

2009-A221

**OBJET : Zone d'activités économiques communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence -
Approbation du bilan de la concertation - Adoption du dossier de création de ZAC - Décision de
création de la ZAC**

Le 11 décembre 2009 à 17 h 30, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au gymnase municipal de Meyreuil sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 4 décembre 2009, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Maryse JOISSAINS MASINI, Président - Henri AGARRAT - Jacques AGOPIAN - Guy ALBERT - Annie AMAROUCHE - Christian ARNAUD - Jean-Pierre BABULEAUD - Odile BARBAT-BLANC - Guy BARRET - Marcel BAUTZMANN - Angélique BELLUCI - Charlotte BENON - Christine BERNARD - Jean-Paul BLAIS - Jean BONFILLON - Michel BOULAN - Michel BOYER - Héliot BRAMI - Gérard BRAMOULLÉ - Dominique BUCCI - Christian BURLE - Jean-Louis CANAL - René CASSAN - Mireille CATELIN - Robert CHARDON - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Erick CHEVALIER - Jean CHORRO - Marie-Ange CONTE - Georges CRISTIANI - Chantal DAVENNE - François-Xavier DE PERETTI - Gérard DELOCHE - Pierre DEVAUX - Brigitte DEVESA - Laurent DILLINGER - Fatima DRAOUZIA - Christine DUCATEZ-CHEVILLARD - Jean-Pierre DUFOUR - Lucien DUPERREY - Pierre FERAUD - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Loïc GACHON - Alexandre GALLESE - Jacques GARÇON - Philippe GARDIOL - Eliane GARNIER - Jean GASCUEL - Gérard GERACI - Daniel GOUIRAND - Jean-Pascal GOURNES - Gérard GROSDIMANGE - Jean-Christophe GROSSI - Daniel GUEZ - André GUINDE - Frédéric GUINIERI - Nadira HAMARD-OUJMI - Emmanuelle JAUME - Sophie JOISSAINS - Michèle JONES - Mireille JOUVE - Henri LAFON - Robert LAGIER - Patricia LARNAUDIE - Patrick LEMOINE - Michel LEGIER - Marcel LICCIA - Joël MANCEL - Régis MARTIN - Richard MARTIN - Henri MATAS - Jany MAURICE - Malik MERSALI - Amaria MOHAMMEDI - Anne MOINE - Jean-Claude MONDOLONI - Pascale MORBELLI - Patrick MOYA - Alain MUSSET - Arlette OLLIVIER - Annie ORCIER - Stéphane PAOLI - Gérard PATOT - Roger PELLENC - Jean-Claude PERRIN - Jean-Marc PERRIN - Liliane PIERRON - Jacky PIN - Frédéric POITOU - Michel RENAUDIN - Catherine RIVET-JOLIN - Alain ROUARD - Jacques ROUGIER - Jacques ROUSSEL - Jean-Pierre SAEZ - Bruno SANGLINE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Catherine SILVESTRE - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Francis TAULAN - Jean-Louis TURCAN - Gérard VENEL - Bernard VEYRUNES

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

Hervé GUERRERA suppléé par Lucien AMBROGGIANI - Raymond MALLET suppléé par Jean-Luc AUBERT - Alexandre MEDVEDOWSKY suppléé par Fleur SKRIVAN - Jacques MOUGIN suppléé par René GAUSSEN

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités

Territoriales :

Michel AMIEL donne pouvoir à Monique SLISSA - Alain AREZKI donne pouvoir à Michel RENAUDIN - Guy BOUTILLOT donne pouvoir à Joël MANCEL - Danièle BRUNET donne pouvoir à Jean-Marc PERRIN - Robert DAGORNE donne pouvoir à Jacky PIN - Yannick DECARA donne pouvoir à Maurice CHAZEAU - Odette DESCLOUX donne pouvoir à Loïc GACHON - Sylvaine DI CARO donne pouvoir à Gérard DELOCHE - Robert FOUQUET donne pouvoir à Stéphane PAOLI - Daniel GARCIA donne pouvoir à Dominique BUCCI - Jacky GERARD donne pouvoir à Mireille CATELIN - Danielle LONG donne pouvoir à Pierre DEVAUX - Christian LOUIT donne pouvoir à Alexandre GALLESE - Jacques MAURET donne pouvoir à Emmanuelle JAUME - Reine MERGER donne pouvoir à Charlotte BENON - Claude MICHEL donne pouvoir à Jean-Claude MONDOLONI - Marie-Claude MICHEL donne pouvoir à Philippe GARDIOL - Mireille NELIAS donne pouvoir à Gérard PATOT - Henri-Michel PORTE donne pouvoir à Marcel LICCIA - François POTIE donne pouvoir à Gérard BRAMOULLÉ - Danielle SANTAMARIA donne pouvoir à Gérard GERACI - Victor TONIN donne pouvoir à Jean-Christophe GROSSI

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

Odile BONTHOUX - Jacques BUCKI - Jean-David CIOT - Erick CURINIER - Jean DEMENGE - Martine FENESTRAZ - Jean-François LECLERC - Jean-Claude NICOLAOU - Roger PIZOT - Françoise TERME - Noëlle TRINQUIER

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 11 DECEMBRE 2009

Rapporteurs: Monsieur Roger Pellenc
Madame Catherine RIVET

Objet: DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ZAC - Zone d'activités économiques communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du bilan de la concertation ; Adoption du dossier de création de la ZAC ; Décision de création de la ZAC.
Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

L'extension du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence sur le secteur du Quartier de l'Enfant fait l'objet d'une procédure de ZAC lancée en 2006. Alors que la concertation publique prévue au Code de l'Urbanisme a été menée, il convient d'en tirer le bilan et d'approuver le dossier de création afin de procéder à la création de la ZAC.

Exposé des motifs :

1/ Rappel de l'historique du projet

Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, site économique majeur du dynamisme et de l'attractivité du Pays d'Aix, est particulièrement touché par la pénurie de foncier qui handicape le territoire. Aussi, une nouvelle extension du Pôle au

sud-est vers le secteur de l'Enfant/Trois-Pigeons a été déclarée d'intérêt communautaire dès 2001.

Par la suite, un groupe de travail a été constitué entre la CPA, la Ville d'Aix et la DDE pour travailler sur le périmètre de l'opération, l'Etat prévoyant d'interdire l'urbanisation sur le secteur au titre de la protection des espaces agricoles périurbains dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement.

Un compromis a ainsi pu être élaboré, reposant sur deux éléments :

- l'extension du Pôle d'Activités jusqu'à la prison pour constituer une finition de la zone et aménager son entrée sud-est,
- la protection du paysage et de l'agriculture périurbaine sur le reste du secteur avec la possibilité d'aménager un équipement public près de l'échangeur des Trois-Pigeons, sur un espace moins sensible.

Sur ce fondement, la CPA a lancé une procédure de ZAC par délibération du 22 juin 2006 tandis que la Commune délibérait en décembre 2006 pour la procédure de révision simplifiée du POS devant transcrire ces objectifs dans le document d'urbanisme.

2/ L'élaboration du projet

Le site concerné cristallisant de nombreux enjeux, une longue concertation a eu lieu sur l'élaboration du projet avec les institutions partenaires : DDE, DDAF, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Architecte des Bâtiments de France en raison de la proximité des jardins classés du Château de l'Enfant...

Depuis, conformément à cette délibération et au Code de l'Urbanisme, la concertation avec la population a été menée et les études nécessaires ont été achevées pour finaliser en conséquence le dossier de création de la ZAC.

La phase de concertation, qui a permis de confronter le projet aux avis de la population, s'est tenue en septembre et octobre 2009, en Mairie annexe des Milles et à la CPA. Une réunion publique a également été organisée le 10 septembre 2009 aux Milles. Le déroulement et le bilan détaillé de cette concertation (modalités, observations, analyse) figurent en annexe du présent rapport.

Cette concertation s'est déroulée de façon conjointe avec celle de la révision simplifiée du POS menée par la Ville d'Aix.

En cohérence avec les résultats de la concertation, le dossier de création de la ZAC a été établi.

3/ Le respect des objectifs de la ZAC

Ce dossier confirme la vocation de l'opération définie avec le groupe de travail partenarial. La ZAC du Quartier de l'Enfant est donc conçue comme une limite d'extension au Pôle d'Activités et lui offre une entrée lisible. Elle est destinée à l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les commercialiser pour des activités économiques. L'objectif de cette zone est d'offrir des possibilités d'implantation aux entreprises dans un contexte où le pôle d'activités d'Aix est saturé.

Le choix du site est conforme à cette orientation, en continuité immédiate du pôle d'activités et facilement connecté au reste du territoire, dans un environnement de qualité que le projet s'attache à respecter (perspectives paysagères, proximité du château de l'Enfant). Inséré avec soin dans son environnement, il s'appuie sur l'existant ; il contribue en outre à intégrer la prison et le lotissement industriel des Trois-Pigeons, créé en 2001, dans un ensemble urbain.

Le projet répond aux orientations du Schéma de Développement Economique de la CPA, qui prévoit de maintenir l'attractivité du territoire avec un développement équilibré exogène et endogène. Il correspond en outre aux besoins identifiés, en prévoyant une offre de terrains à destination d'entreprises dynamiques créant des emplois locaux, notamment celles déjà installées sur le pôle.

C'est au regard de ces objectifs que la Communauté a décidé une intervention d'ensemble sous forme de ZAC menée par la puissance publique, afin d'assurer la maîtrise et la cohérence de l'opération et d'atteindre les ambitions assignées au projet.

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'Equipement.

4/ Le périmètre de la ZAC

La zone d'implantation de la ZAC demeure celle initialement prévue, entre la ZAC Eiffel et la prison. Le périmètre présenté dans le dossier a en revanche sensiblement évolué, suite à un important travail multi-partenarial sur la conciliation entre les objectifs d'optimisation du foncier cessible et de préservation du paysage.

Un consensus s'est en effet formé autour de l'idée d'inclure dans la ZAC les terrains situés sous la prison et de travailler sur une limite urbanisation/terres cultivées grâce à un traitement qualitatif, et paysager, un alignement du bâti et une zone non construite dédiée à des équipements sportifs de plein air. Le nouveau périmètre délimite donc une zone d'environ 36 hectares.

5/ Le programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions envisage à ce jour d'implanter au maximum 126.300m² de bâtiments sur 210.500m² cessibles, dans des zones constructibles de morphologie différente en fonction de la visibilité et de la destination. Les objectifs économiques du projet ont en effet présidé à l'élaboration du programme et de la composition spatiale. Il s'agit d'apporter une réponse prioritaire aux demandes d'extension des entreprises implantées dans la zone, de répondre particulièrement à la pénurie de foncier pour le secteur secondaire et activités « mixtes », de proposer une offre de services aux usagers de la zone.

Pour cela, le projet prévoit :

- en arrière de zone des grands lots destinés à l'industrie et à la petite logistique ;
- en partie centrale des lots moyens destinés aux PME/PMI ;
- en partie avant des petits lots destinés aux PME/PMI et services aux usagers, avec une contrainte qualitative forte face au Château de l'Enfant ;
- sous la prison un centre de vie avec hôtellerie, services, équipements sportifs...

Les espaces publics de la zone représentent environ 76.000m² comprenant les voiries, bassins de rétention, espaces verts... En effet, le projet se caractérise par un retrait paysager tout le long de la RD59 pour observer un recul face au château de l'Enfant.

6/ Le régime au regard de la TLE

Enfin, il est prévu 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 1585C 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).

Le dossier complet de création de la ZAC, et notamment l'étude d'impact, est consultable dans les locaux de la CPA, Direction des Affaires Juridiques, ainsi qu'en séance.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-2 et R.311-1 et suivants ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VU le bilan de la concertation ;

VU le dossier de création de la ZAC ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, et compte tenu de l'avis favorable exprimé par le Bureau du 27 novembre 2009, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER le bilan de la concertation ;**
- **ARRETER ET APPROUVER le dossier de création de la ZAC ;**

- **DECIDER** la création de la ZAC selon les modalités ci-dessus ;
- **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 la disposition du public à la CPA, Direction des Infrastructures et de l'Aménagement, 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 de l'article R.311-6, 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. Rappel des modalités de la concertation

La délibération du 22 juin 2006 a mis en place les modalités de concertation suivantes :

- Ouverture pendant au moins un mois d'un site de concertation à la mairie d'Aix-en-Provence et à la Communauté du Pays d'Aix, avec mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet de ZAC ainsi que d'un registre destiné à recueillir observations et propositions.
- Exposition pendant la durée de la concertation de panneaux de présentation du projet en mairie ;
- Présentation à la population des objectifs d'urbanisme et du contenu du projet lors d'une réunion publique.

Dans les faits, la concertation s'est tenue en septembre et octobre 2009, en Mairie annexe des Milles et à la CPA. Une réunion publique a également été organisée le 10 septembre 2009 aux Milles. L'information du public s'est réalisée par voie de presse (La Provence et La Marseillaise) et par voie d'affichage sur le Pôle d'Activités d'Aix.

2. Bilan

Au cours de la concertation, des préoccupations ont été exprimées, notamment par les CIQ et les agriculteurs, sur la localisation du projet, qui impacte des surfaces agricoles, et sur la consommation d'espace par l'urbanisation toujours plus importante, générant une imperméabilisation croissante des sols et des risques d'inondation supplémentaires. Cette nouvelle extension a donc été replacée dans un contexte de compromis qui vise justement à définir la limite d'urbanisation et à terminer le pôle d'activités. Bien que la nécessité du projet soit comprise, il a également été regretté que celui-ci s'inscrive dans le périmètre de protection des jardins du château de l'Enfant.

Les associations d'entreprises ont au contraire apporté un plein soutien au projet, qu'elles estiment indispensable pour maintenir l'attractivité et le niveau de vie du territoire, tout en déplorant la taille réduite de cette extension, qu'elles ne jugent pas à la hauteur des enjeux de pénurie foncière. Elles appellent clairement à poursuivre la zone et à réfléchir dès aujourd'hui à d'autres possibilités de développement, ce que la ville effectuera dans le cadre du PLU afin d'identifier d'autres zones à aménager pour l'activité.

L'impact du projet et des développements successifs de l'urbanisation du secteur sur la qualité de vie a également été souligné par les habitants et les CIQ, qui déplorent des nuisances et des problèmes d'accessibilité récurrents et croissants.

La Ville et la CPA interviennent constamment sur l'amélioration des voiries du Pôle d'Activités et travaillent avec le Conseil Général et l'Etat, concernant les voies qui relèvent des compétences de ces derniers, pour faire aboutir des projets d'infrastructures attendus par les usagers du site.

Cependant, l'ensemble des institutions considère que l'action sur les infrastructures routières a forcément une portée limitée dans ce secteur très urbanisé et très fréquenté. Les attentes et les projets se placent donc également sur le terrain du développement des transports en commun. A ce titre, la CPA va aménager un pôle d'échanges à Plan d'Aillane, qui permettra de desservir tout le pôle d'activités, et travaille avec la Région sur le développement du transport ferroviaire.

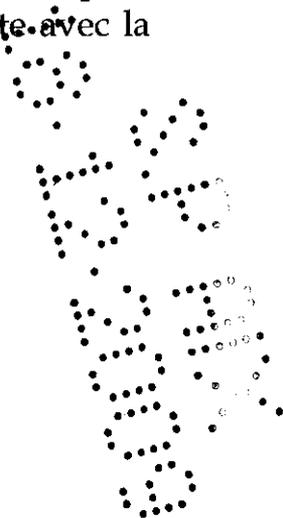
Plus largement, les habitants et leurs associations souhaitent une prise en compte des problématiques de développement durable et de qualité environnementale dans le projet, à travers les transports en commun et la préservation de l'agriculture mais aussi par la recherche d'exemplarité dans la conception architecturale de la ZAC (énergies renouvelables, récupération d'eau...).

Le contenu du projet a également fait débat, certains prônant une mixité urbaine et l'implantation de logements sur la zone, afin notamment de réduire les problèmes de saturation automobile liés aux déplacements pendulaires, les coûts de surveillance liés à la désertification des zones le week-end et la chute de l'activité en centre-ville. Là encore, la ZAC du Quartier de l'Enfant a vocation à terminer l'existant, ce qui n'empêche pas de mener ces réflexions sur de nouvelles zones.

Par ailleurs, le porteur du projet Zidane Sport Concept a présenté le projet qui doit voir le jour sur des terrains privés au sud de la maison d'arrêt de Luynes dans le cadre de la ZAC. Ce projet d'équipements sportifs de plein air s'implantera pour partie sur la zone UEFS définie dans le plan de zonage de la révision simplifié et participera à l'amélioration de l'offre de services aux salariés du pôle d'activités des Milles.

Enfin, un propriétaire foncier présent sur le site a demandé à ce que sa maison soit protégée et isolée de la zone avec l'aménagement d'un accès indépendant et la réalisation de plantations ; ces demandes ont été prises en compte dans le schéma d'aménagement.

Le reste des remarques a concerné le devenir des autres secteurs du POS, qui a suscité beaucoup d'attention dans le cadre de la concertation conjointe avec la procédure de révision simplifiée du POS.





VISA CARTOUCHE ENVIRONNEMENT

CARTOUCHE À REMPLIR OBLIGATOIREMENT POUR LES DELIBERATIONS DONT LA CPA À LA PLEINE MAITRISE D'OUVRAGE, SONT EXCLUES LES DELIBERATIONS QUI CONCERNENT : LES SUBVENTIONS, LES FONDS DE CONCOURS.

Objet du rapport : Zone d'activités économiques communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence – Approbation du bilan de la concertation ; Adoption du dossier de création de la ZAC ; Décision de création de la ZAC.

Service rédacteur : Diria : Service des Opérations d'Aménagement

Nom du rédacteur

Emeline DUMOULIN

Téléphone :

04 42 91 60 86

Impact global du projet sur l'environnement :

Le dossier de création de la ZAC fait partie de la procédure conduisant à l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités, ici en extension du Pôle d'Activités d'Aix. Le dossier de création comporte une étude d'impact, qui peut-être précisée au stade du dossier de réalisation (correspondant à un stade plus avancé du projet).

Voir ci-après extraits de l'étude d'impact.

Objectifs de réduction ou prévention des nuisances :

BESOIN D'AIDE OU QUESTIONS ? :

Service écologie urbaine, Céline SALES, 04 42 91 49 44
csales@agglo-paysdaix.fr

A) EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La partie qui suit a pour objet d'évaluer les effets induits par le projet. On distingue :

- les effets directs et indirects
 - Effets directs : conséquences directement imputables au projet, dans le temps et dans l'espace. Il peut s'agir d'effets structurels dus à la construction même du projet (consommation d'espace, modification du régime hydraulique, effets de coupures des milieux...) ou d'effets fonctionnels liés à l'exploitation et à l'entretien de l'équipement (pollution de l'air, de l'eau et de sols, production de déchets divers, accroissement des flux de trafic..).
 - Effets indirects : ils résultent d'une relation de cause à effet, ayant pour origine un effet direct. Ils peuvent concerner un territoire éloigné du projet ou intervenir dans un délai plus ou moins long. Leurs conséquences peuvent être aussi importantes qu'un effet direct.
- les effets permanents et temporaires
 - Effets permanents : ils sont dus à la construction même du projet ou à ses effets fonctionnels qui se manifesteront.
 - Effets temporaires : il peut s'agir d'incidences limitées dans le temps, d'effets qui disparaissent avec leur cause, ou dont l'intensité diminue avec le temps.

Les effets sur l'environnement qui ne peuvent pas être supprimés font l'objet d'un chapitre intitulé « mesures compensatoires ».

Remarque : Des compléments à l'étude d'impact pourront être apportés dans le dossier de réalisation de la ZAC, notamment sur les effets du projet et les mesures compensatoires.

1. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. EFFETS SUR LA CLIMATOLOGIE

L'effet sur la climatologie est anecdotique dans la mesure où les activités prévues pour s'implanter dans la zone nouvelle (production/bureau/stockage/Recherche et Développement) ne sont pas spécialement génératrices de gaz à effets de serre.

Le trafic induit par le projet reste relativement modéré à l'échelle du pôle d'activités et ne sera pas suffisant pour engendrer un effet notable sur la climatologie locale. L'effet du projet sur la climatologie est donc négligeable.

1.2. EFFETS SUR LA TOPOGRAPHIE

Le site est doté d'une topographie plane, le projet sera donc sans incidence sur la topographie générale de la zone. Par ailleurs, les aménagements réalisés sont concentrés en surface.

Au vu de cette topographie douce, les mouvements de terrain ne seront que temporaires lors de la phase travaux et seront générés par le terrassement des terrains et l'aménage des réseaux en souterrain.

1.3. EFFETS SUR LES SOLS ET SOUS-SOLS

Des remaniements des sols importants interviendront lors de la phase travaux sur la totalité de l'emprise qui fera l'objet d'un décapage de la couche de terre végétale actuellement en place. Ces effets seront toutefois temporaires et concentrés en phase travaux. L'imperméabilisation des sols, occupés aujourd'hui par des terres agricoles ou des espaces en friche au niveau de l'emprise des futures constructions, des voiries créées et des stationnements sera un effet direct et permanent du projet.

Considérant que le règlement du PLU imposera 15% d'espaces verts minimum, la surface active du projet est donc estimée à 18 ha, surface dont les sols aujourd'hui naturels ou agricoles seront directement imperméabilisés par la création de la ZAC. Pour ce faire de mesures de compensation seront mises en place.

1.4. EFFETS SUR LES EAUX SUPERFICIELLES

L'imperméabilisation des sols résultant de l'emprise des voiries, des stationnements et de l'emprise des constructions aura des conséquences sur les eaux pluviales, qui ruisselleront plus rapidement faute de pouvoir s'infiltrer naturellement. Le projet de la ZAC de l'enfant va induire une augmentation de la surface imperméabilisée et donc une augmentation des débits ruisselés sur les surfaces aménagées. Ces effets sont qualifiés de permanents et indirects et justifient la prise de mesures adaptées (cf Chapitre sur les mesures). Les débits de ruissellements sur les surfaces dans l'état actuel sont reportés dans le tableau ci-dessous.

Bassin versant	Thalweg	Pente moyenne	Coefficient de ruissellement	Surface	Q 10 ans actuel
Zone nord	450 m	3.3 %	0.25	7.5 ha	760 l/s
Zone sud	950 m	1.6 %	0.25	13 ha	754 l/s

L'état aménagé prévoit une imperméabilisation du sol assez conséquente, avec un ratio réservé aux espaces verts de 15 % sur les deux zones.

Bassin versant	Thalweg	Pente moyenne	Coefficient de ruissellement	Surface active	Q 10 ans
Zone nord	450 m	3.3 %	1	6.6 ha	3 415 l/s
Zone sud	950 m	1.6 %	1	11.5 ha	3 408 l/s

Afin de compenser les débits ruisselés sur les surfaces aménagées, il sera aménagé deux bassins de rétention qui écrêteront les eaux sur les parcelles nouvellement imperméabilisées.

Le projet sera sans effet notable sur le débit du ruisseau Robert puisque les eaux pluviales issues du lessivage des sols nouvellement imperméabilisés seront écrêtées dans ces deux bassins de rétention. Dans le cas des voiries créées ou élargies, le lessivage des chaussées lors d'épisodes pluvieux pourra générer le rejet de polluants (usure de matériaux, résidus de carburants..) dans les sols et dans le milieu naturel. La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures en sortie de bassin limitera les risques de pollution des eaux.

NB : Les impacts du projet sur la ressource en eau seront étudiés dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau qui sera réalisé ultérieurement.

1.5. EFFETS SUR LES EAUX SOUTERRAINES

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'étant recensé sur ou à proximité de la zone d'étude, les effets du projet peuvent être considérés comme nuls. Le projet n'est pas de nature à avoir des effets directs et permanents sur l'hydrogéologie du site compte tenu de :

- la profondeur de la nappe Jurassique qui se trouve ainsi protégée,
- la mise en place d'un dispositif de dépollution (séparateur d'hydrocarbures) en sortie de chaque bassin de rétention avant rejet dans le milieu naturel.

En phase travaux, les précautions nécessaires seront prises pour éviter toute pollution accidentelle de la nappe souterraine du bassin d'Aix.

1.6. EFFETS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le projet n'est pas de nature à augmenter les risques incendies, ni les risques de retrait-gonflement d'argiles.

S'agissant des risques inondations et en l'absence de PPR Inondations établi, le projet tient compte de l'enveloppe hydrogéomorphologique du ruisseau Robert. Les parties d'îlots privés situés dans cette enveloppe sont inscrits en tant qu'espaces verts et devront à ce titre ne présenter aucun élément bâti. Les bassins de rétention sont situés en dehors de l'enveloppe.

Plus largement, l'article 8 des dispositions générales du PLU d'Aix-en-Provence sera applicable qui prescrit la réalisation d'une étude hydraulique spécifique et d'une étude de vulnérabilité pour les constructions neuves au sein de cette zone. A la charge des constructeurs, ces études devront démontrer l'absence d'incidences notables des constructions sur les risques ou sinon faire état des mesures mises en œuvre pour y répondre.

Concernant les risques technologiques, le futur règlement du POS n'autorisera pas l'implantation d'activités entraînant un risque pour l'environnement : « Article UEF 1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement [...] ».

2. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

2.1. EFFETS SUR LA CONSOMMATION ET L'OCCUPATION DES SOLS

Le projet va se traduire par une consommation des sols de l'ordre de 20 ha, correspondant à l'emprise des voies, des stationnements et des constructions réalisées.

En terme d'occupation des sols, le site correspondant essentiellement aujourd'hui à de l'agriculture. Il va donc évoluer vers un espace urbanisé à vocation économique. Néanmoins, ce changement s'inscrit dans la continuité de tissus déjà largement urbanisés au niveau du pôle des Milles.

Parallèlement, la révision simplifiée du POS d'Aix-en-Provence rendue nécessaire par le projet porte également sur le renforcement de la vocation agricole de la bande située entre la prison de Luynes et l'A51.

2.2. EFFETS SUR LES INVENTAIRES ET LES PROTECTIONS

Le site ne recoupe aucune zone d'inventaire ou de protection, l'effet sera donc nul.

2.3. EFFETS SUR LA BIODIVERSITE

La création de la ZAC permettra l'entretien du Ruisseau Robert, qui souffre actuellement d'un enrichissement progressif. Le nettoyage et l'entretien plus régulier de la ripisylve auront des effets positifs sur ce milieu qui bénéficiera d'un apport de lumière plus important, propice à l'apparition d'espèces plus variées. Sa fonction de corridor écologique sera maintenue voire renforcée.

Les deux bassins de rétention du projet s'implanteront dans une zone en friche, marquée par une certaine humidité, qui sera de fait remplacée par ces ouvrages de rétention. Leur paysage, les plantations associées et leur mise en eau lors des épisodes pluvieux devront permettre de compenser dans une certaine mesure la suppression de cet espace.

Le projet prévoit également la plantation d'environ 300 arbres et l'aménagement d'espaces verts le long de la RD59. Les essences seront choisies parmi des essences locales et adaptées au climat méditerranéen. Ces éléments végétalisés pourront servir de support à la fréquentation du site, pour des petits mammifères, l'avifaune ou bien encore les insectes, ce qui est un effet direct et permanent du projet.

3. EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

3.1. EFFETS SUR L'AGRICULTURE

Le projet de la ZAC entraîne la suppression de parcelles agricoles encore exploitées pour un total de 20 ha environ. Il s'agit d'un effet direct et permanent du projet sur l'activité agricole. Dans le cadre de l'application de sa charte agricole, la Communauté du Pays d'Aix s'efforcera de compenser ces suppressions. Précisons que cette compensation est appréciée de façon globale à l'échelle du territoire de la CPA et non pas hectare par hectare et a pour objectif de maintenir la surface agricole utilisée (SAU) autour de 25 000 ha.

La démarche qui sera mise en œuvre sur le quartier de l'Enfant reposera donc sur une approche au cas par cas entre les exploitants, la CPA avec éventuellement l'intervention de la SAFER et consistera à faciliter l'obtention de nouveaux terrains agricoles.

Bien que négatif, cet impact du projet est à rapprocher de la volonté exprimée dans la DTA pour maintenir une coupure agricole entre la zone d'activités des Milles et l'autoroute A51, interdisant par conséquent toute urbanisation à l'ouest de l'autoroute, tout en retenant le principe d'un développement économique sur la zone des Milles-La Duranne-Arbois..

3.2. EFFETS SUR LE RESEAU VIAIRE ET L'ACCESSIBILITE

Le fonctionnement du site va se trouver amélioré compte tenu de :

- La création d'un giratoire entre la RD 59 et la Route de l'Enfant marquant l'entrée de la ZAC,
- La requalification de plusieurs voies : rue Delaunay (550 m), Route de l'Enfant (1000 m) et la RD 59 (850 m),
- La création de 2 barreaux (600 m et 680 m) orientés Est-Ouest, entre la Route de l'Enfant et la rue Eiffel.
- La création d'une piste cyclable le long de la RD59 (3m de large) et de trottoirs pour les piétons (1.5m de large).

Le projet ne permet pas la desserte directe des îlots depuis la RD59 pour des raisons urbaines et paysagères, compte tenu notamment de la proximité du Château de l'Enfant. En effet, les espaces de stationnement, de livraisons des îlots situés le long de la RD59 sont rejetés en arrière au niveau de la voirie créée.

3.3. EFFETS SUR LES TRAFICS ROUTIERS

L'aménagement du parc d'activités entraînera une augmentation notable de la charge de trafic routier, tant au niveau des véhicules légers que pour les poids lourds. Il s'agit d'effets directs et permanents du projet.

Au titre des effets temporaires, il convient de faire état du trafic supplémentaire qui interviendra lors de la phase d'aménagement de la zone puis des travaux permettant les constructions des bâtiments prévus. Ces effets seront directs mais temporaires.

Bien que le programme des activités qui s'implanteront ne soit pas encore précisément défini et considérant que la ZAC créera entre 800 et 1000 emplois, une estimation des trafics supplémentaires attendus peut être effectuée, sur la base des paramètres ci-dessous.

- Trafic lié aux usagers de la zone
 - 95% des actifs viendront travailler avec leur véhicule personnel (les autres utilisent le covoiturage, le vélo ou les TC)
 - 60% des usagers mangent sur place (centre de vie de la future ZAC ou zone existante) et 40% des usagers de la zone réaliseront 2 aller-retour par jour (restauration à l'extérieur),
 - une fréquentation de la zone par des visiteurs évaluée à 1 visiteur/jour pour 15 salariés.
- Trafic lié au fonctionnement des activités
 - 1 livraison/jr par messagerie (VL) pour 10 salariés,
 - 2 livraisons par jour par Poids Lourds pour 50 salariés.

Figure 1 : Evaluation des déplacements générés par le projet

ZAC ENFANT	DEPLACEMENTS			DEPLACEMENTS		
	Hypothèse basse : 800 emplois			Hypothèse haute : 1000 emplois		
	Usagers	Fonctionnement de entreprises		Usagers	Fonctionnement de entreprises	
Véhicules	Véh. légers	Véh. légers	Poids Lourds	Véh. légers	Véh. légers	Poids Lourds
Aller-retour/jr	1270	80	16	1587	100	20
Veh entrant ou sortant	2540	160	32	3174	200	40
TOTAL par type de véhicules	2700 véhicules entrant/sortant par jour		32 poids lourds entrant/sortant par jour	3374 véhicules entrant/sortant par jour		40 poids lourds entrant/sortant par jour

La moyenne des deux hypothèses correspond à : 3037 VL entrants sortants par jour et 36 PL entrants sortants par jour. Ces estimations sont susceptibles d'être modifiées au gré du programme de réalisation de la ZAC (nb d'emplois prévisionnel et estimation du trafic PL), qui sera établi au final par le MO et l'aménageur retenu.

Ces flux supplémentaires se feront essentiellement à destination de la RD 59 ou de la Route l'Enfant et correspondront à des trajets domicile-travail concentrés aux heures de pointe. A l'inverse, l'équipement sportif amené à s'implanter en extrémité Est de la ZAC générera un trafic qui ne pourra

se faire sentir à des heures différentes : en milieu de journées ou en soirée dans le cas de l'organisation d'évènements sportifs ponctuels (matches, compétition..).

Plus globalement, la création du pôle d'échanges de Plan d'Aillane devrait néanmoins se traduire par un développement progressif de l'usage des modes alternatifs à la voiture à l'échelle du pôle des Milles mais aussi au niveau du site grâce aux dispositifs mis en place sur la RD59 (TCSP éventuel, piste cyclable).

3.4. EFFETS SUR LE STATIONNEMENT

Le projet prévoit la création d'environ 200 places de stationnement sur la voie publique, réparties du côté Nord des deux voies Est-Ouest créées. Avant l'arrivée sur le futur giratoire, une petite zone de stationnement est aménagée pour les VL et les PL.

Au niveau de îlots privés, on peut indiquer seulement indiquer le minimum imposé dans le règlement du futur PLU : Article UEF 12 : « [...] *Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface hors œuvre :*

- *Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place pour 100 m².*
- *Bureaux et hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m²*
- *[...] »*

3.5. EFFETS SUR LES CIRCULATIONS DOUCES

La RD59 est conçue comme un axe privilégié pour l'usage de transports en commun (site propre) et des modes doux. La piste cyclable s'inscrit dans une bande de 11m de large, plantée d'arbres d'alignements. La RD59 offrira ainsi confort et sécurité pour les modes doux.

La requalification ou la création de nouvelles voiries s'accompagnent systématiquement de trottoirs permettant les cheminements piétons (1.5 m de large), ce qui est un effet direct et permanent du projet. Selon les voies concernées, un ou deux trottoirs sont prévus (cf coupe-types de présentation du projet).

Le projet pourra indirectement inciter à un usage plus important des modes doux sur la zone, en offrant des aménagements spécifiques et en améliorant la sécurité de ces usagers. Le futur pôle d'échanges de Plan d'Aillane y contribuera également.

3.6. EFFETS SUR LE BATI

Le projet n'entraîne aucun effet sur le bâti existant, la maison située à l'Ouest de la zone face à la maison d'Arrêt est conservée.

3.7. EFFETS SUR LE FONCIER

Le projet va nécessiter l'acquisition de terrains aujourd'hui encore privés.

3.8. EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN

En terme de fonctionnement urbain, le projet de ZAC doit s'articuler de manière cohérente avec la zone d'activités adjacente et permettre un fonctionnement global et pertinent. Pour cela, les nouvelles voies créées se raccordent autant au maximum au niveau des carrefours existants sur la ZA Eiffel, de manière à assurer des liaisons aisées et logiques avec les tissus existants.

Le fonctionnement urbain s'appuie sur :

- L'affirmation de la RD59 comme un axe viaire structurant de qualité et accordant une large place aux modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, piste cyclable, piétons). Cet axe a vocation à marquer l'entrée Sud-Est dans la zone des Milles,
- La création de deux barreaux viaires pour la desserte des îlots constructibles connectés au réseau viaire existant au niveau de la ZA Eiffel,
- Un accès aux parcelles situées le long de la RD59 qui n'est possible que depuis l'arrière soit depuis la nouvelle voie Sud et non depuis la RD59. Le but recherché consiste à préserver la fluidité du trafic et la qualité paysagère de cet axe, véritable vitrine de la zone de l'Enfant et qui constitue un pendant au domaine du Château de l'Enfant. En arrière de ces îlots, sont concentrés les espaces de stationnement, de livraisons, nuisants en matière de paysage et de cadre de vie.

3.9. EFFETS SUR LES RESEAUX

◆ L'alimentation en eau potable

Les besoins en eau potable peuvent être évalués à 100 l/jour pour les salariés de la zone. Compte tenu du nombre d'emplois envisagés, le projet aura pour effet de nécessiter un approvisionnement quotidien supplémentaire en eau potable de l'ordre de 80 et 100m³ (considérant un nombre d'emplois entre 800 et 1000).

Dans le cadre d'une réflexion d'économie d'eau, il peut être envisagé de récupérer une partie des eaux de pluies pour les usages particuliers (toilettes et arrosage).

◆ Des eaux usées à traiter

Considérant que 80% de l'eau potable est rejetée par la suite, la fréquentation de la ZAC sera à l'origine de 64 à 80m³ d'eaux usées, par jour. Le raccordement obligatoire des constructions aux réseaux collectif permettra de récupérer et traiter les effluents générés.

◆ L'alimentation en énergie

La ZAC de l'Enfant va générer des besoins en alimentation électrique que l'on peut estimer en fonction de la SHON du projet. On considère que pour chaque m² de SHON utile (nécessitant une alimentation électrique), les besoins correspondant sont estimés à 0,1kW/h soit un total de 13 440,3kW. Ces éléments sont donnés à titre indicatif. Le règlement du PLU autorisant l'implantation des installations solaires, des éoliennes, le recours à ces dispositifs pourra diminuer sensiblement les besoins en électricité. Le site étant déjà alimenté en gaz, une partie de l'énergie pourra être fournie par ce biais.

◆ Télécommunications

Le projet nécessitera le raccordement aux réseaux de télécommunications primaires déjà présent sur le site, du fait de la proximité du pôle des Milles d'Aix-en-Provence. Par ailleurs, le projet induira la fourniture du Très Haut Débit.

3.10. EFFETS SUR LES DECHETS

En ce qui concerne l'évacuation des déchets, le projet n'est pas encore suffisamment précis pour évaluer l'impact (volume et nature des déchets). Ce point pourra être explicité en phase de réalisation.

Cependant, il est certain que le projet engendrera la production de déchets supplémentaires, comme les ordures ménagères et des déchets industriels spécifiques à certaines activités.

Il est prévu la mise en place de dispositifs de collecte, d'évacuation des déchets et le traitement spécifique des déchets industriels conformément à ce qui existe déjà.

Cependant, comme le précise l'article Uef 1 du POS d'Aix-en-Provence, précédemment cité (chapitre 1.6), « *sont interdites [...] les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement [...]* ». Cette interdiction limite donc les quantités de déchets industriels spéciaux (DIS).

4. EFFETS SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

4.1. EFFETS SUR LE PAYSAGE

En premier lieu, le projet aura des effets directs et temporaires pendant la phase de travaux puisque l'aspect des terrains concernés et la vision du chantier (bâtiment et engins) seront peu valorisants dans le paysage. Ces effets temporaires s'estomperont au fur et à mesure des aménagements.

L'aménagement de la ZAC de l'Enfant aura pour effet principal d'urbaniser un espace aujourd'hui largement ouvert et occupé par des terrains agricoles. Dès lors, les effets paysagers du projet seront directs et permanents.

Cela étant dit, le projet s'attache à favoriser une bonne insertion dans le paysage à travers :

- La conservation des vues et des ouvertures vers l'aqueduc Roquefavour, le massif la Sainte-Victoire et les collines proches,
- L'aménagement d'un axe structurant au niveau de la RD59, marquant qualitativement l'entrée dans la zone,
- L'affirmation d'un front urbain le long de la RD59 à travers l'obligation figurant au règlement futur du POS de respecter un alignement strict le long de la voie,
- Le traitement soigné des limites du site : au Nord et à l'Est avec des plantations et la préservation d'une bande d'espaces verts de 5 m de large,
- Une forte végétalisation au niveau des voiries, les parcelles devant conserver 15% minimum d'espaces verts,
- Le rejet en arrière des parcelles longeant la RD59 des espaces impactant visuellement (espace de stockage par exemple).
- Les dispositions prévues au règlement du POS pour limiter la prégnance des enseignes :

« Les enseignes sont autorisées : sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète, sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive. Les enseignes sont interdites sur la toiture. Les enseignes lumineuses sont interdites. »

S'agissant de l'impact du projet dans le grand paysage, l'urbanisation du site sera caractérisée par la construction de bâtiments d'activités et dont la hauteur ne pourra excéder 10m.

La végétalisation du site sera assurée par un ensemble de dispositifs :

- Valorisation de la ripisylve du ruisseau Robert,
- Double alignements d'arbres de haute tige sur le côté Nord de la RD 59,
- Alignements d'arbres et bande végétalisée à l'Est de la ZAC, accolés aux futurs équipements sportifs,
- Alignements d'arbres au niveau des stationnements des 2 voies créées mais aussi au Nord de la ZAC,
- Aménagement de 2 bassins de rétention de part et d'autre du ruisseau Robert.

Le projet sera très perceptible depuis la RD 59, en tant que voie d'accès principale. L'intention est de profiter de la réalisation de la ZAC de l'Enfant pour affirmer de façon plus évidente l'entrée dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone d'activités permettra de terminer l'aménagement du pôle des Milles, garantissant pour le futur une meilleure lisibilité des limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles (protégés dans le cadre de la DTA et du PLU révisé).

Par ailleurs, les fronts bâtis sont prévus pour assurer un alignement strict de leurs façades vis-à-vis des voies et offrir un caractère urbain à la zone grâce à une architecture de qualité.

La perception visuelle du site, depuis les collines au Nord, est limitée par le renforcement de la trame arborée le long des voiries, selon un axe Est Ouest.

Dans l'ensemble, le projet de future zone d'activités affiche la volonté d'assurer une qualité paysagère et urbaine, qui se démarque notamment de ce qui a pu être réalisé sur le reste du Pôle des Milles. Egalement, le travail mené avec l'Architecte des Bâtiments de France a permis de veiller à la qualité du projet. Aussi les effets paysagers seront plutôt positifs.

4.2. EFFETS SUR LE PATRIMOINE

La zone d'étude est concernée par le périmètre de protection d'un Monument historique : le Château de l'Enfant. Pour sa valorisation et afin de ne générer aucun effet négatif sur les panoramas depuis et sur ce monument, un recul de 35 m des façades par rapport à l'axe de la RD 59 sera aménagé sur tout le linéaire de celle-ci, y compris à l'Est du giratoire créé.

4 sites archéologiques ont été recensés aux abords de la zone d'activités. Cela étant, aucun d'entre eux n'est situé au sein du périmètre de la ZAC. Etant donné la proximité de ces sites, une attention particulière sera apportée lors des travaux.

Malgré ces indications, si des vestiges archéologiques étaient découverts pendant les travaux, ceux-ci devront être signalés à la DRAC selon l'article L531-14 du Titre III du Livre V du code du Patrimoine.

5. EFFETS SUR LA SANTE

Le projet va engendrer des nuisances supplémentaires par rapport à l'état actuel, qui vont s'exprimer en terme :

- d'augmentation de la circulation routière sur le site donc de la pollution de l'air et du niveau de bruit, qui cependant restera compatible avec la réglementation en vigueur,
- d'apports supplémentaires d'eaux pluviales chargées en matières polluantes pouvant impacter les sols.

5.1. EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR

◆ Emissions liées au trafic routier

La mise en service de la zone d'activités s'accompagnera des flux suivants : environ 3000 véhicules légers entrant/sortant par jour de la zone et 40 poids lourds entrant/sortant par jour de la zone¹. Il convient cependant de rappeler que ces chiffres se basent sur des estimations et ne sauraient donc constituer des données définitives. Les émissions de polluants issues de ce trafic constituent un effet négatif et permanent du projet. Il apparaît utile de préciser que même en l'absence de projet, la

¹ Ces données sont issues d'une évaluation à partir de l'estimation du nombre d'emplois attendus sur la zone.

croissance naturelle des trafics (de l'ordre de 3% par an en moyenne) aurait été à l'origine d'émissions supplémentaires sur le site.

Le logiciel Impact 2.0 de l'ADEME permet de quantifier les émissions de polluants et les quantités de gaz à effet de serre issues du trafic routier généré par le projet.

Consommation totale en grammes (valeur 2008)

Catégorie	Véhicules	Essence Conso	Diesel Conso	CO	NOx	COV	Particules	CO2
total VL	3037	40 728	86 108	1 482	1 230	174	68	397 780
total PL	36	0	8 250	28	121	15	4,53	25 861

Catégorie	Véhicules	SO2	Plomb	Cadmium	Cuivre	Chrome	Nickel	Selenium
total VL	3037	10	0,12	0,00	0,22	0,01	0,01	0,00
total PL	36	0,66	0	0	0,01	0	0	0

Catégorie	Véhicules	Zinc	CH4	N2O	NH3	HAP	NMVOc	benzene
total VL	3037	0,13	13	83	56	0,07	162	6,12
total PL	36	0,01	1,86	0,92	0,09	0	14	0,01

Emissions de gaz à effet de serre (valeur 2008)

Polluant	VL		PL	
	Emission (g)	Equivalent CO2(g)	Emission (g)	Equivalent CO2(g)
CO2	397 780	397 780	25 861	25 861
CH4	13	271	2	39
N2O	83	25 727	1	285
Total		423 778		26 185

Les effets sur la santé peuvent se répartir en effets aigus (à court terme) et effets chroniques (à long terme). Les effets peuvent s'étaler de l'inconfort au décès par détresse cardiaque ou respiratoire notamment lors d'épisodes majeurs de pollution.

Les personnes sont souvent exposées simultanément à plusieurs polluants, que ce soit à l'intérieur des locaux (domicile, travail) ou à l'extérieur. L'effet des polluants peut interagir avec les effets d'autres facteurs : pollens, tabac... Le niveau et la durée de l'exposition, mais aussi l'âge, la susceptibilité individuelle, l'existence d'une maladie jouent un rôle déterminant.

Il n'est pas prévu d'implantation d'activités polluantes sur le site, qui auraient pu générer des rejets atmosphériques (fumées, poussières).

5.2. EFFETS SUR L'ACOUSTIQUE

Des nuisances sonores supplémentaires seront engendrées sur le site :

- lors de la phase d'aménagement de la zone, du fait de la circulation de engins de chantier : ces effets directs seront néanmoins temporaires,
- lors de la mise en service de la zone, du fait de la circulation supplémentaire des usagers, visiteurs ou livraisons ; il s'agit d'effets directs et permanents.

On peut néanmoins considérer ces incidences comme mineures et comme n'entraînant pas de dépassements des seuils réglementaires.

5.3. EFFETS SUR LA QUALITE DES EAUX ET DES SOLS

La création d'une nouvelle zone d'activités entraîne un double risque de pollution des eaux superficielles ou souterraines à travers :

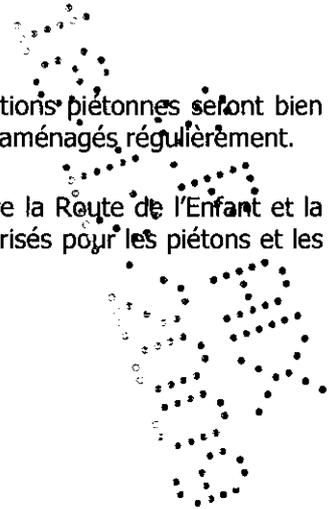
- d'une part les eaux d'origine routière (lessivage d'hydrocarbures),
- d'autre part, un risque de pollution accidentelle lié à la nature des activités présentes sur la zone (déversement accidentel de produits par exemple).

Les mesures mises en œuvre sont destinées à supprimer ces effets potentiels du projet (cf chapitre sur les mesures).

5.4. EFFETS SUR LA SECURITE

Les incidences sur la sécurité seront nulles dans la mesure où les circulations piétonnes seront bien identifiées, séparées des flux de véhicules, et des passages piétons seront aménagés régulièrement.

Par ailleurs, l'aménagement d'un giratoire au niveau de l'intersection entre la Route de l'Enfant et la RD 59 offrira un caractère moins routier et des franchissements plus sécurisés pour les piétons et les cycles.



B) MESURES DE SUPPRESSION, DE REDUCTION, DE COMPENSATION

Différentes catégories de mesures en faveur de l'environnement sont prévues :

- des mesures préventives, pour supprimer les effets du projet : rarement identifiées en tant que telles, elles sont en général intégrées au projet. Elles se traduisent par exemple par un parti d'aménagement environnemental ou par la réalisation d'études spécifiques destinées à intégrer la dimension environnementale du projet,
- des mesures réductrices : elles visent à limiter les incidences du projet, dans la mesure où les effets ne peuvent être entièrement supprimés,
- des mesures compensatoires : elles sont prises lorsqu'il n'a pas été possible de supprimer ou réduire les effets du projet. Elles peuvent prendre la forme de compensations financières,
- des mesures d'accompagnement : elles facilitent l'intégration du projet dans le site.

1. MESURES DE SUPPRESSION

◆ La prise en compte de la biodiversité

La non utilisation de produits phytosanitaires (pesticides) pour l'entretien des espaces verts et des abords de voiries est une mesure de suppression en faveur de la préservation de la qualité des eaux, des sols mais aussi en faveur d'une plus grande biodiversité.

Les espèces envahissantes devront être exclues des plans de plantations de la ZAG et leur interdiction pourrait aussi figurer dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

◆ La gestion des eaux pluviales

Il faudra veiller à effectuer l'entretien et le ravitaillement en hydrocarbures des engins de chantier sur des sites isolés, qui seront nettoyés en fin d'opération.

Pour éviter ces risques de pollution, les eaux pluviales issues des plateformes routières seront récupérées dans le réseau pluvial. Les 2 bassins de rétention seront quant à eux équipés d'un séparateur d'hydrocarbure destiné à récupérer ce type de polluants en cas d'accident de la circulation.

Les eaux usées seront récupérées dans des canalisations créées dans le cadre du projet et seront acheminées jusqu'à la station d'épuration voisine, évitant tout rejet direct dans le milieu.

2. MESURES DE REDUCTION

◆ L'organisation des chantiers

La conduite des chantiers aura lieu de préférence hors périodes de fortes pluies afin de limiter la dispersion des Matières En Suspension (MES), notamment lors des travaux de voirie et du bâti.

Il sera également préférable de mettre en fonction les bassins de rétention pour récolter les eaux issues de la phase travaux afin de permettre un traitement adéquat le plus tôt possible.

L'organisation des chantiers devra être envisagée de manière à minimiser les nuisances (circulations, bruits, poussières...).

◆ Topographie

Dans la mesure du possible, la réutilisation des déblais comme remblais devra être recherchée. En cas d'impossibilité de réutiliser les matériaux mis à jour, il conviendra de les diriger vers des structures spécialisées.

Pour réduire les effets du projet sur les sols, il est prévu la réutilisation des déblais comme remblais. Les éléments polluants pouvant être issus de la phase chantier seront évacués et traités.

◆ La lutte contre la pollution lumineuse

Concernant le phénomène de pollution lumineuse que pourra générer la future ZAC, des mesures simples peuvent permettre d'en réduire les effets :

- munir les éclairages d'abat-jour, renvoyant la lumière vers le bas,
- pour les façades devant être éclairées, orienter le faisceau lumineux,
- préférer les lampes au sodium basse pression aux autres,
- adapter la puissance des éclairages,
- utiliser des systèmes de contrôle.

◆ La préservation du château de l'Enfant, les aménagements paysagers et la qualité architecturale

Les aménagements paysagers prévus constituent une mesure de réduction des effets du projet sur le patrimoine (Château de l'Enfant) et le paysage. Déjà décrits dans les effets du projet sur le paysage (au titre des effets positifs), ils sont néanmoins rappelés ici :

- le traitement global de la RD59 et le retrait strict imposé aux façades des futurs bâtiments le long de la RD59,
- les alignements arborés prévus sur le chemin au Nord du site, en limite Est au niveau du secteur dédié aux équipements sportifs.

La qualité architecturale des bâtiments devra être soignée et sera pour cela encadrée dans le cahier des charges de cession des terrains, en cohérence avec les dispositions du nouveau règlement de la zone Uef.

◆ Qualité de l'air

D'une manière générale, la végétalisation du site devrait limiter la gêne éventuelle provoquée par les gaz d'échappement. De plus, les alignements d'arbres assureront de l'ombrage durant la saison chaude pour les piétons, en particulier le long de la RD59. La fonction des voiries tiendra plus de la desserte que de la véritable circulation, et les cheminements doux seront favorisés ; ces mesures devraient participer à la réduction des effets néfastes sur la qualité de l'air.

Plus localement, il s'agira de :

- limiter l'exposition des populations par une maîtrise des densités et de la fréquentation des espaces publics dans les secteurs les plus exposés (notamment le long de la RD 59). Il convient ainsi de privilégier des espaces publics et des usages urbains à l'abri des nuisances (les fronts bâtis développent des obstacles aux polluants).
- développer des écrans, pour limiter la propagation et diminuer les concentrations de polluants dans l'air, des obstacles par des fronts bâtis ou des plantations. Des haies arborescentes de plus de 2 mètres de haut, constituées d'essences végétales possédant un feuillage dense, peuvent assurer un effet filtre vis-à-vis des poussières chargées en plomb.

◆ Acoustique

Considérant l'ambiance acoustique actuelle du secteur et en prévision de la hausse de trafic liée au projet, les mesures de réduction suivantes sont préconisées :

- respecter une zone de recul des bâtiments qui s'implanteront le long de la RD 59 : la piste cyclable, la végétalisation, ainsi que le fossé hydraulique créeront un espace tampon avec la voie ;

- assurer le confort acoustique des façades par un traitement architectural des façades et un renforcement de l'isolation des ouvertures. Ces façades bâties maîtrisées prendront en outre valeur d'écran de protection pour les espaces intérieurs du parc d'activités ;
- assurer un confort acoustique à l'intérieur du parc d'activités notamment en évitant l'emploi de matériaux réfléchissants (dalle béton, dallage pierre) et en limitant les vitesses de circulation des véhicules.

3. MESURES DE COMPENSATION

◆ Rétention des eaux pluviales

Le projet prévoit l'écrêtement des eaux pluviales dans deux ouvrages de rétention distincts. Un ouvrage récupérera les eaux de la zone nord et un deuxième les eaux de la zone sud. D'après les prescriptions du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc, il convient de retenir comme paramètres de compensation des effets d'imperméabilisation un débit de fuite nominal de 5 l/s/ha total de l'opération à partir duquel intervient l'interception des flux et un volume de rétention de 300 m³/ha imperméabilisé minimum.

1 - Zone nord : La surface totale aménagée sur cette zone est de 7.5 ha avec un taux réservé aux espaces verts de 15 %. D'après les prescriptions du SAGE de l'Arc, le volume de rétention nécessaire pour tamponner l'imperméabilisation générée par la zone nord est de 6000 m³ avec un débit de fuite de 37.5 l/s.

2 - Zone sud : La surface totale aménagée sur cette zone est de 13 ha. En respectant les prescriptions du SAGE, le bassin de rétention devra permettre de retenir un volume de 10400 m³ avec un débit de fuite de 65 l/s.

Ces mesures seront détaillées dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau qui sera réalisé par ailleurs.

Détails :

IMPACTS	Impacts négatifs attendus	Mesures de réduction ou de prévention	Impacts positifs
Sur la qualité de l'air			
Sur les ressources naturelles			
Sur le réchauffement climatique			
Sur l'environnement sonore			
Sur la salubrité et/ou la propreté			
Sur la qualité de l'eau de surface ou souterraine			
Sur les milieux naturels			
Sur le paysage			
Génération de risques particuliers			

AVIS DU SERVICE ECOLOGIE URBAINE :

(This area contains faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page.)

OBJET : Zone d'activités économiques communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du bilan de la concertation - Adoption du dossier de création de ZAC - Décision de création de la ZAC

Vote sur le rapport

Inscrits	143
Votants	132
Abstentions	4
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	128
Majorité absolue	65
Pour	128
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Chantal DAVENNE - François-Xavier DE PERETTI - Brigitte DEVESA - Fleur SKRIVAN

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

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

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents



Le Président

Pour le Président et par
délégation

Le Directeur Général des Services

Philippe NEVEL

2010-A012

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Le 25 février 2010 à 17 h 30, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la halle des sports de Venelles sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 17 février 2010, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Maryse JOISSAINS MASINI, Président - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - ALBERT Guy - BABULEAUD Jean-Pierre - CARBAT-BLANC Odile - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCI Angélique - BENON Charlotte - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONFILLON Jean - BONTHOUX Odile - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - CASSAN René - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Erick - CHORRO Jean - D'AVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DILLINGER Laurent - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GARÇON Jacques - GARDIOL Philippe - GASCUEL Jean - GOUIRAND Daniel - GOURNES Jean-Pascal - GROSEDMANGE Gérard - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - JAUME Emmanuelle - JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille - LAGIER Robert - LE MOINE Patrick - LEGIER Michel - LICIA Marcel - LOUIT Christian - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MATAS Henri - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOHAMMED Amaria - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NELIAS Mireille - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - PIZOT Roger - POITOU Frédéric - RENAUDIN Michel - RIVET-JOLIN Catherine - ROUGIER Jacques - ROUSSEL Jacques - SAEZ Jean-Pierre - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VENEL Gérard

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :

BURLE Christian suppléé par MAUNIER André - CIOT Jean-David suppléé par REYRE Michel - CURINIER Erick suppléé par BUCHAUT Romain - DEMENGE Jean suppléé par MIOCHE Philippe - GARNIER Eliane suppléée par MARRON Danielle - GUERRERA Hervé suppléé par VALETTA Marie-José - GUINDE André suppléé par AMBROGGIANI Lucien - LECLERC Jean-François suppléé par ODERMATH Eric - MALLET Raymond suppléé par AUBERT Jean-Luc - MARTIN Richard suppléé par MAGNAN Catherine - MEDVEDOWSKY suppléé par SKRIVAN Fleur - SLISSA Monique suppléée par FABRE-MONTON Nathalie - TURCAN Jean-Louis suppléé par NAVIO Christine

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :

AMAROUCHE Annie donne pouvoir à FERAUD Pierre - AMIEL Michel donne pouvoir à NELIAS Mireille - AREZKI Alain donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ARNAUD Christian donne pouvoir à BOYER Michel - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à BELLUCI Angélique - CRISTIANI Georges donne pouvoir à MAURICE Jany - DAGORNE Robert donne pouvoir à BONFILLON Jean - DRAOUZIA Fatima donne pouvoir à DELOCHE Gérard - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - FOUQUET Robert donne pouvoir à BRUNET Danièle - GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - GALLESE Alexandre donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - GARCIA Daniel donne pouvoir à BUCCI Dominique - GERACI Gérard donne pouvoir à BRAMI Héliot - JONES Michèle donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - LAFON Henri donne pouvoir à PAOLI Stéphane - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MERGER Reine donne pouvoir à BENON Charlotte - MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri - MOINE Anne donne pouvoir à PIN Jacky - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à PIERRON Liliane - PATOT Gérard donne pouvoir à ORCIER Annie - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à RENAUDIN Michel - POTIE François donne pouvoir à TAULAN Francis - TONIN Victor donne pouvoir à DILLINGER Laurent

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir :

BOULAN Michel - CANAL Jean-Louis - DEVAUX Pierre - FILIPPI Claude - GERARD Jacky - LONG Danielle - PELLEN' Roger - ROUARD Alain - TERME Françoise - TRINQUIER Noëlle - VEYRUNES Bernard

Secrétaire de séance : Yannick DE CARA

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 25 FEVRIER 2010

Rapporteurs: Monsieur Roger PELLENC
Madame Catherine RIVET

Objet: DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ZAC - ZAC communautaire
du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du
programme des équipements publics de la ZAC ; Approbation du
dossier de réalisation de la ZAC.

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La ZAC du Quartier de l'Enfant, dernière extension du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est, a été créée le 11 décembre 2009. La suite de la procédure de ZAC requiert l'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation, qui définissent les aménagements et équipements nécessaires ainsi que les conditions de financement de l'opération.

Exposé des motifs :

L'opération d'extension et de finition du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est fait l'objet d'une procédure de ZAC lancée en juin 2006. Le bilan de la concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC comportant l'étude d'impact ont été approuvés le 11 décembre 2009.

Aujourd'hui, les études nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC ont été menées en concertation avec les partenaires de l'opération, notamment les différents gestionnaires d'équipements publics. Un projet de dossier Loi sur

l'Eau a également été établi en cohérence avec le programme des équipements publics, et la CPA a fait réaliser l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone demandée par le nouvel article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la Ville d'Aix a mené une procédure de révision simplifiée du POS qu'elle a approuvée le 9 décembre 2009. Les terrains de la ZAC, initialement classés en zone agricole, sont maintenant classés en UEF et l'opération est désormais compatible avec le document d'urbanisme en vigueur, ce qui rend possible l'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation.

Cette étape de la procédure est régie par les articles R.311-7 et R.311-8 du Code de l'Urbanisme. Le dossier comprend essentiellement les éléments suivants :

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

I - Les objectifs de la ZAC et le schéma d'aménagement

Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence, site économique majeur du dynamisme et de l'attractivité du Pays d'Aix, est particulièrement touché par la pénurie de foncier qui handicape le territoire. Aussi, une nouvelle extension du Pôle au sud-est vers le secteur de l'Enfant/Trois-Pigeons a été déclarée d'intérêt communautaire dès 2001.

Un groupe de travail a été constitué entre la CPA, la Ville d'Aix et la DDE pour travailler sur le périmètre de l'opération ; un compromis a ainsi pu être élaboré, reposant sur deux éléments :

- l'extension du Pôle d'Activités jusqu'à la prison pour constituer une finition de la zone et aménager son entrée sud-est,
- la protection du paysage et de l'agriculture périurbaine sur le reste du secteur avec la possibilité d'aménager un équipement public près de l'échangeur des Trois-Pigeons, sur un espace moins sensible.

~~La négociation et la concertation continues entre les partenaires (Etat, Ville, CPA, Architecte des Bâtiments de France, Chambre d'Agriculture, représentants du monde économique...) ont permis d'aboutir à un projet de consensus. La ZAC du Quartier de l'Enfant est donc conçue comme une limite d'extension au Pôle d'Activités et lui offre une entrée lisible. Elle est destinée à~~

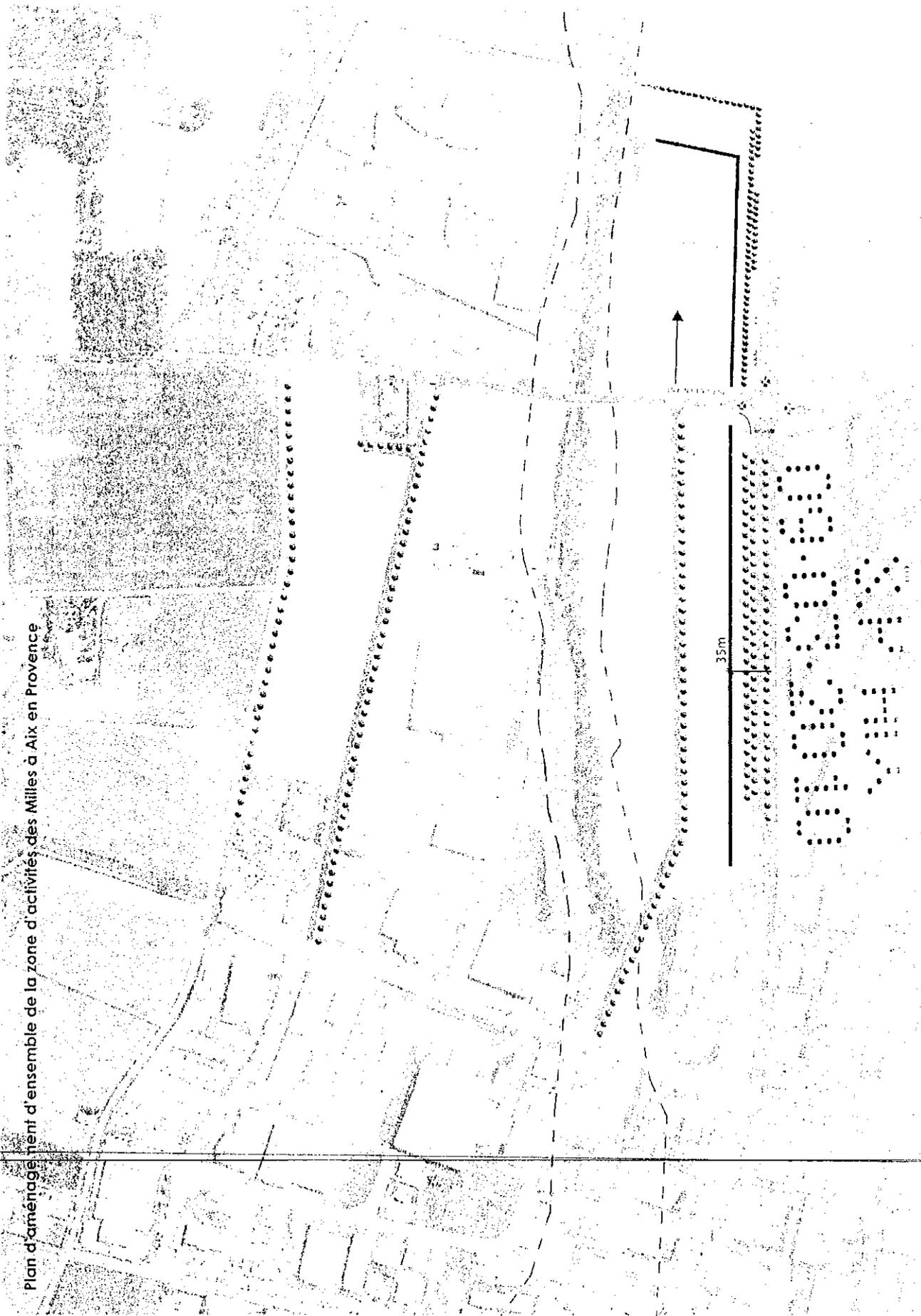
l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les commercialiser pour des activités économiques, dans le respect des objectifs du Schéma de Développement Economique.

Le site, en continuité immédiate du pôle d'activités, est facilement connecté au reste du territoire, dans un environnement de qualité que le projet s'attache à respecter (perspectives paysagères, proximité du château de l'Enfant). Inséré avec soin dans son environnement, il s'appuie sur l'existant ; il contribue en outre à intégrer la prison et le lotissement industriel des Trois-Pigeons, créé en 2001, dans un ensemble urbain.

Ces objectifs sont mis en œuvre à travers le schéma d'aménagement qui prévoit :

- la création de deux voies nouvelles en continuité des voies existantes pour mailler la zone,
- l'amélioration de l'accès par la création d'un giratoire sur la route départementale et le recalibrage de la route de l'Enfant,
- l'aménagement d'un espace d'accueil avec borne d'information,
- la valorisation des éléments du paysage comme la ripisylve du ruisseau Robert, la préservation des vues sur la Sainte Victoire et l'aqueduc de Roquefavour,
- la protection du château de l'Enfant et de ses jardins classés par un recul significatif des premiers bâtiments (35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale) et la création d'un espace vert public de protection le long des lots qui font face au château,
- le traitement d'une limite d'urbanisation entre la zone urbanisée et la zone agricole par un filtre végétal,
- la constitution de 4 îlots d'activités correspondant aux besoins identifiés :
 - o entre la prison et la route départementale : centre de vie, services à destination des usagers de la zone et équipements sportifs de plein air,
 - o en arrière de zone des grands lots destinés à l'industrie et à la petite logistique,
 - o en partie centrale des lots moyens destinés aux PME/PMI ,
 - o en partie avant des petits lots destinés aux PME/PMI et services aux usagers, avec une contrainte qualitative forte face au Château de l'Enfant.

Plan d'aménagement d'ensemble de la zone d'activités des Milles à Aix en Provence



La superficie totale de la ZAC se découpe selon les grandes masses suivantes :

Superficie totale de la ZAC :	364.000m ²
Dont :	
Surface espaces publics (voirie, rétention, aménagements paysagers)	43.151m ²
Surface déjà aménagée ne faisant pas l'objet d'intervention (lotissement industriel, maison individuelle...)	84.341m ²
Surface cessible estimée :	236.508m ²

II - Le programme des équipements publics

a/ Emprise des équipements publics

Les emprises dévolues aux équipements publics de la ZAC représentent environ 43.151m² répartis comme suit :

- Voirie / giratoire / point accueil : 26.922m²
- Aménagements hydrauliques : 2.906m²
- Espaces verts (hors plantations voirie et ripisylve) : 13.323m²

b/ Réalisation des réseaux

Afin d'équiper les terrains de la ZAC, il est prévu de réaliser les réseaux suivants :

- Eaux pluviales
- Assainissement (raccordement au réseau existant)
- Eau potable (raccordement au réseau existant)
- Eau brute (raccordement au réseau existant)
- Eclairage public
- Electricité
- Gaz
- Telecom et très haut débit

Mis à part le réseau pluvial, les autres réseaux se connectent sur ceux déjà existants sur le Pôle d'Activités en augmentant leurs capacités.

c/ Gestion des réseaux

A l'issue des travaux de réalisation des équipements publics, et en vertu des compétences respectives des collectivités, les différents équipements seront

rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs, qui en ont accepté le principe. La gestion de ces équipements sera répartie de la manière suivante :

ZAC DU QUARTIER DE L'ENFANT	Maître d'ouvrage	Financement	Gestion
Giratoire d'accès depuis la RD59	Aménageur	Aménageur	Conseil Général
Voiries et accessoires de voirie	Aménageur	Aménageur	CPA
Réseau Eau potable (AEP)	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Eau brute	Aménageur	Aménageur	SCP
Réseau Eaux usées	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Eaux pluviales (canalisations, rétention publique...)	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau Electricité	Aménageur	Aménageur (60%) / ERDF(40%)	ERDF
Réseau Gaz	Aménageur	Aménageur / GRDF	GRDF
Réseau Télécom	Aménageur	Aménageur	Commune
Réseau fibre optique	Aménageur	Aménageur	CPA (via délégué de service public)
Eclairage public	Aménageur	Aménageur	Commune
Espaces verts	Aménageur	Aménageur	CPA

III - Le programme des constructions

La ZAC comportera des lots d'environ 2.500 à 20.000m². Leur constructibilité est régie par le règlement de POS en vigueur pour la zone UEF, dont le coefficient d'occupation des sols est de 0,6. La SHON maximale pour la totalité de la ZAC est de 141.900 m² pour une surface cessible de 236508 m².

La forme urbaine et architecturale sera différente en fonction de la visibilité et de la destination des sous-secteurs de la zone, décrits précédemment au I. Les sous-secteurs situés le long de la route départementale seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et les constructions qu'ils

accueilleront devront être particulièrement qualitatives ; le centre de vie et les équipements de loisirs sont positionnés entre la prison et la route.

IV - Modalités prévisionnelles de financement

Les différents postes de dépenses relatifs à l'opération (acquisitions foncières, travaux, études complémentaires, honoraires et rémunérations, frais divers...) seront financés par les recettes suivantes :

- Cessions de terrains équipés :

Il s'agit de l'ensemble des recettes dans le cadre des cessions des parcelles équipées, dont les prix sont définis en fonction de la destination des terrains déterminée par le programme général de l'opération, des possibilités de constructibilité ouvertes par le règlement d'urbanisme applicable sur le secteur concerné et des prix de référence du marché.

L'hypothèse retenue est un prix de cession variant sur une échelle de 75 à 130€ par m² de terrain.

- Participations constructeurs de terrains :

Il s'agit des participations financières à verser par les constructeurs ou lotisseurs obtenant des permis sur des terrains non maîtrisés par l'aménageur de la zone mais bénéficiant des équipements réalisés dans le cadre de l'opération.

Sur le Quartier de l'Enfant, le sous-secteur compris entre la prison et la route départementale fait en effet l'objet d'une opération privée pour laquelle une demande de permis d'aménager et une demande de permis de construire sont en cours de dépôt, en conformité avec les règles d'urbanisme applicables.

En contrepartie de la desserte de cet îlot par les voies primaires et secondaires à mettre en oeuvre dans le cadre du programme des équipements publics, une participation financière aux dépenses d'aménagement de la ZAC sera imputée aux constructeurs en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Le montant précis et les modalités de versement des participations seront déterminés dans les conventions de participation qui feront l'objet de délibérations de la part de la CPA.

- Participation de la Communauté du Pays d'Aix :

Elle réside en un apport en nature des terrains déjà acquis par la CPA en vue de la réalisation de l'opération. Ceux-ci sont estimés par France Domaines à 24€ HT le m² parcellaire.

Les conditions de cet apport seront définies par une délibération ultérieure de la CPA ; il interviendra avant le démarrage des travaux, en début d'opération.

Il n'est pas prévu de participation de la CPA au financement des équipements publics de la ZAC.

V - Bilan prévisionnel de l'opération

DEPENSES		RECETTES	
FONCIER	6 474 100,00 €	CESSIONS	16 433 525,00 €
TRAVAUX	6 389 560,38 €		
ETUDES / HONORAIRES	766 747,25 €	PARTICIPATION CPA (apport des terrains)	1 810 000,00 €
FRAIS DIVERS	50 000,00 €		
FRAIS FINANCIERS	736 672,11 €	PARTICIPATIONS constructeurs	1 790 000,00 €
REMUNERATION AMENAGEUR	1 053 034,68 €		
TOTAL DEPENSES	15 470 114,41 €	TOTAL RECETTES	20 033 525,00 €
RESULTAT D'OPERATION	4 563 410,59 €		
TOTAL : 20 033 525,00 €		TOTAL : 20 033 525,00 €	

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

- Acquisitions foncières : Ce poste comprend l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération, le versement d'indemnités et la démolition d'un bâtiment.
- Travaux : Ce poste correspond à la réalisation du programme des équipements publics.
- Honoraires : Ce poste comprend les études complémentaires à mener ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre et de tout prestataire amené à intervenir sur l'opération.

VI - Modification apportées à l'étude d'impact

Le projet a connu quelques modifications depuis le dossier de création, notamment concernant les profils de voie et le système de rétention des eaux pluviales. Ces modifications sont listées dans le dossier de réalisation et leurs incidences sont réévaluées. Cependant, les modifications d'incidences ne nécessitent pas de mesures de suppression, de réduction ou de compensation supplémentaires.

Par ailleurs, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone demandée par le nouvel article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisée et est annexée au dossier.

VII - Mesures de publicité

Selon les termes des articles R.311-9 et R.311-5 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 que dans la mairie de la commune membre concernée. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local.

Le dossier complet de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics sont consultables dans les locaux de la CPA, Direction des Affaires Juridiques, ainsi qu'en séance.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.311-7 et R.311-8 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A221 du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Aix-en-Provence n°xxxx du xxxx février 2010 approuvant le programme des équipements publics,

VU le dossier de réalisation de la ZAC ;

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 du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence ;**
- **APPROUVER le dossier de réalisation de la ZAC ;**
- **AUTORISER le Président ou son représentant à signer tout document ou acte nécessaire à la réalisation de la ZAC et à solliciter des financements complémentaires.**

10

OBJET : Développement économique et Emploi - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Vote sur le rapport

Inscrits	143
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) 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
Pour le Président et par
 Délégation
 Le Directeur Général des Services

Philippe Neveu

