les différents éléments de programme du projet devront assurer le bon fonctionnement de l'entreprise et le respect des conditions de construction, notamment en traitant les espaces verts, existants ou créés, avec soin de façon à répondre aux exigences réglementaires mais aussi à réaliser une construction avec des espaces asservis (aire de manœuvre, de stationnement, de détente…) optimisant le cadre de travail.

→ Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, …) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

→ Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

→ Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

→ Les toitures doivent être simples, l'utilisation de tuiles est interdite. Les toitures à une pente, style industrielle, sont autorisées, avec une pente maximale de 30%.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Vue 3D de la ZAC de la Diligence

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

DOSSIER DE REALISATION

I. Rapport de présentation

II. Programme des équipements publics

III. Programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement

V. Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1. PRESENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Plan masse des aménagements de la ZAC de la Diligence

Mars 2022 ©NB Infra - Safran

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1.1. LES VOIRIES

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

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

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

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

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

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

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

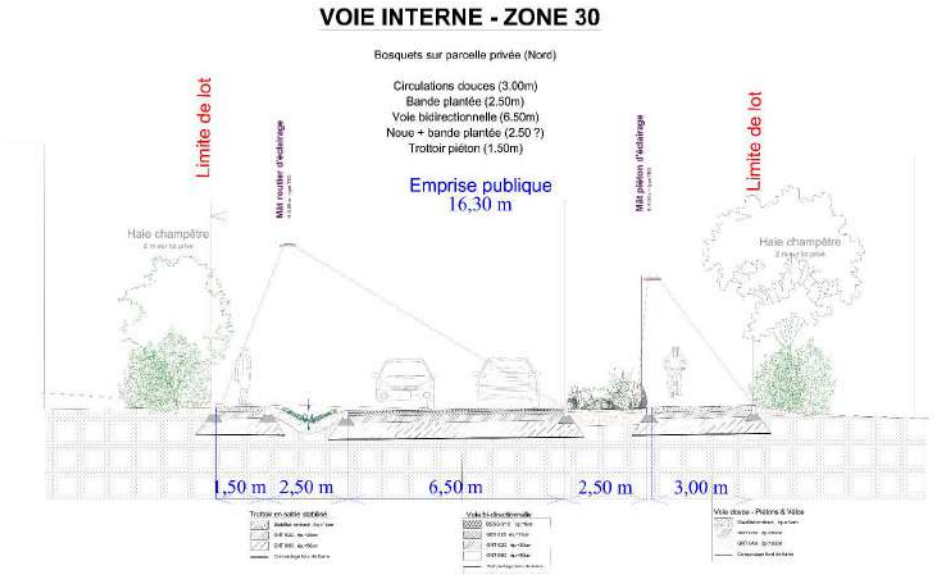
A. La voie interne

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

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

Cette voirie unique permettra de desservir l'ensemble des lots n°1 à 13.

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



B. Le grand mail planté en entrée de ZAC

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

- Côté Ouest, d'une haie champêtre de 2 m de large sur parcelle privée ;
- D'un trottoir piéton de 1,50 m en stabilisé renforcé ;
- D'une chaussée double sens de circulation de 6,45 m de largeur ;
- D'un large bassin paysager de rétention des eaux pluviales accessible au public, agrémenté d'un double alignement d'arbres de part et d'autre, de 14 m de largeur ;
- A l'Est, d'une bande de circulation piétonne et cyclable de 3 m en stabilisé renforcé ;
- D'une bande plantée de 1,50 m de largeur sur emprise publique, permettant d'accueillir des candélabres et des bancs ;
- Côté Est, une haie champêtre de 2 m sur les parcelles privées ;

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

Aucun lot privatif n'est accessible depuis cette allée magistrale.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

C. Le chemin de Beaupré

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

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

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

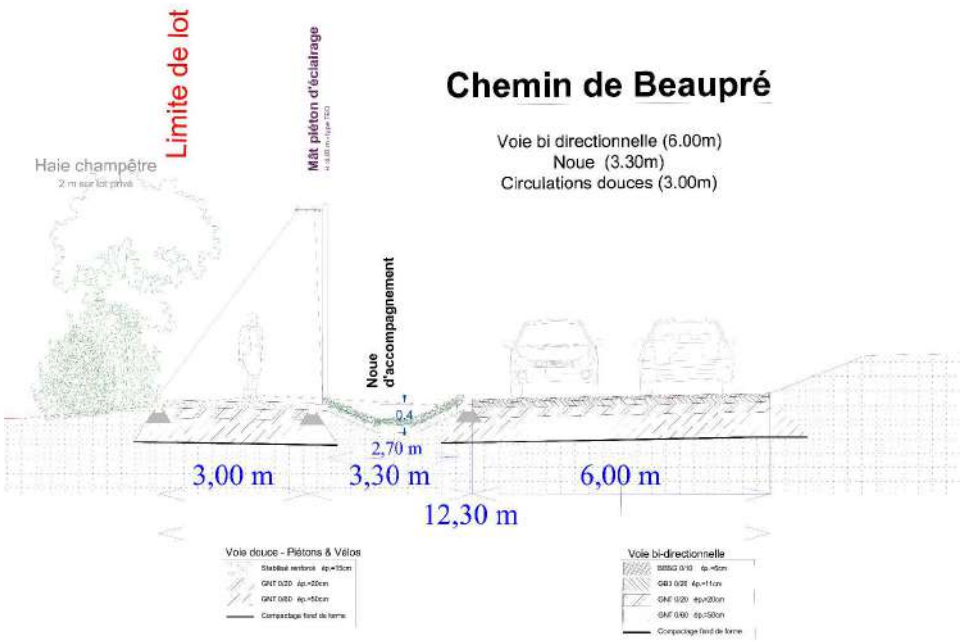
Cette voirie permettra de desservir l'ensemble des lots n°14 à 18.

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

A l'Ouest, le chemin de Beaupré est maintenu dans sa vocation initiale, en tant que chemin communal limitrophe au lots privés, il sera remis en état suivant la composition suivante :

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

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



1.2. LES CHEMINEMENTS DOUX

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1.3. LES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

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

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

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

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

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

- des aménagements paysagers au niveau des ouvrages de rétention,
- des petits espaces de verdure,
- des haies bocagères le long des cheminements doux,
- des plantations adaptées en bordure de voirie.

La noue de rétention, au centre de la zone de projet, a fait l'objet d'un soin particulier, car elle est localisée au coeur de la zone de projet. Elle sera bordée alignements d'arbres de part et d'autre. L'ensemble constituera un bassin paysager, et servira de lieu de détente.

Les espaces publics de la ZAC se veulent visibles et lisibles, renforçant l'accueil du site et son image, autant que l'envie de s'y arrêter.

Les cheminements au pourtour et sur la zone qui ne sont pas dénaturés par la présence d'activités, favorisant leur intégration en utilisant intelligemment la topographie et les potentialités paysagères, avec des bosquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.

Les mobilités douces seront ainsi facilitées par la configuration des voies et des liaisons aux chemins existants, pour les piétons et les cyclistes.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1.4. LA STRATEGIE VEGETALE

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

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

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

→ **Les arbres d'alignement :**

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

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

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

→ **Les bosquets :**

Le terme vient probablement de l'occitan bosquet, « petit bois », de bòsc, « bois ». 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'arbres ont l'avantage d'offrir un ombrage et une hygrométrie améliorée qui procure des ambiances variées le long d'un même parcours.

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

→ **Les lisières ou haies libres :**

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

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

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

→ **Les bandes plantées mésophiles :**

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

→ **Les bandes plantées xérophiles :**

En association avec le mélange mésophile, cette composition inspirée des formations spontanée de la garrigue sera installée dans des situations plus chaudes, à proximité des passages piétons en raison des faibles hauteurs à maturité (< 1 m).

Les plantes affectionnent les stations ensoleillées, et possèdent des adaptations physiologiques à la sécheresse (essence volatiles, cryptes pilifères, cire, cutine) et des ports majoritairement prostrés au sol afin de limiter l'évapotranspiration.

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

→ **Les bandes stériles « rocaille » :**

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

→ **Les prairies temporaires :**

L'intégration de noues d'accompagnement apporte à la fois une meilleure gestion des eaux de ruissèlement 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 (entre 2.00 et 3.00 m), et des bassins d'orage.

Afin de permettre une bonne gestion de ces ouvrages hydrauliques gravitaires, les fonds et les rampants des talus (3/1 et 3/2) seront semés de prairies fleuries gérées par des fauches différenciées pour respecter les cycles de vie de l'entomofaune (2 fauches/an). Le bassin paysager du grand mail est accessible au public, comme un parc fonctionnant comme un réservoir de déphasage lors des épisodes de pluies.

Aucune irrigation est prévue sur ces prairies semées.

→ **Le paillage :**

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

1.5. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS

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

→ **Le réseau d'adduction en eau potable**

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

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

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

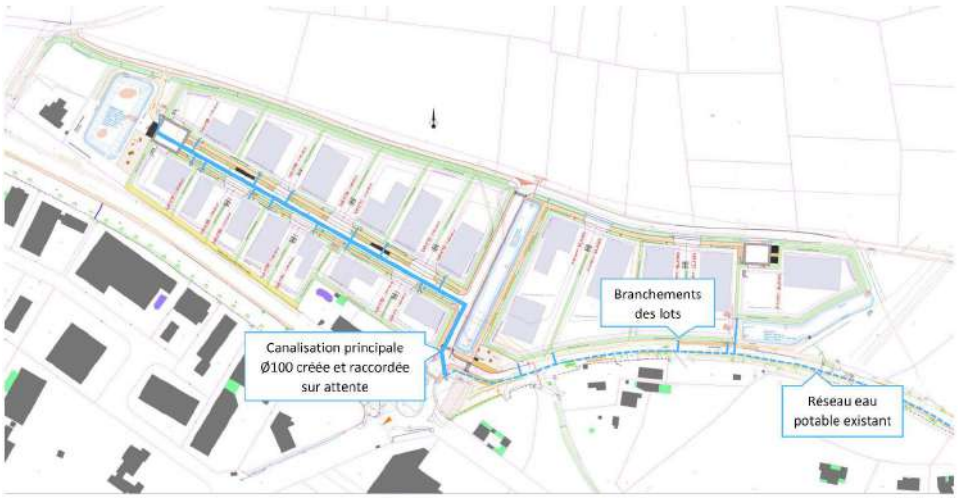
En coordination avec la société SUEZ gestionnaire du réseau sur la commune, il a été retenu l'hypothèse d'un branchement la canalisation Ø 100 mm au droit du giratoire sur la RD7n, depuis une attente laissée lors de la réalisation de l'extension du réseau sur le chemin de la Diligence.

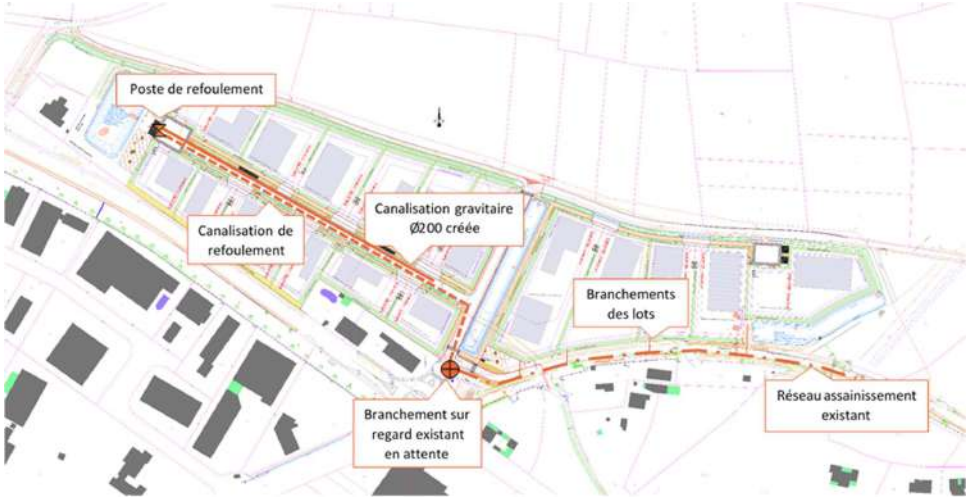
Une canalisation principale en fonte de Ø 100 mm sera créée sous les voies publiques aménagées. Chaque lot y sera raccordé par des branchements en canalisation polyéthylène de Ø 40 mm. Chaque branchement sera équipé d'un compteur.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022





→ Raccordement eaux usées

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

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

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

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

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

Pour la zone Ouest, compte tenu de la faible pente du terrain naturel, il n'est pas possible de raccorder les lots 1 à 13 de façon gravitaire au réseau existant. Un réseau sera donc créé le long de la voirie interne avec une pente à 1% vers Ouest. Au droit de la placette de retournement, il sera mis en place un poste de relevage recueillant ces effluents. Le refoulement se fera jusqu'au regard situé au droit du carrefour entre la voie principale et la voie en impasse.

Chaque lot composant l'opération d'aménagement disposera d'un branchement individuel en PVC Ø160, équipé d'une boite de branchement individuelle mise en place au droit de chaque parcelle afin de diriger les eaux usées vers le collecteur.

→ La défense incendie

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

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

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

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

→ Le réseau d'eau brute

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

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

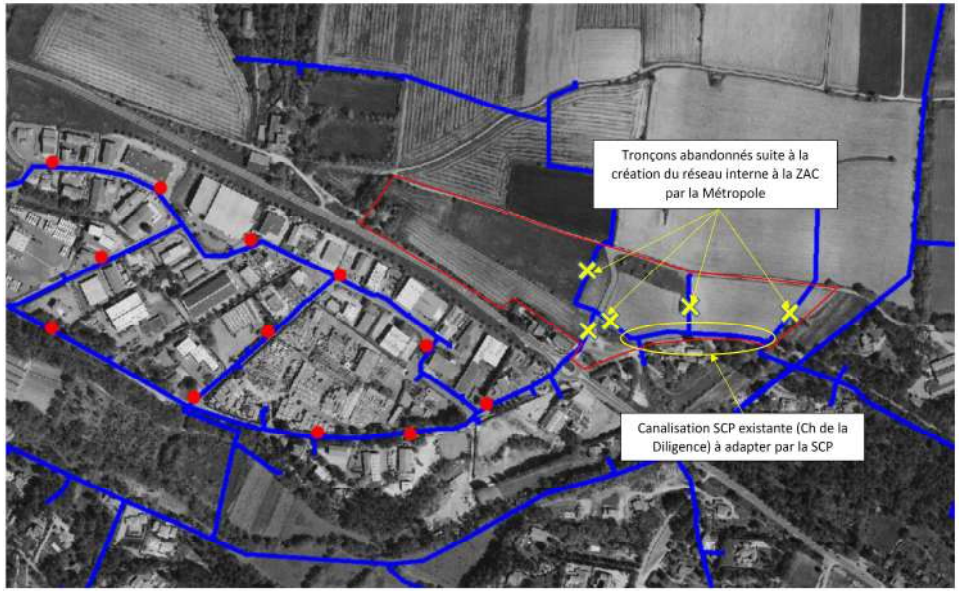
- L'ensemble des linéaires de canalisation situées sous les voiries publiques ;
- Les piquages pour les alimentations en eau brute des parcelles privatives ;
- Le piquage pour le compteur arrosage des espaces publics ;
- Les vannes et les ventouses nécessaires au bon fonctionnement du réseau.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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



→ **Création du réseau eau pluviale**

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

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

Ainsi, afin de permettre à la collectivité de gérer au mieux les débits d'eaux pluviales, les futurs acquéreurs géreront sur leur propre parcelle les eaux pluviales collectées sur les toitures de leurs bâtiments, à raison de 7 m3/100 m² de toiture avec un débit de fuite de 0,2l/s/100 m². Les eaux pluviales des zones non construites (parkings, cheminements, espaces de stockage…) seront gérées par les ouvrages de rétention collectifs mis en place dans le cadre de la ZAC.

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

- 3 fossés de collecte des bassins versants en amont,
- 3 ouvrages de rétention des eaux pluviales, avec chacun un exutoire spécifique, pour un volume global de 2 850 m3.

Le réseau de collecte des eaux pluviales envisagé peut être synthétisé de la façon suivante :

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

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

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

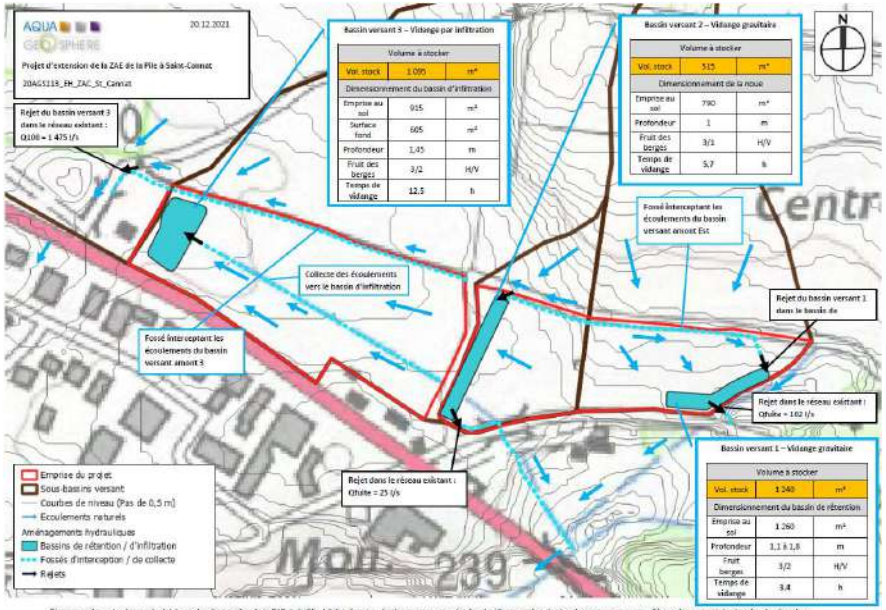
Selon les recommandations de la DDTM 13, le temps de vidange des ouvrages de rétention sera inférieur à 48h afin :

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

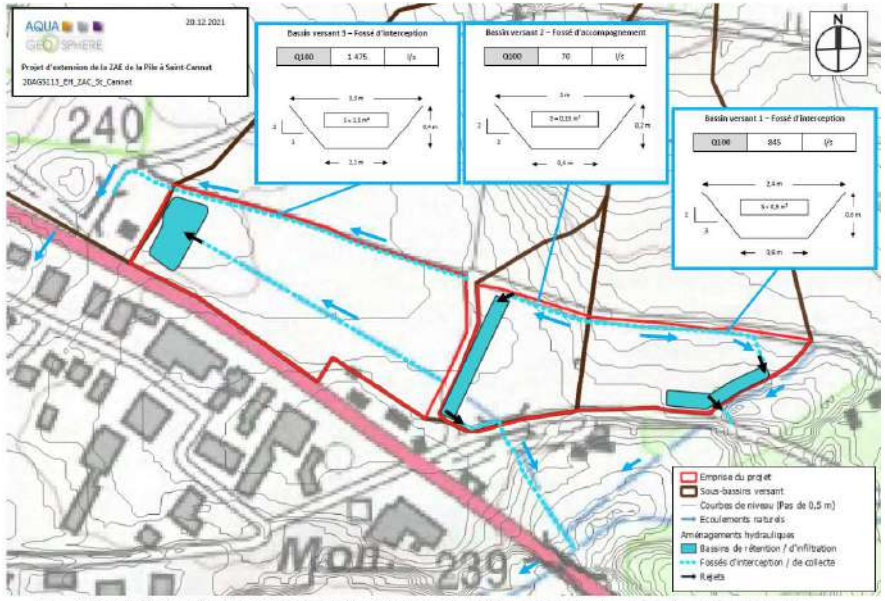
Le projet a été soumis à une procédure réglementaire de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, suivant la nomenclature issue des articles L.214-1 et L.214-6 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0). Par courrier du 17 janvier 2022, le Préfet des Bouches-du-Rhône a fait part de son avis favorable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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022



Plan synoptique du réseau pluvial du projet d'extension de la ZAE de la Pile à Saint-Cannat –Aménagement avec des fossés d'interception des bassins versants amont – Dimensionnement des bassins de rétention



Plan synoptique du réseau pluvial du projet d'extension de la ZAE de la Pile à Saint-Cannat –Aménagement avec des fossés d'interception des bassins versants amont – Dimensionnement des fossés d'interception

→ Raccordement au réseau de télécommunication et fibre optique

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

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

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

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

→ Video-protection

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

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

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

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

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

→ Raccordement au réseau électrique

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

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

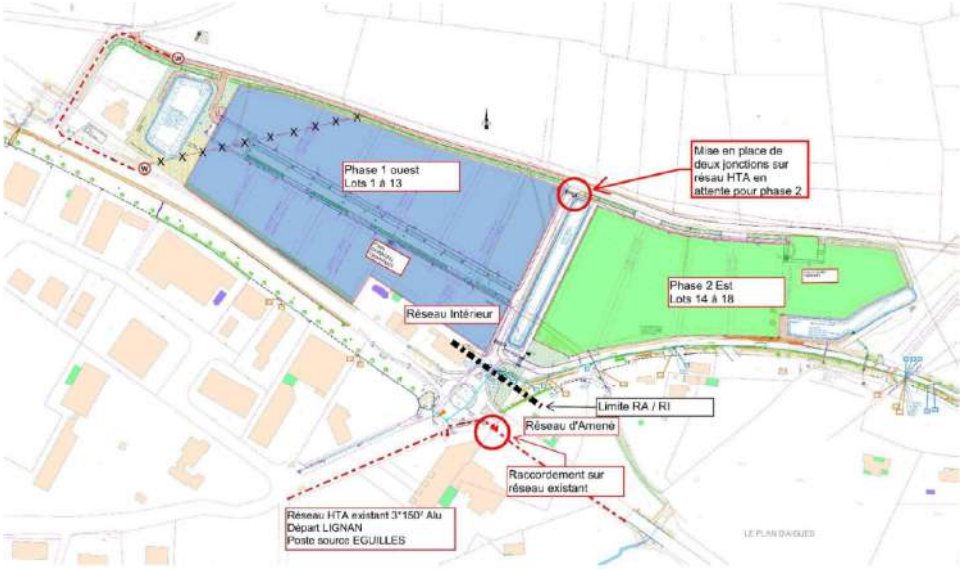
Depuis ces postes, des liaisons BT seront mises en œuvre pour les lots avec des câbles basse tension qui distribueront des coffrets REMBT installés sur en limite de chaque parcelle, avec une attribution de puissance variant de 36 kVA jusqu'à 132 kVA.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022



→ **L'éclairage public**

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

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

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

Le mode de gestion d'éclairage sera basé sur un abaissement de puissance, afin de réduire les niveaux d'éclairement à certaines heures de la nuit, avec la mise en place des horaires d'extinction ou des systèmes de détection pour limiter le temps d'allumage.

Les sources peu énergivores de type LED et les luminaires avec de bons rendements seront privilégiés.

Au niveau des températures de lumière, des lampes à faible pourcentage dans le bleu seront privilégiées, en évitant les lampes blanches, avec une palette de couleur qui ne dépassera pas 3 000 K.

Dès lors, 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, sont les suivants :

- Réduction générale des niveaux d'éclairement et uniformité soit 10 lux moyen d'éclairement sur chaussées et trottoirs et uniformité coefficient 0,4
- Abaissement des hauteurs de luminaires sous la frondaison des arbres.
- Non éclairement des zones plantées.

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

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

1.6. LA COLLECTE DES DECHETS

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

2. TABLEAU RECAPITULATIF DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

DOSSIER DE REALISATION

I. Rapport de présentation

II. Programme des équipements publics

III. Programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement

V. Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1. BILAN DES SURFACES DE LA ZAC

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

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

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

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

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

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

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

2. TABLEAU DU PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

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

• LOTS 1 à 7 : à l'ouest, 7 petites parcelles (d'environ 1200 à 1700 m²) le long de la RD7n, accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne ;

• LOTS 8 à 13 : 6 parcelles moyennes (de 2100 à 2450 m²), côté Nord, accessibles depuis la nouvelle voie de desserte interne ;

• LOTS 14 à 18 : 5 plus grandes parcelles à l'Est (d'environ 2400 à 4300 m²), accessibles depuis le chemin de Beaupré.

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

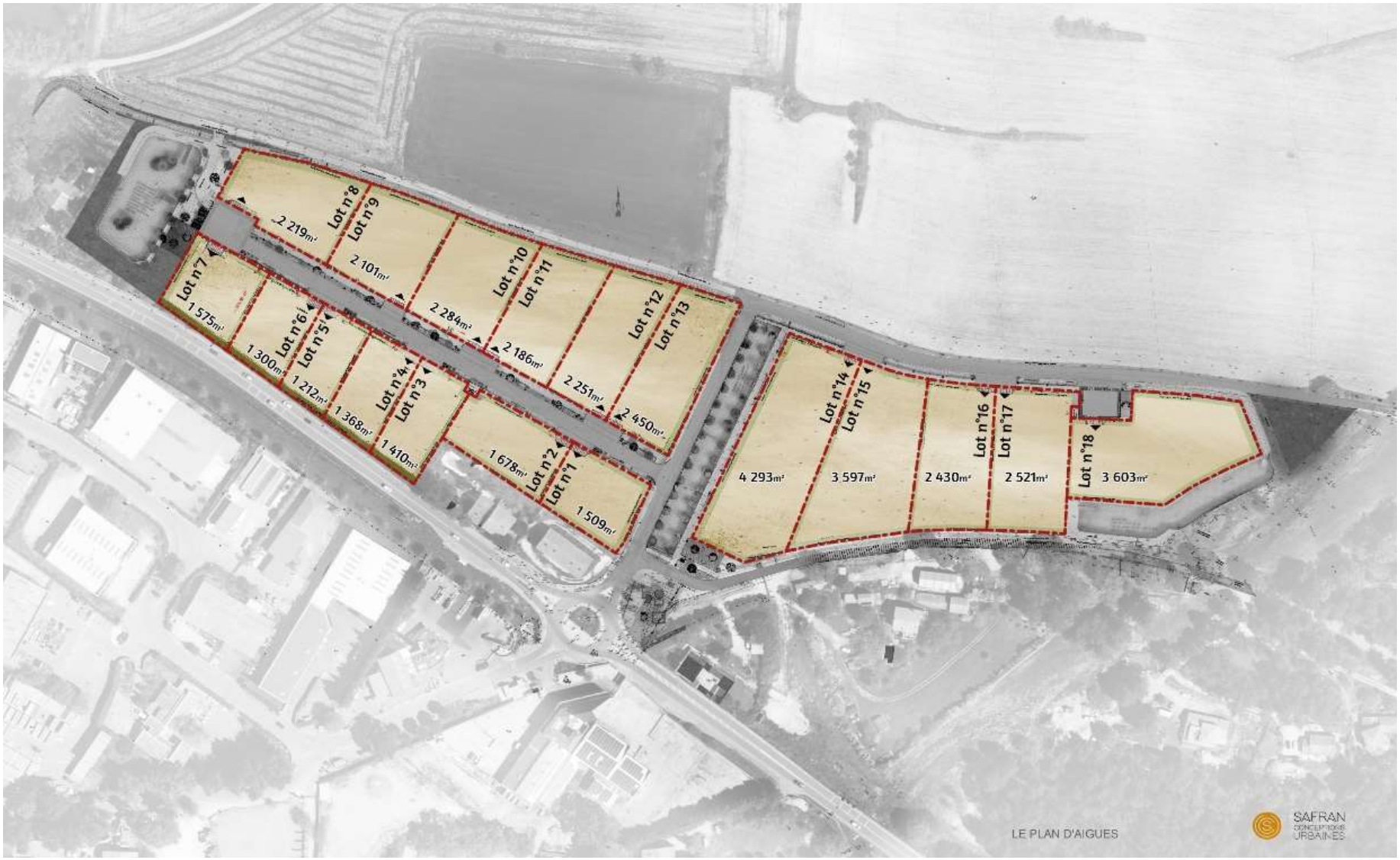
Les surfaces de plancher sont calculées en fonction de l'emprise au sol maximum appliquée sur la surface totale de chaque lot, par rapport à la zone d'implantation possible du bâti sur chaque lot, en prenant en compte une hauteur moyenne de R+1 pour les lots situés à l'Ouest et R+0,5 pour les lots à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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

3. DECOUPAGE DES LOTS A BATIR

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



Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

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

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

4. VOCATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les établissements commerciaux ou de négoces ne sont pas autorisés.

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

DOSSIER DE REALISATION

I. Rapport de présentation

II. Programme des équipements publics

III. Programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement

V. Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET MODALITES DE FINANCEMENT

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

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

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

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

1.1. LES DÉPENSES

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

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

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

Les dépenses liées à l'opération de viabilisation et d'aménagement d'ensemble se divisent en quatre postes, détaillés ci-après :

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

1.1.1. *LES CHARGES FONCIERES*

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

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

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

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

1.1.2. *LES TRAVAUX*

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

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

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

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

1.1.3. LES HONORAIRES ET ETUDES

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

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

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

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

1.1.4. FRAIS DIVERS

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

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

1.2. LES RECETTES

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

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

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

1.2.1. LES CESSIONS DE TERRAINS EQUIPES

Le montant de ces recettes est établi sur la base d'une surface toatle de 39 970 m² de terrains équipés, réparties en 18 lots, pour un montant prévisionnel de 3 197 600 € HT.

Les prix de cession sont définis en fonction de la taille et la destination des terrains, et des capacités de constructibilité ouverte par le règlement d'urbanisme applicable sur le zonage du PLU.

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

1.2.2. SUBVENTION ET PARTICIPATIONS

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

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

1.2.3. PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS

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

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

2. PHASAGE DES AMENAGEMENTS

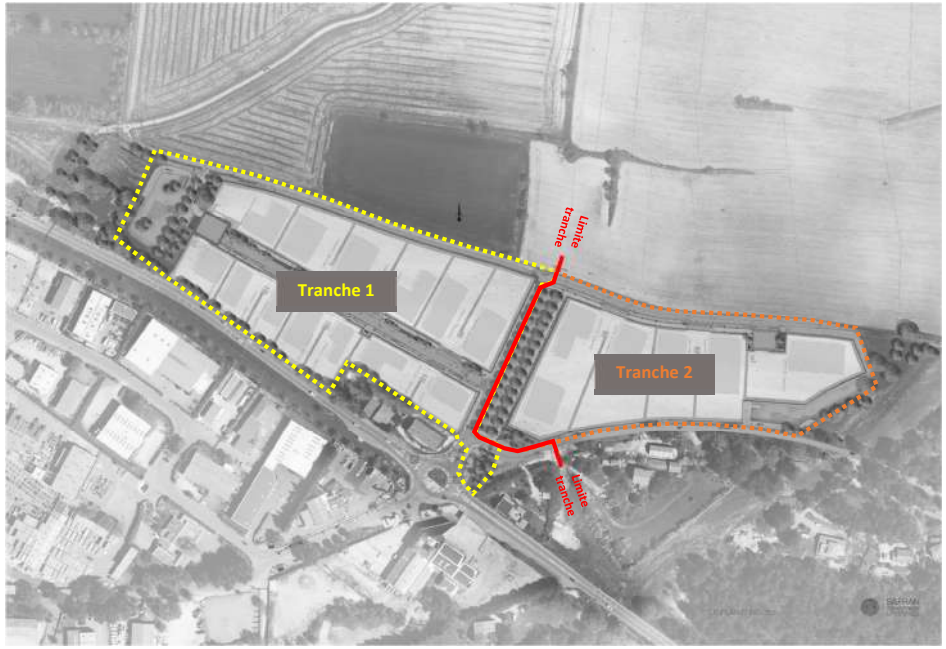
Le projet d'aménagement de la ZAC de la Diligence sera réalisé en 2 phases, sur plusieurs années afin de palier à l'avancement de la maîtrise foncière et au fur et à mesure de la commercialisation :

Au 1er trimestre 2023, réalisation des travaux d'aménagement pour la première phase de la ZAC, avec :
- Sur la partie Ouest, création de la voirie interne et de sa placette de retournement, avec le paysagement, le stationnement et l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de 13 lots ;
- Réaménagement de la voirie en entrée de ZAC depuis le giratoire sur la RD7n ;
- Réalisation du bassin d'infiltration Ouest et de la noue d'accompagnement longeant le chemin de Beaupré ;

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

En 2024, réalisation des Travaux d'aménagement pour la 2ème phase de la ZAC, avec :
- Création du grand mail planté et du bassin paysager en entrée de ZAC ;
- Requalification de la partie Est du chemin de Beaupré et création de sa placette de retournement, nécessaire à l'accès et à la viabilisation de 5 derniers lots de la ZAC ;
- Raccordement des réseaux nécessaires sur le Chemin de la Diligence ;
- Réalisation du bassin de gestion des eaux pluviales à l'Est ;

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



Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

3. DEPENSES ET RECETTES ECHELONNEES DANS LE TEMPS

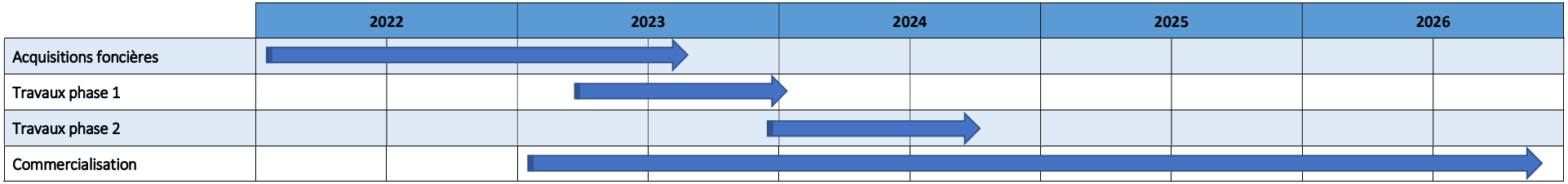
Le tableau ci-dessous présente en euros hors taxe, les prévisions de dépenses et de recettes échelonnées dans le temps :

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

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

4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION DE LA ZAC

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



Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

DOSSIER DE REALISATION

I. Rapport de présentation

II. Programme des équipements publics

III. Programme global des constructions

IV. Modalités prévisionnelles de financement

V. Annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

ANNEXES

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Marseille, le 17 JAN. 2022

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

Dossier n° 161-2021 ED

Lettre Recommandée avec AR

Le Préfet des Bouches-du-Rhône

à

**Madame la Présidente de la Métropole
d'Aix Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix
Hôtel de Boades
8, place Jeanne d'Arc
CS 40868
BP 322
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1**

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

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

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

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

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

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

.../...

Place Félix Baret - CS 80001 – 13282 Marseille Cedex 06 -
Téléphone : 04.84.35.40.00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

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

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

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

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

Pour le Préfet,
Le chef de bureau

Gilles BERTOTHY

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 5 mai 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 168 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINE - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI représenté par Gérard BRAMOULLE - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Solange BIAGGI représentée par Claude FERCHAT - Maryléne BONFILLON représentée par David YTIER - Linda BOUCHICHA représentée par André MOLINO - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - René-Francis CARPENTIER représenté par Catherine PILA - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Jean-Pierre

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

CESARO représenté par Olivier GUIROU - Saphia CHAHID représentée par Marion BAREILLE - Philippe CHARRIN représenté par Bernard DESTROST - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Lionel DE CALA représenté par Stéphanie GRECO DE CONINGH - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Kayané BIANCO - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Daniel GAGNON représenté par Danielle MILON - Eric GARCIN représenté par Vincent LANGUILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Patrick PIN - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Anthony KREHMEIER représenté par Jessie LINTON - Eric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Florian SALAZAR-MARTIN - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - Véronique MIQUELLY représentée par Didier REAULT - Lourdes MOUNIEN représentée par Marie MICHAUD - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Yannick OHANESSIAN représenté par Sophie GUERARD - Stéphane PAOLI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAVE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Pauline ROSSELL représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par David GALTIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Marie-France SOURD GULINO représentée par Michel ROUX - Guy TEISSIER représenté par Didier PARAKIAN - Amapola VENTRONI représentée par Jean-Pierre SERRUS - Catherine VESTIEU représentée par Agnès FRESCHEL - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Gérard BRAMOULLE - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Camélia MAKHLOUFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis CANAL - Martin CARVALHO - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Patrick PAPPALARDO représenté à 15h04 par Roger GUICHARD - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Sabine BERNASCONI - Françoise TERME représentée à 16h05 par Régis MARTIN - Isabelle ROVARINO représentée à 16h30 par Pascale MORBELLI.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Gérard BRAMOULLE à 15h00 - Roger PELENC à 15h41 - Serge PEROTTINO à 15h50 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Richard MALLIE à 16h15 - Laurent SIMON à 16h15 - Francis TAULAN à 16h15 - Michelle RUBIROLA à 16h22 - Bernard DESTROST à 16h22 - Georges ROSSO à 16h30 - Marie MARTINOD à 16h30 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Roland CAZZOLA à 16h31 - Lyece CHOULAK à 16h31 - Michel LAN à 16h35 - Vincent KORNPROBST à 16h35 - Pascal MONTECOT à 16h35 - Marion BAREILLE à 16h35 - Marine PUSTORINO-DURAND à 16h35 - Férouz MOKHTARI à 16h35 - Stéphanie FERNANDEZ à 16h42 - Kayané BIANCO à 16h42 - Frédéric GUELLE à 16h42 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h43 - Dona RICHARD à 16h44 - Gérard AZIBI à 16h44 - Bernard RAMOND à 16h44 - Claudine MORA à 16h44 - Gisèle LELOUIS à 16h44 - Eléonore BEZ à 16h44 - Franck ALLISIO à 16h45 - Eric CASADO à 16h45 - Franck SANTOS à 16h46 - Nicole JOULIA à 16h47 - Gaby CHARROUX à 16h50 - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 16h51 - Didier REAULT à 16h52 - Samia GHALI à 16h52 - Yannick GUERIN à 17h00 - Yves MORAINE à 17h02.

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

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-024-11760/22/CM

▪ Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Diligence à Saint-Cannat
14574

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

Le projet d'extension de la zone d'activités économiques de La Pile à Saint-Cannat, portant sur un ténement foncier d'environ 7 hectares, a été initié par délibération du Conseil de Territoire du Pays d'Aix le 23 juillet 2020. La délibération du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 a ensuite engagé la procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation.

Situé sur un site de l'autre côté de la RD7n au Nord de la zone d'activités existante aujourd'hui entièrement commercialisée, ce secteur est inscrit en zone 1AUe au PLU, avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique. Il est également identifié dans le SCOT du Territoire du Pays d'Aix comme un espace d'activités de proximité à développer. Cette vocation économique est confirmée par le dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises de la Métropole, approuvé le 13 décembre 2018, qui présente ce secteur comme étant un espace économique de proximité à développer à moyen terme afin de répondre au besoin en foncier destiné à l'économie productive.

Pour rappel, les objectifs en matière de développement économique et urbain poursuivis par l'opération sont les suivants :

- Accueillir des locaux d'activités dédiés à la petite et moyenne industrie, à l'artisanat de production, au BTP, aux services aux entreprises, générateurs d'emplois, et apporter une réponse locale aux demandeurs d'emplois du territoire, à l'exclusion du commerce de détail.
- Proposer du foncier d'activités à travers une offre de terrains de petites et moyennes tailles conformément à la demande actuelle identifiée.
- Promouvoir la qualité des aménagements et la fonctionnalité du site, y compris dans son accessibilité pour tous les modes de déplacements, piétons et cyclistes en particulier.
- Répondre aux enjeux d'intégration environnementale, paysagère, de gestion efficiente et intégrée des eaux pluviales, de préservation de l'environnement, et de manière générale inscrire ce projet dans une démarche de développement durable.

Ces orientations ont présidé à l'élaboration du dossier de création de la ZAC et à la détermination de son périmètre.

Enfin, une procédure de concertation préalable a été menée pour ce projet, conformément aux termes de la délibération du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 qui en fixait les modalités. Le bilan de cette concertation a été réalisé et fait l'objet d'un rapport spécifique concomitant au présent rapport. A l'issue de cette phase de concertation publique, il n'a pas été relevé d'opposition majeure au projet de ZAC.

I – Le périmètre

Le périmètre de la ZAC est circonscrit par la Rd7n au Sud, le chemin de Beaupré au Nord et le chemin de la Diligence à l'Est. La desserte du projet se fera par un accès unique depuis l'actuel giratoire sur la RD7n. L'emprise foncière de la ZAC est de 6,6 hectares, et le secteur est classé en zone 1AUe au PLU de la Commune.

Le périmètre de la ZAC figure en partie 3 du dossier de création joint en annexe.

II – Les caractéristiques essentielles du projet

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

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

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

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

- Une entrée visible et lisible, sous forme de mail paysagé, renforçant l'accueil du site et son image ;
- Une voirie centrale structurante côté Ouest, en impasse, distribuant les lots, terminée par une aire de retournement ;
- La requalification à l'Est du chemin de Beaupré pour desservir les lots, avec une aire de retournement ;
- Des mobilités douces pour les piétons et les cycles seront réalisées par la configuration des nouvelles voies reliées aux chemins existants ;
- Une gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés et de noues, reliés à trois bassins de rétention paysagers publics, favorisant l'infiltration ;
- Un traitement qualitatif des espaces publics (voiries et espaces piétons, espaces verts et plantations d'alignement, zones de stationnement…)
- Une volonté de promouvoir un projet d'aménagement exemplaire en matière de développement durable (gestion de l'eau, approche paysagère, traitement de la biodiversité…) ;
- Une harmonisation architecturale et l'intégration paysagère des futures constructions, offrant des gabarits de bâtiments limités, avec un recul nécessaire pour préserver les habitations existantes en périphérie ;
- Au pourtour de la zone, des bosquets et des bandes plantées sous forme de haie bocagère.

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

III – Le programme global prévisionnel des constructions

La ZAC propose un programme d'aménagement visant à répondre aux objectifs décrits précédemment, et prévoit plus particulièrement une surface cessible totale d'environ 4 hectares divisibles en 19 lots, sur les 6,6 hectares composant la ZAC, avec une surface de plancher maximum d'environ 30 000 m².

IV – Mesures environnementales

La Métropole a déposé pour ce projet une demande de « cas par cas » auprès de la DREAL conformément à l'article R.122-3 du Code de l'environnement afin de déterminer si cette opération était soumise à une étude d'impact. Dans son arrêté n°AE-F09319P0332 en date du 13 décembre 2019, le Préfet de Région a indiqué que le projet n'était pas soumis à étude d'impact.
Toutefois, afin de répondre aux enjeux d'intégration environnementale, paysagère, de gestion efficiente et intégrée des eaux pluviales, de préservation de l'environnement, et de manière générale d'inscrire ce projet dans une démarche de développement durable, l'ensemble de ces aspects ont été étudiés et feront partie intégrante des différentes phases de conception et de mise en œuvre à venir de l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2020_CT_083 du 23 juillet 2020 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix approuvant le lancement de l'opération d'aménagement d'extension de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat ;
- La délibération n° URBA 017-10153/21/CM du Conseil de la Métropole du 4 juin 2021 décidant le lancement de la procédure de ZAC pour l'extension de la ZAE de La Pile à Saint-Cannat, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 tirant le bilan de la concertation ;
- Le dossier de création de ZAC ci-annexé ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 28 avril 2022 ;

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de procéder à l'extension de la ZAE de « La Pile » sur la Commune de Saint-Cannat sous forme de ZAC afin de permettre la poursuite du développement économique de la Commune et du Territoire du Pays d'Aix.
- Que les tous les dossiers et études qui concourent à la création de la ZAC ont été réalisés.
- Que les conclusions de la concertation publique ont été prises en compte dans le projet.

Délibère

Article 1 :

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

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

Article 2 :

Est approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 :

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

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet et des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 :

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

Article 6 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

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

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Ville de SAINT-CANNAT

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE - ARRONDISSEMENT D'AIX-EN-PROVENCE

Saint-Cannat, le 10 MAI 2022

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

Dossier suivi par Monsieur Christophe Garric

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

Objet : **ZAC de la Diligence**

Madame la Présidente,

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

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

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

Bien cordialement.

Le Maire,
Monsieur Jacky GÉRARD.

MAIRIE DE SAINT-CANNAT (13760)

S C

Commune de Saint-Cannat - Hôtel de Ville - 14 Place de la République - 13760 Saint-Cannat
Tel : 04 42 50 82 00 I Fax 04 42 50 82 01 I www.saint-cannat.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022