

**2005-A073**

**OBJET :** Zone d'activités Economiques de Saint-Estève-Janson : approbation du bilan de la concertation – Adoption du dossier de création de la ZAC – décision de création de la ZAC

L'an deux mille cinq le 25 mars 2005 et à 17 heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif Guy Drut à Bouc Bel Air et sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 17 mars 2005, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient présents :**

Georges ALLUIN Corine AUBERGIER Michel AMIEL-Paul ARBAUD-Christiane ARNAUD-Pierre Joseph BAUMEL- O.BARBAT-BLANC-O. B.BONTHOUX-Charlotte BENON- Antoine BERTHET J-Pierre BERTRAND-André BOREL Jean BONFILLON-Claude BONFILLON- Guy BOUTILLOT Eugène BONIFAY-Jean-Pierre BOUVET-Dominique BOZZI-Gérard BRAMOUILLE -Serge BRIANCON-Henri BRINGUIER-Raymond BRUN- Dominique BUCCI-Jean Louis CANAL-Bernadette CAPORGNO-Jean CARDONA- Maurice CHAZEAU- Jean CHORRO - Monique CODRON- Gérard CONSANI- Erick CURINIER Georges CRISTIANI- Robert DAGORNE Christian DE BARBARIN- Sophie COLOMBANI Robert DELGIOVINE- Jean DELPRAT- Jean-Claude DENJEAN-Sylvaine DI CARO Cyril DI MEO- Jean-Pierre DUFOUR-Lucien DUPERREY- Bernard FAGGIAN Olivier FREGEAC Loïc GACHON Hervé FABRE AUBRESPY Alex GALLESE Daniel GARCIA- Philippe GARDIOL Nathalie GASTAUD Jacques GAUCHEROT Gérard GERACI-Patrick GIRAUD- Aline GOUZIEU- Claudette GUIRAL Daniel GUIRAND -Nicole GUICHARDAZ- Frédéric GUINIER- Claude FILIPPI - Jacky GERARD Michel GRANIER André GUINDE Robert LAGIER Patricia LARNAUDIE Jean-François LECLERC Michel LEGIER- Danièle LONG Hélène MARTIN- A.MEDVEDOWSKY Reine MERGER- Odile MIRIBEL -Jean Claude MONDOLONI Pascale MORBELLI Guy OBINO- Agnès OLMIER- Odile PETRI Jean Claude PERRIN- Antoine PITTAVINO- Monique SALOMON-Bruno DE FONTGALLAND- Maryse JOISSAINS-MASINI - André MAUNIER - Joël MANCEL- Régis MARTIN-Michel MATTY - Robert MAURAS-Abdelmalek MERSALI- Martine PORTEJOIE- Bernard RAMOND Marie RICHARD-Charlotte ROMERO Jacques ROUGIER Jules SUSINI- Jean-Pierre SAEZ- Henri SALLE - Stéphanie SALORD- Dominique SANCHEZ Marie Pierre SICARD DESNUELLE- Marie-Thérèse THIBAUT-Françoise TERME- Jean-Louis TURCAN Yves UNGARO-Fernand VALETTE- Roger TASSY Christiane SOUCHON- Catherine TRAN PHUNG CAU- Noëlle TRINQUIER Roger ZAZOUN Roland ZORZAN

**Excusés et suppléés par :**

Laurent CHAZAL est suppléé par Robert LAGIER  
Guy ALBERT est suppléé par Paul ARBAUD  
Laurent GORI est suppléé par Claudette GUIRAL

Michel BOULAN est suppléé par Bernard FAGGIAN  
Christian BURLE est suppléé par André MAUNIER

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Bruno GENZANA donne pouvoir à Jean-Pierre BOUVET  
Jacky PIN donne pouvoir à Robert MAURAS  
Jacques AGOPIAN donne pouvoir à A.MEDVEDOWSKY  
Jeanne CENSE donne pouvoir à B.DE FONTGALLAND  
Robert FOUQUET donne pouvoir à Jules SUSINI  
G. HABIB FOUCHET donne pouvoir à Georges ALLUIN  
Andrée MINGUET donne pouvoir à André GUINDE  
Jean ZOZOR donne pouvoir à Gérard CONSANI  
François POTIÉ donne pouvoir à Robert DAGORNE  
Michèle JONES donne pouvoir à Bernadette CAPORGNO

Jean COUPIER donne pouvoir à Michel AMIEL  
Roger PIZOT donne pouvoir à Erick CURINIER  
P.Xavier ALESSANDRI donne pouvoir à Georges CRISTIANI  
Fatima DRAOUZIA donne pouvoir à Jean CHORRO  
Rémy GRANGEON donne pouvoir à Roland ZORZAN  
Jean LADET donne pouvoir à André BOREL  
Danièle RUMANI ELBEZ donne pouvoir à Cyril DI MEO  
Martine MONTE donne pouvoir à Jacques GAUCHEROT  
Christiane TALLON donne pouvoir à M. J.MASINI

**Excusés sans pouvoir :**

F Xavier DE PERETTI Marie-hélène BACCI- Alain BOBILLE VAUCHER- Michel CONRUYT- Henri DOGLIONE - Michel FAURE- Jacques GARCON - Raymond MALLET Liliane PIERRON Robert PAUL - Geneviève PETIT- Maxime PLANTARD- Jean Yves ROURE-J. Michel SERVANT- René TARENTI-

Secrétaire de séance : Monsieur Cyril DI MEO  
Monsieur Stéphane SALORD donne lecture du rapport ci-joint.

**CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 25 MARS 2005**

**OBJET :** Zone d'activités économiques de Saint Estève Janson :  
approbation du bilan de la concertation, Adoption du dossier de  
création de la ZAC. Décision de création de la ZAC.  
Décision du Conseil

**Rapporteur : M. Stéphane SALORD**

Le conseil communautaire du 8 décembre 2000 a déclaré la ZAC des Vergeras d'intérêt communautaire sur la base d'un projet d'aménagement. Le processus de création de la ZAC a démarré à l'occasion du Conseil de Communauté du 25 juin 2004 qui a délibéré sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation se déroulant tout au long de l'élaboration du dossier de création.

Cette concertation s'est tenue en Mairie de St Estève et à la CPA du 13 septembre 2004 au 22 octobre 2004. Elle s'est terminée par une réunion d'information publique qui s'est tenue en Mairie de St Estève le jeudi 21 octobre 2004. Le déroulement et le bilan détaillé de cette concertation (modalités, observation, analyse) figurent en annexe 1.

Parallèlement, le projet de dossier de création de la ZAC a été établi. Il est joint en annexe 2.

Ce dossier confirme la vocation de l'opération, à savoir l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les commercialiser pour des activités économiques, principalement des PME/PMI du secteur tertiaire ou de petites unités de production. L'objectif de cette zone d'activités économiques est que la Commune de Saint Estève Janson ne devienne pas une commune « dortoir » et que la zone d'activités permette de créer des emplois locaux pour « travailler et vivre au village ».

L'aménagement de la zone des Vergeras devra s'inscrire dans le projet urbain de la commune qui prévoit le développement de l'est du territoire communal, notamment par une densification de l'habitat sur les franges du village historique desservi par la RD 561. Par ailleurs, le projet entre parfaitement dans les objectifs poursuivis par le projet d'agglomération de la Communauté du Pays d'Aix, notamment en terme de rééquilibrage économique du territoire communautaire. C'est dans ce contexte que la CPA souhaite créer une ZAC afin de rendre possible une opération maîtrisée et cohérente répondant à ces objectifs.

Selon les dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, l'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le périmètre, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, mentionne le mode de réalisation choisi, ainsi que le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement.

En ce qui concerne la zone d'implantation de la ZAC, celle-ci demeure dans le secteur dit des Vergeras tel que délimité dans le dossier. Le périmètre représente une assiette d'environ six hectares.

Pour le programme global prévisionnel des constructions, il est envisagé à ce jour la réalisation d'une quinzaine de parcelles proposant des surfaces entre 1500 m<sup>2</sup> et 8000 m<sup>2</sup>. Il est également prévu de créer deux secteurs dans la ZAC pour réduire l'impact visuel des constructions depuis le CR n°4 :

- un secteur NAE1a, situé en partie basse et constitué de petites parcelles. L'emprise au sol des constructions serait limitée à 40% et les surfaces perméables et plantées imposées à 30% minimum.
- un secteur NAE2b, permettant l'implantation d'entreprises plus importantes en arrière plan. Leurs hauteurs seraient limitées à 9 mètres.

Le mode de réalisation, l'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés à une tierce personne, selon les stipulations d'une convention, en application des dispositions de l'article R. 311-6-3° du Code de l'urbanisme.

Enfin, il est envisagé que les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC soient exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement conformément aux articles 1585 C et 317 quater de l'annexe II du Code général des impôts.

La délibération approuvant le dossier de création peut tirer simultanément le bilan de la concertation. De plus, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la ZAC, la délibération approuvant le dossier de création porte création de celle-ci (article R. 311-3 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, au vu du bilan de la concertation et du projet de dossier de création de la ZAC et selon les termes des dispositions des articles L. 300-2, L. et R 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, je vous demande mes chers collègues de bien vouloir :

- **APPROUVER** le bilan de la concertation joint en annexe,
- **ARRETER ET APPROUVER** le dossier définitif du projet de création de la ZAC joint en annexe,
- **DECIDER** la création de la ZAC selon les modalités ci-dessus précisées,
- **DECLARER** que les documents composant le dossier de création de la ZAC ainsi que tous les documents de la procédure de concertation seront tenus à disposition du public en Mairie, aux jours et heures ouvrables habituels.

Il est exposé que suite à la réforme du Code de l'urbanisme issue de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et conformément aux dispositions du nouvel article R. 311-6 issues de son décret d'application du 27 mars 2001, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

## **ANNEXE 1 : BILAN DE LA CONCERTATION**

### **1. Rappelons tout d'abord les objectifs de la ZAC.**

Ce nouvel espace économique s'inscrit dans une démarche prospective d'aménagement du territoire du Pays d'Aix. En effet, les travaux de l'AUPA ont mis en évidence les phénomènes de métropolisation et de polarisation qui influent fortement sur le développement économique : si la métropolisation renforce l'attractivité économique des territoires appartenant aux grandes métropoles, la polarisation tend à renforcer les déséquilibres territoriaux. Le Pays d'Aix, sous les effets conjugués de ces deux phénomènes, développe une économie à deux vitesses qui privilégie la partie sud entre Aix et Marseille et qui tend à délaisser la partie nord rurale.

Ainsi, au regard des objectifs du projet d'Agglomération, il paraît essentiel de rechercher un équilibre entre le nord et le sud du territoire en construisant un espace de petites unités économiques autour de noyaux de vie existants. L'idée étant de susciter des foyers de développement et de procéder ainsi à un « maillage économique » en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emplois.

A l'échelle du Val de Durance, la création de la ZAC à St Estève participe à l'émergence d'un pôle économique cohérent avec des entreprises phares telles que le CEA (Saint Paul lez Durance), des entreprises d'informatique/électronique (Pertuis), et un tissu d'entreprises locales comme au Puy Sainte Réparate.

De plus le Val de Durance s'inscrit dans une dynamique d'axe méditerranéen Est-Ouest avec notamment des projets d'infrastructure (barreau routier reliant l'A7 au niveau de Cavillon à l'A 51 à Pertuis), d'où la nécessité de préparer ce territoire à son développement en prenant en compte ses enjeux, à savoir :

- La qualité de l'environnement naturel très présent,
- La préservation de l'activité agricole en constant recul,
- La nécessaire redynamisation de l'économie de ce secteur.

La commune de Saint Estève Janson s'intègre complètement dans cette dynamique. Son intention est de répondre avant tout à une demande locale qui se précise et d'offrir à ses habitants ou à ceux des communes alentours un possible lieu de travail de proximité.

Le site proposé, au lieu dit Les Vergeras, est à 20 minutes d'Aix par autoroute non payante, avec un branchement direct sur la RD 561. Il est d'une grande qualité paysagère et à proximité du noyau villageois. Les atouts de cette future zone sont de nature à favoriser l'implantation d'activités dites traditionnelles mais aussi d'activités déterritorialisées à la recherche d'un cadre de travail de qualité ou encore des activités de la nouvelle économie.

De plus, la commune a révisé son POS et affirmé les objectifs suivants :

- Le développement de l'assiette foncière de la zone NAE pour accueillir la ZAC,
- L'évolution contrôlée de l'urbanisation vers l'Est de la commune,
- L'aménagement de l'entrée Est du village et de la ZA à partir de la RD 561,
- Une réflexion globale sur la zone NA et le CAT mitoyen dans le cadre de l'Intercommunalité.

Ainsi, les objectifs d'aménagement de la ZAC des Vergeras devront préserver un équilibre entre ce cadre de vie de qualité et le développement d'activités économiques génératrices de richesses pour la commune et le Val de Durance.

## **2. La délibération du 25 juin 2004 a mis en place les modalités de concertation suivantes :**

- Concertation organisée dans les locaux de la CPA et en Mairie de St Estève Janson,
- Annonce de l'ouverture de la concertation dans les bulletins d'information de la commune et de la CPA diffusés à la population,
- Ouverture pendant un mois, à compter de la diffusion des bulletins, de sites de concertation à la Mairie ainsi qu'à la CPA. Un dossier de présentation du projet de ZAC sera mis à la disposition du public, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations de la population. Affichage sur le site qui fait référence à la tenue d'un registre en mairie, et à la Communauté.
- Présentation à la population des objectifs d'urbanisme et des adaptations éventuelles impliquées par la concertation.

Concrètement cette concertation a eu lieu du 13 septembre 2004 au 22 octobre 2004. Elle s'est terminée par une réunion d'information publique qui s'est tenue en Mairie de St Estève le jeudi 21 octobre 2004.

## **3. Le bilan qui peut être tiré est le suivant :**

Les discussions ont mis en évidence la dualité des interrogations soulevées par la création d'une zone économique sur la commune. En effet, certains s'interrogent sur sa raison d'être dans une commune résidentielle comme St Estève. D'autres y voient vraiment une aubaine pour trouver un emploi de proximité. Ainsi, même si beaucoup de personnes sont sensibles à l'argument de créer de l'emploi local, il subsiste des réticences à l'émergence d'un pôle d'activités économiques.

Ces réticences sont aussi dues à l'inquiétude liée à l'aspect visuel de la zone. Les habitants ne souhaitent pas avoir une zone qui dénature le paysage et par là même, la qualité de vie de St Estève. Ils craignent aussi que des entreprises « nuisantes » viennent dénaturer le cadre de vie. Les objectifs cités précédemment

permettent d'atténuer ces craintes. Tout d'abord, ce sont essentiellement des entreprises du secteur tertiaire auxquelles seront destinées les parcelles de la ZA.

De plus, le cadre environnemental de St Estève sera un atout de vente lors de la phase de commercialisation qui devra par conséquent être conservé. Le schéma d'aménagement essaye d'ailleurs de tirer parti au maximum de cela. Enfin, un cahier des recommandations architecturales et urbaines sera établi. Il permettra de faire respecter des prescriptions architecturales et paysagères pour que la zone ait un aspect urbain et s'intègre dans son environnement.

Les personnes présentes se sont également interrogées sur la présence d'activités commerciales type restaurant. Cette activité n'est pas prévue sur la zone car un projet de création d'une épicerie-restaurant sur le thème du terroir est mené dans le centre de St Estève.

D'une manière générale, la cohérence de l'ensemble des projets menés à St Estève Janson (pôle d'activités, renforcement de l'attractivité du centre de village et zones d'habitat futur) a été mise en évidence au cours de cette réunion. Les habitants ont été sensibles à cela et mises à part les craintes évoquées précédemment, il n'y a pas d'opposition majeure à la création de la ZAC.

2005-A073

**OBJET :** Zone d'activités Economiques de Saint-Estève-Janson : approbation du bilan de la concertation – Adoption du dossier de création de la ZAC – décision de création de la ZAC

Votants	128
Abstentions	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
Contre	0

Etaients présents et ont voté contre :

Néant

Etaients excusés et ont voté contre :

Néant

Etaients présents et se sont abstenus :

Néant

Etaients excusés et se sont abstenus :

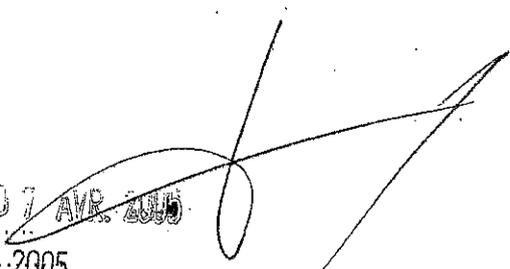
Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents.

Le Président : Maryse JOISSAINS-MASINI

Certifié exécutoire le.....~~07 AVR. 2005~~  
Par sa transmission en sous-préfecture le.....~~07 AVR. 2005~~  
Et l'affichage du compte rendu le 2.9..MAR.2005



Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20151008-2015\_A210-DE  
Date de télétransmission : 14/10/2015  
Date de réception préfecture : 14/10/2015



ACTE RENDU EXECUTOIRE  
PAR APPLICATION DES  
FORMALITES DE TELE-  
TRANSMISSION AU  
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 8 OCTOBRE 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2015\_A210**

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson**

Le 8 octobre 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au gymnase de Rognes, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 2 octobre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy - AMEN Mireille - ARDHUIN Philippe – AUGEY Dominique – BARRET Guy – BASTIDE Bernard - BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane - CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David - CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie - LAFON Henri - LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – MALAUZAT Irène - MALLIE Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud - MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique - SUSINI Jules - TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia - ZERKANI-RAYNAL Karima

**Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s)** : Néant

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales**: ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMAROCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à DEVESA Brigitte - BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à GALLESE Alexandre - BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine - de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à LENFANT Gaëlle – FERAUD Jean-Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOUVE Mireille donne pouvoir à ALBERT Guy - LHEN Hélène donne pouvoir à GOUIRAND Daniel – MORBELLI Pascale donne pouvoir à GACHON Loïc - PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à ZERKANI-RAYNAL Karima – PIZOT Roger donne pouvoir à JOISSAINS Sophie - POLITANO Jean-Jacques donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MERGER Reine

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : CANAL Jean-Louis – FILIPPI Claude – GARELLA Jean-Brice - LAGIER Robert – MEÏ Roger - NERINI Nathalie - PEREZ Fabien - PRIMO Yveline - ROLANDO Christian - YDE Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

**CONSEIL DU 8 OCTOBRE 2015**

Rapporteur : Roger PELLENC

**Politique publique : Développement économique et emploi**

**Thématique : Zones d'activités**

**Objet : Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson**  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

La ZAC des Vergeras créée en mars 2005, est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis septembre 2013. Dans le cadre des missions qui lui ont été confiées, la SPLA a réalisé le dossier de réalisation de la ZAC. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics qu'il contient, définissent les aménagements, les équipements à réaliser, le programme des constructions ainsi que les conditions de financement de l'opération. Il s'agit aujourd'hui d'approuver ces documents conformément aux dispositions des articles R311-6 et suivants du code de l'urbanisme.

**Exposé des motifs :**

La ZAC des Vergeras a été créée en mars 2005 sur un périmètre de 6 hectares. Les objectifs qui ont motivé son intérêt communautaire et sa création sont les suivants :

- Développer l'offre de foncier économique dans le Val de Durance dans un contexte de pénurie,
- Rééquilibrer le développement économique au Nord du territoire,
- Offrir des terrains d'activités aux entreprises locales;
- Réaliser un projet à l'échelle du village ;

- S'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire (processus de labellisation)

Ces objectifs sont toujours poursuivis et inscrits dans le PLU de la commune, la ZAC faisant aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui reprend les grands éléments du parti d'aménagement. De plus, le SCOT du Pays d'Aix identifie le site des Vergeras comme zone d'activités de niveau local en vue de conforter le rayonnement économique de proximité.

Une démarche HQE-Aménagement a été initiée afin de réaliser une opération exemplaire sur le plan environnemental et garantir son insertion dans un cadre paysager de grande qualité. Cette démarche d'aménagement pour la réalisation de la ZAC des Vergeras est certifiée « HQE- Aménagement » par Certivéa depuis le 24 juillet 2015 pour les phases 1 à 3, qui correspondent aux étapes d'études et de choix des objectifs du projet. Un nouvel audit de l'organisme certificateur validera en 2016 les phases ultérieures de réalisation de la ZAC. Pour information, il s'agit de la première zone d'activités labellisée en région PACA.

Le foncier est maîtrisé par la CPA et sera cédé d'ici la fin de l'année à la SPLA ; toutes les études préalables ont été menées et les différentes autorisations obtenues ; la dernière étape est la validation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de l'opération joint au présent rapport avant d'initier la phase travaux et commercialisation.

Le contenu du dossier de réalisation est régi par l'article R311-7 du code de l'urbanisme. Il comprend les éléments suivants :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans le périmètre,
- Les modalités prévisionnelles de financement étalées dans le temps,
- les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact.

### **I – Le projet de programme des équipements publics**

Le parti d'aménagement de la ZAC repose sur le respect de la topographie du site en créant un découpage des lots et une organisation des voiries sur les lignes naturelles du terrain, mais aussi en renforçant la présence des cordons arborés de façon à préserver la qualité paysagère du site. Le schéma d'aménagement prévoit la viabilisation de 12 lots, soit 4,2 hectares cessibles en s'intégrant au mieux dans l'espace environnant.

En synthèse, le programme des travaux de viabilisation est le suivant :

- Reprise du carrefour avec le chemin communal donnant accès à la ZAC et création d'une voie de desserte interne en boucle pour desservir les lots avec une partie à sens unique ;

- Aménagement hydraulique : création d'un réseau pluvial enterré, d'une noue sous le parking central et de trois bassins de rétention paysagers en partie basse ;
- Création d'une aire mutualisée de stationnement principale et un petit parking dans la partie haute de la ZAC ;
- Aménagement de trottoirs et de cheminements piétons afin de créer des liaisons entre la ZAC, le canal de Peyrolles et le village ;
- Des aménagements paysagers permettant de préserver et mettre en valeur les talus arborés. Des plantations d'essence locale seront privilégiées le long des voies, sur les poches de stationnement et en limite de la ZAC afin de créer des masques visuels pour le bâti ;
- Réalisation des réseaux secs et humides.

Les espaces publics représentent 1,7 hectares sur les 6 ha de la ZAC. Ils se répartissent de la façon suivante :

Voiries/carrefour/cheminement piéton	8 297 m <sup>2</sup>
Aménagement hydraulique	2 568 m <sup>2</sup>
Stationnement	418 m <sup>2</sup>
Espaces verts	5 690 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>16 973 m<sup>2</sup></b>

A l'issue des travaux de réalisation de ces équipements publics, et en l'état actuel de la répartition des compétences des différents maîtres d'ouvrages, les équipements seront rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs de la manière suivante :

Équipements intérieurs	Maître d'ouvrage	Financement	Gestion
Voiries et accessoires de voiries y compris parkings	Aménageur	Aménageur	CPA
Eaux usées	Aménageur	Aménageur	Commune
Eaux pluviales, réseau intérieur (y compris bassin rétention)	Aménageur	Aménageur	Commune
Eau potable	Aménageur	Aménageur	Commune
Électricité	Aménageur	Aménageur/ERDF	ERDF
Génie civil téléphonie	Aménageur	Aménageur	CPA
Fibre optique – Haut débit	Aménageur	Aménageur	CPA
Éclairage public	Aménageur	Aménageur	Commune
Espace vert – arrosage (y compris noues)	Aménageur	Aménageur	CPA

Réseau eau brute	Aménageur	Aménageur	ASA de Peyrolles
<b>Équipements extérieurs</b>			
Branchement RD 561 (carrefour sur CR4)	Aménageur	Aménageur	Commune
Trottoir partiel sur CR4	Aménageur	Aménageur	Commune

## II – Le projet de programme global des constructions

La surface des terrains cessibles sur les 6 hectares bruts de la ZAC est de 42 340 m<sup>2</sup>. Le programme prévisionnel de constructions sur le secteur s'élève à 27 098 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## III- Modalités prévisionnelles de financement

L'opération de la ZAC des Vergeras sera financée par les recettes suivantes (en € HT) :

Cession de terrains	2 150 000
Participation CPA	458 200
Subventions	160 000
<b>TOTAL Recettes</b>	<b>2 768 200</b>

### 1- Participation CPA

La participation de la CPA est composée :

- d'un apport en nature, correspondant aux terrains acquis par la CPA pour un montant de 418 200 € HT.
- D'un apport en numéraire d'un montant de 40 000 € HT.

### 2- Subventions

Deux subventions sont escomptées sur cette opération :

- Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône a mis en place un dispositif d'aide pour les projets de zones d'activités en fonction du nombre d'emplois nets créés.
- L'Agence de l'Eau soutient les démarches d'économie de la ressource en eau dans les territoires en déficit.

Aussi, il est proposé de solliciter ces deux organismes pour l'obtention des subventions à hauteur maximale de 160.000€.

#### IV – Bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan global de l'opération de ZAC est le suivant :

<b>DEPENSES (en € HT)</b>	<b>TOTAL</b>	<b>RECETTES (en € HT)</b>	<b>TOTAL</b>
Maîtrise des sols	418 200	Cessions des charges foncières	2 150 000
Etudes pré opérationelles	68 000	Participation CPA en nature	418 200
Travaux	1 876 400	Participation CPA en numéraire	40 000
Rémunération aménageur	125 000	Subventions	160 000
Honoraires techniques et frais divers	168 200		
Frais financiers	112 400		
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>2 768 200</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>2 768 200</b>

#### V- Mesures de publicité

Selon les termes des articles R311-9 et R311-5 du code de l'urbanisme, l'acte qui approuve le dossier de réalisation et le programme des équipements publics fait l'objet de mesures de publicité et d'information. La délibération sera donc affichée pendant un mois au siège de la CPA ainsi qu'à la Mairie de Saint-Estève-Janson. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local.

Enfin, la commune de Saint-Estève-Janson a délibéré le 9 juillet 2015 pour approuver le principe de gestion future des équipements relevant de sa compétence ainsi que pour donner son avis sur le dossier de réalisation conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme. A noter également qu'une réunion publique s'est tenue en juin dernier pour tenir la population informé de l'avancement de l'opération et du démarrage prochain des travaux.

### Visas :

VU l'exposé des motifs ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-5, R.311- 5, R311-6, R311-7, R311-9 et L311-4 ;

VU la délibération n°2005-A073 du Conseil Communautaire du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°2013-B406 du Bureau de la Communauté du 26 septembre 2013 confiant l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Saint-Estève-Janson du 9 juillet 2015 approuvant le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et la gestion future des équipements ;

VU l'avis de la Commission Développement Economique et Emploi du 8 septembre 2015 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 24 septembre 2015.

### Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson ;
- **APPROUVER** le dossier de réalisation de la ZAC des Vergeras ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à solliciter le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour une subvention au titre de son dispositif d'aide aux projets de zones d'activités économiques ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à solliciter la Direction de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse pour une subvention à l'opération de la ZAC des Vergeras;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents ou acte nécessaire à la réalisation de la ZAC des Vergeras.

## ATOUPS ET PERIMÈTRE DU SITE

### UN SITE FAVORABLE À L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS

La qualité paysagère, la proximité du CAT et la situation par rapport à la départementale sont trois points forts de ce site.

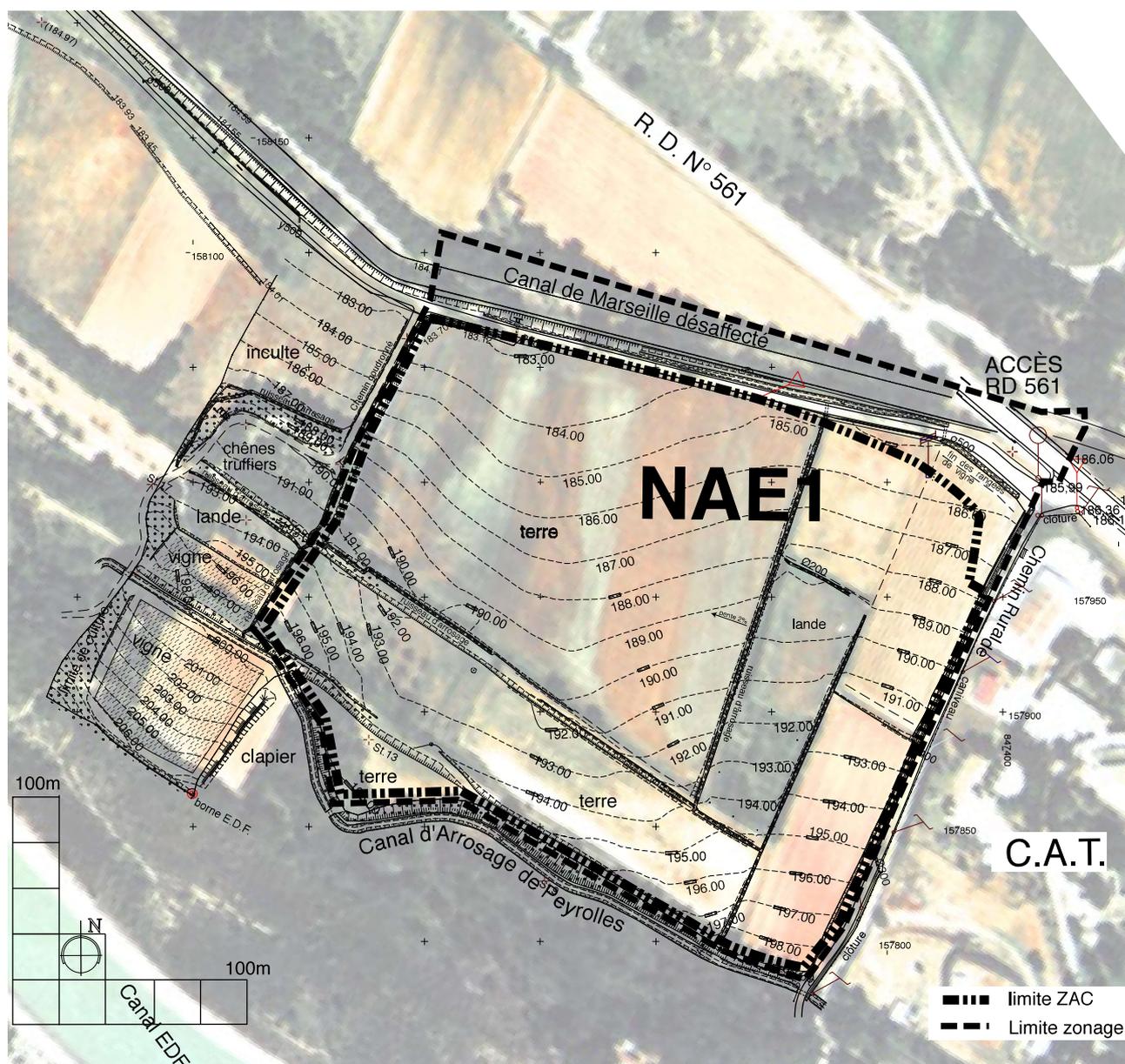
### Un paysage «naturel» qui limite l'impact visuel de la zone depuis la RD561 et depuis le centre du village

Contrairement à de nombreux sites industriels ou commerciaux généralement implantés en secteur péri-urbain peu qualifiant, la ZAC de Saint-Estève s'inscrit dans un environnement agricole intègre, ceint d'une enveloppe boisée tout à fait remarquable.

En amont, la végétation de colline descend depuis les pentes de la Trévarresse, semant sur les talus et les parcelles les plus anciennement abandonnées, des tapis de romarins, et des bouquets de pins et de chênes. Côté aval, un majestueux cordon de chênes blancs accompagnent l'ancien canal de Marseille, préfigure la ripisylve généreuse et feuillue de la plaine de Durance.

Un bouquet remarquable de grands cyprès de Provence et de grands peupliers noirs symbolise, au cœur même de la ZAC, cette rencontre entre les deux entités végétales.

La ZAC est implantée dans un espace bien circonscrit visuellement, tant par le relief que par la végétation. En-



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
 COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON

# PLAN DE BORNAGE

Parcelles cadastrées AD : 18-19-20-21  
 22-24-25-26

## ZAC DES VERGERAS

Pays d'Aix Territoires

REFERENCES CADASTRALES

SECTION : AD  
 LIEU DIT : LES VERGERAS

ECHELLE  
 1 / 500

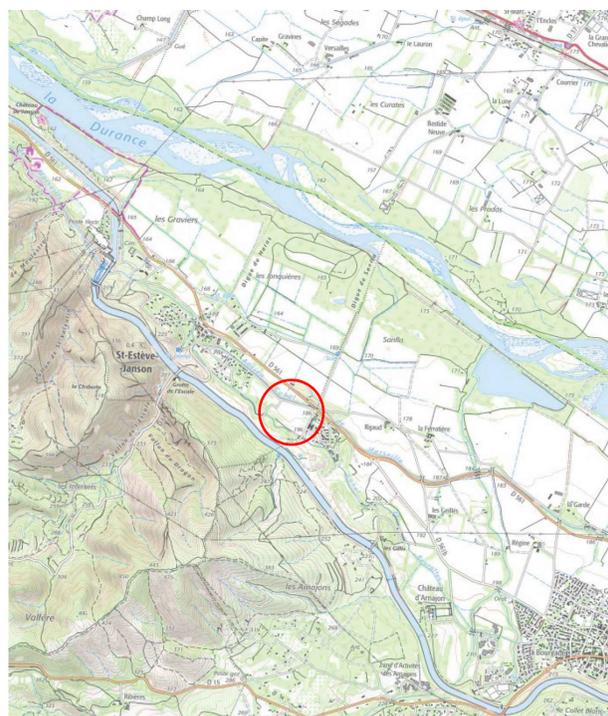
DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
16488	0		CREATION		



ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES GEOMETRES TECHNICIENS D'ETUDES SUD MEDITERRANEE  
 ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS N° 19890100001  
**A.T.G.T.S.M.**  
 14 RUE E. HENRIOT  
 13090 AIX EN PROVENCE

TEL: 04.42.52.91.20  
 FAX: 04.42.59.35.73  
 E-Mail: atgtsm@atgtsm.fr  
 WEBSITE: / / www.atgtsm.fr

Commune : SAINT-ESTÈVE-JANSON (Bouches-du-Rhône)  
 Date d'édition : 30/11/2018



Représentation plane  
 mercator sphérique  
 Echelle indicative

0 200400 m

