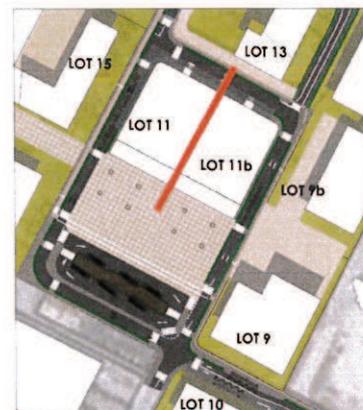
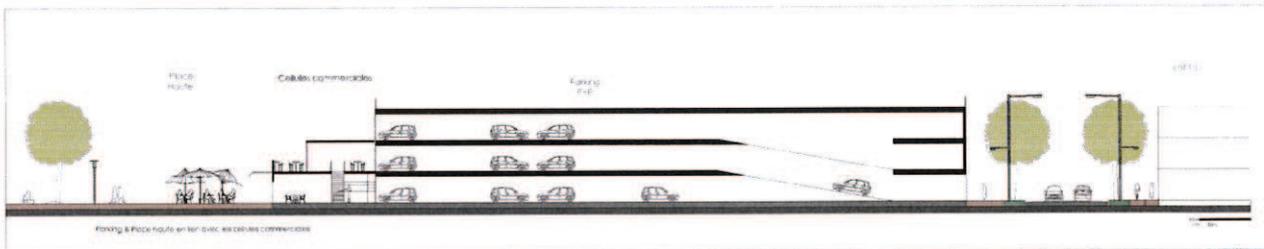
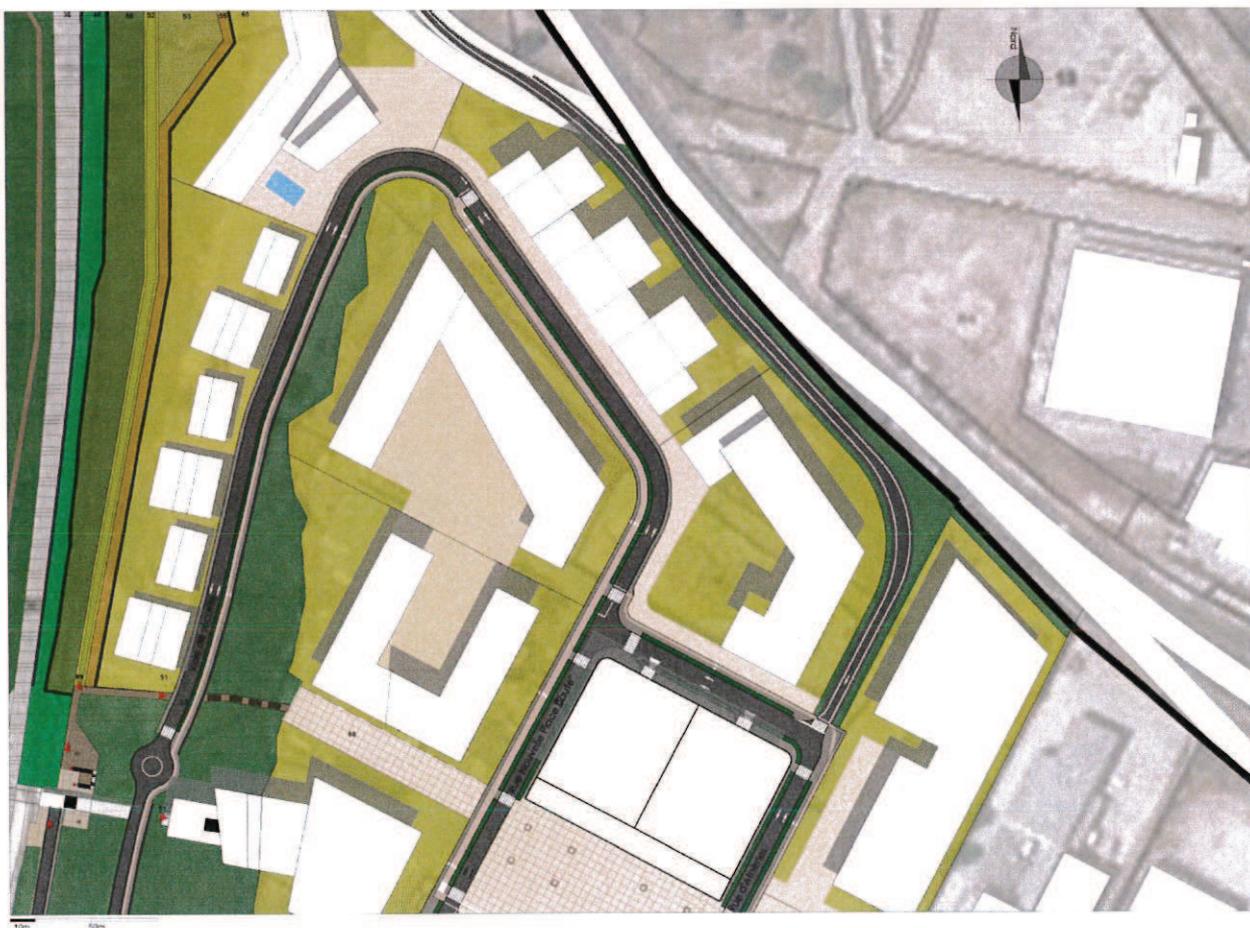


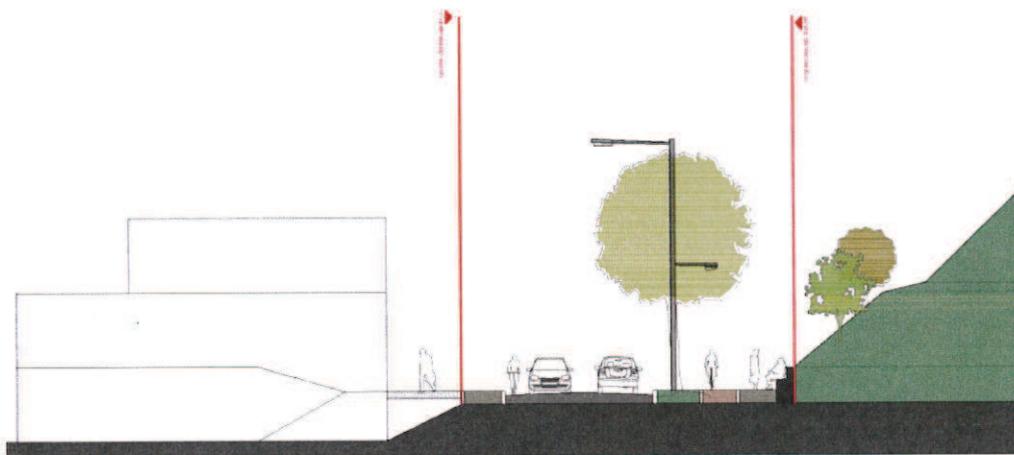
▪ Parking place haute



Secteur Bretelle A7



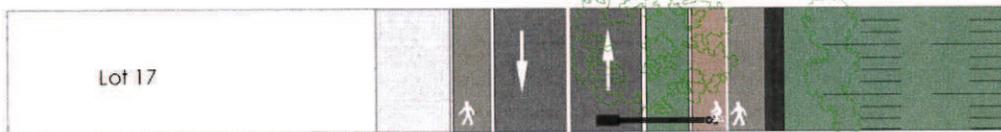
Profil de voie MJ2



Lot 17

1.8 6 2 3 0.75

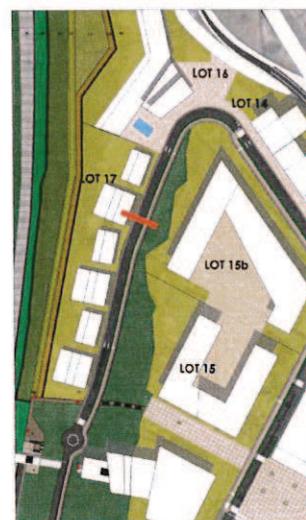
Lot 15



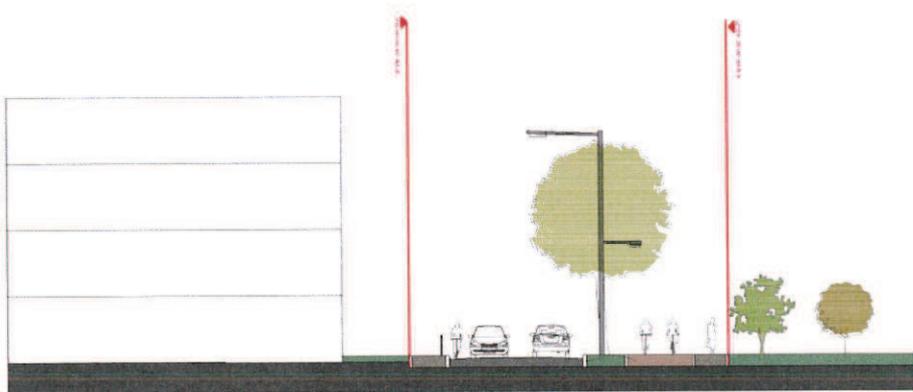
Lot 17

Profil type entre lot 17 et lot 15
Voie J2M

1m 5m



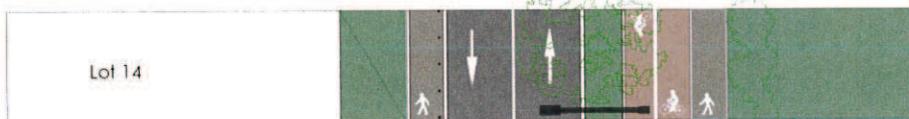
Entre le lot 14 et le lot 15



Lot 14

1.8 8 2 3 1.5

Lot 15

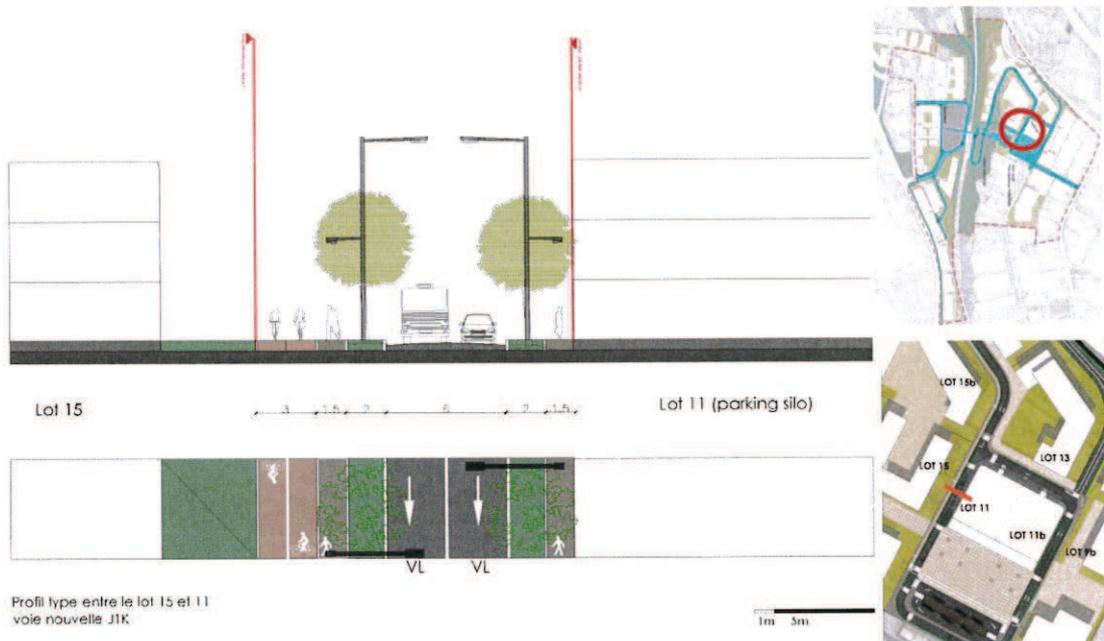


Lot 14

1m 5m



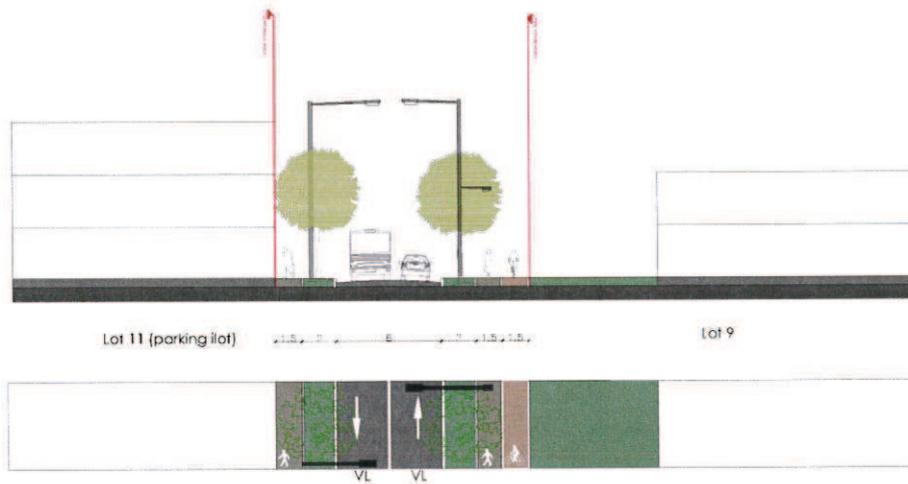
Entre le lot 15 et le lot 11



Rue d'Athènes – Entre le lot 13 et le lot 11 (parking)



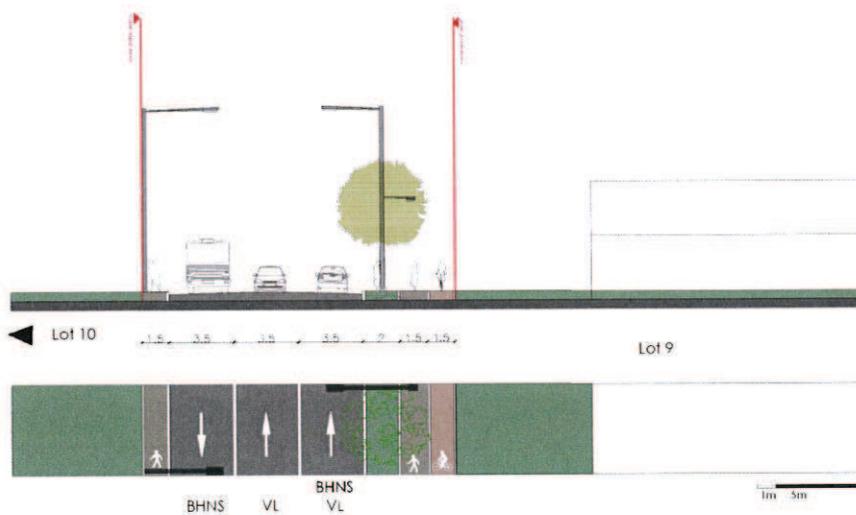
Rue d'Athènes – Entre le lot 11 (parking) et le lot 9



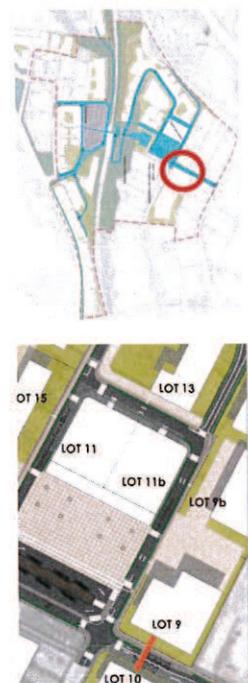
Profil type entre le lot 11 et le lot 9
Rue d'Athènes IHI



Rue de Rome – Entre le lot 10 et le lot 9



Profil type rue de Rome
(selon principes du SMIEEB)

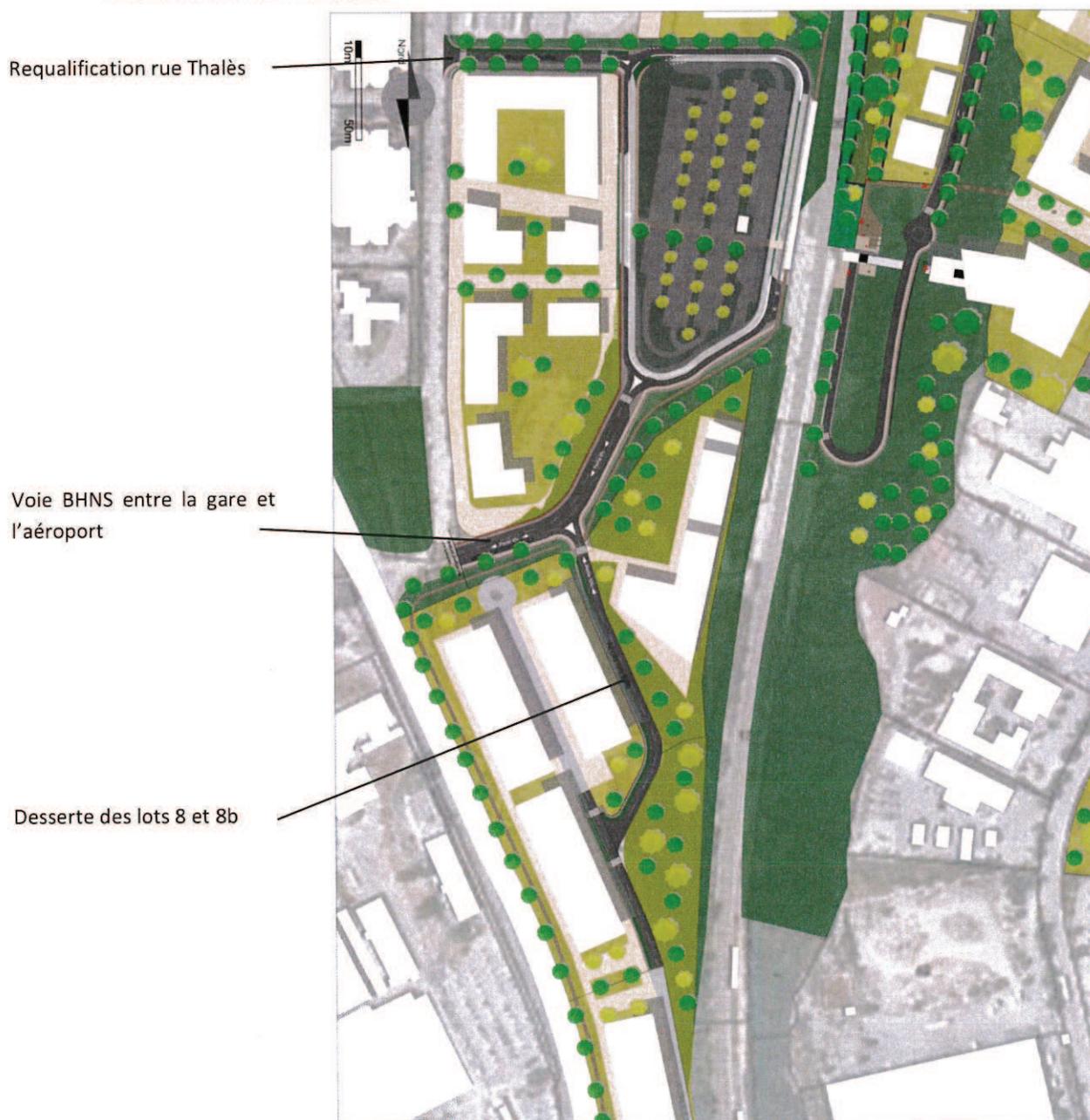


2.1.4. Secteur Couperigne

Le programme des équipements publics sur le secteur de Couperigne comprend :

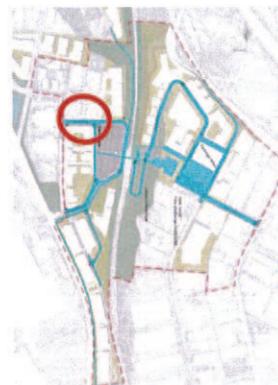
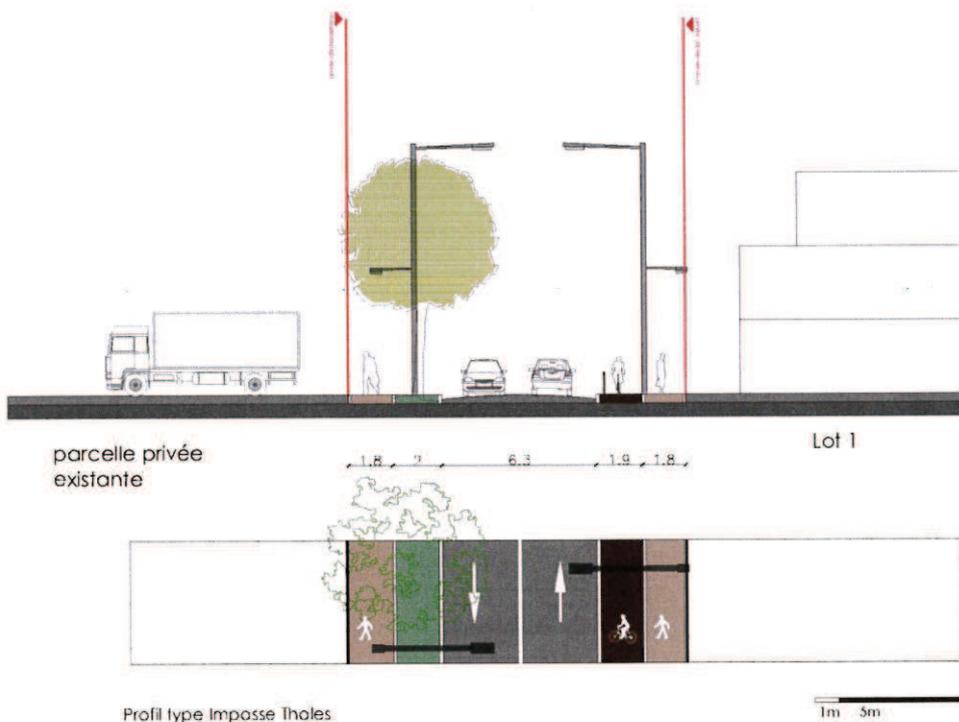
- la création d'une infrastructure permettant à termes de relier la gare VAMP à l'aéroport en site propre pour le transport en commun;
- la requalification de la rue Thalès ;
- la requalification abords parking VAMP ;
- la création de la desserte lots 8/8b ;
- la requalification et la création de réseaux divers (y compris dévoiements si nécessaires) AEP/ EU/ EP/EDF...

Zooms secteur Couperigne

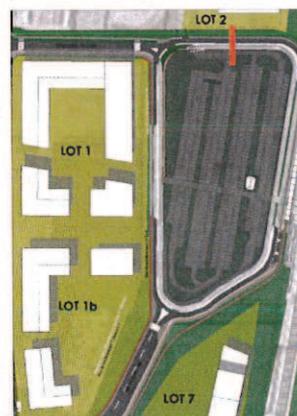
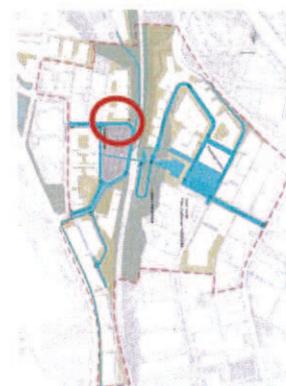
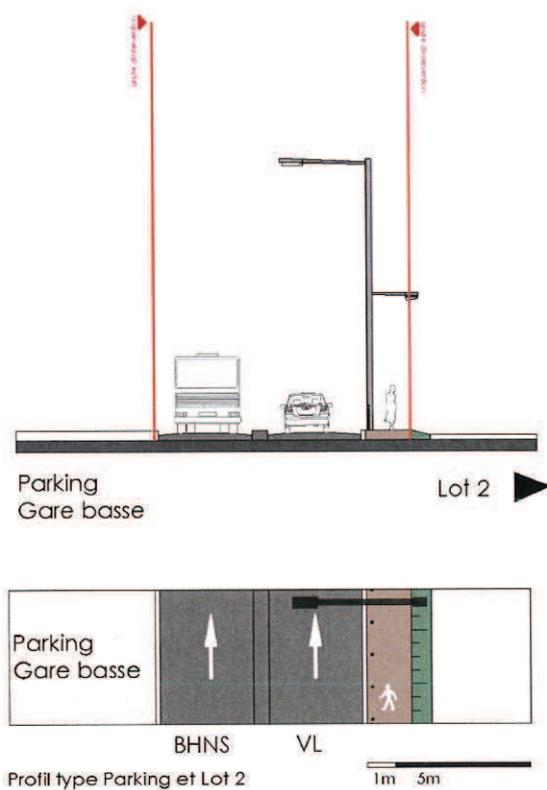


Profils de voirie

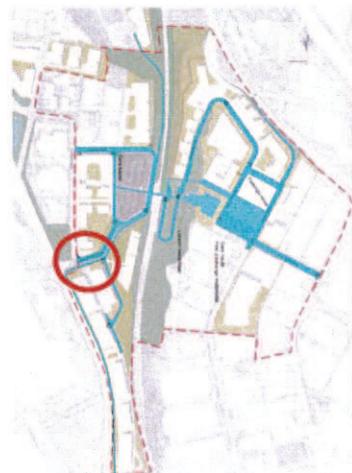
▪ **Impasse Thalès**



▪ **Entre le parking et le lot 2**



- Accès depuis la D20 – Lot 1b lot 8



2.1.5. La Cuesta

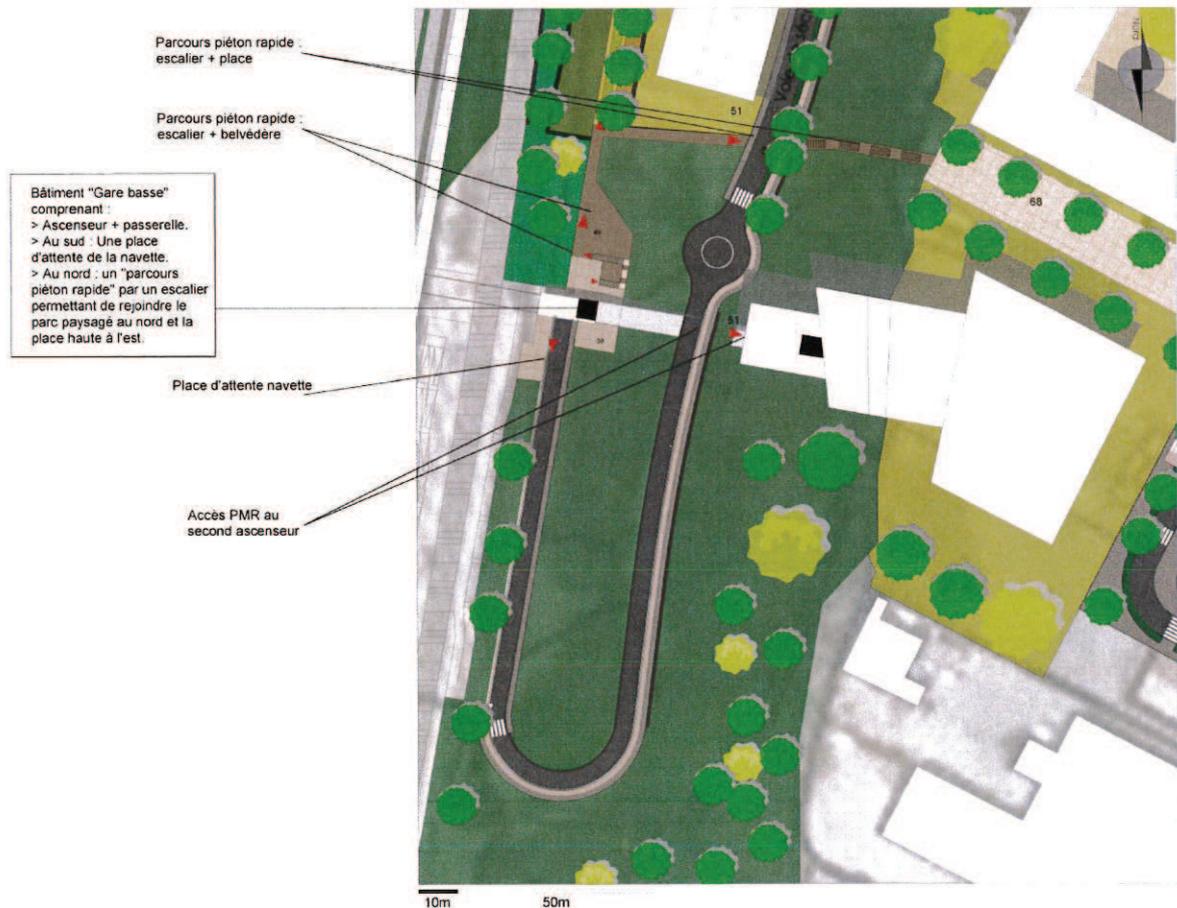
L'aménagement de la Cuesta a pour principal objectif de créer un dispositif de franchissement permettant d'absorber le dénivelé et réconcilier, par un lien direct, le plateau haut et le plateau bas. Les ouvrages réalisés doivent permettre:

- plusieurs modes de franchissement,
- optimiser les usages,
- parcourir le territoire.

Ainsi, le programme des équipements publics de la Cuesta comprend:

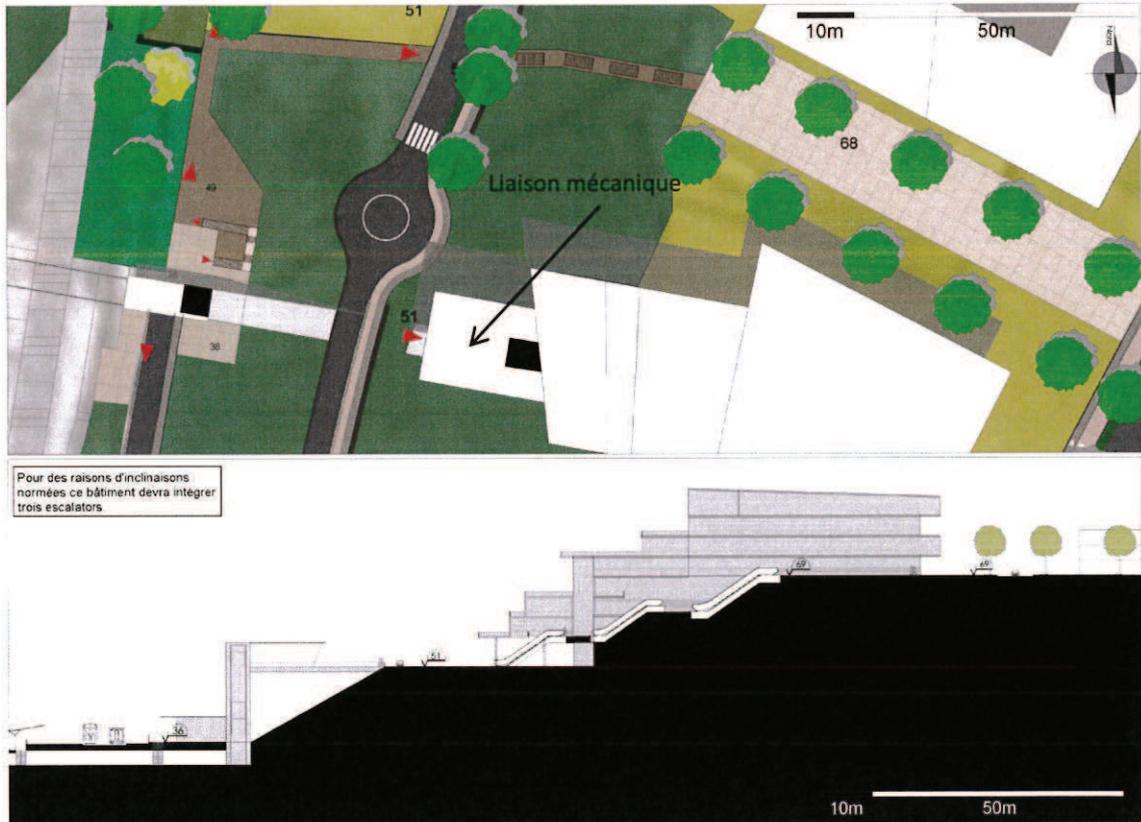
- l'aménagement du parvis bas ;
- la création de l'escalier de la Cuesta ;
- l'aménagement d'un parc urbain ;
- la création d'une liaison mécanique haut/bas ;
- création d'une voie de sécurité (MM') ;
- l'aménagement et la restauration des espaces naturels (espaces verts + espaces des mesures compensatoires à la destruction d'espèces protégées) ;
- la requalification et la création de réseaux divers (γ compris dévoiements si nécessaires) AEP/ EU/ EP/EDF...

Zoom Cuesta

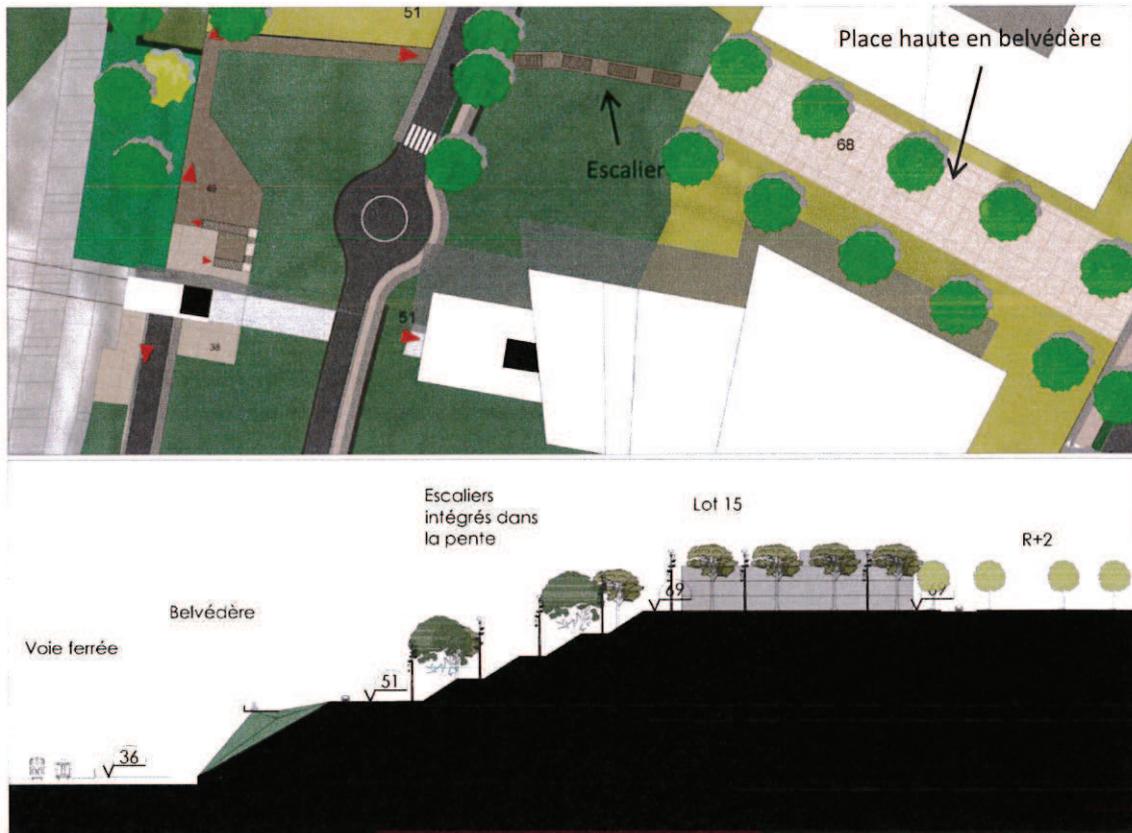


Coupes

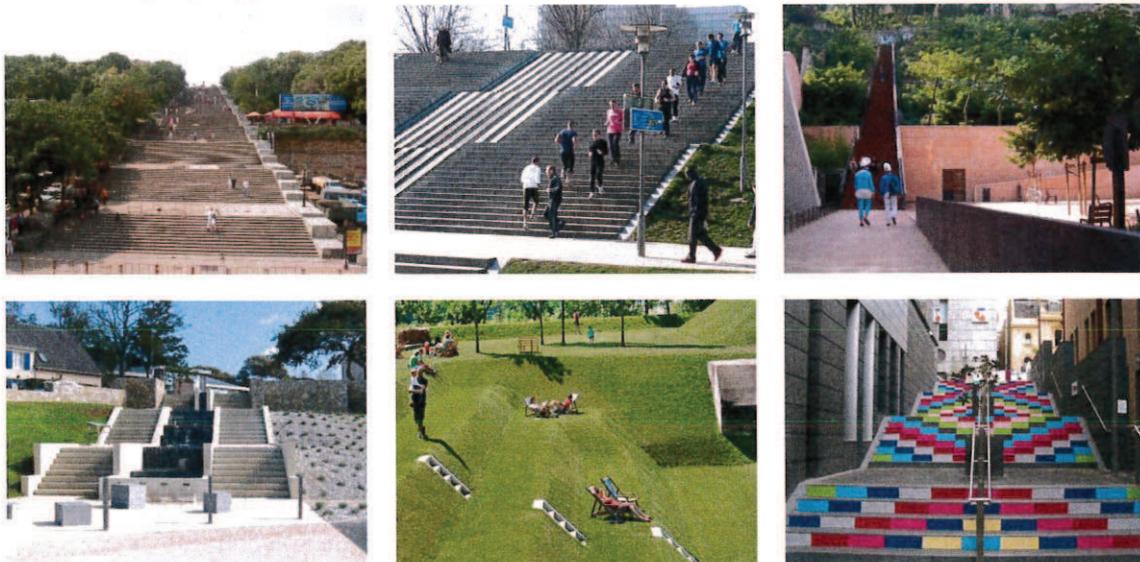
- liaison mécanique haut/bas



▪ Liaison escalier

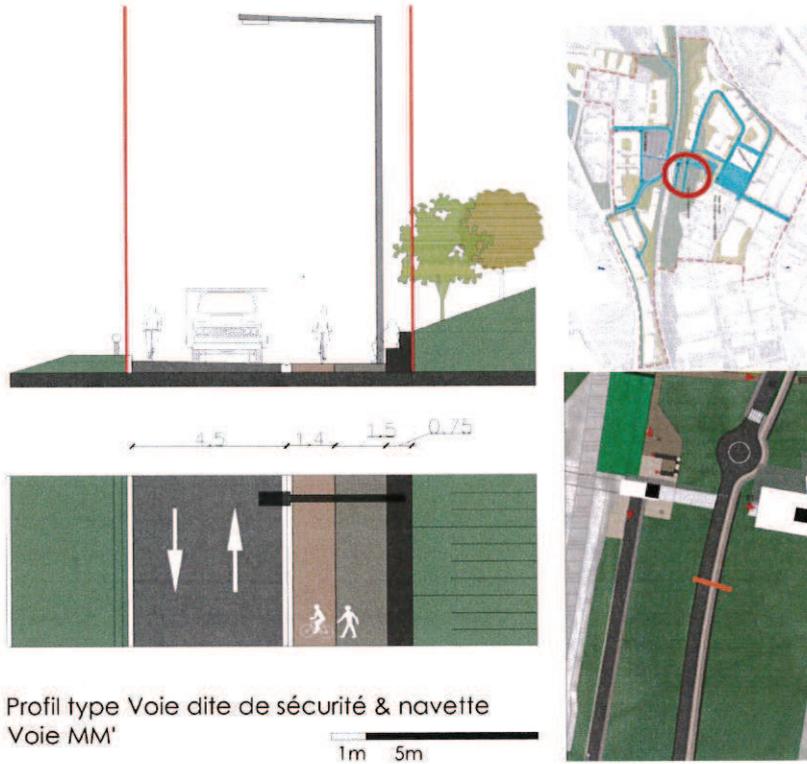


Créer des usages pour garantir la sécurité

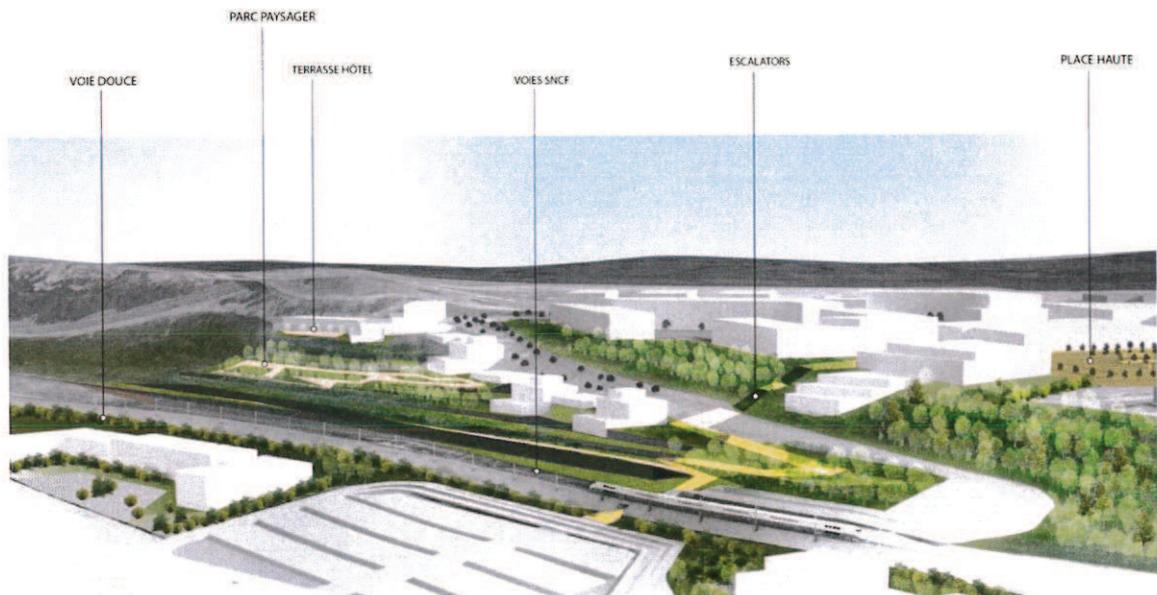


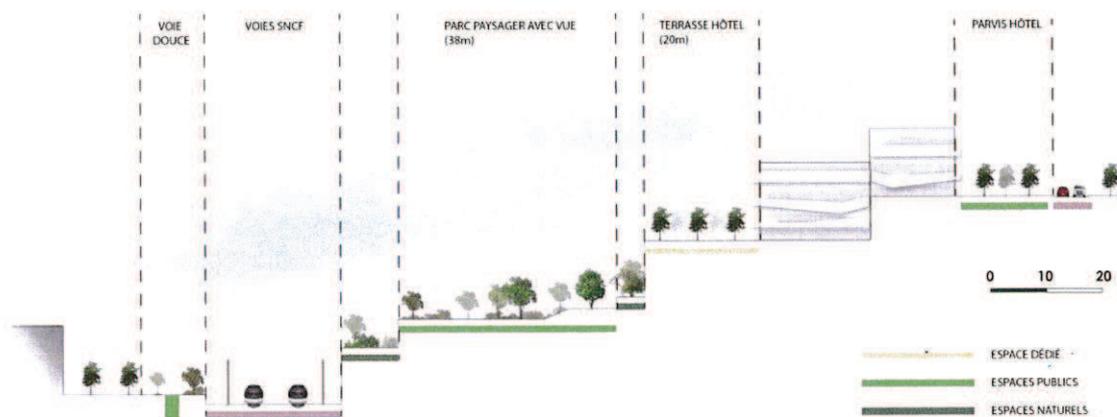
Profil de voirie

- Voie de sécurité et desserte des bâtiments d'activités de la Cuesta



Parc urbain et intégration paysagère du projet





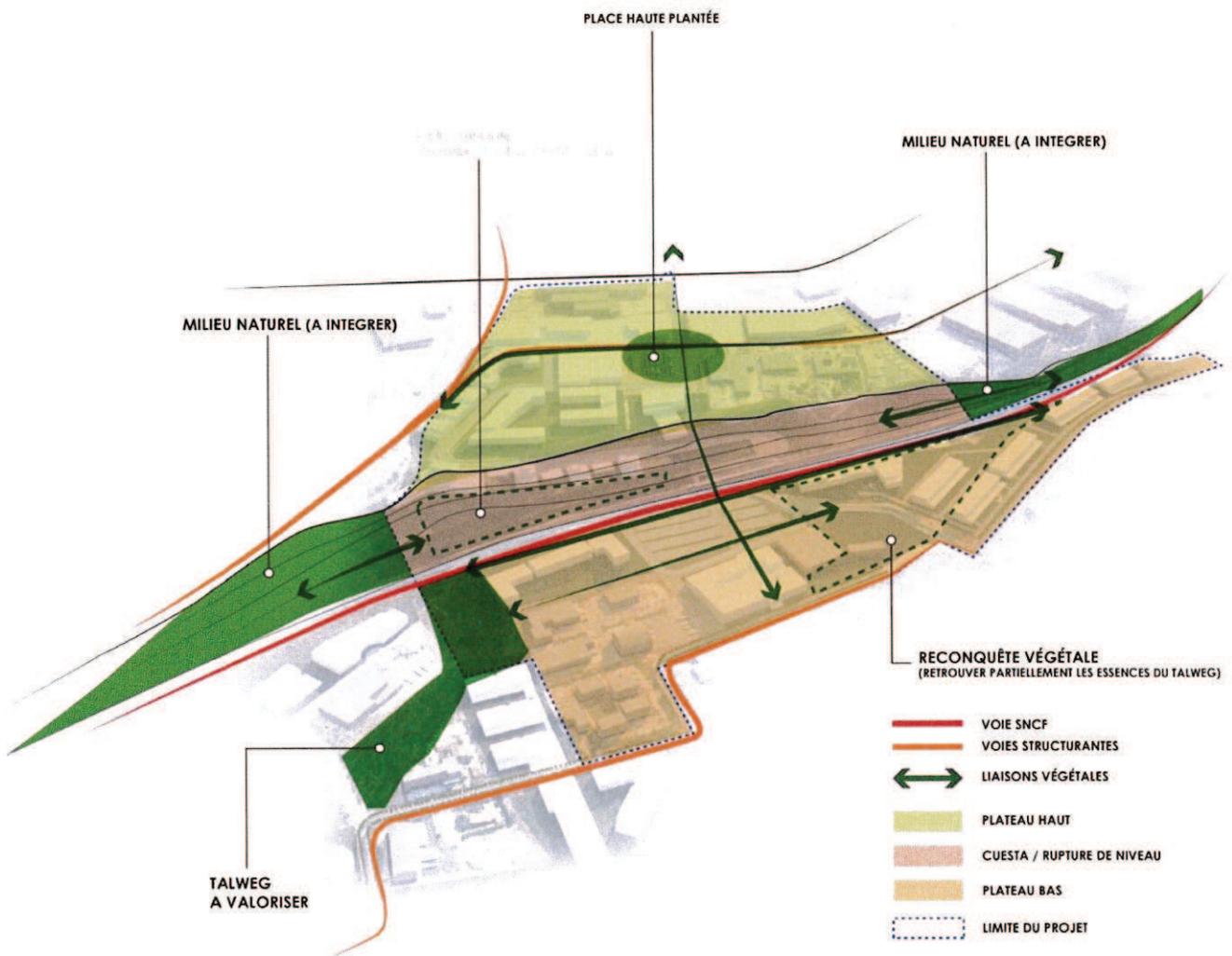
Principe traitement de la pente (à confirmer en phase MOE urbaine)

2.1.6. Principe de végétalisation des espaces et traitements paysagers des équipements

Les principes paysagers développés dans le projet consistent en une reconquête végétale de l'espace afin de redonner une place à la nature en ville dans un secteur aujourd'hui dégradé paysagèrement.

Il s'agira donc de structurer les parcours avec des alignements d'arbres pour créer des « liaisons végétales » : élément primordial pour l'amélioration de cadre de vie des usagers de la zone. Les alignements seront créés avec une diversité d'essences horticoles permettant de varier les ambiances paysagères.

Principe de végétalisation des espaces

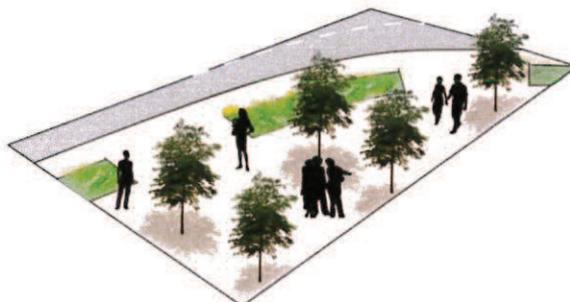


Principes de végétalisation des équipements publics

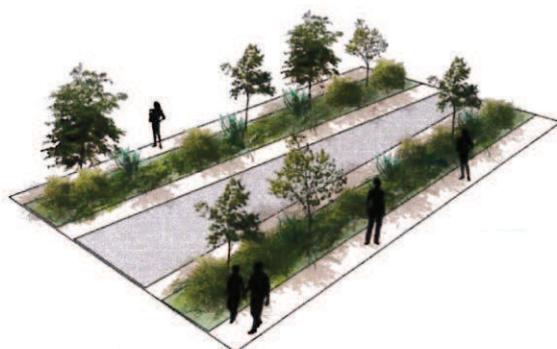
Place / Plantation structurantes



Parvis / Bandes végétales (séparation voirie) plantations structurantes



Accompagnement voirie / haie mixte - arbres



Cheminement piéton / reconquête du milieu naturel



2.1.7. Tableau récapitulatif du Programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Ouvrage	Montant des travaux	Montant du Foncier	Le coût de l'ouvrage (y compris honoraires 10% travaux)	Financement		Maitre d'Ouvrage	Propriété foncière	Personne publique en charge de la gestion
				Aménageur	CPA Mobilité			
Couperigne								
Voie Navette - Accès Gare VAMP / RD20	1 368 000,00 €	267 477,00 €	1 772 277,00 €	1 143 118,67 €	629 158,34 €	Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession
Rue Thalès	303 490,00 €	164 434,20 €	498 273,20 €	498 273,20 €	0			
Abords parking VAMP (site propre BHNS)	1 534 531,00 €	0,00 €	1 687 984,10 €	0	1 534 531,00 €	Aménageur		
Desserte lots 8/8b	588 525,00 €	318 307,50 €	965 685,00 €	965 685,00 €	0			
Secteur Cuesta								
Voie MM' de sécurité	1 475 520,00 €	207 664,80 €	1 830 736,80 €	1 830 736,80 €		Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession
Parvis bas	460 000,00 €	98 700,00 €	604 700,00 €	0	604 700,00 €			
Escalier cuesta	147 200,00 €	15 792,00 €	177 712,00 €	0	177 712,00 €	Aménageur		
Dévoilement réseaux	500 000,00 €	0,00 €	550 000,00 €	550 000,00 €	0			
Espaces naturels / verts	300 000,00 €	0,00 €	330 000,00 €	330 000,00 €	0	Aménageur		
Parc urbain	848 000,00 €	503 370,00 €	1 436 170,00 €	1 436 170,00 €	0			
Espaces naturels / mesures compensatoires	200 000,00 €	848 820,00 €	1 068 820,00 €	1 068 820,00 €	0	Aménageur		
Liaison mécanique (Ensemble passerelle + pile du parvis bas + liaison dans bâtiment)	7 000 000,00 €	0,00 €	7 700 000,00 €	7 700 000,00 €	0			

Secteur Estroublians									
Voies Cuesta	2 643 160,00 €	675 305,40 €	3 582 781,40 €	0	Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession		0
Halte routière	726 000,00 €	294 126,00 €	1 092 726,00 €	1 092 726,00 €				1 092 726,00 €	
Parvis + place haute	1 725 000,00 €	681 030,00 €	2 578 530,00 €	2 578 530,00 €				2 578 530,00 €	
Avenue de Rome	849 200,00 €	317 517,90 €	1 251 637,90 €	155 954,08 €				155 954,08 €	
Rue d'Athènes	557 130,00 €	296 100,00 €	908 943,00 €	0				0	
Voiries ZAC haute IJIKH	1 153 040,00 €	513 240,00 €	1 781 584,00 €	0				0	
Bretelle A7	1 300 000,00 €	414 540,00 €	1 844 540,00 €	0				0	
Gestion hydraulique	860 000,00 €	0,00 €	946 000,00 €	0				0	
Parking P+R	3 750 000,00 €	252 672,00 €	4 377 672,00 €	4 377 672,00 €				4 377 672,00 €	

3. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme des constructions de la ZAC Vitrolles Cap Horizon de 195 073 m² de surface de plancher est constitué :

- d'une majorité de locaux mixtes
- de locaux industriels
- de locaux tertiaires
- de locaux commerciaux
- de parkings en superstructures ou infrastructures
- de bâtiments destinés à l'hôtellerie et/ou services

La surface est divisée par secteur selon le tableau ci-dessous :

Localisation	Superficie en m²	SDP en m²
Couperigne	94 800	65 908
Cuesta	86 610	105 040
Estroublans	26 090	24 125
TOTAL	207 500	195 073

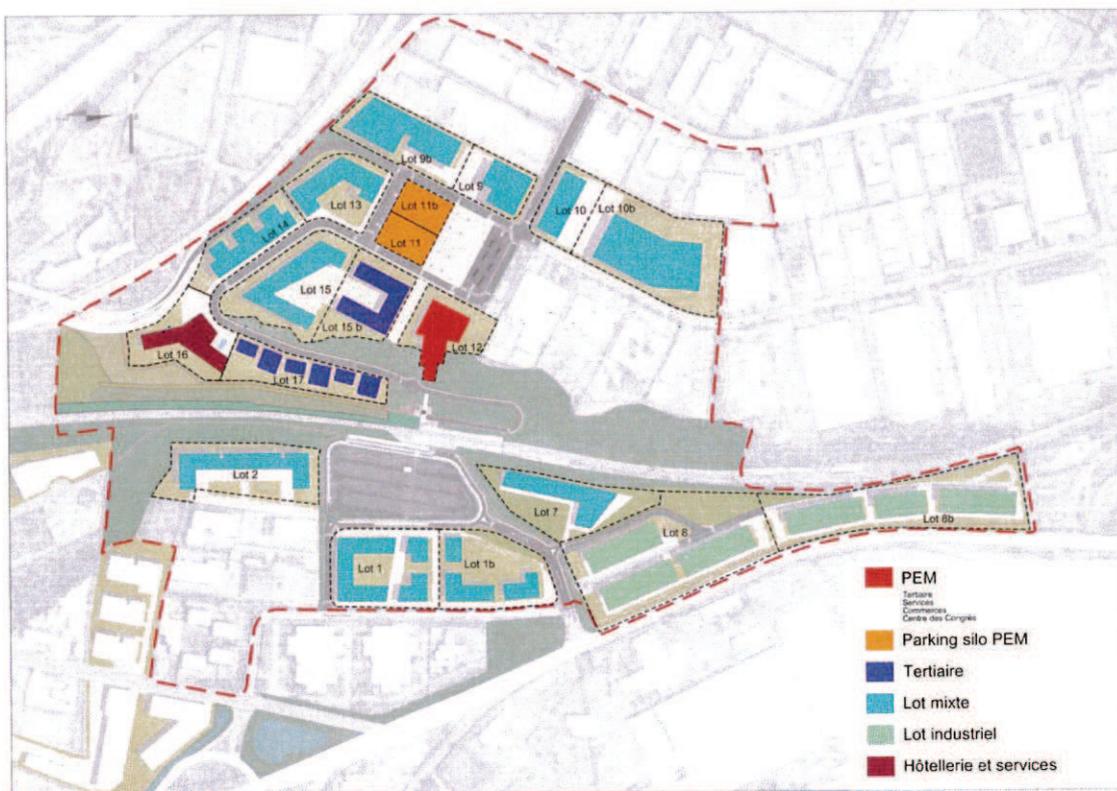
3.1. PROGRAMMATION IMMOBILIERE

Localisation	Lots	Destination	Superficie m ²	SDP m ² /typologie	Nombre de niveau max
Couperigne	Lot 1	Locaux mixtes	13 200	12 045	R+2
Couperigne	Lot 1b	Locaux mixtes	13 100	9 695	R+3
Couperigne	Lot 2	Locaux mixtes	13 790	10 905	R+2
Couperigne	Lot 7	Locaux mixtes	11 650	8 543	R+2
Couperigne	Lot 8	Locaux industriels	20 730	13 090	R+1
Couperigne	Lot 8b	Locaux industriels	22 330	11 630	R+1
Total Couperigne			94 800	65 908	
Estroublans	Lot 9	Locaux mixtes	5 780	4 730	R+1
Estroublans	Lot 9b	Locaux mixtes	10 380	15 150	R+2
Estroublans	Lot 10	Locaux mixtes	6 500	4 350	R+1
Estroublans	Lot 10b	Locaux mixtes	19 060	21 520	R+2
Estroublans	Lot 11	Parking P+R	2 560	S brute: 7 680 m ² = 100pl/niveaux	R+2
Estroublans	Lo 11b	Parking entreprises	2 560	S brute: 7 680 m ² = 100pl/niveaux	R+2
Estroublans	Lot 11ter	PEM : locaux commerciaux	900	1 620	R+1
Estroublans	Lot 13	Locaux tertiaires	8 770	14 580	R+4
Estroublans	Lot 14	Locaux tertiaires	7 990	15 500	R+4
Estroublans	Lot 15	Locaux mixtes	13 090	10 710	R+2
Estroublans	Lot 15b	Locaux tertiaires	9 020	16 880	R+3
Total Estroublans			86 610	105 040	
Cuesta	Lot 12	PEM : Services / Commerces / Congrès	7 770	11 000	> R+5
Cuesta	Lot 16	Hôtellerie / Services	9 960	7 170	R+3
Cuesta	Lot 17	Tertiaire	8 360	5 955	R+3
Total Cuesta			26 090	24 125	

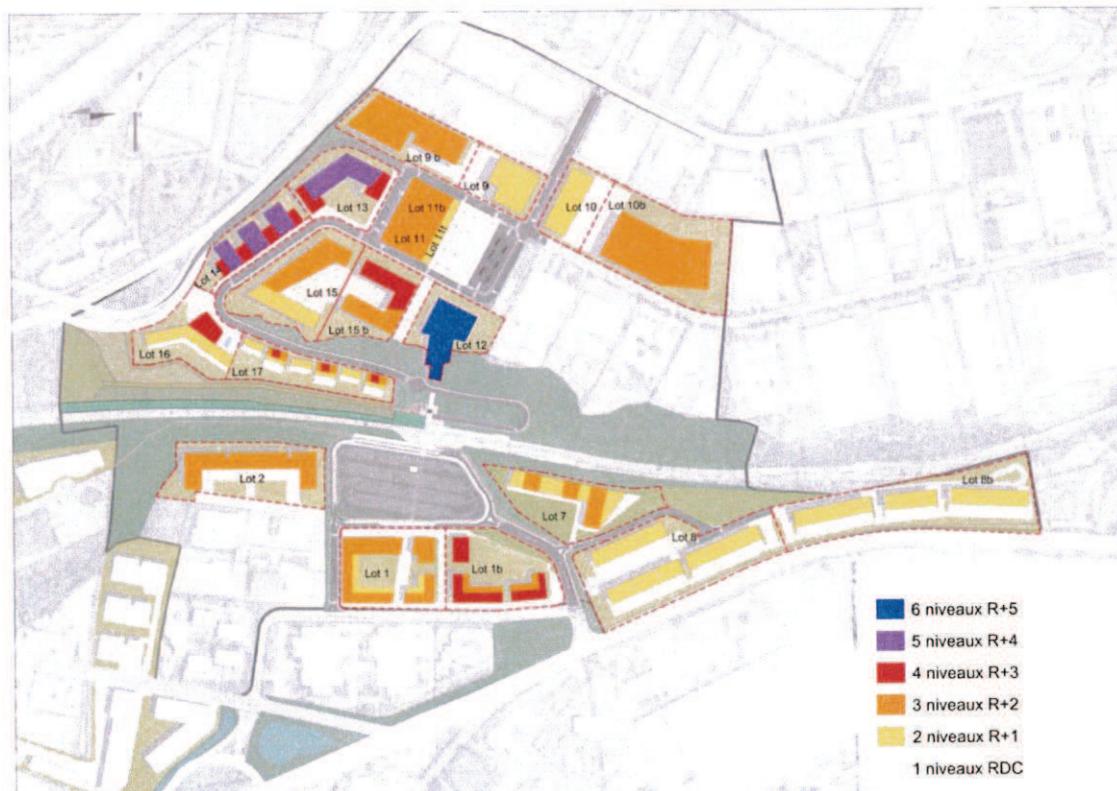
Capacité de la ZAC

207 500	195 073
---------	---------

3.2. PROGRAMMATION ECONOMIQUE



3.3. FORMES URBAINES



4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS

4.1. DETAIL DES DEPENSES PREVISIONNELLES DE L'OPERATION

4.1.1. Dépenses prévisionnelles de la ZAC

1 - ACHAT D'ETUDES		
Etudes générales et prestations d'assistance	200 000,00 €	
Diagnostic archéologique	154 790,74 €	
TOTAL 1.	354 790,74 €	

2 - ACQUISITION FONCIERE (PERIMETRE DE ZAC)		
Foncier cessible	19 505 000,00 €	
Foncier non cessible résiduel hors ouvrages	2 358 836,00 €	
Frais de notaire gestion	1 093 191,80 €	5 % du prix d'acquisition
TOTAL 2.	22 957 027,80 €	

3 - COUTS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC + MESURES COMPENSATOIRES						
Cout de libération du foncier						
	Prix au m ²					
Cout de démolition	70,00 €		100,00%	3 552 290,00 €	0,00%	0,00 €
VRD et superstructures						
Désignation des ouvrages	TOTAL MONTANT DES OUVRAGES	PART AMENAGEUR "ACTIVITE"		PART COLLECTIVITE "MOBILITE"		
		PART	MONTANT TOTAL	PART	MONTANT TOTAL	
Secteur Couperigne						
Voie Navette - Accès Gare VAMP / RD20	1 635 477,00 €	64,50%	1 054 882,67 €	35,50%	580 594,34 €	
Rue Thalès	467 924,20 €	100,00%	467 924,20 €	0,00%	0,00 €	
Abords parking VAMP (site propre BHNS)	1 534 531,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	1 534 531,00 €	
Desserte lots 8/8b	906 832,50 €	100,00%	906 832,50 €	0,00%	0,00 €	
<i>Sous total Couperigne</i>	<i>4 544 764,70 €</i>		<i>2 429 639,37 €</i>		<i>2 115 125,34 €</i>	
Secteur Cuesta						
Voie MM' de sécurité	1 683 184,80 €	100,00%	1 683 184,80 €	0,00%	0,00 €	
Parvis bas	558 700,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	558 700,00 €	
Escalier cuesta	162 992,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	162 992,00 €	
Dévoisement réseaux	500 000,00 €	100,00%	500 000,00 €	0,00%	0,00 €	
Espaces naturels / verts	300 000,00 €	100,00%	300 000,00 €	0,00%	0,00 €	
Parc urbain	1 351 370,00 €	100,00%	1 351 370,00 €	0,00%	0,00 €	
Espaces naturels / mesures compensatoires	1 048 820,00 €	100,00%	1 048 820,00 €	0,00%	0,00 €	
Liaison mécanique (Ensemble passerelle + pile du parvis bas + liaison dans bâtiment)	7 000 000,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	7 000 000,00 €	
<i>Sous total Cuesta</i>	<i>12 605 066,80 €</i>		<i>4 883 374,80 €</i>		<i>7 721 692,00 €</i>	

Secteur Estroublans						
Voirie MJ2						
Voirie J2J1		3 318 465,40 €	100,00%	3 318 465,40 €	0,00%	0,00 €
Gare routière		1 020 126,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	1 020 126,00 €
Parvis + place haute		2 406 030,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	2 406 030,00 €
Avenue de Rome		1 166 717,90 €	87,54%	1 021 373,65 €	12,46%	145 344,25 €
Rue d'Athènes HI		853 230,00 €	100,00%	853 230,00 €	0,00%	0,00 €
Voiries ZAC haute IJ1KH		1 666 280,00 €	100,00%	1 666 280,00 €	0,00%	0,00 €
Bretelle A7		1 714 540,00 €	100,00%	1 714 540,00 €	0,00%	0,00 €
Gestion hydraulique		860 000,00 €	100,00%	860 000,00 €	0,00%	0,00 €
Parking P+R		4 002 672,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	4 002 672,00 €
<i>Sous total Estroublans</i>		<i>17 008 061,30 €</i>		<i>9 433 889,05 €</i>		<i>7 574 172,25 €</i>
Sous total		37 710 182,80	53,83%	20 299 193,22 €	46,17%	17 410 989,58 €
Honoraires techniques MOE	0,1	3 184 108,60 €		1 590 692,56 €		1 593 416,04 €
		40 894 291,40 €		21 889 885,78 €		19 004 405,62 €

4 - PARTICIPATION DE LA ZAC						
Travaux d'aménagement de Couperigne		1 381 636,20 €	100,00%	1 381 636,20 €	0,00%	0,00 €

5 - FRAIS DIVERS						
Rémunération de l'aménageur (convention)		1 940 000,00 €	53,83%	1 044 291,80 €	46,17%	895 708,20 €
Frais financiers (% des dépenses)	0,025	1 639 693,65 €	53,83%	882 638,48 €	46,17%	757 055,18 €
Aléas et imprévus (% des travaux)	0,1	3 184 108,60 €	53,83%	1 713 988,93 €	46,17%	1 470 119,67 €
Sous total frais divers		6 763 802,25 €		3 640 919,21 €		3 122 883,05 €

TOTAL DES DEPENSES **72 351 548,39 €**

Montant total des acquisitions foncières 28 826 124,60 €

Emprise ZAC	Lots activités / foncier cessible	207 500,00 m ²
	Emprises ouvrages	59 464,00 m ²
	Emprises publiques hors ouvrages	25 094,00 m ²
		292 058,00 m²

**En orange : les équipements relatifs à la mobilité « transports en commun »*

4.1.2. Participation de la ZAC au PEP hors ZAC – L'opération « Couperigne »

Dépenses		
Foncier pour réalisation des équipements publics	1 530 000,00	
Requalification de voirie y compris aménagement paysagers	3 600 000,00	
Bassins de rétention	1 400 000,00	
	6 530 000,00	
Recettes		
Participations de la ZAC	1 381 636,20	
Participations Collectivités	5 148 363,80	
	6 530 000,00	
Capacité immobilière prévisionnelle		
ZAC	78150	68%
HORS ZAC	36860	32%
	115010	
/ Assiette des travaux ZAC		3 794 546,00
/ Assiette des travaux HORS ZAC		3 600 000,00
Assiette globale des travaux (ZAC + HORS ZAC)		7 394 546,00
Part ZAC 70%		5 176 182,20
Part opération " Couperigne" 30%		2 218 363,80

Au total, 1 381 636,20 euros sont à la charge de la ZAC.