

EXTENSION

du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

Projet de création de ZAC - Concertation préalable

LE CONTEXTE GÉNÉRAL

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

La Métropole Aix Marseille Provence / Territoire du Pays d'Aix et la commune de Saint-Cannat souhaitent procéder à une extension et créer une zone d'activités de proximité à vocation artisanale sur des terrains situés au Nord, de l'autre côté de la RD7n, accessibles depuis le carrefour giratoire existant. Il s'agira, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'accueillir sur le site des entreprises artisanales ou de la petite industrie à l'horizon 2025.

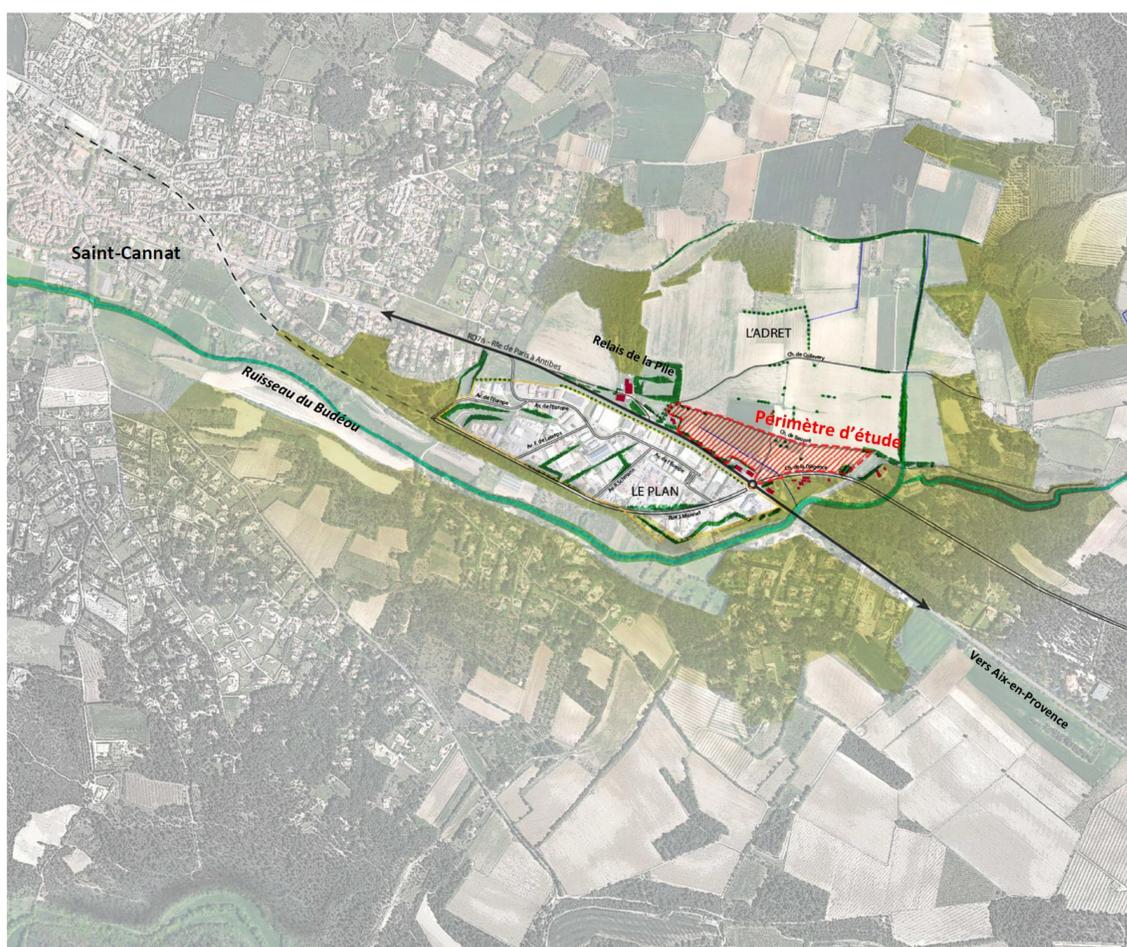
La création de cette nouvelle ZAC est aujourd'hui à l'étude et fait l'objet donc d'une concertation préalable au sens de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme. La Métropole, par une délibération de son Conseil du 4 juin 2021, a défini les objectifs de l'opération et les modalités de cette concertation.

LES OBJECTIFS DU PROJET

- Contribuer à résorber la pénurie de foncier disponible ;
- Dynamiser l'économie locale pour le développement de nouvelles activités économiques, en complémentarité avec les autres zones d'activités du territoire ;
- Contribuer à la création d'emplois : à terme, environ 250 emplois potentiels ;
- Répondre aux demandes des entreprises recherchant des sites « clé en main » ;
- Aménager un projet de qualité (réseau haut débit, traitement des espaces publics, signalisation, plantations...) et intégré au mieux dans son environnement urbain et paysager ;

Un site disposant de nombreux atouts :

- Une position géographique privilégiée, à l'articulation du Pays Salonais et du Pays d'Aix ;
- Sur l'axe de la RD7n avec des flux de circulation importants (plus de 17 000 véhicules/jour) ;
- Doté d'une bonne desserte des transports en commun ;
- Des emprises foncières facilement aménageables ;
- Un raccordement facile aux réseaux et des accès routiers déjà pré positionnés ;
- Un site vierge de construction ;
- Une forte demande, présageant une commercialisation rapide ;



Un projet en conformité avec les documents cadres :

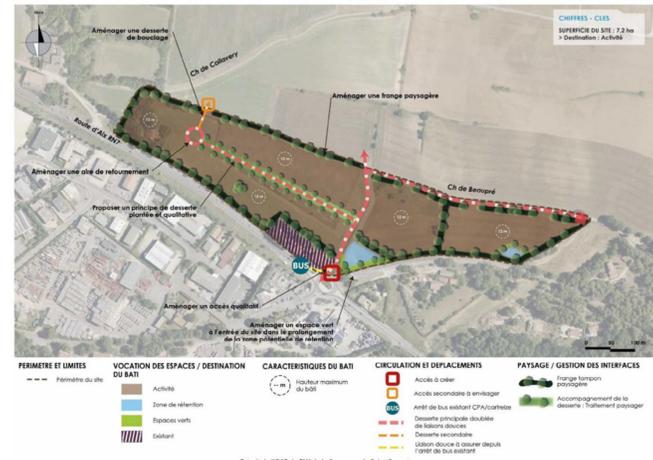
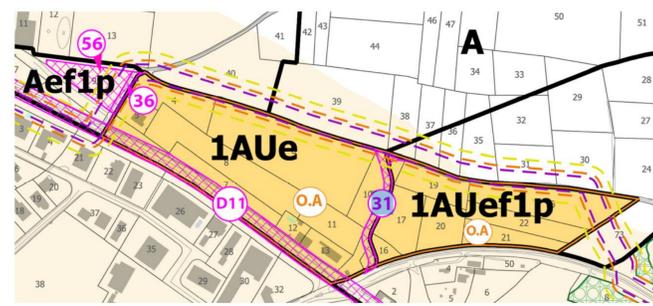
Le projet est identifié comme « un pôle économique de proximité » afin de conserver le dynamisme économique du Pays d'Aix, de développer l'emploi local et diminuer les déplacements.

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des documents cadres que sont le SCoT du Pays d'Aix, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Cannat approuvé en janvier 2019 et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADETT).

Le secteur est classé au PLU de Saint-Cannat en zone 1AUeE : Zone de projet futur relatif à l'extension de la zone d'activité de la Pile, dont l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La ZAC est une « opération publique d'aménagement » au sens des articles L.300-1 et L.300-5 du code de l'urbanisme.

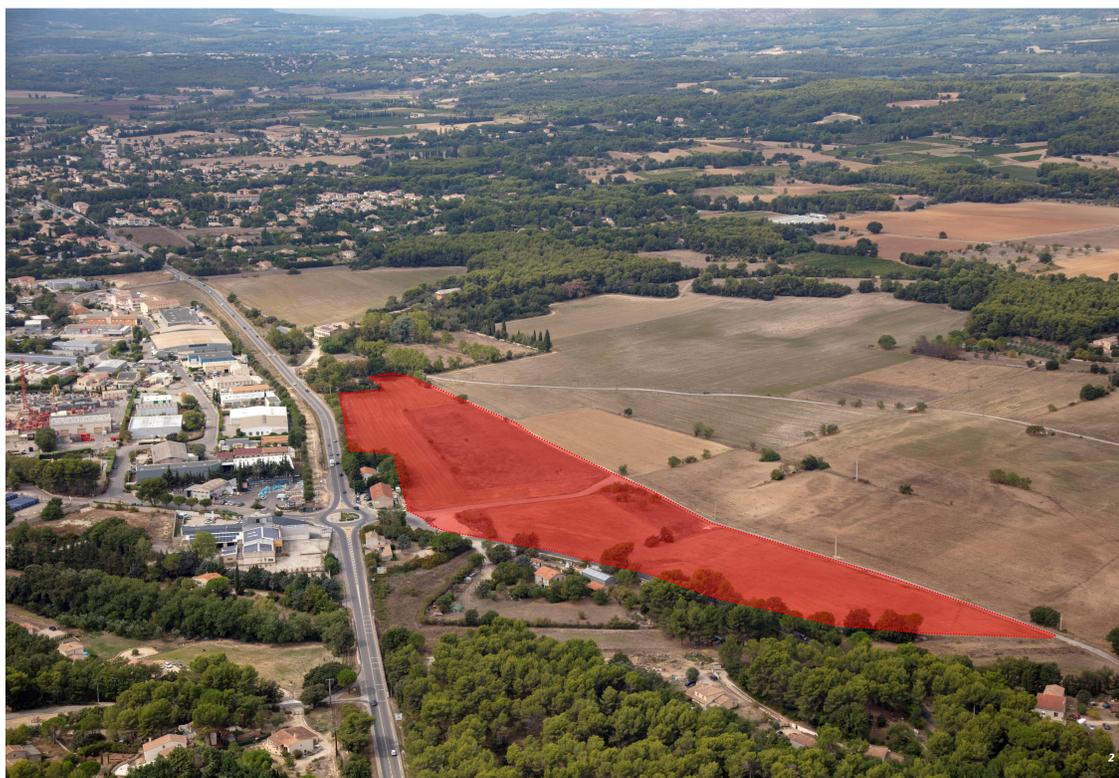


OCTOBRE 2021

EXTENSION

du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

Projet de création de ZAC - Concertation préalable



LE SITE

Le projet de ZAC se développe sur 7 hectares, dans un milieu ouvert en piémont de la Chaîne de la Trévaresse au Nord, avec une très légère pente jusqu'au plateau de la Pile et le Vallon du Budéou au Sud.

Le site est encadré par le maillage de chemins ruraux desservant les anciens domaines agricoles : au Nord, les chemins de Beaupré et de Collavery convergent au niveau du Relais de la Pile, sur l'ancienne route royale de Paris à Antibes. Au Sud, le chemin de la Diligence qui permet l'accès au village des automates (ancienne voie ferrée), avec le carrefour giratoire de la RD7n offrant une faible qualité architecturale et paysagère.

Le terrain est majoritairement occupé par des parcelles labourables et des friches agricoles, avec un alignement d'arbres plantés en bord de route départementale. Ces terrains sont cultivés par deux exploitations agricoles pour des cultures céréalières, ils sont en partie desservis par le réseau d'eau brute sous-pression du Canal de Provence.

Quelques maisons d'habitation se situent en lisière du périmètre, avec deux bâtiments d'activités. L'emprise foncière du projet englobe 16 parcelles cadastrées, appartenant à quatre propriétaires privés différents.

LES CONTRAINTES

- Le secteur est traversé par une ligne basse tension EDF avec la présence de pylônes, à modifier dans les aménagements futurs.
- Il est bordé à l'Est par une série de canalisations enterrées (gaz naturel, éthylène, hydrocarbure) présentant des contraintes d'aménagement (servitude et zone non aedificandi, ERP interdit).
- A une distance respectable des massifs boisés, le site ne présente qu'un aléa faible à modéré pour les incendies.
- Le projet n'est pas situé en zone inondable du Budéou. En revanche, les extrémités Est et Ouest sont soumises à la zone de ruissellement des valons et piémonts.
- Le projet respecte strictement au Nord la zone agricole, pas d'aménagements prévus au-delà du chemin de Beaupré.
- Les flux circulatoires n'aggraveront pas les conditions de circulation aux heures de pointe.

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

- L'aire d'étude est incluse dans aucun périmètre à statut particulier (pas d'impacts sur les habitats et espèces patrimoniaux), elle ne constitue pas de continuité écologique.
- Le projet n'entraînera pas la destruction d'espaces boisés, et n'est pas soumis à la réglementation sur le défrichement relevant du code forestier.
- Dans son avis n°AE-F09319P0332 du 13 décembre 2019, les services de l'État ont indiqué qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une étude d'impact environnemental spécifique pour ce projet.
- Cette opération est soumise à l'application de la Loi sur l'eau (articles L214-1 à L214-6 et R214-1 et suivants du code de l'environnement). A ce titre, elle a fait l'objet d'une procédure spécifique de déclaration auprès des services de la DDTM des Bouches-du-Rhône.
- Au regard de l'emprise du projet et de la présence d'une zone archéologique sensible, un diagnostic archéologique a été prescrit par la direction régionale des affaires culturelles (DRAC).



Entrée de la ZAC, depuis la RD7n



Secteur Ouest de la ZAC, délimité par le chemin de Beaupré



Secteur Est de la ZAC, délimité par le chemin de la Diligence

OCTOBRE 2021

EXTENSION

du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

Projet de création de ZAC - Concertation préalable

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES ENTREPRISES

Proposer une offre foncière adaptée :

L'aménagement du site doit permettre de viabiliser, à terme, près de 7 hectares pour accueillir de nouvelles entreprises, soit environ 40 000 m² de terrains commercialisables, répartis en une vingtaine de lots constructibles.

Sélection des entreprises :

Les lots seront attribués aux entreprises candidates à l'implantation par un comité d'agrément piloté par la Métropole et la Commune, selon des critères rigoureux : utilisateurs finaux privilégiés, fiabilité financière, nombre d'emplois créés, diversité des emplois et des qualifications, type d'activité, qualité architecturale et paysagère des bâtiments, etc... Un cahier des charges précis sera imposé à l'acquéreur lors de la signature de l'acte de vente.

Les activités privilégiées :

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

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

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

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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

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

INTEGRATION PAYSAGERE ET QUALITE DES AMENAGEMENTS

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

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



Des choix forts pour préserver la biodiversité et le paysage

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

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

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



Effinature

Certification
de la Biodiversité

OCTOBRE 2021

EXTENSION

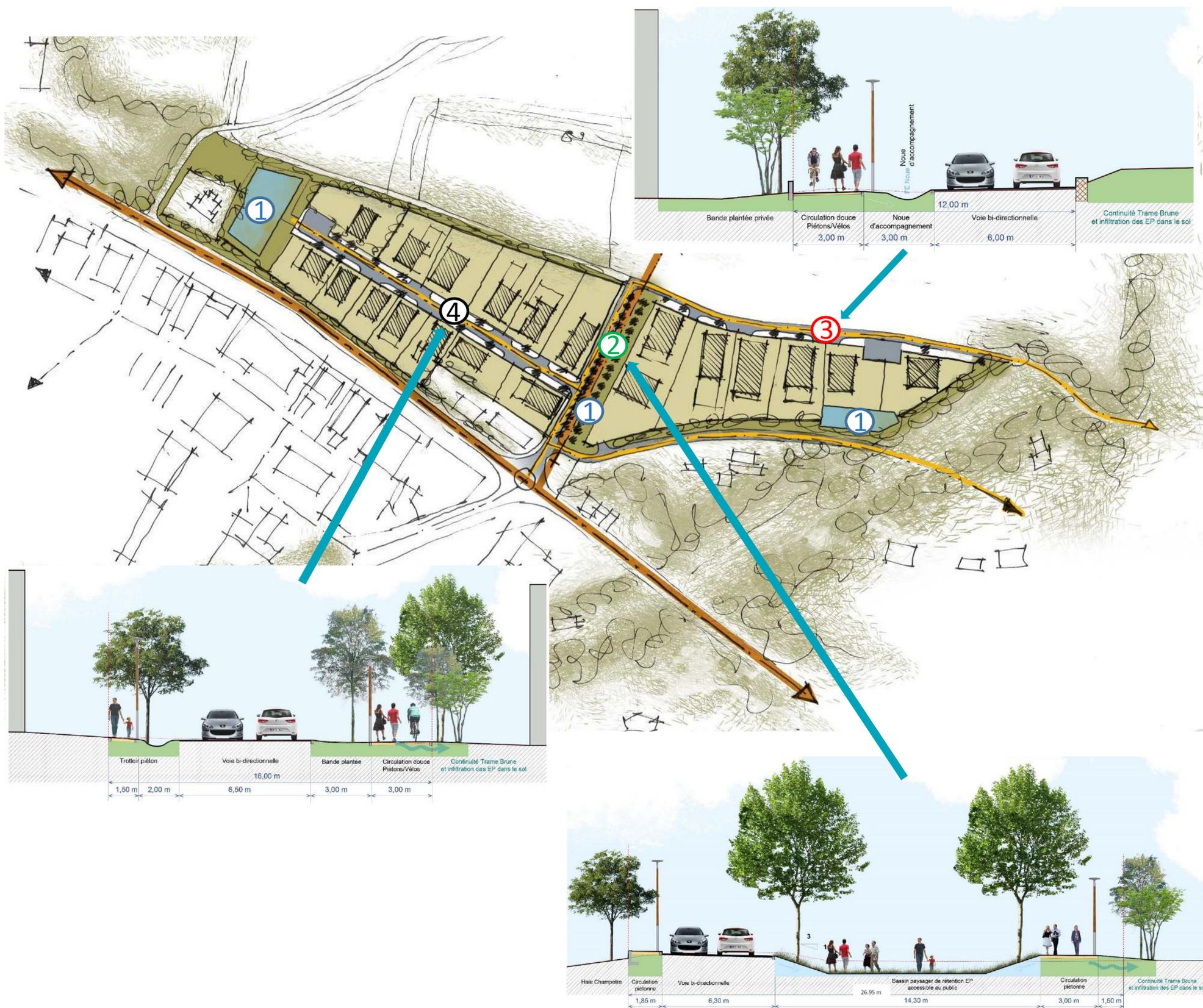
du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

Projet de création de ZAC - Concertation préalable

LE SCENARIO PREFERENTIEL

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

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



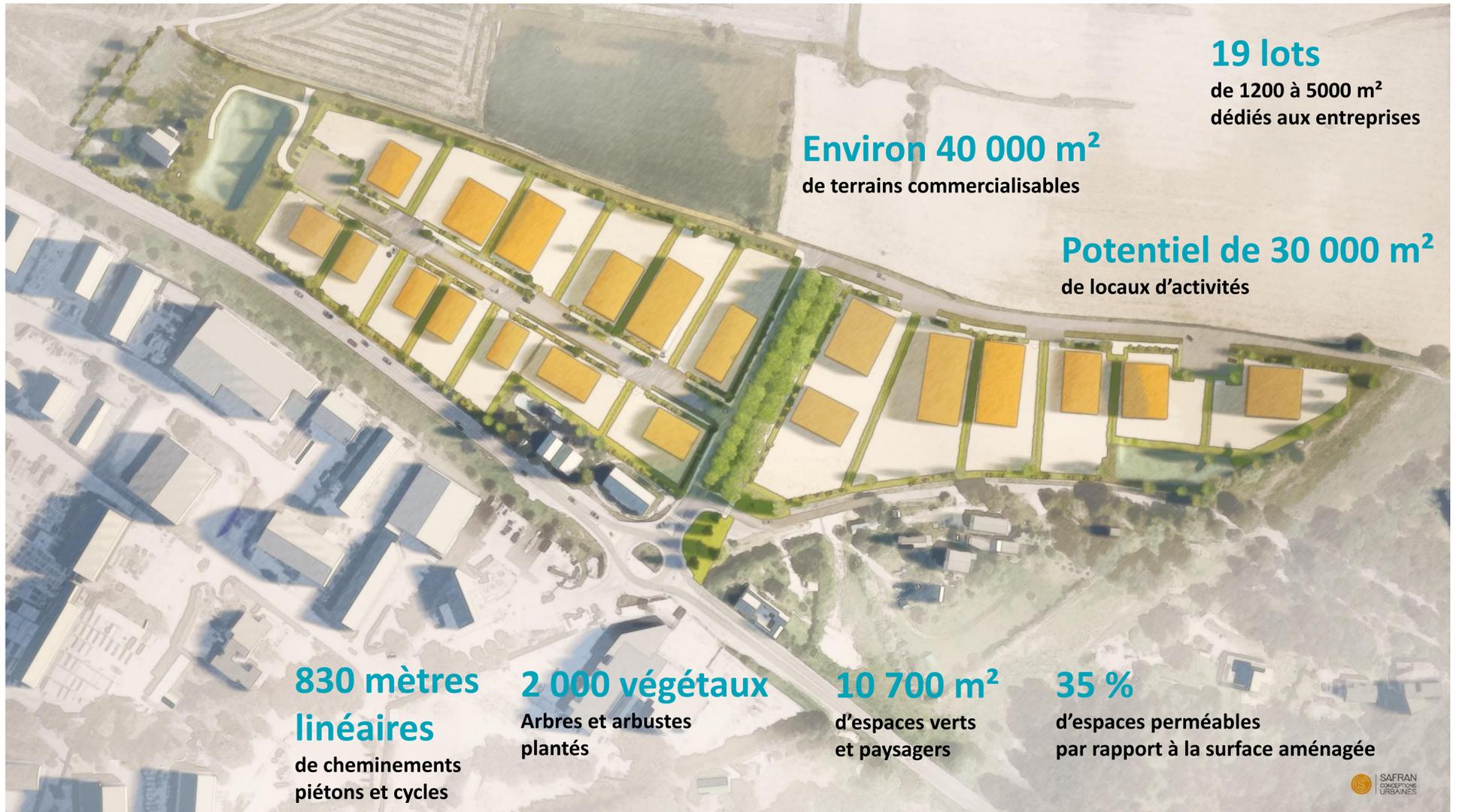
OCTOBRE 2021

EXTENSION

du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

Projet de création de ZAC - Concertation préalable

LE SCENARIO PREFERENTIEL



Calendrier prévisionnel :

- Études techniques et démarches réglementaires : **Janvier à Décembre 2021**
- Concertation sur le projet de ZAC : **Octobre - Novembre 2021**
- Adoption du dossier de Création de la ZAC : **1^{er} trimestre 2022**
- Dossier de réalisation : **2^{ème} trimestre 2022**
- Lancement des travaux : **Fin 2022 (en fonction de la maîtrise foncière)**
- Début des chantiers de construction privée : **mi-2024**

Budget prévisionnel de l'opération : 3 600 000 € H.T.

OCTOBRE 2021

EXTENSION du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

ZAC de la Diligence

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

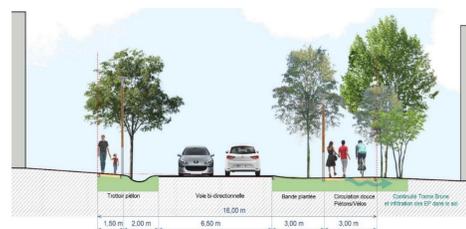
- **Un espace d'entrée accueillant**, via le giratoire de la RD7n,
- **Une allée magistrale**, formée par un double alignement d'arbres de part et d'autre d'un bassin paysager, et ouvrant une perspective vers le terroir agricole au nord
- **Une nouvelle voie de desserte interne**, fonctionnelle et agréable, bordée de divers espaces verts,
- **Des chemins existants recalibrés**, accompagnés de haies bocagères,
- **Un vaste espace vert composant avec les contraintes hydrauliques à l'Ouest du site**, faisant office à la fois de bassin d'infiltration et de rétention,
- **Des continuités et ponctuations végétales bien intégrées**, le long des voies et au pourtour des parcelles, offrant un gradient dans les plantations, avec une typologie d'alignement (mail) assurant une transition depuis la ville à une typologie de haies et de bosquets en cohérence avec le terroir agricole.



Budget prévisionnel:
Travaux: 2 500 000€H.T.



Principe de profil de voirie – Voirie interne



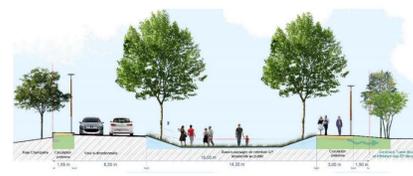
- Haie champêtre de 2m de large sur parcelle privée
- Trottoir piéton de 1,50m
- Noie de 2m de large
- Voirie bi-directionnelle de 6,5m de largeur en zone 30
- Bande plantée de 3,0m de largeur
- Circulation douce (piétons/vélos) de 3m
- Aire de retournement à l'Ouest

Principe de profil de voirie - Chemin de Beaupré Est



- Haie champêtre de 2m sur parcelle privée
- Circulation douce (piétons/vélos) de 3m
- Noie d'accompagnement de 3,00 m de large
- Chaussée avec double sens de circulation de 6 m de largeur
- Une aire de retournement à l'extrémité Est

Principe de profil de voirie - Voie d'entrée



- Haie champêtre de 2 m de large sur parcelle privée
- Trottoir piéton de 1,85 m
- Chaussée double sens de circulation de 6,30 m de largeur
- Bande de circulation piétonne et cyclable de 3 m
- Bande plantée de 1,50 m de largeur
- Bassin de rétention paysager accessible au public

Potentiel de 31 150m²
de locaux d'activités

35 %
d'espaces perméables
par rapport à la surface aménagée

2 000 végétaux
Arbres et arbustes
plantés

830 mètres linéaires
de cheminements piétons et cycles

39 970m²
de terrains
commercialisables

10 700 m²
d'espaces verts
et paysagers

18 lots
de 1200 à 4300m²
dédiés aux entreprises

AOUT 2022



Les études de conception urbaine, paysagère et d'infrastructure ont été confiées par la Métropole à un groupement de bureaux d'études spécialisés :

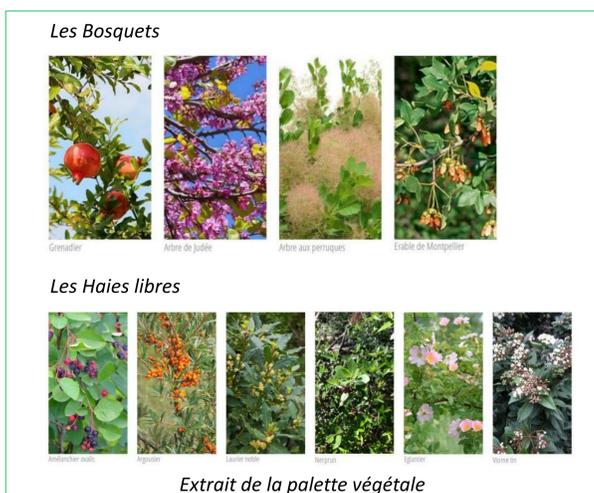
EXTENSION du parc d'activités de la Pile à Saint-Cannat

ZAC de la Diligence

LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES AU SERVICE DE LA QUALITE DE LA ZAC

Un Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales impose en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions qui s'appliqueront à chacun des lots cédés, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme. Il guide la conception des bâtiments et leurs annexes, ainsi que celle des espaces extérieurs, de façon à donner au parc d'activités une forme urbaine cohérente et harmonieuse. Le Cahier des prescriptions est une annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) document contractuel qui s'imposera à tous les propriétaires successifs de biens situés sur la ZAC, même si le cahier des charges est devenu caduc à la suite de la suppression de la ZAC.

Trois principaux thèmes seront traités dans le cadre de la ZAC



① QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les prescriptions doivent permettre au futur parc d'activités de respecter le site, son environnement et de limiter ses impacts. Pour cela, il agit notamment sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, la conservation et le développement du patrimoine faunistique et floristique, le recours à une gestion optimisée des eaux pluviales via la création de noues d'infiltration, ou encore la mise en place d'un éclairage public limitant la pollution lumineuse et son impact sur la faune et la flore.

② QUALITE PAYSAGERE

Les prescriptions paysagères ont pour objectifs de permettre à la ZAC de conserver, de mettre en valeur les paysages existants et de créer les conditions naturelles nécessaires à la préservation de l'environnement et de la biodiversité présente.

La palette végétale imposée aux futurs acquéreurs est conçue pour développer la biodiversité avec des essences adaptées au site et au climat méditerranéen, mais aussi afin de limiter la création d'îlots de chaleur. Elle s'inspire également des ambiances locales et des écosystèmes présents à proximité du site (coteau, piémont, plaine, plateau et vallon). Elle s'adapte au site du projet, tout en permettant un respect des espaces naturels proches.

Exemples de prescriptions:

- Ecran végétal imposé à l'ensemble des lots sur la limite extérieure de la zone afin de former une entité identifiée et qualitative
- 20% du lot minimum doit être en pleine terre et 10% supplémentaires en espace semi-perméable. 1 arbre pour 50 m² de terrain est également demandé
- Choix des végétaux dans la palette végétale proposée
- Haies plantées en limites de lots



③ QUALITE ARCHITECTURALE

La qualité architecturale des futurs projets des entreprises qui seront implantées sur la ZAC est un élément essentiel de l'opération et du présent document. Aussi, les différentes règles visent à favoriser l'intégration architecturale et urbaine de l'opération afin de créer une zone qualitative, cohérente, harmonieuse et attractive tout en permettant à chaque entreprise agréée d'élaborer un projet répondant à ses attentes.

Exemples de prescriptions:

- Une emprise limitée des bâtiments au sol à 50% maximum de la surface du terrain
- Des hauteurs règlementées adaptées en fonction de la taille du lot et de sa proximité avec les bâtiments riverains existants
- Traitement des clôtures harmonisé sur l'ensemble des lots
- Les façades minimalistes et épurées devant respecter la palette de matériaux et de couleurs imposés sont privilégiées.



AOUT 2022