



Dossier de réalisation

ZAC ECO QUARTIER DU VALLAT

Meyrargues

Janvier 2023



Cittä urbanisme&paysage
295 av. Wolfgang Amadeus Mozart,
13100 Aix En Provence
04 42 61 44 10



BET VRD Strada Ingénierie
4 place Coimbra
13100 Aix En Provence
04 42 20 43 44

Table des matières

I.	PREAMBULE	3
II.	RAPPORT DE PRESENTATION	4
A.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
1.	Contexte général	4
2.	Localisation et périmètre de la ZAC	4
3.	Objectifs de l'opération	7
4.	Inscriptions du projet dans les documents d'urbanisme.....	8
5.	Le parti d'aménagement	9
B.	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	11
1.	Situation foncière et cadastrale	11
2.	Etat des lieux	12
III.	PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	13
A.	La présentation des espaces publics	13
B.	La sente résidentielle longeant les logements du cours des Alpes :.....	14
C.	Une place arborée à multi-usages et les abords de la mairie :	15
D.	Organisation viaire et desserte de la ZAC.....	16
1.	Profils en travers type	16
2.	Structure de chaussée.....	18
3.	Bordure, mobilier	19
4.	Génie Civil - Mur de soutènement - Escalier	20
E.	Le parking public :	20
F.	Le passage du Sdis :	21
G.	La promenade supérieure du Vallat par la viabilisation de l'écoquartier :	22
H.	La trame verte et bleue.....	23
I.	Les réseaux	26
J.	Tableau récapitulatif du programme des équipements publics au titre des participations de l'aménageur et échancier de réalisation	33
IV.	PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....	34
A.	Programme immobilier.....	34
B.	Phasage prévisionnel	34
V.	MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS	34
A.	Les dépenses	34
B.	Les recettes	35
C.	Bilan prévisionnel et échancier financier	36
VI.	TABLE DES FIGURES ET TABLEAUX	37
A.	Table des figures	37
B.	Table des tableaux	37
VII.	COMPLEMENTS	37

I. PREAMBULE

Suite à des études de faisabilité, l'opération d'aménagement a été déclarée d'intérêt communautaire en 2015, puis d'intérêt métropolitain en 2017.

La procédure de ZAC a été engagée par le Conseil de Métropole par délibération n° 036-2794/17/CM du 19 octobre 2017, qui a également défini les modalités de la concertation et les objectifs poursuivis.

Par délibération du 24 octobre 2019, le Conseil Métropolitain a tiré le bilan de la concertation, et a défini les modalités de participation du public par voie électronique sur la mise à disposition de l'étude d'impact, au titre du code de l'environnement.

Par délibération du 18 février 2021, le Conseil Métropolitain a créé la ZAC de l'Eco Quartier du Vallat et a également tiré le bilan de la participation par voie électronique du public. Le dossier de création précise que la surface de plancher dédiée aux logements est de 7 000 m² (soit environ 90 logements).

Par délibération du 8 avril 2021, le Conseil de Territoire a décidé d'en confier la réalisation à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" par le biais d'une concession d'aménagement.

Un dossier de réalisation doit ainsi être élaboré dans la continuité. Il permet de définir les équipements publics, les constructibilités ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

La procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est régie par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 du code de l'urbanisme.

Article R*311-7

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

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

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

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

II. RAPPORT DE PRESENTATION

A. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1. Contexte général

La commune de Meyrargues est propriétaire d'un tènement foncier d'environ 2,6 hectares situé en centre-ville, sur l'emplacement du stade municipal Noël VERAN. Dans le cadre de la révision de son PLU, elle a souhaité délocaliser cet équipement sur un site plus approprié, ce qui libère un foncier idéalement situé dans le village pour un projet de renouvellement urbain.

Le foncier libéré, la Commune, accompagnée par la Communauté du Pays d'Aix puis, depuis le 1er janvier 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence, a diligenté en 2015 une étude de faisabilité urbaine pour initier la réflexion et détecter le potentiel de mutation de cet espace (forme et contenu).

L'étude a abouti à la validation d'une hypothèse préférentielle basée sur la création d'une nouvelle rue de village et la création d'un écoquartier à dominante résidentielle empreint de mixité sociale.

Une étude d'aménagement plus approfondie a ensuite été lancée, ayant pour objectif d'affiner la connaissance du site, et de préciser l'hypothèse préférentielle afin d'établir un projet urbain pertinent et viable.

Certaines données foncières comme réglementaires ayant effectivement évoluées, le projet a été largement réinterrogé et le nombre de logements a été revu à la baisse suite à la prise en compte du maintien du SDIS. Le nombre de logements passe donc à environ 90 logements dont 40 % de social.

2. Localisation et périmètre de la ZAC

La ZAC EcoQuartier « du Vallat », d'une superficie de 2.6 hectares environ est située dans le département des Bouches-du-Rhône (13) sur la commune de Meyrargues à proximité de la Mairie et de la départementale RD96.

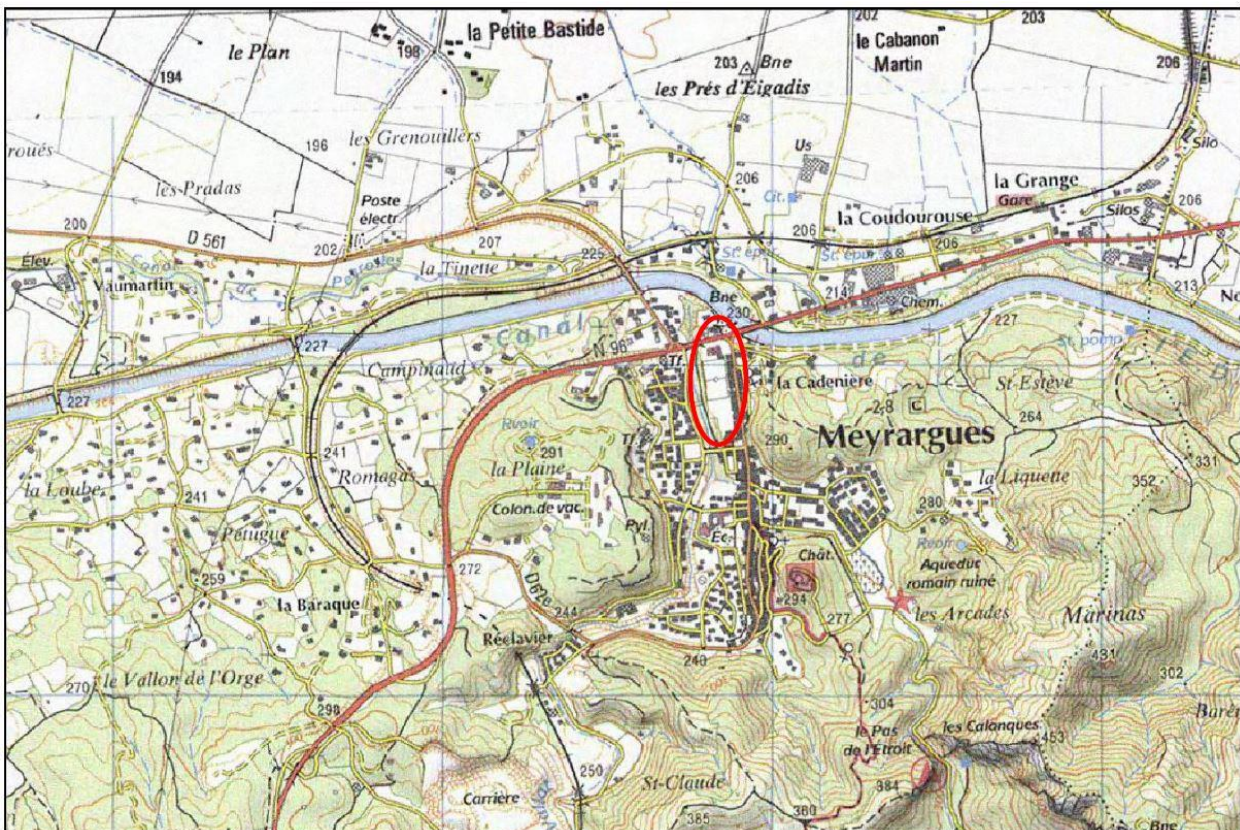


Figure 1 : Carte de localisation de la ZAC à l'échelle de la commune



Figure 2 : Carte de la ZAC à l'échelle du centre-ville

Le périmètre de projet peut globalement être délimité comme suit :

- Limite Nord : la RD96 (hors secteur) connectant d'échangeur de l'autoroute A51 et le futur pôle multimodal. Le SDIS marque également la limite Nord.
- Limite Sud : la rue Albertas
- Limite Ouest : le Grand Vallat et sa promenade
- Limite Est : les habitations du Cours des Alpes

Il correspond à une superficie d'environ 2,6 hectares et correspond approximativement aux parcelles du stade et du parking voisin. Le secteur est destiné à accueillir une opération d'ensemble. Il s'agit d'un espace composé en grande partie du stade Noël Véran, qui a fait l'objet d'un déplacement sur le Plateau de la Plaine.

La rivière du Vallat longe le secteur du Nord au Sud permettant de bénéficier d'un cadre paysager et naturel exceptionnel.

Par sa localisation en cœur de ville et sa proximité aux équipements publics (mairie, médiathèque, poste, écoles), commerces et services, ce secteur est stratégique. (Figure 3)

A ce titre, l'OAP du centre-ville, intégrée au PLU de la commune, permet de structurer ce futur écoquartier mixte.

Il est à noter que le SDIS a été intégré dans la réflexion globale, mais n'est pas intégré au périmètre de ZAC.

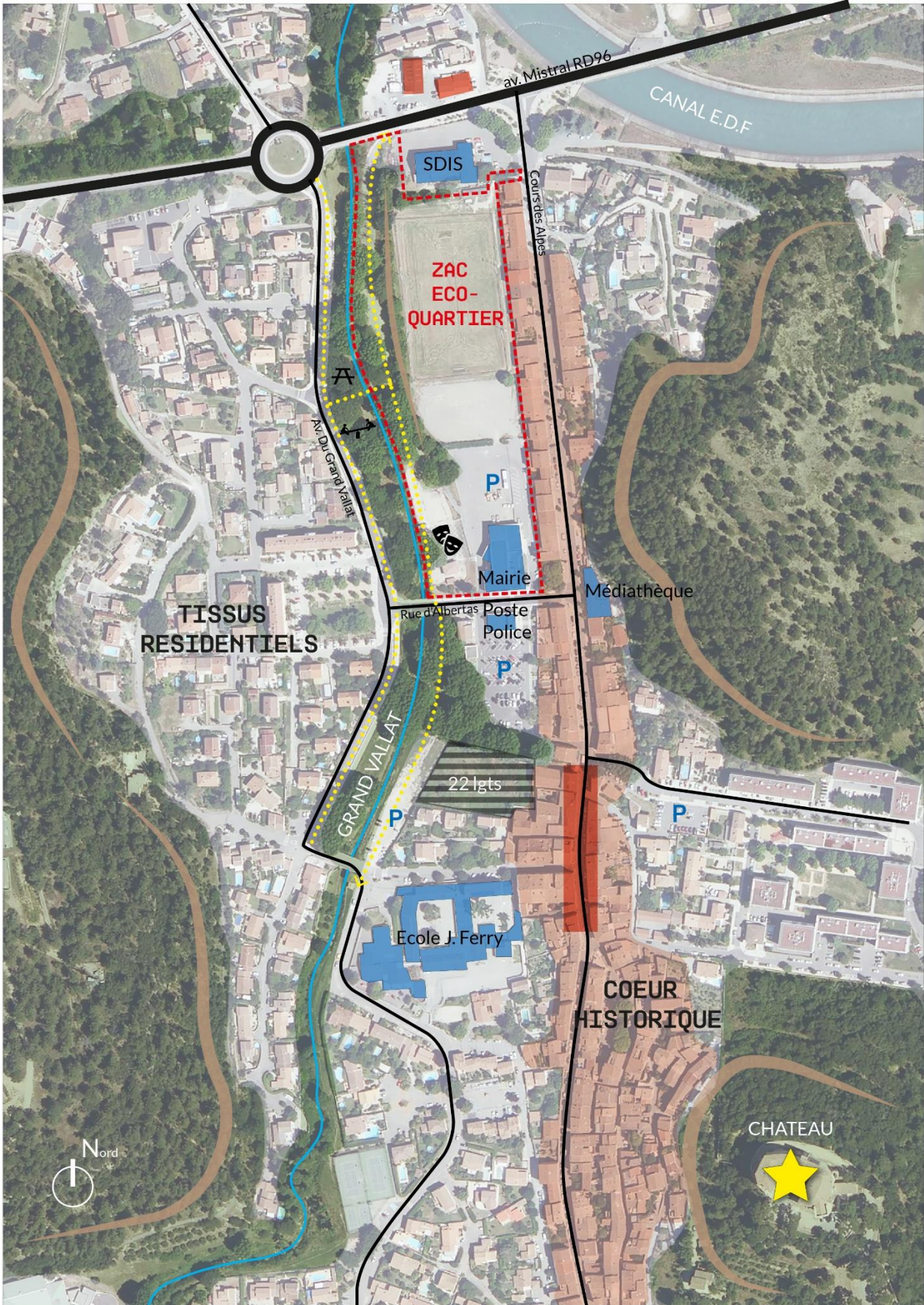


Figure 3 : Schéma du contexte général

3. Objectifs de l'opération

L'aménagement de l'Ecoquartier du Vallat répond à un certain nombre d'enjeux et d'objectifs dont le principal constitue celui de développer un projet urbain pluriel, novateur et exemplaire en centre-ville. Ce projet permettra :

- de déployer une offre résidentielle mixte adaptée aux besoins des habitants, avec la création de 90 logements dont 40% de logements sociaux,
- de composer un nouveau quartier durable respectueux du contexte urbain, paysager et architectural environnant avec l'engagement dans une démarche éco-quartier,
- de compléter la ville dans la perspective de redynamiser le centre-ville de Meyrargues.

L'inscription du site en plein cœur de ville et le contexte paysager, comme patrimonial, sont porteurs d'enjeux et de contraintes fortes.

Au-delà de la réponse à des besoins programmatiques identifiés, le projet se doit de réussir une greffe urbaine exemplaire et une articulation parfaite à la ville tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

La présence du Vallat offre un cadre paysager remarquable aux futurs habitants. Aussi faut-il intégrer finement les contraintes hydrauliques et atouts paysagers qui s'imposent comme notamment la perspective sur le château.

Le projet devra également participer à une ambition forte de la Commune et être moteur de la redynamisation de Meyrargues.

a) *Les enjeux de cette opération d'aménagement*

Le futur écoquartier se connectera à son environnement proche notamment en :

- Requalifiant l'entrée de ville Nord pour améliorer les conditions de déplacement pour tous les modes (piétons, cyclistes, transports en communs, voitures),
- Créant de nouvelles connexions sur la RD96 et le cours des Alpes. L'accès RD96 se fera à sens unique, dans le sens RD96 - rue d'Albertas, pour sécuriser les déplacements. Ces nouvelles connexions permettront d'ouvrir le quartier vers le centre-ville et vers le secteur de la Coudourousse où se trouve la gare SNCF et le futur pôle d'échanges (en cours d'aménagement).
- Développant les modes actifs (marche à pied et vélo),
- Mettant en valeur le Grand Vallat et le cadre paysager associé.

Il renforcera la centralité du village en :

- Proposant un habitat diversifié pour répondre aux objectifs en termes de logements sociaux, attirer de nouveaux habitants et répondre aux demandes des Meyrarguais,
- Offrant des espaces publics ouverts à tous,
- Ayant une opération d'ensemble avec une mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces).

Enfin, cette opération élaborera un quartier durable. La Métropole et la commune ont inscrit cette opération d'aménagement du quartier du Vallat dans la démarche EcoQuartier portée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire et le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales (délibération de la Métropole d'octobre 2018), avec la signature de la Charte validant l'étape 1 de la démarche.

b) Les principes directeurs du projet :

Ces enjeux amènent à des principes directeurs d'aménagement de projet qui sont :

- Renforcer la centralité du village en proposant un habitat diversifié et une mixité sociale
- Respecter les formes urbaines du village en termes de volumétrie et de hauteur
- Ouvrir le futur quartier à son environnement proche en créant une urbanisation ouverte sur le Vallat et aménager des connexions avec la RD 96 et le village
- Créer un système viaire apaisé en sens unique et privilégier les modes de déplacement doux, notamment à l'arrière du cours des Alpes
- Aménager des espaces publics de qualité autour d'une place donnant sur le Grand Vallat, avec un équipement de type maison médicale et quelques commerces et services en rez-de-chaussée
- Concevoir un projet urbain durable et s'engager dans une démarche Eco-Quartier.

4. Inscriptions du projet dans les documents d'urbanisme

Une Orientation d'Aménagement de Programmation (extraite du Plan Local d'Urbanisme) concerne directement le site.

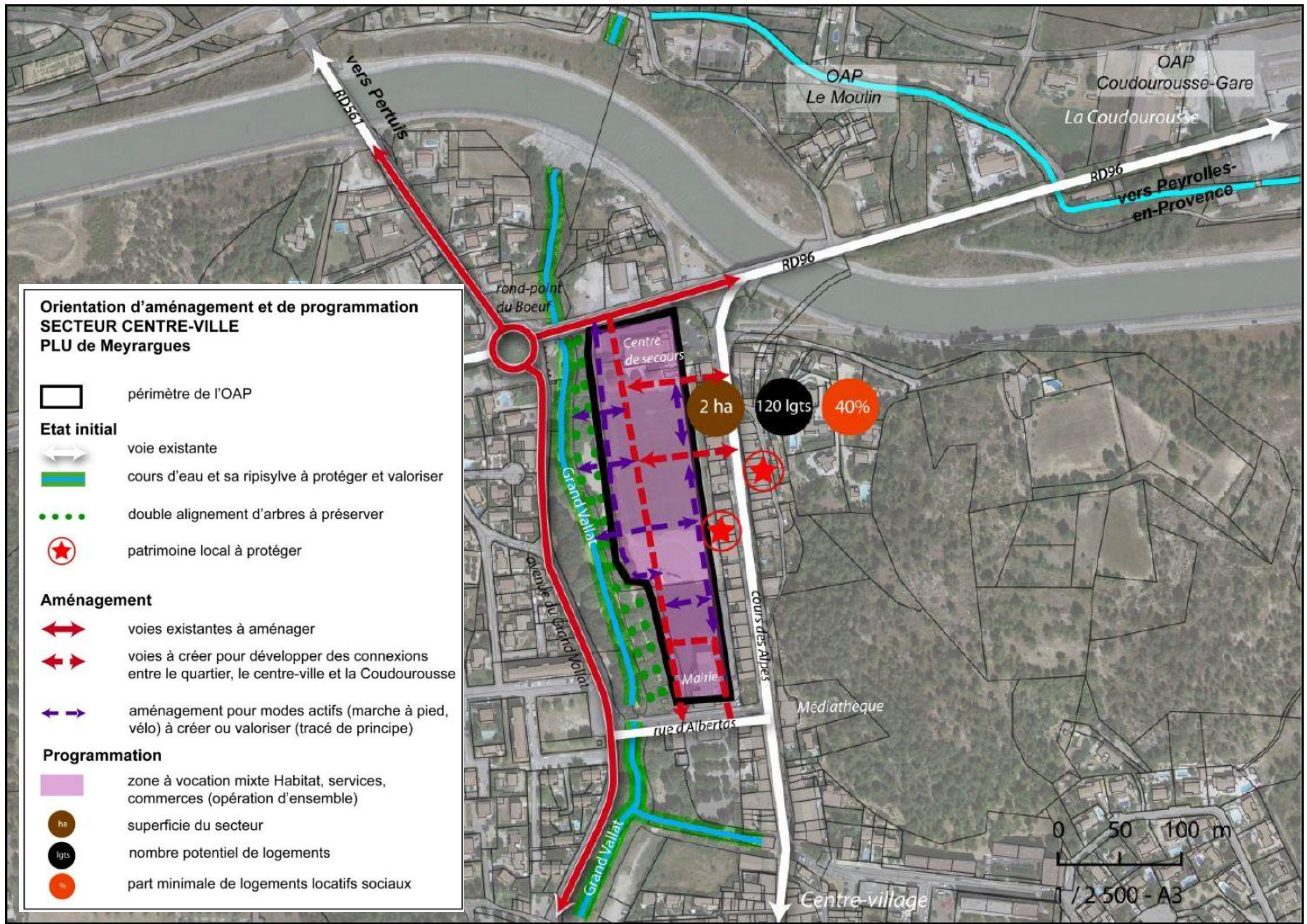


Figure 4 : Carte de l'OAP secteur centre-ville

5. Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement de la ZAC vise à préciser les interactions entre les différents espaces. L'écoquartier du Vallat est ainsi constitué par :

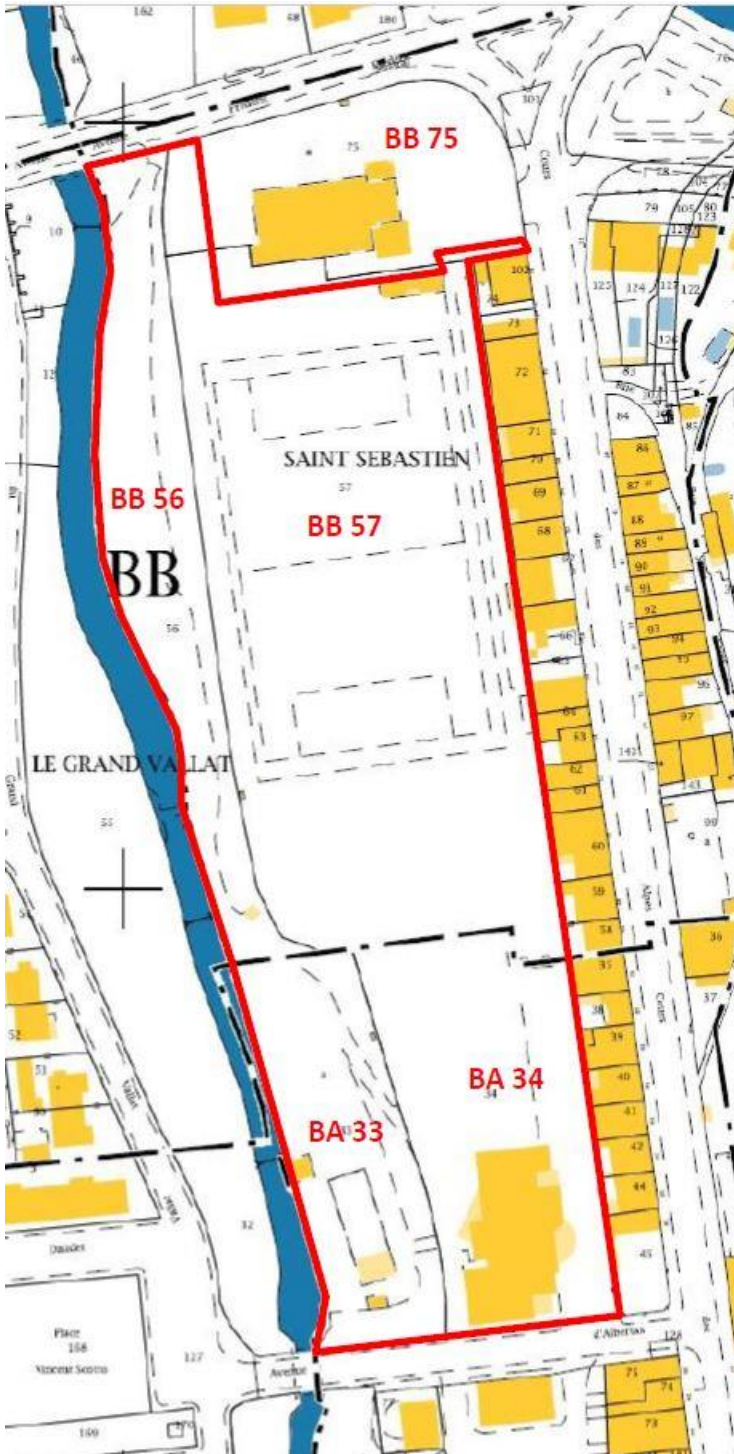
- Une opération d'environ 90 logements avec un minimum de 40% de logements sociaux avec la recherche d'une intimité naturelle entre les habitations dans un écoquartier ouvert
- Une offre de stationnement d'environ 70 places publiques
- Une maison médicale d'environ 650 m² SdP
- Une activité de service/commerce (restauration / bar...) de 150m² SdP
- Une connexion viaire depuis la RD à sens unique et un développement des modes doux / PMR
- La délocalisation et réhabilitation des services techniques (financement communal)
- Le réaménagement d'une place centrale multifonctionnelle (rassemblements, marché, terrasses de café) et connectée au théâtre de verdure
- La préservation du cadre naturel et de la biodiversité
- La prise en compte de la gestion de l'énergie et des ressources dans l'écoquartier



Figure 5 : Plan masse de la ZAC

B. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. Situation foncière et cadastrale



Parcelles	Surface en m ²
BA 33	3 360
BA 34	4 908
BB 56	3 949
BB 57	14 345
BB 75 p	363
TOTAL	26 925

La ZAC de l'écoquartier du Vallat est réalisée sur un foncier entièrement public. Elle couvrira environ 2.6ha selon le projet de périmètre du dossier de création.

Nota : la surface mesurée sur le plan topographique du géomètre est de 26 385m²

2. Etat des lieux

Le secteur d'étude se caractérise par :

- Une topographie plane pour l'essentiel des parcelles (depuis le parking des services techniques jusqu'au vestiaire du stade). En pente douce vers le Nord-Ouest.
- Une déclivité prononcée de la voirie bordant l'arrière de la Mairie.
- Une rupture topographique importante entre le plateau du stade et la promenade du Vallat.

Il est actuellement divisé en deux espaces. L'ancien stade municipal Noël VERAN et un parking à destination, en partie, pour la salle des fêtes communale et pour les services techniques.

Concernant le contexte bâti, hormis les vestiaires de l'ancien stade au Nord de la parcelle BB57, l'ancienne tribune à démolir et les locaux du SDIS, l'espace est libre de construction.

L'insertion urbaine sera néanmoins à travailler en cohérence avec les tissus bâtis existants et environnants :

- Les façades arrières des maisons du cours des Alpes qui constituent quasiment une façade "étanche" essentiellement en R+2 en surplomb du terrain d'environ 1,5m NGF ;
- La mairie dont les façades principales sont orientées Sud et Est et dont la façade arrière est sans qualité notable et donc à revaloriser. Le bâtiment est inscrit dans la topographie avec un R+1 avec la mairie / salle des fêtes donnant côté rue Albertas et à l'Est, et un RdC accueillant les services techniques s'ouvrant au Nord et à l'Ouest sur le parking actuel. La Mairie prévoit en dehors du programme de la ZAC mais de manière concomitante de déplacer ses services techniques pour y installer peut-être son foyer des anciens, et s'ouvrir ainsi sur les espaces publics de la ZAC.

Le talus de 3m de haut marquant la transition entre le plateau du stade et la promenade du Vallat est marqué par la présence d'arbres de haute tige intéressants et qui seront conservés dans le cadre du projet : alignement de marronniers, pins, chênes, cèdres... Seuls les cyprès bordant le stade seront supprimés car mal positionnés dans le projet, sans intérêt pour la biodiversité et allergènes.

Le projet composera avec la topographie existante, son couvert arboré actuel et étudiera la possibilité de réemployer les matériaux présents sur le site.

III. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A. La présentation des espaces publics

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation des équipements à réaliser assurant la viabilisation de la zone en voiries et réseaux et la constitution d'espaces de rencontre, d'espaces verts et de cheminements. Les principaux éléments constitutifs des équipements publics programmés sont :

- La sente résidentielle longeant les logements du cours des Alpes
- Une place arborée à multi-usages et les abords de la mairie
- Les voiries et la desserte internes
- Le parking public
- Le passage piéton du Sdis
- La promenade supérieure du Vallat

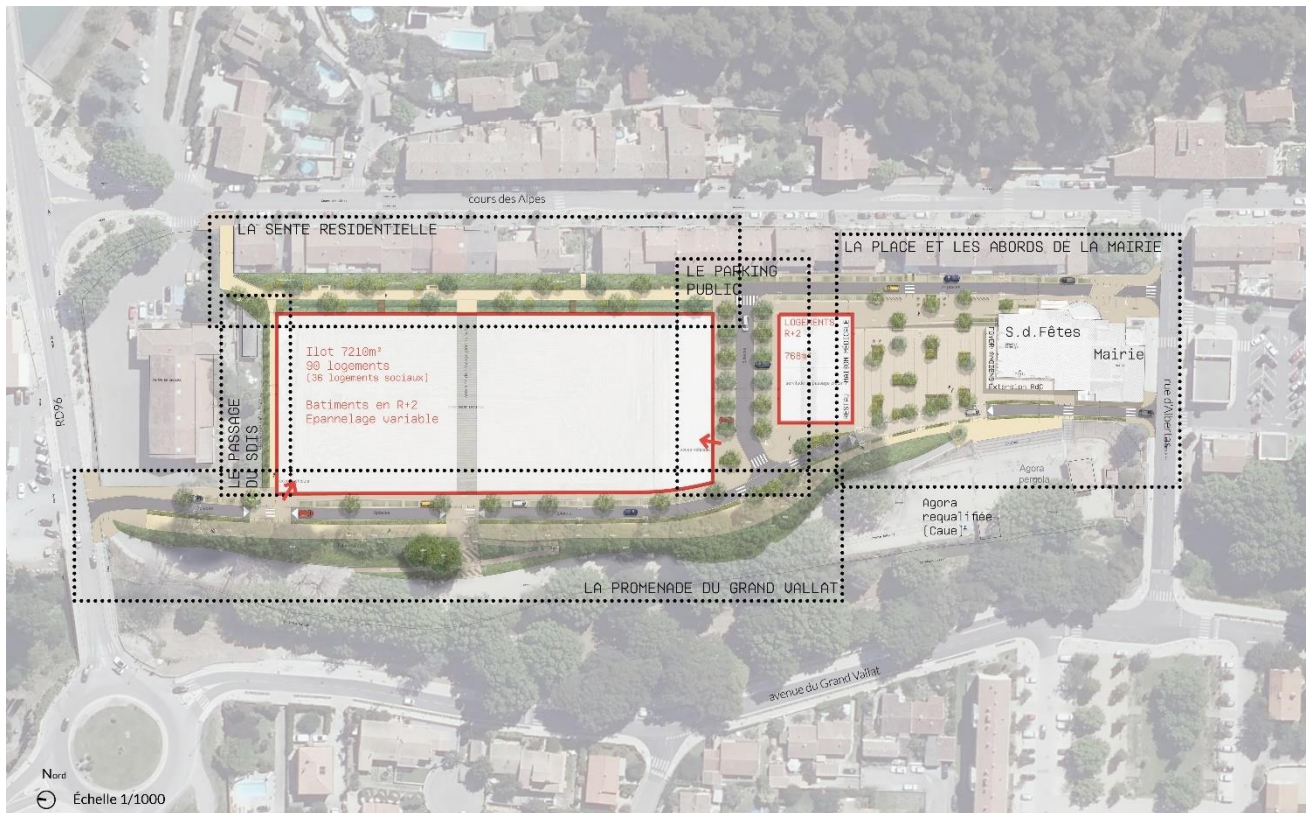


Figure 6 : Carte de la localisation des espaces publics

Tableau 1 : Récapitulatif des surfaces

Récapitulatif des surfaces	
Emprise de la ZAC	26 925 m ²
Emprise des lots privés	7 978 m ²
Emprise des espaces publics (dont promenade basse et théâtre de verdure)	17 847m ²
Emprise bâtie (Mairie)	1 100m ²

C. Une place arborée à multi-usages et les abords de la mairie :

La Place, aujourd'hui utilisée majoritairement en parking, se verra aménagée en réel espace de convivialité et d'échange. Elle se délimite par une voie en sens unique, d'une emprise de 3.5m et de 5.5m. La place s'organise en différentes strates. En partie haute, se trouve un espace d'échange avec des salons et jardinières plantées. La connexion à la partie basse se fait par des escaliers/gradins en pierre calcaire qui ouvrent la perspective vers le Vallat. De larges jardinières plantées avec arbres d'ombrage permettront de limiter l'imperméabilisation du sol et d'apporter de la fraîcheur à cette place minérale (le multi-usages nécessitant un revêtement que l'on puisse nettoyer). Des banquettes intégrant les bornes foraines structurent les emplacements à destination des maraichers. L'îlot privé animé en rez-de-chaussée par la maison médicale et une activité de service/commerce (restauration / bar...) délimite le côté Nord de la place et profitent du parking à l'arrière des bâtis. La place, en pavé calcaire, se poursuit jusqu'au théâtre de verdure par un plateau traversant sur toute sa largeur.

De l'autre côté, le bâtiment des anciens services techniques pourrait devenir le foyer des anciens (opération Ville). La mutualisation des rampes facilitera les accès et notamment celui à la salle des fêtes. Le parvis à l'entrée de la salle des fêtes s'ouvrira également sur un trottoir. Cette place multifonctionnelle donne la priorité aux piétons et aux modes doux. Du mobilier amovible de distanciation des véhicules ponctue les zones de mutualisation tout en permettant la maintenance. Elle sera ombragée, permettra l'implantation du marché et laissera une zone "libre" côté Nord pour les terrasses des possibles restaurateurs et un usage modulable. Le cœur de la place sera végétalisé avec de larges jardinières qui se poursuivront dans les gradins et le long de la rue de la salle des fêtes pour limiter l'imperméabilisation, apporter de l'ombre et proposer des îlots de fraîcheur.

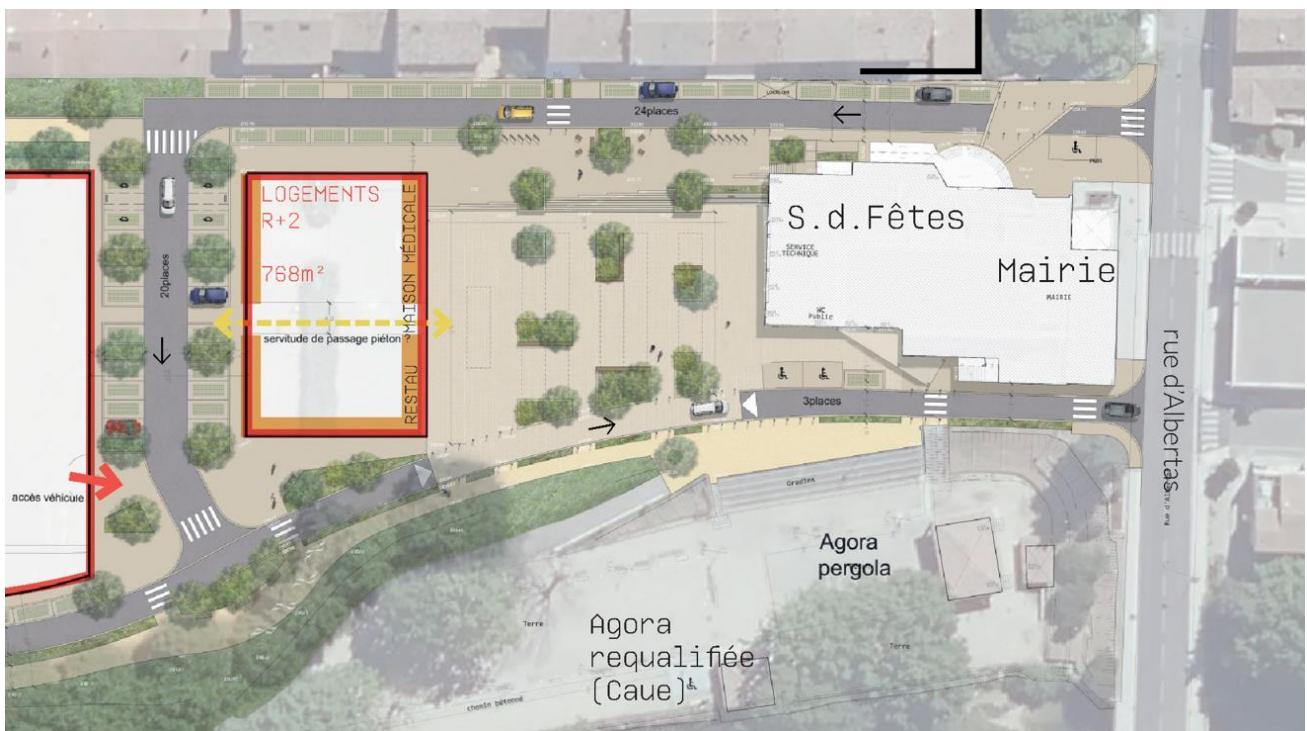


Figure 9 : Plan masse zoomé sur la place



Figure 10 : Coupe de la place

D. Organisation viaire et desserte de la ZAC

1. Profils en travers type

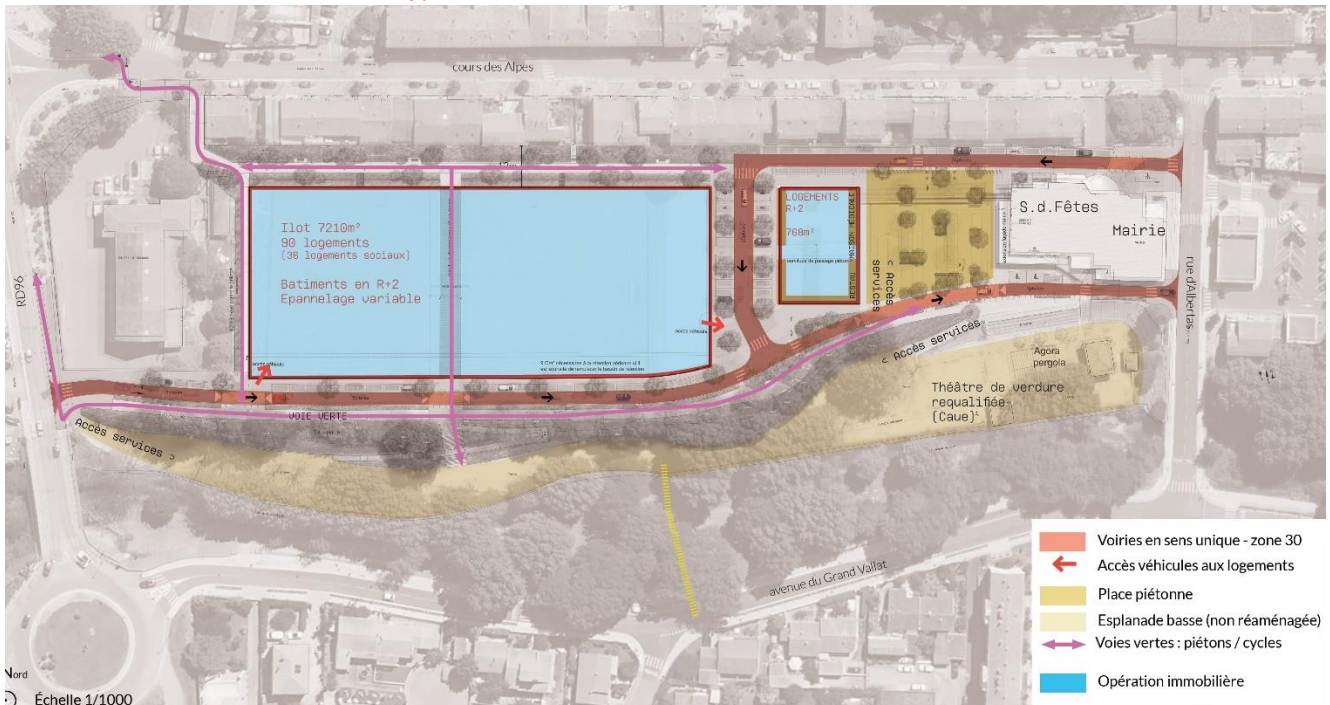


Figure 11 : Plan de circulation

La ZAC de l'écoquartier du Vallat s'organise autour d'une trame viaire structurante connectant la départementale RD96 à la place autour de la mairie. Les aménagements de raccordement des continuités cyclables ont été imaginés mais ne sont pas financés dans le cadre de la ZAC car hors périmètre.

L'accès depuis la RD96 sera à sens unique entrant et interdira le tourne-à-gauche. L'opération immobilière aura une entrée unique de parking souterrain au niveau du Sdis et une sortie unique au niveau de la Maison médicale pour limiter au maximum le trafic sur la voie longeant les berges.

La voie aura les caractéristiques suivantes :

- Chaussée unidirectionnelle : 3.50m, dévers unique à 2.00% vers le Vallat. Elle mesure 5,5m quand elle dessert des places de stationnement en bataille dans le parking.
- Trottoir : variable avec un minimum de 1.60m, dévers unique vers la chaussée à 1%
- Voie Verte : largeur 3.00m.

- Places de stationnement de dimensions 5.00m par 2.00m en longitudinal et 2.50m en bataille, structure alvéolaire remplissage gravillons et ballast drainant dans les couches inférieures.

Les rayons de courbure mis en œuvre en entrée de parcelle permettent la giration des camions pompiers et camion ordures ménagères.

La voie du Grand Vallat traverse le site en surplomb de la promenade basse et de son Vallat. Il s'agit de l'unique voie de desserte des logements. Sa réglementation en zone 30 km/h et son emprise limitée à 3,5m lui confère un rythme apaisé. Cette voie est accompagnée par un stationnement longitudinal à l'Est qui marque une distance entre le trottoir et la chaussée. Des arbres sont plantés entre les places de stationnements avec un ratio d'environ 1 arbre pour 3 places. (Figure 6). A l'Ouest, une jardinière plantée marque la limite entre la chaussée et la voie verte, support des piétons et cycles.

La voie qui contourne la Place est d'une emprise de 3.5m et de 5.5m au niveau du parking. Les rayons de girations permettent d'invertir le sens unique en fonction des événements sur la place. Cette voie est accompagnée de places de stationnement, de jardinières ou d'espaces piétons. A l'Ouest, un large plateau traversant la chaussée relie la place au théâtre de verdure et donnant la priorité aux piétons. (Figure 9)



Figure 12 : Coupe de la future rue du Grand Vallat

Une connexion piétonne accompagnée d'une rampe dimensionnée pour les personnes à mobilité réduite relie la voie verte à la promenade basse du Vallat. Localisée au niveau de l'escalier existant, cette connexion se verra centrée sur la servitude de passage définie au centre de l'ilot privé. La servitude sera d'une largeur minimale de 6m afin de connecter l'escalier du Vallat à la promenade côté cours des Alpes. Son traitement large et dans le même revêtement que le trottoir marquera la priorité aux piétons. Celle-ci sera d'autant plus mise en avant par la présence d'un plateau traversant avec un revêtement clair à cet endroit. (Figure 13)



Figure 13 : Plan masse zoomé sur la connexion



Figure 14 : Plan masse zoomé sur la place

Une servitude de passage nord-sud sera possiblement intégrée au projet immobilier sur le lot maison médicale afin de permettre la connexion entre la place et le parking. Il s'agit d'une préconisation.

2. Structure de chaussée

Au regard du site à aménager, le nombre de poids lourds qui va circuler sur la voirie est estimé à 3 par heure (sens unique), soit sur une période de 10h ouvrées, l'estimation du nombre de poids lourds est de 30.

La classe de trafic est déterminée pour une VRNS (voie du réseau non structurant) sur 20 ans, avec un taux de croissance estimée à 2%.

La classe de trafic se calcule ainsi : $TC = 365 \times 30 \times (20 + 0.02 \times 20 \times 19/2)$

Soit un volume de PL de 260 610 et une classe de trafic TC2 pour l'ensemble de la parcelle.

La structure de chaussée pour la voie sera la suivante :

- Couche de roulement : BBSG 0/10 sur 6cm
- Couche de base et fondation : GB 0/14 classe 3 sur 0.08m

La structure de chaussée devra s'appuyer sur une classe de portance de 50MPa soit PF2. Pour cela, l'épaisseur de la couche de forme atteindra au maximum 50cm d'épaisseur pour obtenir les 50MPa.

La structure des places de stationnement sera la suivante :

- Couche de roulement : Gravillons 2/6 organisée en structure alvéolaire
- Couche de forme : 50 de ballast 0/80 et 30cm de GNT 10/20

La structure des trottoirs en béton désactivé sera la suivante :

- Couche de roulement en béton désactivé couleur sable sur 15cm
- Couche de forme : GNT 0/20 sur 30cm

La structure des trottoirs en stabilisé naturel sera la suivante :

- Couche de roulement en stabilisé naturel couleur sable sur 12cm
- Couche de forme : GNT 0/20 sur 30cm

La place sera traitée en pavage/dallage calcaire et aura la structure suivante :

- Couche de forme en grave traitée 0/20 sur 0.30m
- Pavés ou dallage calcaire avec un calepinage qui sera adapté en phase Pro. L'épaisseur sera définie en fonction des dimensions des pierres (10cm minimum pressentie) et adapté pour permettre une circulation de petits poids lourds (marché / livraisons)

Les zones d'espaces verts seront terrassées à la côte finie moins 40cm lesquels seront remplis de terre végétale. Les zones accueillant les futurs espaces verts feront l'objet d'une décompaction des sous-couches et les fosses d'arbres seront d'une dimension de 2mx2mx2m.

3. Bordure, mobilier

Les voiries seront bordées par des bordures 20cm de large en calcaire beige identiques aux bordures du cours des Alpes récemment réaménagé, finition flammée sur le dessus, chanfreinée 2cm, vue de 14cm. Les trottoirs et espaces verts seront également bordés par des bordures calcaires.

Des potelets et barrières seront mis en place pour protéger les cheminements piétons notamment au droit des carrefours. Des bandes podotactiles en pierre seront mises en œuvre au droit des passages piétons.

Les corbeilles, bancs, mains courantes, arceaux vélos... seront mis en place. Ils pourront être différenciés entre les parties plutôt urbaines des rues et de la place et des espaces plus rustiques le long du Grand Vallat et des promenades. Les containers existants à l'arrière de la Mairie seront intégrés ou habillés afin de limiter leur impact visuel.

De manière générale, une harmonisation du mobilier avec le mobilier communal déjà présent sera recherchée, dans la continuité des aménagements sur le cours des Alpes et suivant la Charte du CAUE.

Le réemploi de mobilier ou de matériaux existants pour les bordures ou en structures de chaussées seront encouragés.

4. Génie Civil - Mur de soutènement - Escalier

Des escaliers seront mis en œuvre entre le cheminement piéton de la voie principale et la promenade basse du Vallat. Ces escaliers seront doublés d'une rampe PMR.

Ces escaliers seront composés de deux murets de soutènement qui encadreront la paillasse composée de grave traitée 0/20. Les murets seront limités au maximum en fonction de l'intégration au talus, et remplacés par de simples bordures quand cela est possible.

Des emmarchements en calcaire seront mis en œuvre pour formaliser les escaliers. Les pierres d'emmarchements auront les dimensions suivantes : 1.00m de long, 0.30m de large et 0.16m de hauteur. La finition sera flammée sur le dessus, chanfreinée à 2cm. L'escalier mesure 4 à 6m de large pour créer une véritable ouverture et connexion entre le bas et le haut du Grand Vallat.

Une différenciation visuelle sera appliquée sur la première et la dernière marche des escaliers. Deux traits de scie seront appliqués sur l'ensemble des marches à l'arrière du chanfrein.

Les murs de soutènement seront habillés sur les faces vues et ancrés dans le bon sol (en attente G2 PRO).

La rampe PMR sera bordée par deux murets de soutènement d'une largeur de 0.20m en agglos à bancher enduits sur les faces vues.

E. Le parking public :

L'aménagement d'un parking public arboré 20 places en revêtement perméable assure le stationnement nécessaire aux futures activités présentes sur le site. 4 places seront équipables en IRVE (dimensions adaptées et fourreaux tirés).



Figure 15 : Plan masse zoomé sur le parking public (orientation Nord en haut)

F. Le passage du Sdis :

L'aménagement simple du passage en stabilisé avec une bande plantée généreuse assure une transition naturelle avec l'extension du SDIS et permet le passage d'une canalisation pluviale raccordant la noue de rétention au bassin enterré sous la voie nouvelle.



Figure 16 : Plan masse zoomé sur le passage du SDIS (orientation Nord en haut)

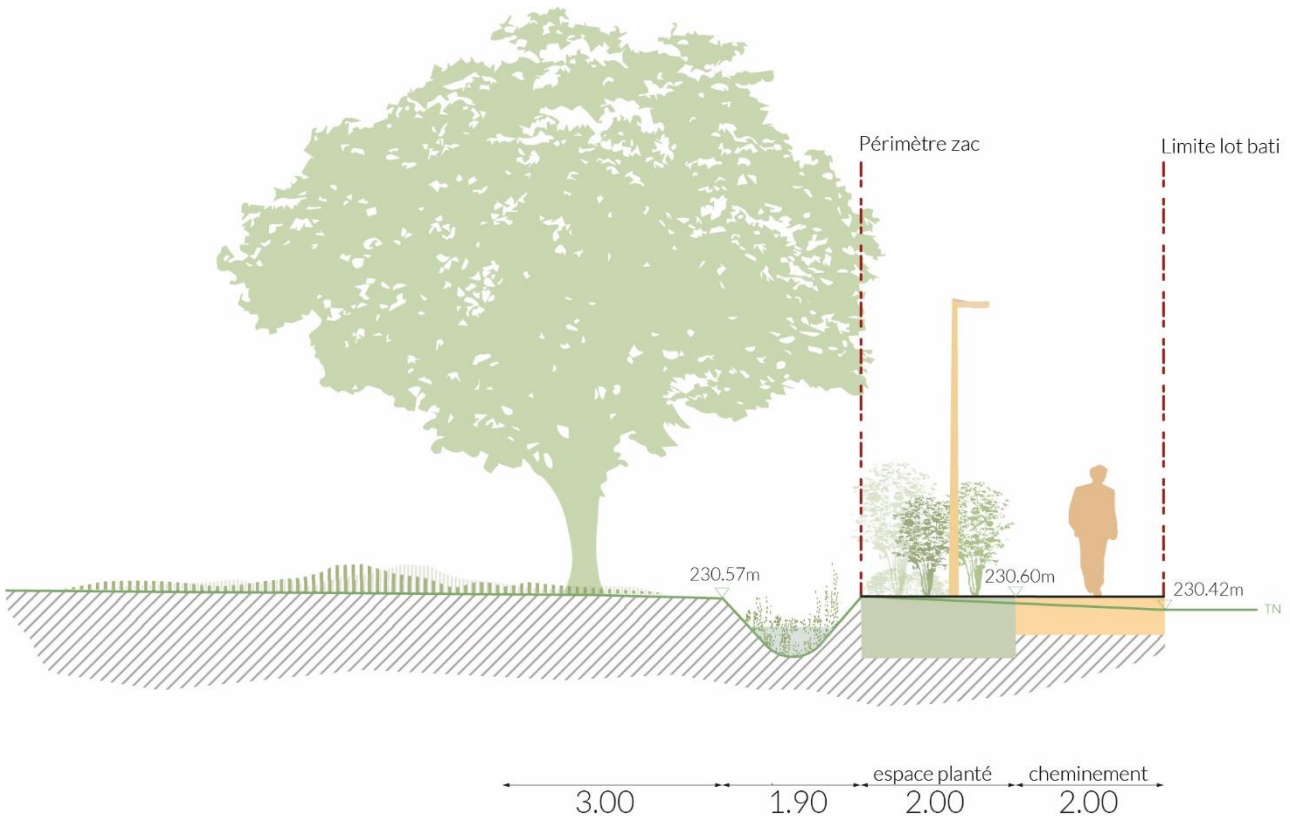


Figure 17 : Coupe de la sente résidentielle

G. La promenade supérieure du Vallat par la viabilisation de l'écoquartier :

La promenade supérieure du Vallat permet la viabilisation Nord/Sud de l'écoquartier en desservant les parkings souterrains des lots privés. Elle relie la route départementale RD96 au bouclage autour de la mairie configuré de manière à permettre l'inversion du sens de circulation lors des festivités.

Cette voie résidentielle apaisée propose un stationnement longitudinal ponctué par un alignement d'arbres à l'Est et une voie verte séparée par une jardinière plantée à l'Ouest. La création d'une voie verte d'une emprise généreuse se dessine en tête de talus facilitant la conservation des marronniers existants (emprise voie verte de 3m de large au-delà des troncs des marronniers). Des aménagements d'espaces plus généreux sont définis dans un renforcement proposant des assises et un panorama sur le Vallat.

Les connexions piétonnes sont identifiées par des plateaux traversants traités de manière qualitative par un revêtement spécifique qui permettent également la régulation de la prise de vitesse. Ces plateaux traversants sont associés aux connexions douces de l'écoquartier et notamment à la servitude publique (Est-Ouest) et à l'escalier/rampe PMR aménagés dans le talus.



Figure 18 : Plan masse zoomé sur la promenade supérieure



Figure 19 : Coupe de la promenade supérieure

H. La trame verte et bleue

Le projet s'inscrit le long du Grand Vallat, de ces berges et de sa ripisylve qui l'accompagnent. Il constitue le lien hydraulique, et végétal majeur de la partie urbaine de la ville de Meyrargues. Il est le support de la biodiversité et le lien avec les espaces naturels environnants.

Le projet d'aménagement préserve cette trame verte et bleu et la renforce en :

- N'intervenant pas dans le lit de la rivière, ni ses berges directes.
- Préservant au maximum les arbres existants (seuls les cyprès sont supprimés) et en renforçant la biodiversité par l'implantation d'arbres d'essences variées au sein du quartier, sur la place (aujourd'hui parking), le long de tous les cheminements piétons et dans les zones de stationnement.
- Plantant plus de 4000m² d'espaces verts publics avec un grand nombre d'essences variées (couvre-sols, arbustifs, vivaces et graminées, arbres) adaptées au climat et adaptées à la localisation des espaces plantés (orientation, entretien).
- Favorisant au maximum l'infiltration des eaux de pluies : revêtements semi-perméables sur les cheminements doux, voies circulées et stationnement, et noues de rétentions en fossé planté.
- Créant de nouveaux espaces avec des sentes piétonnes accompagnées d'espaces verts le long du cours des Alpes et le long du Sdis.

La voie de desserte sera à sens unique en zone 30 et mise à distance du Vallat par la promenade piétonne supérieure, de manière à limiter les nuisances de la voie sur les espaces naturels.

Dans le même principe de préservation des espaces naturels et de la biodiversité, l'éclairage sera adapté et limité : tourné vers le quartier afin de limiter les flux lumineux résiduels, avec une hauteur de feu limitée (pas plus haut que 6m envisagée et 4m pour le piétonnier) avec la mise en place de variateurs de puissances et temporisation. Les préconisations de la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) seront intégrées pour limiter au maximum l'impact sur la vie des animaux.

Les fosses d'arbres seront de 2mx2mx2m, et une garantie de 2 ans d'entretien et de reprise des végétaux sera intégrée aux marchés de travaux pour assurer la pérennité des aménagements.

Enfin, le projet paysager se veut favorable à l'infiltration des eaux et économe en eau d'arrosage. Il s'inscrit dans la continuité des espaces naturels environnants. Les essences sélectionnées sont de type essences méditerranéennes et adaptées à la sécheresse. Le système d'arrosage manuel permet un contrôle de l'arrosage des plantations et notamment une adaptation de la quantité d'eau en fonction des variations climatiques. Cette préconisation favorise un ancrage profond des racines et de ce fait, limite la durée à long terme de l'arrosage.

La palette végétale propose ainsi des essences locales, rustiques qui sont présentes pour la plupart naturellement dans la région.

Les variétés d'essences sont présentées ci-après en détaillant selon les strates les plantes prévues :

La palette végétale - strate arborescente



Strate basse - vivaces et graminées

Cistus x purpureus



Phlomis lychnitis



Cistus heterophyllus



Perovskia 'Blue Spire'



Achillea clypeolata



Teucrium fruticans



Centaurea bella



Stachys byzantina



Euphorbia corallioides



Convolvulus cneorum



Stachys cretica



Stipa calamagrostis



Erodium trifolium



Cistus x escartianus



Russelia juncea



Clematis flammula



Delosperma cooperi



Rosmarinus officinalis var. repens



Capparis spinosa



Rosmarinus officinalis 'Punta di Canelle'



Les essences retombantes seront plantés dans les jardinières hautes

Lavandula dentata 'Adrar M Korn'



Lomelosia minoana 'Schéhérazade'



Gaura lindheimeri



Verbena bonariensis



Myrtus communis subsp. tarentina



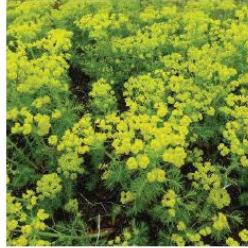
Les vivaces les plus hautes seront plantés en accompagnement de la voie verte.

Strate couvre sol

Cistus monspeliensis 'Cami de Cavalls'



Euphorbia cyparissias



Salvia 'Bee's Bliss'



Vinca major



Achillea umbellata



Les couvre-sol seront plantés en maintien des talus.

Strate arbustive

Pistacia lentiscus



Phillyrea angustifolia



Aloysia virgata



Vitex agnus castus



Retama raetam



Les arbustes seront plantés en limite du SDISS et créeront un écran avec le cheminement piéton.

I. Les réseaux

Généralités

Les préconisations techniques des gestionnaires de réseaux ainsi que des délégataires et concessionnaires des différents réseaux seront à appliquer pour la mise en œuvre des réseaux divers sur l'ensemble de la parcelle.

Les largeurs et profondeurs des réseaux seront conformes au DTU et normes en vigueur.

La mise en œuvre des réseaux se fera comme suit :

- Lit de pose en sable 2/6 (épaisseur 0.10m)
- Remblaiement jusqu'à la génératrice supérieure du réseau en gravillons 6/10
- Remblaiement jusqu'à l'arase du fond de forme de structure de chaussée en GRH 0/20 (Grave Recomposée Humidifiée). Hauteur minimale : 0.60m sous trottoir et 0.90m sous chaussée
- Structure de chaussée ou trottoir (GNT 0/20)

Les éléments spéciaux type cadres béton, regards, avaloirs seront posés sur une fondation béton d'une épaisseur de 0.20m minimum.

Les tranchées devront être équipées de blindages pour des profondeurs supérieures à 2.00m et seront équipées d'un système d'évacuation des eaux de ruissellement ou de nappe par pompage notamment avant rejet dans le réseau pluvial existant.

Réseau pluvial

Concernant le volet réglementation hydraulique, se référer à la notice hydraulique jointe, base du porté à connaissance en cours de réalisation visant à ajuster le Dossier de Loi sur l'Eau n° 159-2019 ED (accepté le 27 janv. 2020).

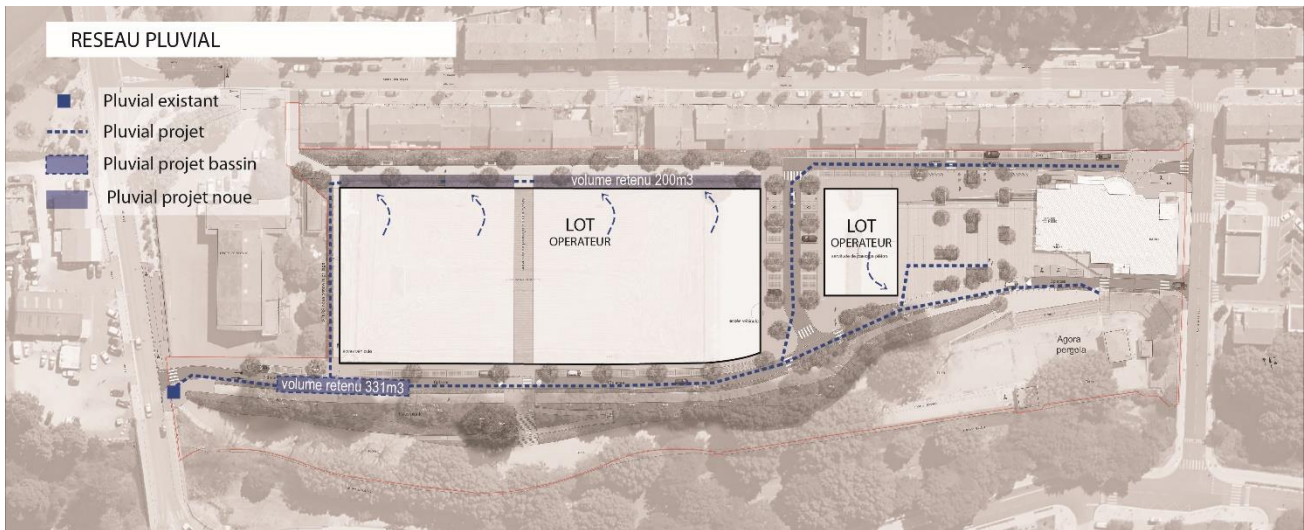


Figure 20 : Plan de principe Pluvial

Les voies auront un système de récupération des eaux de pluie enterrées via des avaloirs et des canalisations en béton qui feront ruisseler les eaux de pluies vers l'exutoire situé au Nord-Ouest de la parcelle. La rétention a été définie via un DLE (dossier loi sur l'eau) qui indique les éléments de rétention suivants :

- 205 m³ de rétention dans une noue paysagère dans le sens Nord-Sud qui récupèrera les eaux de toiture du futur îlot de logements et la moitié des eaux de toiture des maisons du Cours des Alpes
- 400 m³ de rétention dédiée à l'aménagement des espaces publics de la ZAC.

Le projet fixé au DLE prenait en compte des surfaces de revêtements imperméables (trottoir, stationnement, voie verte). L'évolution du projet a permis de modifier les revêtements pour les rendre perméables au ruissellement :

- Cheminement piéton en stabilisé
- Stationnement en béton alvéolaire
- Espaces verts pleine terre créés sur la place et le long des promenades

Ces propositions permettent de diminuer le ruissellement des eaux et augmenter les infiltrations. Le volume de rétention enterré passe de 400m³ à 331m³.

Au regard des emprises restantes au niveau du point bas entre les logements et le Vallat, une rétention enterrée a été retenue pour écrêter les eaux résiduelles.

Cette rétention sera organisée par la mise en place de structure alvéolaire avec des regards de visites pour le curage régulier du bassin. Une autre solution de rétention pourra être organisée par la mise en place d'une canalisation type TuboSider pour améliorer le caractère visitable du bassin de rétention.

Un séparateur hydrocarbure sera à mettre en place en amont du bassin de rétention avec un by-pass. Au regard des données disponibles à ce stade des études, il n'est pas possible de fournir un engagement quant au respect des seuils de rejets suivants :

- MES : 35 mg/L
- Hydrocarbures : 5 mg/L

Ainsi, le traitement des eaux pluviales sera assuré par un ouvrage de type décanteur dépollueur. Le débit de traitement est fixé comme étant égal à 20% du débit généré par la parcelle projet pour une pluie d'occurrence

décennale soit : $Q_{\text{traitement}} = 0,2 * Q_{10} = \text{Débit bimensuel du bassin versant après aménagement} = 117 \text{ l/s}$.
Les constructeurs des décanteurs dépollueurs préconisent une charge hydraulique de 1 m/h pour un abattement de la pollution de 80% .

Etant donné que son dimensionnement est limité à $0,2 * Q_{10}$, un by-pass sera aménagé pour diriger les eaux non traitées directement vers le bassin de rétention. Ce by-pass sera dimensionné de façon à laisser transiter le débit centennal du bassin versant après aménagement, soit $0,97 \text{ m}^3/\text{s}$.

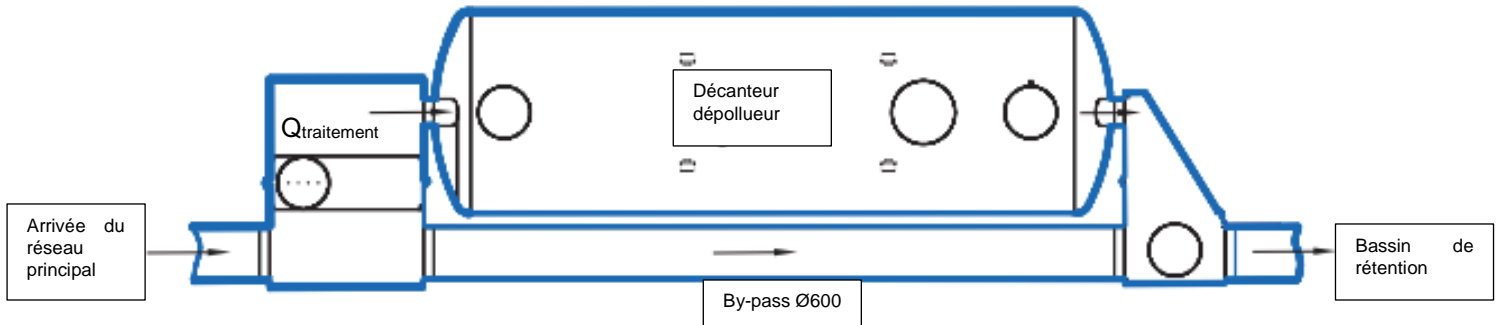


Figure 21 : Schéma type de fonctionnement d'un décanteur dépollueur

Les ouvrages de canalisations et d'engouffrement seront conformes aux spécifications techniques de la DEAP-MAMP.

Les canalisations auront un diamètre minimal de 600mm pour les collecteurs principaux, en 400mm pour les antennes (avaloirs et branchements parcelles privées).

Les avaloirs seront de dimensions $1\ 300\text{mm} * 600\text{mm}$ avec barreaudage horizontal et grilles stéphanoises $1\ 300 * 400$ classe D400.

Les regards pluviaux projetés seront carrés en $1\ 000\text{mm} * 1\ 000\text{mm}$ équipés de tampon type PAMREX D400.

En cas de couverture inférieure à la norme, un béton sera mis en place en protection des ouvrages.

Réseau EU

La voie disposera d'un système de récupération des eaux usées au droit l'îlot de logements ainsi que le pôle d'équipements de service/commerce.

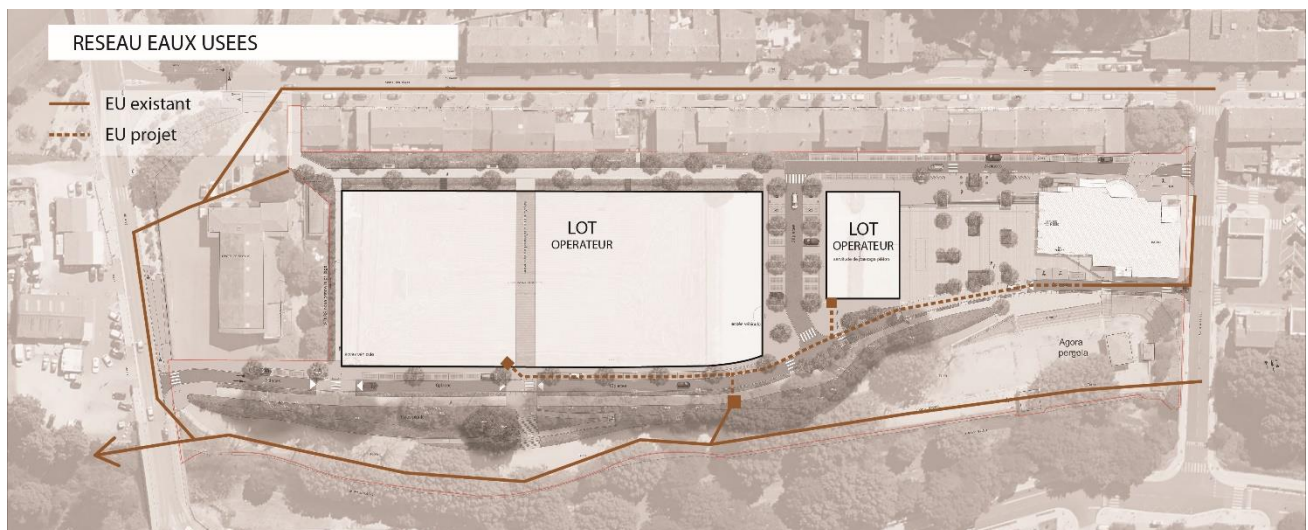


Figure 22 : Plan de principe Eaux Usées

Le réseau EU sera posé de manière gravitaire et suivra le réseau pluvial dans sa mise en œuvre.

Au regard de la connaissance des projets logements et de commerces sur la parcelle, un collecteur diamètre 200mm en polypropylène (Résistance 160kN/m²) sera mis en œuvre en canalisation principale jusqu'au raccordement sur le réseau existant.

Chaque lot sera muni d'une boîte de branchement type tabouret à passage direct et connecté au collecteur principal par une antenne de diamètre 200mm.

Les canalisations et regards seront en polypropylène.

Les regards auront un diamètre de 1000mm.

Les pentes des canalisations seront de 1% minimum.

Réseau AEP et Incendie

La voie d'un réseau d'AEP alimentera les différents lots.

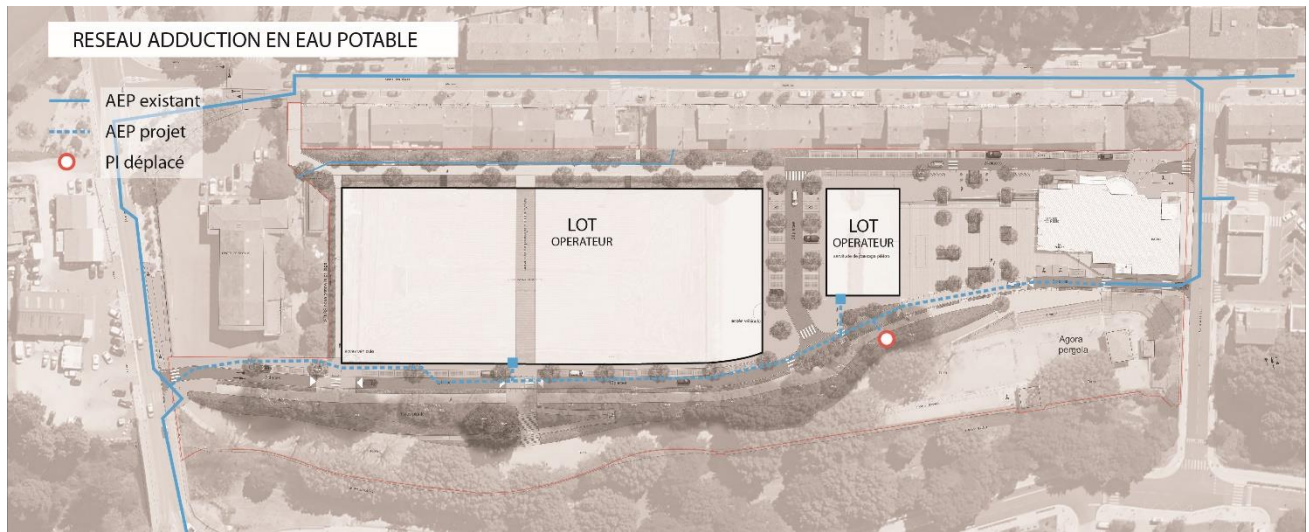


Figure 23 : Plan de principe AEP et incendie

Un réseau AEP existe à l'entrée de la parcelle en fonte grise diamètre 100mm.

La parcelle sera innervée par un réseau AEP en fonte 100mm qui sera également utilisé pour la défense incendie.

Les canalisations seront en fonte ductile.

Les lots seront desservis par une conduite PEHD diamètre 63mm et seront positionnés en attente à l'entrée des lots dans des regards 60*80cm.

Des regards de purge et de vidanges sont prévus respectivement aux points bas et points hauts du projet.

La défense incendie du projet sera assurée par le déplacement du poteau incendie existant et pouvant couvrir les différents lots.

Réseau ENEDIS

Un poste de transformation existe au droit de la mairie mais sa capacité ne suffira pas à couvrir les besoins du projet. Un nouveau poste est à positionner au niveau de l'îlot de logement et innervera le pôle d'équipements de service/commerce ainsi que les bornes IRVE et les bornes foraines de la place.

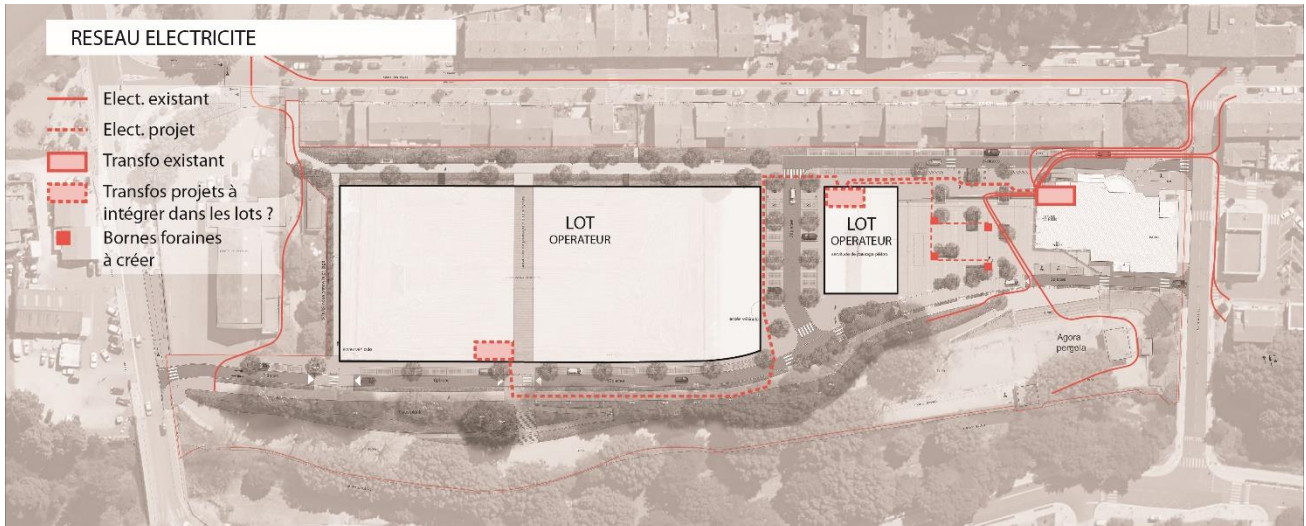


Figure 24 : Plan de principe électricité

Le réseau HTA sera tiré entre l'ancien et le nouveau poste.

Chaque équipement sera alimenté par une boucle BT et un coffret REMBT dans un sarcophage béton sera positionné au droit de chaque équipement.

Réseau TELECOM – Fibre optique

La ZAC sera alimentée depuis la rue Albertas où un réseau télécom est existant. Une artère principale innervera les deux îlots (logements et équipement de service/commerce).



Figure 25 : Plan de principe Telecom

L'artère principale sera composée de :

- 6 fourreaux 42/45 PVC (3 fourreaux par îlot)

Les chambres seront de type L1t, L2t ou L3t sous les trottoirs et de type K1C, K2C ou K3C pour les chambres situées sous chaussée. La classe de résistance des tampons fonte sera 400kN même sous trottoir.

Chaque parcelle sera desservie par le réseau Télécom avec deux fourreaux 42/45 et fibre optique et une chambre type L0t sera positionnée au droit de chaque entrée de lot.

Réseau Eclairage public - vidéosurveillance

Dans le cadre de la création de la ZAC l'espace public sera doté d'un réseau d'éclairage public et d'un réseau de vidéosurveillance.

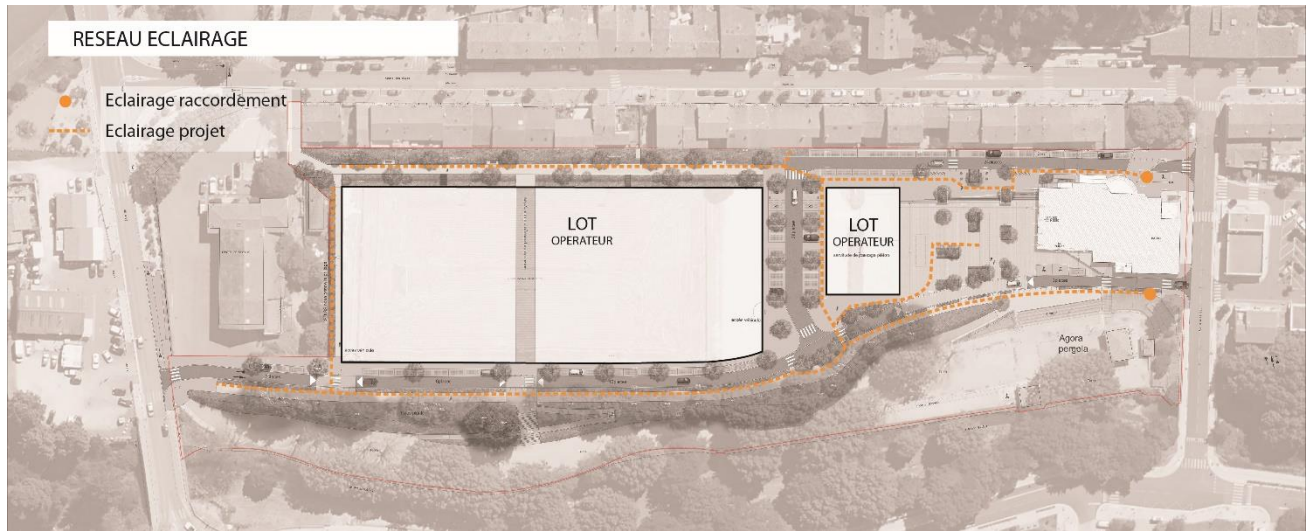


Figure 26 : Plan de principe éclairage

L'ensemble des voies seront équipées de candélabres de hauteur 5 à 6 m simple crosse, entraxe de 15m entre chaque candélabre. L'éclairage des espaces piéton sera limité à 4 m de haut.

Dans le même principe de préservation des espaces naturels et de la biodiversité, l'éclairage sera adapté et limité. Les préconisations de la LPO seront intégrées pour limiter au maximum l'impact sur la vie des animaux.

La place pourra être éclairée par des mâts aiguille hauteur 6m munis de 3 projecteurs chacun afin de limiter l'encombrement de la place.

La technologie d'éclairage sera la LED.

Le point d'alimentation des candélabres sera double, pris depuis le poste de transformation situé côté mairie et depuis le nouveau poste.

Les caractéristiques techniques du réseau sont les suivantes :

- Réseau composé de 2 fourreaux diamètre 75mm (éclairage) et 90mm (vidéosurveillance), terre en fond de tranchée
- Les candélabres piétons seront alimentés avec une puissance de 20-30% la nuit et seront munis de détecteur de présence à défilement
- Le câble d'alimentation sera en aluminium et non cuivre
- Les regards seront enterrés et positionnés au droit de chaque candélabre
- Prévoir protection sur l'embase des fûts des candélabres
- Epaisseur des mâts : 4mm
- Chaque candélabre sera équipé d'une gestion autonome de l'éclairage pilotée à distance.

Réseau d'arrosage et sujétions espaces verts

Les essences sélectionnées sont de type essences méditerranéens et adaptées à la sécheresse. Le système d'arrosage manuel permet un contrôle de l'arrosage des plantations et notamment une adaptation de la quantité d'eau en fonction des variations climatiques. Cette préconisation favorise un ancrage profond des racines et de ce fait, limite la durée à long terme de l'arrosage.

Il n'y a pas de réseaux d'arrosage prévu. Seuls les raccordements pour arrosage manuel seront prévus.

Une ou plusieurs cuves de récupération des eaux de pluie sera(ont) étudiée(s) pour permettre l'arrosage des espaces verts.

Les fosses d'arbres feront 2*2*2m de profondeur, la terre végétale d'apport sera régalée sur une épaisseur de 0.40m sur l'ensemble des espaces plantés.

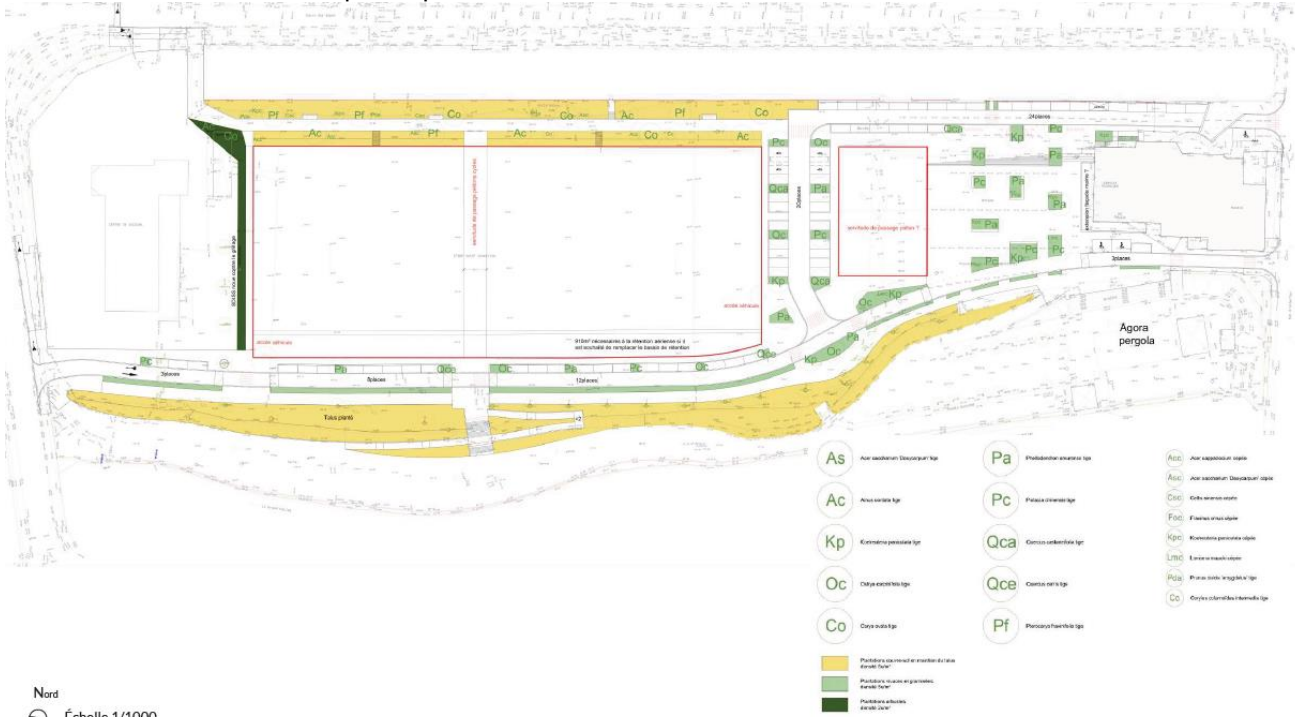


Figure 27 : Espaces verts aménagés dans le cadre de la ZAC

J. Tableau récapitulatif du programme des équipements publics au titre des participations de l'aménageur et échéancier de réalisation

L'ensemble des équipements publics seront sous maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires, aménageur de l'opération.

Tableau 2 : Ensemble des équipements publics de la ZAC

Nature de l'équipement	Maîtrise d'Ouvrage	Financement	Futur Gestionnaire / Bénéficiaire
Voiries			
Voirie	Aménageur	Aménageur/Participation Métropole	Commune de Meyrargues
Aires de stationnement	Aménageur	Aménageur/Participation Métropole	Commune de Meyrargues
Place publique	Aménageur	Aménageur/Participation Métropole	Commune de Meyrargues
Liaisons douces – Espaces verts			
Liaisons douces, sentes	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Commune de Meyrargues
Espaces verts	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Commune de Meyrargues
Réseaux humides			
Assainissement aux usées	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Métropole Aix-Marseille Provence
Eau potable	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Métropole Aix Marseille Provence
Eaux pluviales/ouvrages hydrauliques	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Métropole Aix-Marseille Provence
DECI	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Commune de Meyrargues
Réseaux secs			
Réseau électrique HTA/BT	Aménageur/ENEDIS	Aménageur/ENEDIS Participation Métropole	ENEDIS
Eclairage public	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Commune de Meyrargues
Génie civil ouvrages de communication (fourreaux/chambres)	Aménageur	Aménageur/participation Métropole	Commune de Meyrargues

IV. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

A. Programme immobilier

Dossier de réalisation de ZAC : programme global de constructions à réaliser

Ecart avec le programme prévisionnel du dossier de création de ZAC

Tableau 3 : Programme immobilier

Typologie	SDP Dossier de réalisation	SDP (Programme prévisionnel dossier de création)	%
Logements <i>Dont 40% de logements sociaux</i>	6 120 m ²	7 000 m ²	- 12 %
Activités commerces et services (dont maison médicale)	800 m ²	2 000 m ²	- 60 %

TOTAL	6 920 m ²	9 000 m ²	- 23 %
-------	----------------------	----------------------	--------

On note une diminution de la constructibilité globale de la ZAC de 23 % par rapport au prévisionnel du dossier de création liée au projet et à la forme urbaine arrêtés pour donner suite à des ajustements de programmation, notamment sur la surface de plancher destinée à l'accueil d'activités commerciales et de services.

B. Phasage prévisionnel

Le projet sera réalisé en 3 principales phases distinctes :

PHASE 1- viabilisation

Réalisation des réseaux (raccordement des lots) et mise en place de revêtements provisoires pour permettre la circulation et l'accès au chantier. Finalisation des espaces verts et promenades périphériques.

PHASE 2- constructions des lots

Construction des fonciers privés : des 90 logements, de la maison médicale et de la partie service/commerce (restauration...).

PHASE 3- finalisations des espaces publics

Finalisation des revêtements définitifs et mise en place des éléments esthétiques et qualitatifs (mobilier, plantations...) - Cette phase 3 pourra se réaliser dès la fin du Gros Œuvre des bâtiments.

V. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS

A. Les dépenses

Les dépenses prévisionnelles de l'opération s'élèvent à 4 227 000 € hors taxes.

Elles se décomposent en :

- 660 000 € HT d'acquisitions foncières et frais liés correspondant à l'acquisition d'environ 8 000 m² de terrain communal devant recevoir les futures constructions (logements et activités) et qui seront revendus par l'aménageur à un opérateur privé ; ce montant comprend également les impôts et taxes foncières.

- 2 750 000 € HT de dépenses de travaux (y compris raccordements concessionnaires et aléas).
- 277 000 € HT d'honoraires de géomètre, de maîtrise d'œuvre, de contrôle sécurité et santé, d'études géotechniques et autres.
- 315 000 € HT de rémunération du concessionnaire.
- 150 000 € HT de frais divers comprenant les frais de publicité d'appels d'offres, les frais de reprographie, et regroupant aussi l'ensemble des frais que l'opération est susceptible d'engendrer et qui ne sont pas identifiés à ce jour.
- 75 000 € de charges financières sur emprunts.

B. Les recettes

L'ensemble de ces dépenses est équilibré par :

- Les recettes de cession de charges foncières pour un montant de 1 925 500 € HT provenant de la cession par l'aménageur des terrains nécessaires à la réalisation des logements et activités (maison médicale et autres services).

Le montant des cessions est fixé comme suit en valeur décembre 2022 qui sera réévalué annuellement en fonction de l'évolution de l'indice TP 01 publié par l'INSEE :

- Pour les logements collectifs en accession : 400 € HT par m² de SDP.
- Pour les logements locatifs sociaux : 150 € HT par m² de SDP.
- Pour les commerces/services : 180 € HT par m² de SDP.
- Pour la maison médicale : 180 € HT par m² de SDP.

En application des dispositions de l'article L.300-5 du code l'urbanisme, l'équilibre de l'opération est assuré par une participation publique d'un montant de 2 300 000€, dont 1 150 000€ de subvention prévisionnelle de la DSIL (Dotation de Soutien à l'Investissement Local).

Le reliquat, à savoir 1 600 € HT, correspond aux produits financiers.

C. Bilan prévisionnel et échéancier financier

Tableau 4 : Echancier prévisionnel

	Bilan	Echéancier prévisionnel					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
DEPENSES EN € HT	Total en € HT						
FONCIER	660 000	8 033	0	651 967	0	0	0
TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC	2 750 000	0	0	825 000	1 787 501	137 499	0
HONORAIRES	277 000	5 975	44 956	102 770	102 770	20 529	0
REMUNERATION AMENAGEUR	315 000	50 000	72 000	72 000	71 000	50 000	0
FRAIS DIVERS	150 000	2 100	3 000	49 500	49 500	45 900	0
FRAIS FINANCIERS	75 000			25 000	25 000	25 000	0
TOTAL DEPENSES EN € HT	4 227 000	66 108	119 956	1 726 237	2 035 771	278 928	0
RECETTES EN € HT	Total en € HT						
CESSIONS TERRAINS	1 925 500			96 275	1 829 225		
PARTICIPATION METROPOLE	2 300 000	150 000	600 000	600 000	600 000	350 000	
PRODUITS FINANCIERS	16 000	361	339	300	300	300	
TOTAL RECETTES EN € HT	4 227 100	150 361	600 339	696 575	2 429 525	350 300	0
FINANCEMENT - EMPRUNT	700 000			700 000			
REMBOURSEMENT EMPRUNT	700 000			0	0	700 000	0
RESULTAT EXERCICE	100	84 253	480 383	-329 662	393 754	-628 628	0
RESULTAT FINANCIER GLOBAL							100

VI. TABLE DES FIGURES ET TABLEAUX

A. Table des figures

Figure 1 : Carte de localisation de la ZAC à l'échelle de la commune	4
Figure 2 : Carte de la ZAC à l'échelle du centre-ville	5
Figure 3 : Schéma du contexte général.....	6
Figure 4 : Carte de l'OAP secteur centre-ville	9
Figure 5 : Plan masse de la ZAC.....	10
Figure 6 : Carte de la localisation des espaces publics	13
Figure 7 : Plan masse zoomé sur la sente résidentielle.....	14
Figure 8 : Coupe de la sente résidentielle	14
Figure 9 : Plan masse zoomé sur la place	15
Figure 10 : Coupe de la place	16
Figure 11 : Plan de circulation	16
Figure 12 : Coupe de la future rue du Grand Vallat	17
Figure 13 : Plan masse zoomé sur la connexion	18
Figure 14 : Plan masse zoomé sur la place	18
Figure 15 : Plan masse zoomé sur le parking public (orientation Nord en haut)	20
Figure 16 : Plan masse zoomé sur le passage du SDIS (orientation Nord en haut)	21
Figure 17 : Coupe de la sente résidentielle	21
Figure 18 : Plan masse zoomé sur la promenade supérieure.....	22
Figure 19 : Coupe de la promenade supérieure.....	22
Figure 20 : Plan de principe Pluvial	27
Figure 21 : Schéma type de fonctionnement d'un décanteur dépollueur.....	28
Figure 22 : Plan de principe Eaux Usées	28
Figure 23 : Plan de principe AEP et incendie	29
Figure 24 : Plan de principe électricité	30
Figure 25 : Plan de principe Telecom.....	30
Figure 26 : Plan de principe éclairage	31
Figure 27 : Espaces verts aménagés dans le cadre de la ZAC	32

B. Table des tableaux

Tableau 1 : Récapitulatif des surfaces	13
Tableau 2 : Ensemble des équipements publics de la ZAC.....	33
Tableau 3 : Programme immobilier	34
Tableau 4 : Echancier prévisionnel	36

VII. COMPLEMENTS

ANNEXE 1 : Notice hydraulique – janvier 2023 / Strada -Città U&P