

*Commune de
Peyrolles-en-Provence*



DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Extension du pôle sportif

-

Commune de Peyrolles-en-Provence (13)

SYSTRA

SYSTRA DCA

Adresse du Siège Social • 72, rue Henry Farman • 75513 PARIS Cedex 15 • FRANCE

2021

SOMMAIRE

I.	Préambule	4
II.	Plans de situation	5
III.	Informations juridiques et administratives	8
A.	Le contexte administratif du projet	8
B.	Cadre juridique de l'enquête publique conjointe	8
1)	L'objet de l'enquête publique	8
2)	Une enquête publique soumise à la procédure du code de l'expropriation.....	9
3)	La mise en place d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire	9
4)	La composition du dossier d'enquête publique	9
5)	Le déroulement de l'enquête publique	10
6)	Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement	12
IV.	Notice explicative	14
A.	Le contexte communal.....	14
1)	Une situation géographique favorable	14
2)	Peyrolles-en-Provence : une commune connaissant une croissance démographique favorable.....	14
B.	L'état des lieux des équipements sportifs et de loisirs actuels présents sur la commune	16
1)	Les équipements présents actuellement sur la commune	16
2)	Un manque d'équipements pour certaines activités	17
3)	Une offre d'équipements vieillissante et insuffisante pour certaines pratiques sportives.....	17
C.	L'état des lieux foncier du site et ses contraintes	18
1)	Le contexte foncier et la composition du site	18
2)	Reportage photographique	21
3)	Les contraintes.....	22
D.	Définition générale du projet.....	24
1)	Composition du projet.....	24
2)	L'insertion du projet dans son environnement urbain et le respect des principes de développement durable	27
3)	Un projet réalisé en deux phases	29
E.	Le projet dans les documents d'urbanisme	30
1)	Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix (SCOT) 30	30
2)	Au niveau du PLU.....	30
F.	Le caractère d'utilité publique de l'opération	33
1)	Un site stratégique pour la réalisation de l'extension du pôle sportif	33
2)	Justifications de l'opération.....	33
3)	La nécessité de recourir à l'expropriation	34
4)	La qualification d'opération d'utilité publique	35
V.	Plan général des travaux	36
VI.	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.....	38
A.	Les équipements envisagés.....	38
1)	Création d'un espace polyvalent sportif.....	38
2)	Création d'un Gymnase	41
3)	Les installations de tennis.....	44
4)	Équipements en accès libre	45
B.	Le pré programme de la structure des bâtis.....	46
C.	Les réseaux.....	46

1)	Réseau AEP et incendie	46
2)	Réseau d'eau usée	46
3)	Réseau ENEDIS.....	47
4)	Réseau TELECOM.....	47
5)	Réseau éclairage public	47
6)	Réseau de vidéo protection.....	47
7)	Réseau d'arrosage	48
D.	Les voiries et stationnements	48
1)	Les voiries	48
2)	Les parkings et structure	48
3)	Espaces piétons	49
4)	Les bordures	49
5)	Coupe de principe entre le gymnase et l'espace polyvalent	49
E.	Les noues et bassins.....	49
VII.	Appréciation sommaire des dépenses.....	51
VIII.	ANNEXES	53

I. PREAMBULE

La Commune de Peyrolles-en-Provence porte un projet d'extension du pôle sportif existant (site du stade Max Sequeira). A travers ce projet, la commune souhaite :

- centraliser sur ce site l'ensemble des équipements sportifs existants ;
- conforter l'offre existante, notamment au niveau des arts martiaux, par la création de nouveaux équipements de qualité ;
- créer de nouveaux équipements, inexistant jusqu'à maintenant, pour la pratique de certaines activités.

La réalisation de ce projet nécessite l'acquisition de l'ensemble du foncier du périmètre. C'est pourquoi, la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), préalable indispensable à la procédure d'expropriation, s'impose aujourd'hui pour procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, même si les négociations à l'amiable demeurent une priorité.

Suite à la délibération du 4 mars 2019 prise par le conseil municipal de Peyrolles-en-Provence, une convention d'intervention foncière a été signée entre la commune de Peyrolles-en-Provence et la SPLA « Pays d'Aix Territoires » le 14 octobre 2020 afin de confier une mission d'assistance et d'accompagnement dans le cadre de la présente procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

Ainsi, la procédure sera menée par la SPLA Pays d'Aix Territoires et l'arrêté de DUP sera pris au bénéfice de la commune de Peyrolles-en-Provence.

Coordonnées du Maître d'ouvrage :

SPLA Pays d'Aix Territoires :

Adresse : 4 rue Lapierre, BP 80251, 13608 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

Personne en charge du dossier :

M. ROUCOLE, Directeur de l'Aménagement

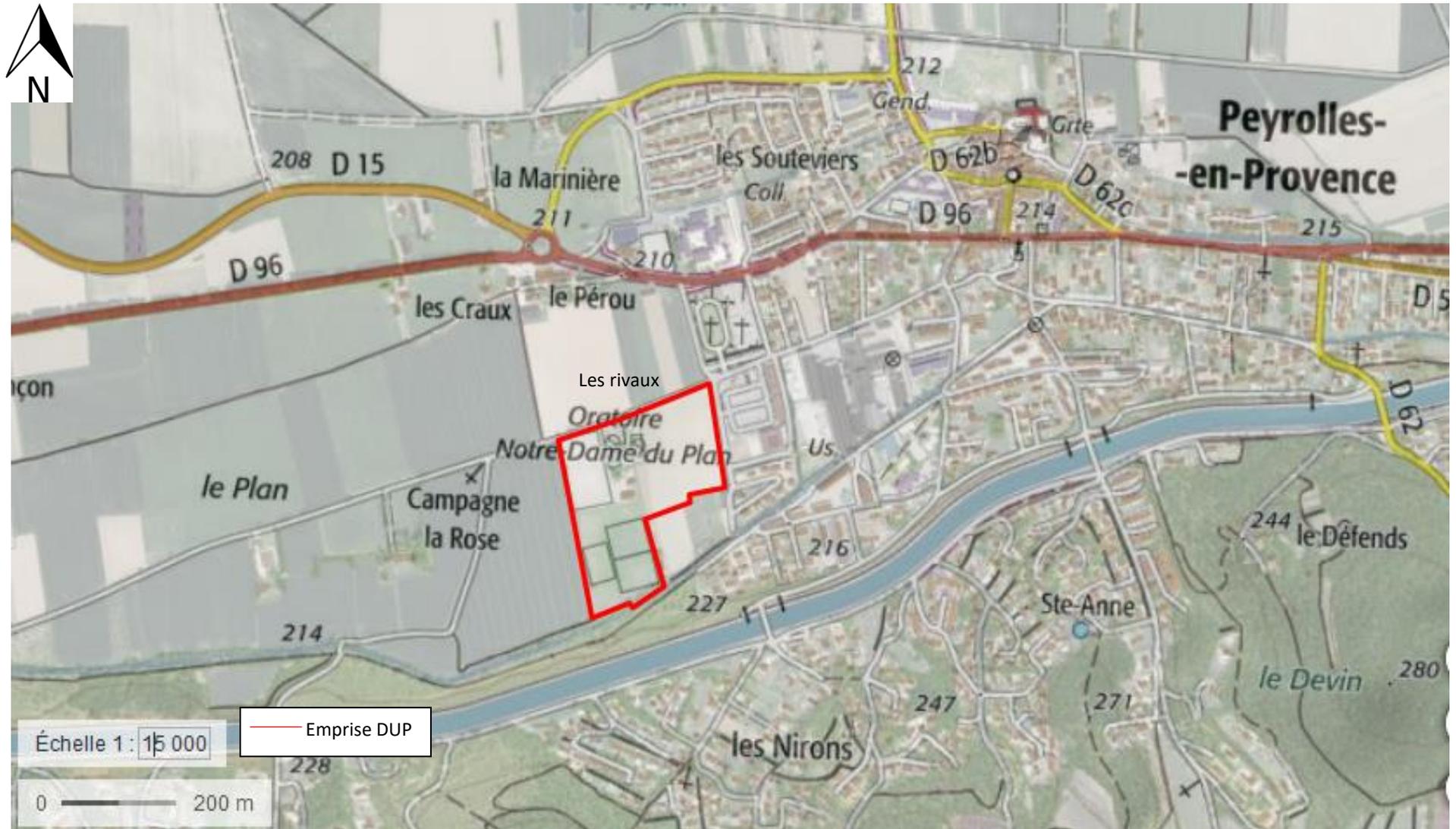
Tel : 04.42.16.04.04

Le présent dossier a vocation à présenter à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Il convient de préciser que la majorité des données présentes dans le présent dossier sont issues de l'étude de faisabilité.

II. PLANS DE SITUATION

Plan de situation : échelle 1/15 000



Plan de situation : Echelle 1/5 000



III. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

La mention des textes régissant l'enquête et l'indication de la façon dont cette dernière s'insère dans la procédure administrative ne sont pas exigées au sein du dossier de DUP réalisé en application des articles R.112-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

Toutefois, un rappel du contexte administratif du projet et du cadre juridique de l'enquête permet de contribuer à une meilleure compréhension.

A. Le contexte administratif du projet

La commune de Peyrolles-en-Provence a confié à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » la réalisation d'études préalables à la réalisation de l'extension de son pôle sportif par convention qui lui a été notifiée le 15 mars 2019.

Une première étude de faisabilité a été réalisée en février 2020 afin de déterminer les grandes lignes de l'opération, son impact spatial et sa programmation.

Une convention d'intervention foncière a été signée entre la commune de Peyrolles-en-Provence et la SPLA « Pays d'Aix Territoires » le 14 octobre 2020 afin de confier une mission d'assistance et d'accompagnement dans le cadre de la présente procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

B. Cadre juridique de l'enquête publique conjointe

1) L'objet de l'enquête publique

Aux termes de l'article L1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation d'un immeuble ou un droit réel immobilier ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique.

La procédure d'enquête publique a pour objectif :

- De permettre **l'information et la participation du public sur le projet** et sur ses modalités d'insertion dans l'environnement existant.
- De **justifier le caractère d'intérêt général** de l'ensemble des travaux projetés.
- De permettre au public, par le biais de mesures de publicité adaptées, **de faire connaître ses remarques et d'apporter tous les éléments utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet.**
- De **prendre en considération les observations et propositions** recueillies au cours de l'enquête.

2) Une enquête publique soumise à la procédure du code de l'expropriation

En vertu de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, notamment dans le cadre de la rubrique « 44. Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés » une demande d'examen au cas par cas est à effectuer dès lors qu'un équipement sportif ou de loisir et aménagements associés est susceptible d'accueillir plus de 1 000 personnes.

En l'espèce, les gradins prévus dans le gymnase ne prévoient pas plus de 500 sièges.

Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact, le dossier d'enquête est soumis exclusivement au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3) La mise en place d'une enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire

Conformément à l'article R.131-14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique : « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

En l'espèce, les parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire ont été déterminées et les propriétaires de ces dernières identifiés. **C'est pourquoi, l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire seront menées conjointement.**

4) La composition du dossier d'enquête publique

Pour le dossier d'enquête préalable à la DUP :

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du Département, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative (partie IV du dossier),
- 2° Le plan de situation (partie II du dossier),
- 3° Le plan général des travaux (partie V du dossier),
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (partie VI du dossier)
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses (partie VII du dossier).

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Les développements qui suivent constituent donc précisément les différentes pièces exigées par la réglementation.

Pour le dossier d'enquête parcellaire :

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, l'expropriant adresse au Préfet du Département, pour qu'il soit soumis à enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

5) Le déroulement de l'enquête publique

a. Les textes régissant la procédure

La présente enquête est régie par les dispositions réglementaires et législatives du Code de l'Expropriation et précisément ses articles R.111-1 à R 112-24 relatifs à la composition du dossier, l'organisation de cette procédure et son déroulement.

Ainsi que les articles R121-1 et R 121-2 du même Code relatifs à la phase de déclaration d'utilité publique.

En ce qui concerne les dispositions législatives, elles sont comprises au sein du livre 1, Titre 1 et Titre 2 et précisément les articles L1 et L110-1 à 122-7 du même Code.

b. La désignation d'un commissaire enquêteur

Conformément aux articles R. 111-1 du Code de l'Expropriation et à l'article R.123-5 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisie, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, le Président du Tribunal Administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité.

Le président du Tribunal Administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin, désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres,

en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

c. La décision d'ouverture d'enquête publique

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet du Département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée (R.112-1 du Code de l'Expropriation).

Le Préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les horaires et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet.

Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

d. La publication de l'ouverture d'une enquête publique

Conformément à l'article R.112-14 du Code de l'Expropriation, le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du même code fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés.

Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Conformément à l'article R.112-15 du Code de l'Expropriation, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au Maire qui doit le certifier.

e. La participation du public

Conformément à l'article R.112-17 du Code de l'Expropriation, pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 dudit Code et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13 de ce Code.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, s'il en a disposé ainsi.

f. La clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés par le maire ou par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport, à produire dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'enquête, énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-

12 précité, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3 du même Code.

Conformément aux dispositions de l'article R112-20 du Code de l'Expropriation, les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 du même Code sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 précité. Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Conformément à l'article R 112-21 du Code de l'Expropriation, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article R. 112-16, par les soins du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12.

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Conformément à l'article R.112-23 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans le cas prévu à l'article R. 112-22 du Code de l'Expropriation, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil

municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est considéré comme ayant renoncé à l'opération.

6) Les démarches administratives et opérationnelles à venir ou menées conjointement

1.1. La déclaration d'utilité publique de l'opération

En fonction des résultats de l'enquête publique, la déclaration d'utilité publique sera prononcée (au plus tard un an après la clôture de l'enquête) par arrêté préfectoral du Préfet du Département des Bouches-du-Rhône en application des dispositions de l'article R. 121-1 du Code de l'Expropriation.

L'arrêté de DUP peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

L'arrêté de DUP précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Ce délai ne peut excéder cinq ans. Toutefois, une prorogation, sans enquête préalable et en l'absence de circonstances nouvelles peut être accordé pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée (c'est-à-dire au maximum pour cinq ans).

1.2. L'arrêté préfectoral déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet

Il s'agit d'un acte, appelé arrêté de cessibilité, par lequel le Préfet, à l'issue de l'enquête parcellaire, détermine la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

La cessibilité permettra d'obtenir du juge de l'expropriation la délivrance d'une ordonnance d'expropriation, laquelle entrainera le transfert de propriété au profit de la commune de Peyrolles-en-Provence des parcelles figurant dans l'arrêté de cessibilité.

1.3. La phase judiciaire d'expropriation

En l'absence d'accord amiable pour les terrains indispensables à l'opération, la commune de Peyrolles-en-Provence sera dans l'obligation d'actionner la phase judiciaire d'expropriation.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités dues aux propriétaires et exploitants expropriés. Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R 112-9 et suivants de Code de l'expropriation :

- Saisine de la Direction de l'Immobilier de l'Etat par l'Expropriant pour évaluation des indemnités,
- Notification des offres,
- Saisine du juge de l'expropriation du Tribunal de Justice,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.
- Signification du Jugement de fixation des indemnités
- Paiement ou consignation

1.4. La réalisation du projet dans le périmètre opérationnel

La réalisation du projet donnera nécessairement lieu à la sollicitation des autorisations d'urbanisme nécessaires telles qu'un permis de construire pour les futurs équipements.

IV. NOTICE EXPLICATIVE

A. Le contexte communal

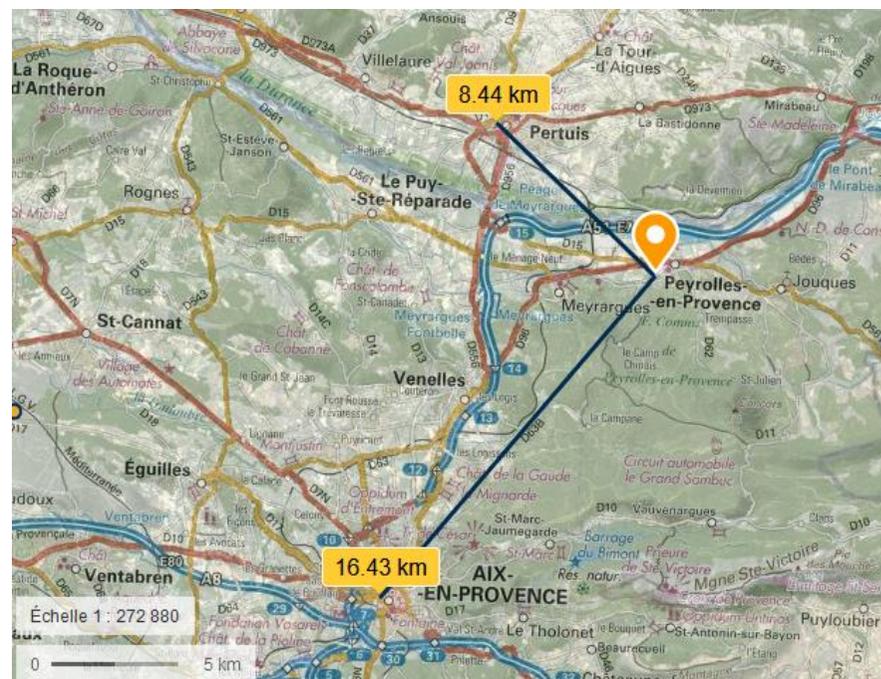
1) Une situation géographique favorable

Peyrolles-en-Provence est une commune française, située dans le département des Bouches-du-Rhône en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et fait partie de l'aire urbaine de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Bordée au nord par la vallée de la Durance, la commune est limitrophe du département du Vaucluse.

Elle est située à proximité de Pertuis (15 minutes environ) et d'Aix-en-Provence (30 minutes environ).

La commune est traversée d'Est en Ouest par l'autoroute A51 au nord et par la D96 et le canal de l'EDF au niveau de la zone urbanisée.

Peyrolles-en-Provence jouit donc d'une situation privilégiée sur l'axe de communication reliant la Haute Provence à la Provence du Pays d'Aix.



Distance entre Peyrolles-en-Provence, Pertuis et Aix-en-Provence - Source : geoportail

2) Peyrolles-en-Provence : une commune connaissant une croissance démographique favorable

La commune de Peyrolles-en-Provence compte 5 105 habitants selon les recensements de l'INSEE en 2017. Le nombre d'habitants n'a cessé de croître depuis 1968.

En effet, à partir de 2 249 habitants en 1968, la population a été multipliée par plus de 2 en 48 ans.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	2 249	2 297	2 560	2 918	3 914	4 286	4 751	5 105
Densité moyenne (hab/km²)	64,4	65,8	73,4	83,6	112,1	122,8	136,1	146,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

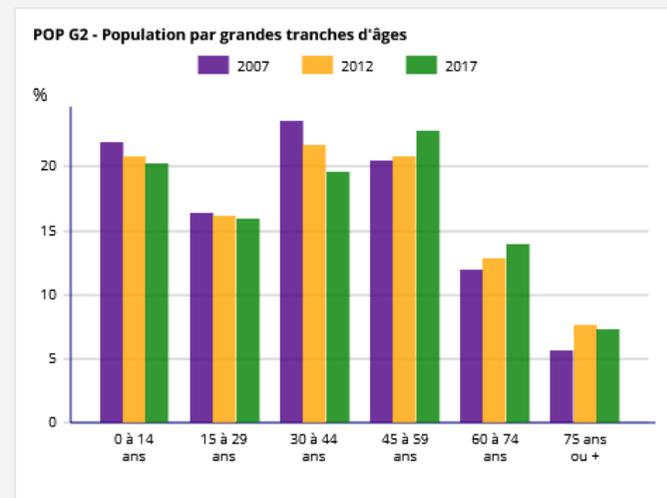
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

*Evolution de la population sur la commune de Peyrolles-en-Provence depuis 1968
– INSEE*

Cette évolution démographique est le résultat d'un dynamisme régional et départemental mais elle est également le résultat de périurbanisation lié au positionnement géographique de Peyrolles-en-Provence.

La population de Peyrolles-en-Provence est majoritairement composée des tranches d'âges entre 30-44 ans et 45-59 ans dont une majorité de couples avec enfants.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Population par tranches d'âges sur Peyrolles-en-Provence - INSEE

Le projet d'extension du pôle sportif vise à soutenir l'évolution démographique de la commune en la rendant attractive pour les ménages avec enfants notamment.

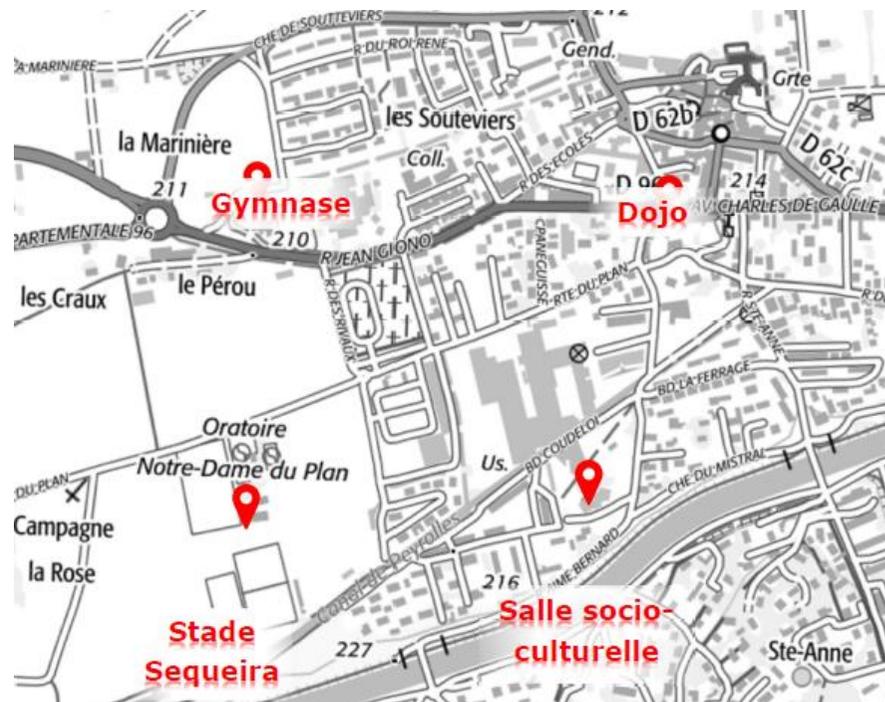
B. L'état des lieux des équipements sportifs et de loisirs actuels présents sur la commune

1) Les équipements présents actuellement sur la commune

La commune dispose actuellement de quatre lieux de pratique sportive :

- **Le stade Max Sequeira** (à proximité duquel sera réalisé le présent projet) composé d'aires de pratiques extérieures dont deux terrains de grands jeux: synthétique & gazon naturel, un City stade, quatre terrains de tennis et une maison des jeunes.
- **La salle socio-culturelle**, regroupant une grande salle polyvalente d'environ 500m² et une salle de danse d'environ 100m², accueillant entre autres des activités de danse et d'expression corporelle ;
- **La maison de village** accueillant des salles d'activités culturelles et un très petit dojo (environ 70m²) sans annexes adaptées ;
- **Le gymnase municipal Saint-Roch** (44x22m) situé à proximité du collège qui abrite un grand plateau EPS.

Le projet d'extension du complexe sportif devra permettre, à terme, de rapatrier l'ensemble des activités sportives sur le site du stade.



Localisation des équipements présents sur la commune de Peyrolles-en-Provence -
Etude de faisabilité

Dans l'étude de faisabilité, une analyse du taux d'équipements sportifs a été réalisée sur la base de requêtes sur le RES (recensement du ministère), permettant de dégager des tendances.

Il est rappelé que cette analyse présente des limites notamment en terme de validité des données saisies, absence de distinction entre bassin couvert ou bassin extérieur, terrain engazonné ou synthétique, grande salle ou petite salle...

Il ressort de cette étude que la commune de Peyrolles-en-Provence, dispose d'environ **23 équipements sportifs**.

Une analyse de l'offre en équipements sportifs à partir du taux d'équipement rapporté à 10 000 habitants met en évidence que la commune possède un parc d'équipements sportifs supérieur aux moyennes toutes échelles confondues (sans préjuger de la qualité de celui-ci). Parmi ces équipements, l'offre de salles couvertes se situe dans la moyenne rapportée au nombre d'habitants.

Toutefois, il existe aujourd'hui un manque d'équipements pour la pratique de certaines activités et une part des équipements existants peut être qualifiée de vieillissante.

2) Un manque d'équipements pour certaines activités

Dans l'étude de faisabilité, plusieurs carences pour certaines activités sont identifiées, notamment pour :

- Équipements de forme et santé, skate-park : la volonté communale d'aménager des ateliers en accès libre permettrait d'améliorer cette situation ;
- Salles multisports : bien que satisfaisant en comparaison des échelles locales, le taux d'équipement est nettement inférieur au taux national;
- Équipements d'athlétisme : comme près de 50% des communes étudiées, Peyrolles-en-Provence ne dispose pas d'équipement d'athlétisme ;

En comparaison avec les autres territoires, la ville de Peyrolles-en-Provence affiche un taux de licenciés légèrement inférieur aux autres échelles géographiques.

On relève un taux de licenciés important s'agissant du handball, du karaté et

des sports associés, du sport travailliste et de l'aviron. Le taux de licencié UNSS (Union Nationale du Sport Scolaire) est également important mais contre balancé par l'absence de représentation de la fédération sportive éducative de l'enseignement catholique 2^{ème} au classement national.

A l'inverse, le basketball et le judo sont peu représentés, ce qui s'explique par la forte occupation du gymnase par le handball et la disparition du club de judo.

Au cours de l'étude de faisabilité plusieurs demandes ont été identifiées comme la création d'un dojo plus grand, de nouvelles salles de danses, d'une salle de musculation de plus de 50m², d'un gymnase avec plus de 250 places, la création d'une piste de running ou d'extérieur et d'une salle de gymnastique avec agrès.

3) Une offre d'équipements vieillissante et insuffisante pour certaines pratiques sportives

Concernant les équipements existants sur la commune, il s'agit d'équipements « standard » qui peuvent être qualifiés de vieillissant s'agissant des espaces couverts et dont les dimensions sont parfois insuffisantes.

Par ailleurs, on retrouve une absence d'équipements spécialisés tels que skate-park, équipement de forme et santé, structure artificielle d'escalade, pas de tir et d'équipements d'athlétisme entre autres.



COURT DE TENNIS

STADE DE FOOTBALL CLÔTURE

CITY STADE

STADE DE FOOTBALL

COURT DE TENNIS



CITY STADE



STADE DE FOOTBALL CLOTURE





CLUB HOUSE DE TENNIS

MAISON DES JEUNES

CLUB HOUSE DE FOOTBALL



CLUB HOUSE DE TENNIS



MAISON DES JEUNES



CLUB HOUSE DE FOOTBALL

2) Reportage photographique



Vue depuis le croisement de la Rue des Rivaux et de la Route du Plan. A gauche la zone commerciale. En face les parcelles n°130, 135 et 136



Vue depuis les clubs sportifs sur les nouveaux logements



Vue depuis l'entrée/sortie des clubs sportifs sur la Route du Plan



Vue depuis le Sud de la parcelle n° 134

Etude de faisabilité

3) Les contraintes

Le site choisi pour la réalisation du projet comporte des enjeux et contraintes qui ont été prises en compte dans le parti retenu.

Le projet a pris en compte ces contraintes dès l'établissement du projet, notamment dans l'étude de faisabilité afin de créer un projet qui s'adapte et s'insère dans son environnement.

Ces dernières sont matérialisées sur le plan ci-dessous :

D. Définition générale du projet

1) Composition du projet

Après la réalisation de l'étude de faisabilité, le projet a été défini comme suit :

Il convient de préciser que la réflexion a porté sur un seul parti d'aménagement.

a. Création d'un parc public

Ce dernier sera dédié à la promenade et constituera un support de jeux d'enfants et éventuellement un parcours de santé, des tables de ping-pong etc.

Ce parc crée un tampon végétal au Nord des opérations de logements collectifs et donne un aspect qualitatif au cadre de vie.



b. Une voie de desserte centrale

Au centre du projet, on retrouvera une voie qui se développe depuis la rue des Rivaux jusqu'à l'entrée actuelle de l'espace football. Cette voie sera largement paysagée et sera accompagnée d'un double alignement d'arbre, d'une noue au Nord, de cheminements piétons en stabilisé et de poches de stationnements stratégiquement positionnées.



c. Création du gymnase et de l'espace polyvalent

La création de ces équipements côté rue des Rivaux formera un front bâti et structurera le carrefour au Nord. Le gymnase joue le rôle de signal, et les équipements font directement face au parking mutualisable du Lidl. Le gymnase dispose de son propre parking paysagé dédié.



d. Création de l'esplanade de Sports urbains

Cette esplanade prolonge l'arrière du bâtiment Polyvalent jusqu'au stade entre la voie et le Parc et accueille diverses activités : skate park, terrain de beach volley, terrain de padel tennis, terrain de fitness.



e. Réorganisation de l'accès au club de tennis

N'ayant plus d'accès par le Nord, le Tennis club est réorganisé sur lui-même avec un accès par le Sud. Un mur et le club house sont aménagés.



f. Création d'une piste finlandaise

Une piste finlandaise de 500m + 400m se développe sur l'ensemble du site serpentant et oscillant entre zone ouverte au public et zone contrôlée.



g. Maintien des activités existantes

Le club house, la maison des jeunes et les espaces dédiés au foot sont conservés.



h. La création de places de stationnement

Le site propose un total d'environ 80 places le long et au bout de l'axe central et un parking pour le gymnase de 20 à 30 places.



Les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants sont détaillées en Pièce VI.

2) L'insertion du projet dans son environnement urbain et le respect des principes de développement durable

a. Sur l'aspect urbain

- **Liaison entre le pôle sportif existant et son extension**

Le pôle sportif existant et son extension seront connectés par la voie paysagère centrale au cœur du projet. Cette voie est reliée à la rue des rivaux qui permet d'accéder au centre-ville et aux différents axes routiers.

- **La place de la voiture limitée au sein du site**

L'ensemble des espaces créés seront desservis par une voie unique centrale, ce qui permet de limiter au maximum la place de la voiture au sein du projet. En dehors de cette voie centrale, l'ensemble du reste du site sera uniquement piéton et cycle avec de larges espaces ouverts directs ou de déambulation.

- **Ouverture du site**

Le Tennis club disposera d'un fonctionnement à part, fermé et géré de manière indépendante. L'espace football avec ses terrains, son club house, sa maison des jeunes et son accès Nord resteront clos et contrôlés. Seule la piste finlandaise le traverse, mais le fonctionnement en 2 boucles permet d'en isoler une quand la zone foot est close.

Le reste de l'aménagement restera public et sera complètement ouvert et libre d'accès.

- **Eclairage**

L'intégralité des voies et cheminements piétons sera munie d'un réseau d'éclairage public.

La technologie d'éclairage sera réalisée par des candélabres à LED. Ces derniers seront positionnés à l'arrière des places de stationnement et permettront d'éclairer la voie mais également le trottoir situé à l'arrière des places de stationnement en différenciant deux lignes de LED à l'intérieur de la lanterne.

La nuit les candélabres piétons seront alimentés avec une puissance de 20-30% et pourront être munis de détecteur de présence à défilement.

- **Accès pompier**

En cas de besoin les pompiers pourront accéder aux différents lieux des équipements sportifs par le cours central qui est dimensionné pour leur passage.

- **Respect architectural**

Le périmètre du projet est situé dans un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques. A ce titre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté dans le cadre de la consultation inter-administrative.

b. Sur l'aspect environnemental

Les enjeux environnementaux du site ont été pris en compte dès les premières phases de conception du projet d'aménagement. Ainsi, le site d'implantation du projet a été retenu du fait des moindres impacts engendrés en particulier sur le volet écologique et agricole (ainsi que sa proximité avec le pôle sportif existant).

Le secteur du projet n'est pas identifié comme corridor ou réservoir écologique et n'est pas situé à proximité des différents secteurs à enjeux forts.

L'objectif du projet est de créer un pôle sportif, adapté au contexte local et à faible impact environnemental. Pour ce faire plusieurs orientations ont été prises afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

- **Mise en place d'un site paysager**

Un mail central desservira le site à la manière des cours ou voies rurales provençales.

Les parcs proposent une végétation dense et diversifiée, le sol agricole se prêtant à la plantation.

Des alignements d'arbres d'essences variées viendront traiter les limites Est et Nord à la manière des haies brise vent.

Les noues et prairie de rétention proposeront une gestion simple et traditionnelle des eaux de pluies et participent à la composition paysagère du site.

- **Agriculture**

La chambre d'agriculture a été informée de ce projet lors de l'élaboration du PLU puisqu'un emplacement réservé a été créé à cet effet. L'impact du projet sur les terres agricoles a pu être pris en compte à ce moment.

- **Gestion des eaux**

Le projet prévoit la mise en place d'un bassin de rétention aérien qui permettra de recueillir l'ensemble des eaux issues de surfaces imperméabilisées.

- **Biodiversité :**

Les impacts seront limités, d'une part par l'éloignement des zones Natura 2000 et de l'ensemble des zones à sensibilité particulière. Ces dernières sont suffisamment éloignées pour ne subir aucun impact du chantier et de l'exploitation de la zone.

De plus, le projet s'inscrit dans un environnement à proximité immédiate d'une zone sportive existante et de l'urbanisation.

3) Un projet réalisé en deux phases

Le projet sera réalisé en deux temps :

La PHASE 1 prévoit :

- la création de la voie centrale et la restructuration du club de tennis
- la création de l'esplanade des sports urbains et le bâtiment polyvalent
- la création du Parc au Sud et les noues au Nord
- l'aménagement de la piste finlandaise

La PHASE 2 prévoit :

- la création du Gymnase avec un traitement architectural à travailler, son parvis et son parking dédié.
- l'espace entre le parking et les tennis peut être aménagé à minima et doit permettre une évolution future du site avec potentiellement le pump track ou autre activité.

E. Le projet dans les documents d'urbanisme

Il convient de préciser que le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

1) Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix (SCOT)

Le SCOT Pays d'Aix a été approuvé le 17 décembre 2015 par le conseil communautaire de la communauté du Pays d'Aix.

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT prévoit de « renforcer l'offre d'équipements ».

En effet, comme il l'indique, l'attractivité d'un territoire repose en partie sur la variété et la qualité des équipements de proximité, mais également sur la présence d'équipements structurants permettant de répondre à des besoins ludiques (sport, culture, loisirs...).

2) Au niveau du PLU

Le PLU en vigueur sur la commune de Peyrolles-en-Provence a été approuvé le 9 mars 2017.

- Au niveau du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables)

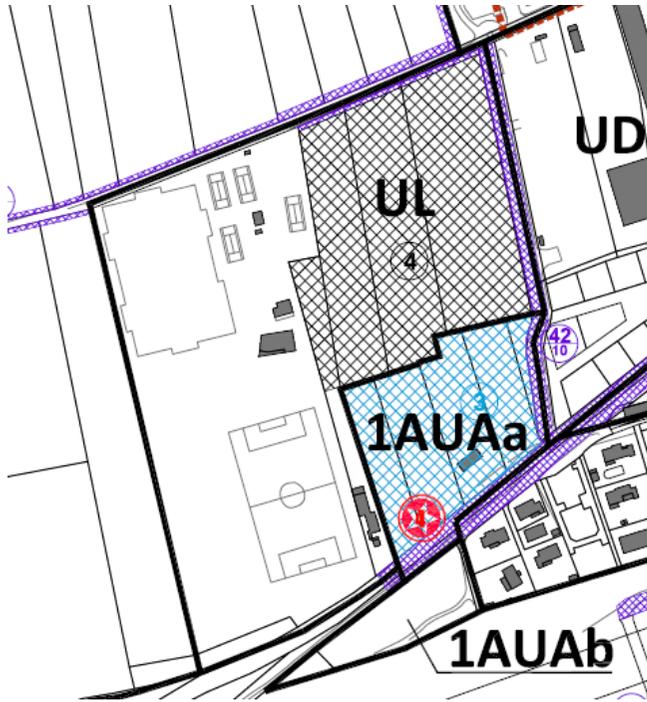
Dans son PADD, la commune de Peyrolles-en-Provence prévoit d' « adapter les équipements publics en fonction de l'évolution démographique ». Il ressort de ce dernier que Peyrolles-en-Provence dispose aujourd'hui d'un bon niveau d'équipements par rapport aux communes de taille similaire, mais qu'il sera nécessaire de conforter et développer l'offre afin de toujours mieux répondre aux besoins actuels et futurs, en l'adaptant au développement démographique.

Par ailleurs, comme indiqué « les besoins à ce jour identifiés, révèlent la nécessité de réaliser un centre de loisirs sans hébergement de créer un complexe sportif (gymnase, dojo, piste d'athlétisme...) clos et surveillé et de déplacer la caserne des forestiers sapeurs ».

Comme indiqué également, ces nouveaux équipements pourront être accompagnés d'espaces publics, fédérateurs de lien social et être desservis par les itinéraires dédiés aux déplacements doux.

- Au niveau du zonage et du règlement

Le projet est classé en zone UL. Il s'agit d'une zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics déjà occupée par des équipements sportifs située au Sud-Ouest du centre-ville.



Extrait du PLU de la commune de Peyrolles-en-Provence

Cette zone est « ouverte » à l'urbanisation et les dispositions du règlement ne sont pas contraignantes pour le projet. La programmation de ce dernier se conformera aux dispositions du PLU.

- Présence d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Le périmètre du projet fait l'objet d'une (OAP) intitulée « conformément des équipements collectifs et notamment les espaces sportifs situés quartier des Rivaux » définie comme suit :

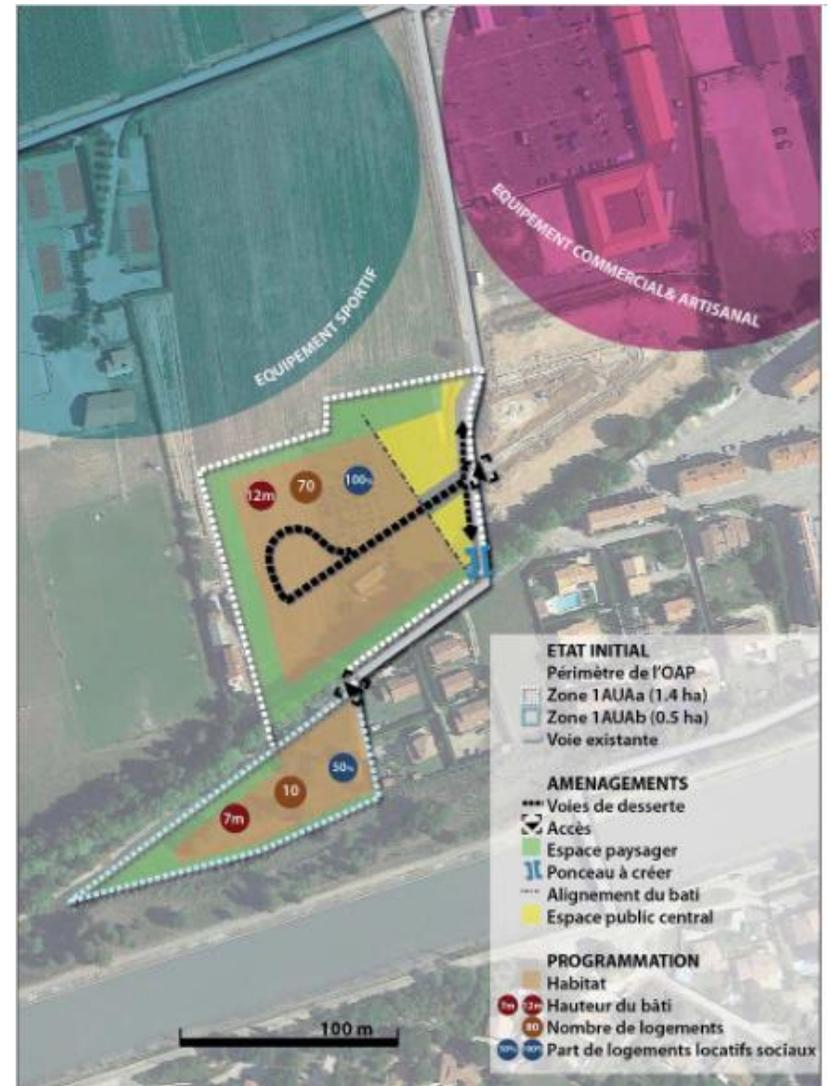


Schéma de l'OAP du périmètre du présent projet – PLU

- Présence d'un emplacement réservé

La zone du projet est également concernée par l'emplacement réservé n°4 « Equipement Public à vocation sportive et de loisirs – Quartiers des Rivaux ».

- Futur PLUi

Le futur PLUi en cours de développement par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire du Pays d'Aix reprendra l'ensemble de ces dispositions et confirmera à nouveau l'orientation dédiée au développement économique de ce secteur.

F. Le caractère d'utilité publique de l'opération

1) Un site stratégique pour la réalisation de l'extension du pôle sportif

Le stade Max Sequeira, futur site d'implantation du projet, est situé au centre de la commune, en limite Ouest de la zone urbanisée, au Nord du canal de l'EDF.

Aujourd'hui aucune parcelle appartenant à la commune de Peyrolles-en-Provence ne permettait la réalisation de ce projet. Par ailleurs, l'emplacement actuel des équipements ne permettait pas d'agrandissement ou de réhabilitation permettant d'obtenir des équipements qualitatifs et d'une taille suffisante pour accueillir davantage d'effectif. De plus, les équipements sportifs actuels ne permettaient pas de développer de nouvelles activités sportives. A ce titre, il était nécessaire de trouver du foncier permettant de répondre au besoin d'équipements sportifs sur la commune.

La localisation du site du projet apparaît aujourd'hui comme la plus opportune et la plus stratégique pour les raisons suivantes :

- Située en continuité du pôle sportif existant
- Située à proximité du centre-ville
- Aucun bâti n'est impacté. Le périmètre du projet impacte uniquement des parcelles en nature de terres agricoles.
- La proximité de voies existantes (en particulier la rue des rivaux)

- Localisation éloignée des secteurs à enjeux en termes de biodiversité

Par ailleurs, la réalisation du projet en continuité du pôle sportif existant permettra d'avoir une seule et même zone regroupant l'ensemble des équipements sportifs de la commune.

Également, le choix du site se justifie par les dispositions du PLU. En effet, l'extension du pôle sportif existant est identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Peyrolles-en-Provence et bénéficie d'un zonage adapté. En effet le projet est situé en zone UL qui est une zone « destinée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics déjà occupée par des équipements sportifs située au sud-ouest du centre-ville ».

Par ailleurs, les parcelles font l'objet de l'emplacement réservé n°4 « Equipement Public à vocation sportive et de loisirs – Quartiers des Rivaux » qui limite la constructibilité du terrain et ne permet que la réalisation de travaux conformes au projet, à savoir l'extension du pôle sportif.

2) Justifications de l'opération

• Adapter le nombre d'équipements à la hausse démographique

Outre son implantation stratégique, l'extension du pôle sportif permettra de répondre aux besoins qui existent sur le territoire. Parmi ces besoins, on retrouve principalement celui de permettre le développement du nombre d'équipements sportif par rapport à l'augmentation actuelle de la population de Peyrolles-en-Provence mais également d'anticiper la hausse future.

En effet, comme il a été vu précédemment dans le cadre du présent dossier, la population de la commune de Peyrolles-en-Provence évolue à la hausse.

- **Conforter l'attractivité communale**

Le projet permettra la création d'équipements pour des activités sportives qui n'étaient pas présentes jusqu'à maintenant sur la commune comme les sports urbains type skate-park ou des équipements d'athlétisme.

Il permettra également de renouveler certains équipements sportifs vieillissant. La présence d'équipements de loisirs qualitatifs participe également directement à l'attractivité de la commune.

- **Créer un pôle sportif unique**

Initialement, la réalisation des équipements reposait sur des réflexions partielles successives au gré des demandes et besoins.

Aujourd'hui, au vu des besoins croissants, une réflexion globale s'est engagée afin d'apporter une solution d'ensemble harmonieuse répondant aux exigences de la pratique sportive, de loisirs et de compétitions.

C'est pourquoi, la commune de Peyrolles-en-Provence souhaite étendre le pôle sportif existant afin d'y regrouper l'ensemble des activités sportives de la commune.

Par ailleurs, le développement du pôle sportif existant permettra également en regroupant les activités sportives dans un même lieu, de créer un lieu de sociabilisation à part entière, notamment par la création de parc où pourront déambuler les habitants et licenciés entre les activités sportives ou simplement pour se promener.

Le choix de centraliser l'ensemble des équipements sportifs sur un seul site permet d'éviter la multiplication des pôles publics sur la commune et, par conséquent, d'optimiser les déplacements des usagers, qui se font, le plus souvent en voiture. Cela aura également pour avantage d'optimiser les coûts d'entretien et de maintenance en rassemblant sur un même lieu l'ensemble des équipements sportifs.

3) La nécessité de recourir à l'expropriation

Le foncier sera acquis par la commune de Peyrolles-en-Provence, par voie amiable, par exercice du droit de préemption, ou d'expropriation.

Aujourd'hui la parcelle section AM n°139 appartient déjà à la commune de Peyrolles-en-Provence, une autre (section AM n°136) a fait l'objet d'un accord amiable réitéré par acte notarié le 4 mai 2020. Trois parcelles restent à acquérir et il ne semble pas possible d'obtenir un accord sur l'ensemble de ces dernières. Il convient de rappeler qu'un acte de résiliation partielle amiable a été signé avec l'unique exploitant agricole de la zone, notamment sur la parcelle section AM n°136 (qui a ensuite été acquise par la Ville), afin de l'indemniser pour la perte des parcelles qu'il exploitait.

La réalisation du projet implique la maîtrise foncière de l'ensemble des emprises du périmètre du projet. C'est pourquoi la commune de Peyrolles-en-Provence sollicite par le présent dossier une enquête préalable en vue de l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Il convient de rappeler que la mise en place de la procédure d'expropriation n'empêche pas la poursuite des négociations amiables tout au long de la procédure.

Une indemnité calculée conformément à la réglementation en vigueur sera octroyée aux propriétaires expropriés.

4) La qualification d'opération d'utilité publique

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation.

La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est»:

« considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients, les principaux étant l'atteinte à la propriété privée et la consommation d'espaces agricoles.

Il a été démontré que l'intervention sur le site est nécessaire et entraîne plusieurs impacts positifs dont :

- Adapter le nombre d'équipements à la hausse démographique
- Remplacer des équipements désuets
- Renforcer l'attractivité communale

Les inconvénients n'apparaissent pas excessifs au regard des nombreux avantages, ce d'autant que les parcelles étaient destinées dans le PLU à la réalisation du présent projet.

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de déclarer le projet d'utilité publique au profit de la commune de Peyrolles-en-Provence.

V. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Ci-dessous un extrait du plan général des travaux. Ce dernier est joint en format réel dans la pochette du dossier.

Emprise DUP

ESPACES AGRICOLES



Terrain de football synthétique

CLUB TENNIS
RESTRUCTURE

Mur Tennis

Club House Tennis

Terrasse

Parvis accès

Parvis accès

Club House Foot

ESPLANADE FOOT EXISTANTE

City Stade

139
CLUB FOOT
CONSERVE

Réserve foncière extension + espace paysager

Plaine de jeux non aménagée

Parking paysager 20 à 30 pl.

Gymnase

Parvis accès

Rétention aérienne

Parvis accès

Espace polyvalent (yoga - table associative - concert)

ESPLANADE STREET SPORTS
CREATION

Fitness

Fitness

Skate park

Beach volley

Padel tennis

Parvis accès

PARC PUBLIC

PROMENADE JEUX
TAMPON AVEC LES HABITATIONS

Jeux Enfants

Piste ludo-jeu - boucle n°1

Piste ludo-jeu - boucle n°2

138

131
PC LOGEMENTS COLLECTIFS

Route du Plan

Route

253
Rue des Rivaux

251

VI. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

A. Les équipements envisagés

Les dimensionnements qui seront développés ci-dessous sont issus de l'étude de faisabilité.

1) Création d'un espace polyvalent sportif

a. Description générale

Cet espace sera à destination des sports de combat et d'expression corporelle. Il permettra en particulier de délocaliser les activités se déroulant actuellement dans les bâtiments culturels du centre-ville.

Il regroupera deux salles de pratique :

- **Un dojo** comportant un tatami 12 x 12m et quelques sacs de frappe ;
- **Une salle d'expression corporelle** avec un revêtement parquet, des miroirs et des barres de danse permettant l'accueil de deux cours en simultanée. Cela permettra en particulier de répondre aux cours se déroulant en simultanée dans l'espace culturel (salle basse / salle haute) mais également aux besoins de l'escrime.

Les salles seront accompagnées de vestiaires pour les sportifs et les encadrants, d'une infirmerie, de sanitaires, d'un local entretien, de réserves réparties par salle et de locaux techniques.



DOJO



SALLE DE DANSE

b. Dimension

Dojo de 200 m² avec une hauteur de 4 m

Salle d'expression de 220 m² avec une hauteur de 4 m. Comporte une cloison permettant de créer deux salles dont une destinée à l'escrime

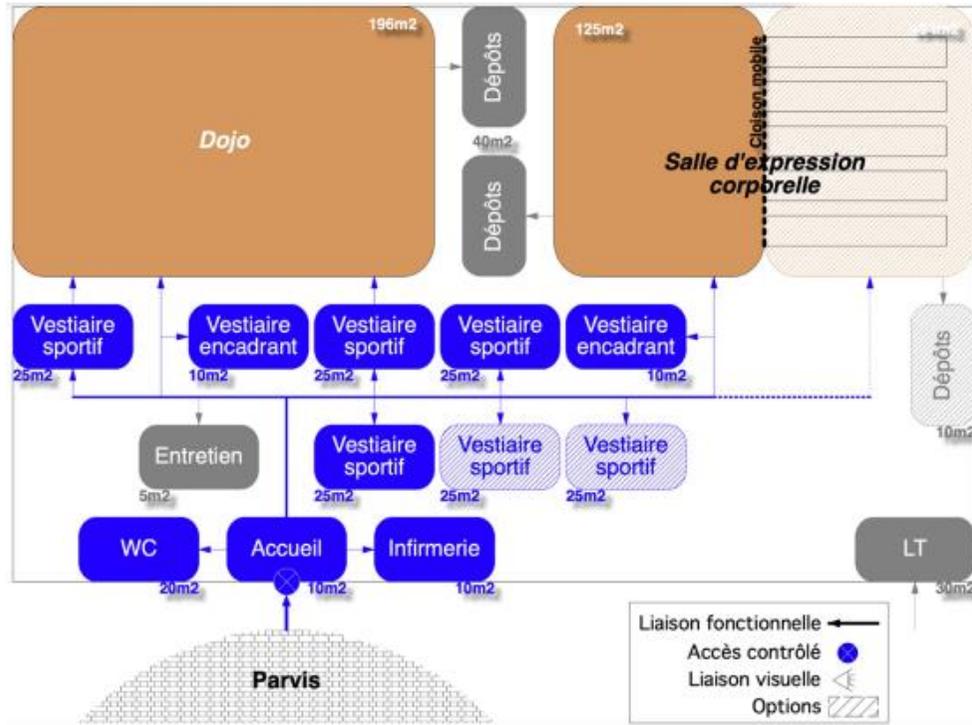
Annexes sportives et locaux techniques : 380 m²

Emprise au sol totale d'environ 800 m²

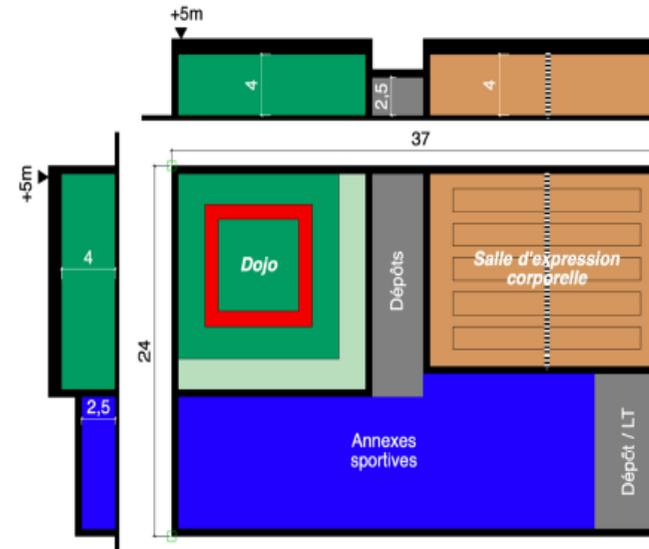
c. Pré programme des surfaces

Unités fonctionnelles	Hypothèse haute				Commentaires
	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	
ESPACES DE PRATIQUE					
<i>Dojo 1 tatami</i>	196 m2	1	196 m2		Hauteur 4m - Aire de combat 12 x 12m + circulation 2m sur deux côtés
<i>Salle d'expression corporelle</i>					Salle équipée de barres, miroirs et espaliers - revêtement parquet Hypothèse basse: hauteur 3,5m Hypothèse haute: hauteur 4m, cloison mobile permettant de scinder la salle en deux parties et 5 pistes d'escrime
TOTAL	219 m2	1	219 m2		
			415 m2	435 m2	
ANNEXES SPORTIVES					
<i>Accueil</i>	10 m2	1	10 m2		
<i>Vestiaires sportifs</i>	25 m2	6	150 m2		Vestiaires équipés de bancs et patères pour 16 personnes, comprenant un espace douche collectif d'au moins 6 pommes / vestiaires traversants associés au dojo
<i>Vestiaires éducateurs / encadrants</i>	10 m2	2	20 m2		Vestiaires à destination des encadrants, professeurs, juges, arbitres, ... équipés de bancs, patères, casiers et d'une douche individuelle
<i>Infirmierie</i>	10 m2	1	10 m2		Local infirmerie équipé d'une paillasse, d'un lit et du matériel de 1ere urgence
<i>Sanitaires banalisés</i>		x	20 m2		
TOTAL			210 m2	273 m2	
ANNEXES D'EXPLOITATION ET LOCAUX TECHNIQUES					
<i>Local d'entretien</i>	5 m2	1	5 m2		Local pour l'entretien de l'autolaveuse et des produits
<i>Local de stockage du matériel sportif</i>	50 m2	1	50 m2		Locaux de stockage du matériel sportif (tapis, ballons, step ...) / répartis
<i>Locaux techniques (provision)</i>		x	38 m2		Chaufferie, TGBT, ECS
TOTAL			93 m2	102 m2	
TOTAL GYMNASSE			718 m2	811 m2	

d. Schéma fonctionnel général



e. spatialisation



2) Création d'un Gymnase

a. Disposition générale

Cet espace sera un gymnase de type C (44 x 23,5m) à destination des sports collectifs (basket, hand, volley, futsal), de raquettes (badminton, tennis de table, tennis), de gymnastique sportive voire d'escrime.

L'escrime sera délocalisée dans le gymnase.

La gymnastique sportive pourrait trouver place dans le gymnase sous réserve de prévoir des espaces de stockage suffisamment dimensionnés.

Le gymnase permettra par ailleurs d'offrir des créneaux complémentaires aux différentes associations dont la pratique est limitée par l'offre actuelle aujourd'hui saturée.

Il comprendra :

- Un gymnase de 44 x 23,7 disposant d'une hauteur libre de 7m et associé à une tribune de 250 places ;
- Un mur d'escalade sur l'un des pignons du gymnase dans l'hypothèse haute ;
- Une salle de musculation de 50 à 80m² sera aménagée dans l'équipement ;
- Il sera accompagné de vestiaires pour les sportifs et les encadrants, d'une infirmerie, de sanitaires pour les sportifs et les sanitaires, d'une buvette, de locaux du personnel, de bureaux pour les utilisateurs, d'un local entretien, de réserves réparties par salle et de locaux techniques.



GYMNASSE AVEC TRIBUNE DE PLAIN-PIED ET MUR D'ESCALADE



GYMNASSE AVEC TRIBUNE SURELEVÉE ET MUR D'ESCALADE

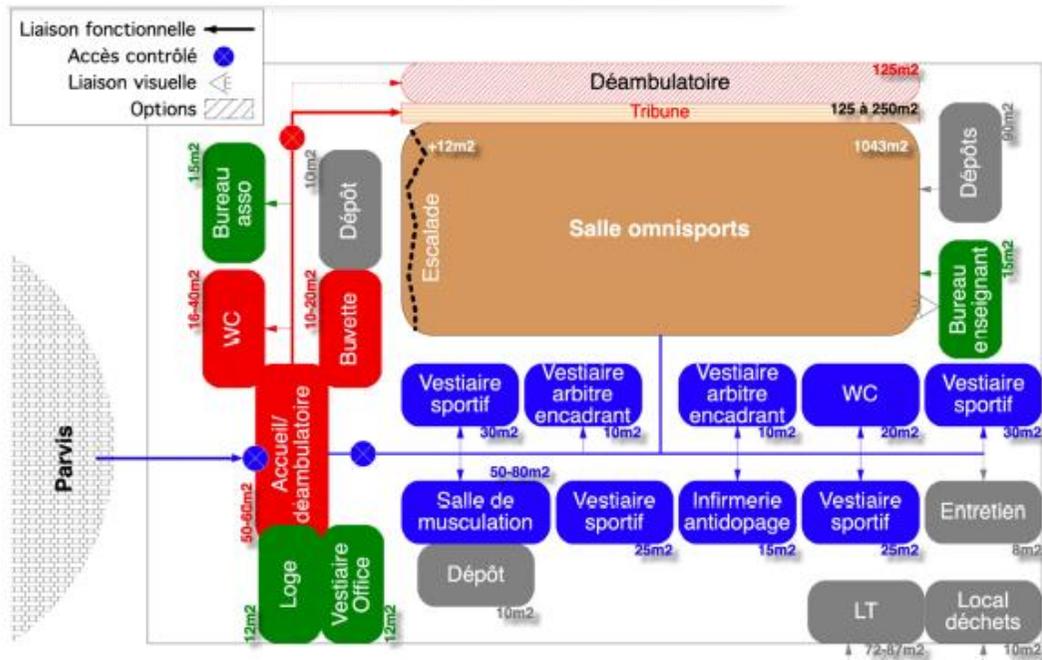
b. Dimensions

Gymnase de 1 230 m² avec une hauteur de 7 m
Annexes sportives et locaux techniques : 670 m²
Emprise au sol totale : 1 900 m²

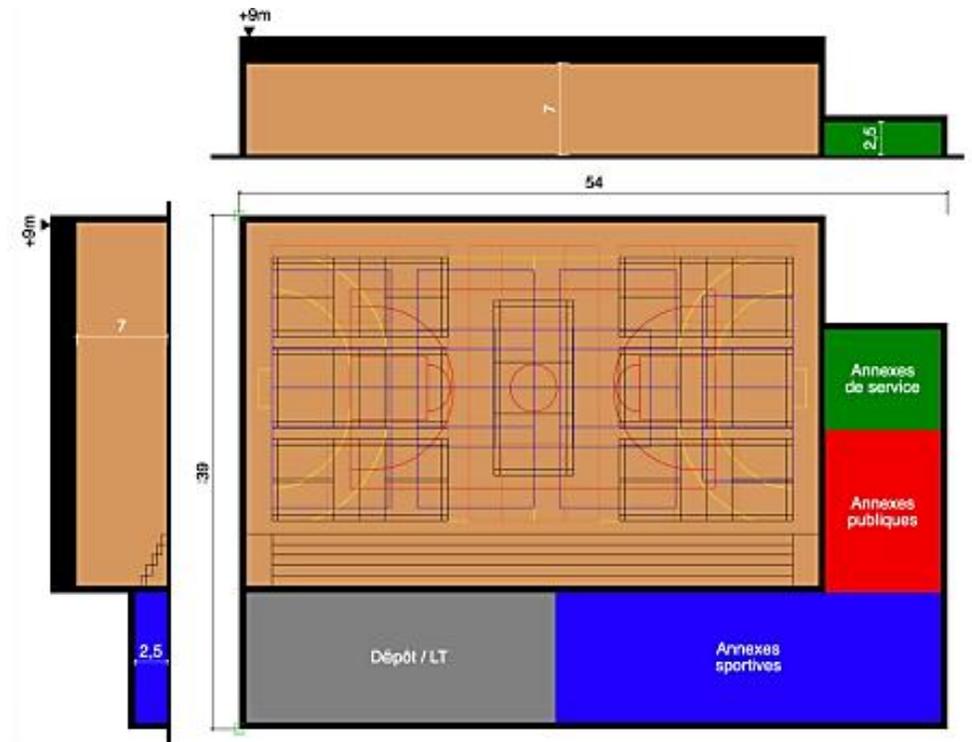
c. Pré programme des surfaces

Unités fonctionnelles	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	Commentaires
ESPACES DE PRATIQUE					
Salle omnisports	1 043 m2	1	1 043 m2		44 x 23,7m - Hauteur 7m
Espace spectateurs salle omnisports	0,50 m2	250	125 m2		Gradinage de 0,8m x 0,5m
Salle d'escalade					Surlargeur de 1m pour l'installation de la structure du mur
TOTAL			1 168 m2	1 226 m2	
ANNEXES PUBLIQUES					
Déambulateur / accueil	60 m2	1	60 m2		Zone de distribution des vestiaires et espaces spectateurs contrôlé par la loge
Buvette	10 m2	1	10 m2		
Sanitaires publics	8 m2	2	16 m2		
Déambulateur spectateurs					Hypothèse haute: circulation sommitale de distribution des gradins (hypothèse basse: distribution par le terrain)
TOTAL			86 m2	103 m2	
ANNEXES SPORTIVES					
Grands vestiaires sportifs	30 m2	2	60 m2		Vestiaires équipés de bancs et patères pour 19 personnes, comprenant un espace douche collectif d'au moins 6 pommes
Vestiaires sportifs classiques	25 m2	2	50 m2		Vestiaires équipés de bancs et patères pour 16 personnes, comprenant un espace douche collectif d'au moins 6 pommes
Vestiaires éducateurs / arbitres	10 m2	2	20 m2		Vestiaires à destination des encadrants, professeurs, juges, arbitres, ... équipés de bancs, patères, casiers et d'une douche individuelle
Salle de musculation	50 m2	1	50 m2		
Infirmerie / Antidopage	15 m2	1	15 m2		Local infirmerie équipé d'une paillasse, d'un lit et du matériel de 1ere urgence, pouvant servir également de local antidopage
Sanitaires banalisés		x	20 m2		Blocs sanitaires à répartir
TOTAL			215 m2	280 m2	
ANNEXES DE SERVICE					
Loge / bureau gardien	12 m2	1	12 m2		
Vestiaire / office gardien	12 m2	1	12 m2		
Bureau des associations	15 m2	1	15 m2		
Bureau des enseignants	15 m2	1	15 m2		
TOTAL			54 m2	65 m2	
ANNEXES D'EXPLOITATION ET LOCAUX TECHNIQUES					
Local d'entretien	8 m2	1	8 m2		Local pour l'entretien de l'autolaveuse et des produits
Local de stockage du matériel sportif salle omnisports	80 m2	1	80 m2		Locaux de stockage des équipements sportifs (filets, poteaux, ...) et du matériel sportif (raquettes, ballons, ...)
Local de stockage du matériel sportif du mur d'escalade	10 m2	1	10 m2		/ sectorisé
Local de stockage du matériel sportif musculation	10 m2	1	10 m2		
Local de stockage buvette	10 m2	1	10 m2		En lien avec l'espace de service
Local déchets	10 m2	1	10 m2		
Locaux techniques (provision)		x	72 m2		Chaufferie, TGBT, ECS
TOTAL			200 m2	220 m2	
TOTAL GYMNASE			1 723 m2	1 894 m2	

d. Schéma fonctionnel



e. Spatialisation



3) Les installations de tennis

Le club de tennis dispose actuellement de 4 terrains extérieurs et d'un bâtiment pré fabriqué faisant office de club house.

Il est envisagé de remplacer le pré fabriqué par une construction pérenne intégrant de 120m² contenant un club house, des vestiaires, des sanitaires, un bureau, un espace de stockage et un local technique.

A l'extérieur, un mur d'entraînement viendrait compléter l'offre.



viendrait compléter l'offre.

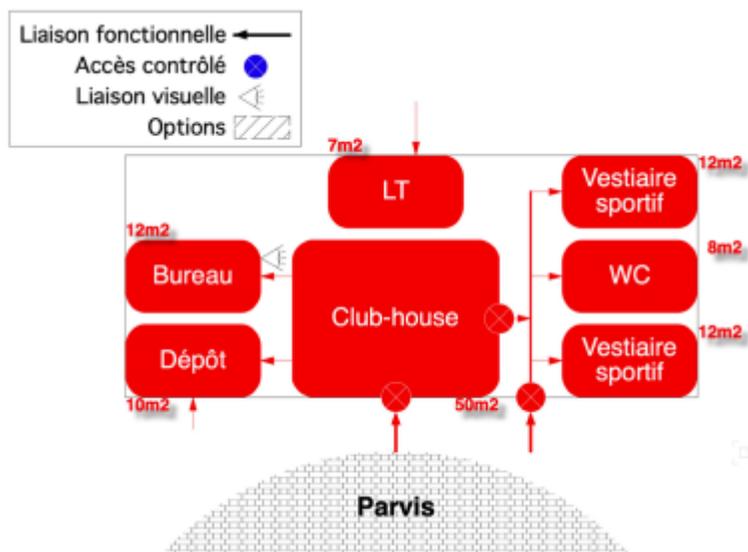


CLUB HOUSE TENNIS

a. Pré programme des surfaces

Unités fonctionnelles	SU (m2) Unitaires	Nb d'unités	SU (m2) Globales	SDO (m2) Globales	Commentaires
CLUB HOUSE					
<i>Salle de convivialité</i>	50 m2	1	50 m2		Salle équipée d'un bar
<i>Bureau</i>	12 m2	1	12 m2		Local avec éclairage naturel et visibilité sur le club house
<i>Vestiaires</i>	12 m2	2	24 m2		Vestiaires équipés de bancs, casiers et douche individuelle
<i>Sanitaires</i>	4 m2	2	8 m2		H/F
<i>Réserve</i>	10 m2	1	10 m2		Espace de stockage en lien avec l'extérieur et la salle de convivialité
<i>Local technique</i>	7 m2	1	7 m2		En lien avec l'extérieur
TOTAL			111 m2	122 m2	
AMENAGEMENTS EXTERIEURS					
<i>Mur d'entraînement</i>	324 m2	1		324 m2	18 x 18m en résine (demi-terrain) - mur de 4m de hauteur
TOTAL				324 m2	

b. Schéma fonctionnel



4) Équipements en accès libre

La liste des équipements décrits plus loin n'est pas exhaustive et a pour objet de présenter des exemples d'équipements sportifs en accès libre qui pourraient prendre place au sein du futur parc des sports.

L'attractivité d'une partie de ces équipements, et notamment des familles, passe par un environnement qualitatif, qui pourrait prendre la forme d'un parc urbain, se déployant entre les équipements sportifs traditionnels et bénéficiant idéalement de zones boisées source d'ombrage et de fraîcheur.

Selon la densité et la nature des équipements proposés, il serait opportun de proposer un pôle de service (vestiaires en accès libre, sanitaires), qui pourrait prendre place au sein d'un des équipements décrits plus haut..

Parmi les équipements on retrouve :

- Une esplanade dédiée au « street sport » avec un Skate Park d'environ 800 m², un espace fitness de 150m² environ, un terrain de beach volley d'environ 430m², un espace de padel tennis d'environ 200m².
- Une piste finlandaise. Il s'agit d'une piste de course ou de marche, d'une largeur de 2m environ, recouverte de copeaux de bois faisant office de couche d'amortissement. Ce circuit étalonné, composé d'un ou plusieurs parcours, sillonnera au travers du parc des sports, entre les équipements sportifs traditionnels et dans des espaces plus naturels.
- Une aire de jeux pour enfants de 300m² environ
- Une plaine de jeux non aménagée

B. Le pré programme de la structure des bâtis

- **Couverture / gros œuvre** : Selon projet architectural – construction classique. Fondations superficielles (absence d'étude de sol)
- **Isolation** : Selon performance environnementale visée
- **Production de chaleur / ventilation** : Température souhaitée dans les salles = 16°C / dans les vestiaires = 19°C. Dimensionnement selon concept architectural et technique : isolation, ventilation... GTC, installations simples et éprouvées, mise en place de sous compteurs horaires
- **Eclairage / électricité** : Éclairage naturel indirect à privilégier (à proscrire sur les petits côtés des gymnases, idéalement au sud & nord – attention aux éblouissements)
Éclairage artificiel :
 - ☑ Niveau d'éclairement : dans les salles 500 lux à maintenir (625 lux à la mise en service) modulable à 200 lux
 - ☑ LED généralisé
- **Acoustique** : TR < 2s dans les salles - Niveau sonore des équipements techniques < 45 dB
- **Plomberie** : Équipements hydro économes, suspendus et robustes
- **Second œuvre** : Durabilité et résistance aux chocs à privilégier
- **Performance environnementale** : A définir : hypothèse RT2012

C. Les réseaux

1) Réseau AEP et incendie

Le réseau AEP existant passe aux abords Nord-Ouest, Nord-Est et Est de la zone d'étude.

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un réseau AEP pour alimenter l'ensemble des Infrastructures du pôle sportif. Les points de raccordement devront être validés avec le concessionnaire.

Le réseau principal AEP sera une fonte de diamètre 75mm qui innervera l'ensemble des infrastructures.

La défense incendie du projet devra être validée avec les services du SDIS13. Le diamètre de la conduite principale sera défini suivant le nombre de poteaux incendies demandés par le SDIS13. Les poteaux devront assurer un débit de 60m³/h simultanément avec un autre poteau incendie pendant deux heures.

2) Réseau d'eau usée

Le réseau d'eaux usées passe aux abords Nord-Ouest et Nord-Est de la zone d'étude.

L'opération prévoit la mise en œuvre d'un réseau EU gravitaire pour le raccordement au réseau existant.

Le collecteur principal sera mis en œuvre par une conduite de diamètre 200mm jusqu'au point de raccordement.

Chaque bâtiment sera muni d'une boîte de branchement type tabouret siphon

et connecté au collecteur principal par une antenne de diamètre 160mm via une culotte de branchement.

Les canalisations et regards seront en polypropylène ou grès. Les regards auront un diamètre de 1000mm. Les pentes des canalisations seront de 1% minimum.

3) Réseau ENEDIS

Le projet prévoit la pose d'une ligne basse tension qui alimentera les différentes infrastructures du pôle sportif sous fourreaux de diamètre 160mm pour les traversées de chaussée et 90mm en filante sous trottoir.

Chaque parcelle sera alimentée par une boucle basse tension et un coffret REMBT sera positionné au droit de l'entrée de chaque bâtiment.

4) Réseau TELECOM

Dans le cadre de l'extension du pôle sportif, une artère principale de réseau Télécom et sera tirée depuis la ligne existante.

L'artère principale sera composée de 5 fourreaux 42/45 PVC pour le réseau Télécom.

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

Chaque infrastructure sera desservie par le réseau Télécom et une chambre type L0t sera positionnée au droit de chaque entrée de bâtiment.

5) Réseau éclairage public

Dans le cadre de l'extension du pôle sportif, l'intégralité des voies seront munies d'un réseau d'éclairage public.

L'ensemble des voies seront équipées de candélabres de hauteur 7m, entraxe de 25m entre chaque candélabre.

La technologie d'éclairage sera la LED.

Les candélabres seront positionnés à l'arrière des places de stationnement et permettront d'éclairer la voie mais également le trottoir situé à l'arrière des places de stationnement en différenciant deux lignes de LED à l'intérieur de la lanterne.

Les cheminements piétons seront éclairés par des candélabres de hauteur 4m.

Les caractéristiques techniques du réseau sont les suivantes :

- Réseau composé de 2 fourreaux diamètre 90mm, terre en fond de tranchée
- Les candélabres piétons seront alimentés avec une puissance de 20-30% la nuit et pourront être 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 pourra être équipé d'une gestion autonome de l'éclairage pilotée à distance.

6) Réseau de vidéo protection

Dans le cadre de l'extension du pôle sportif, le projet prévoit la mise en oeuvre réseau de vidéo protection.

Ce réseau sera composé de :

- Un fourreau d'alimentation électrique des caméras (diamètre 90mm)
 - Un fourreau d'alimentation courant faible des caméras (diamètre 63mm)
- Le réseau sera connecté à une baie de contrôle et de réception des images vidéo.

La localisation de la baie n'est pas encore précisée à ce stade.

Les mâts des caméras seront mutualisés avec les mâts du réseau d'éclairage afin de ne pas multiplier les mâts sur la zone.

7) Réseau d'arrosage

Dans le cadre de l'extension du pôle sportif, l'ensemble des espaces verts seront équipés d'un réseau d'arrosage composé :

- D'un fourreau diamètre 63mm
- D'un PEHD diamètre 32mm et 16mm pour le Goutte à Goutte
- D'un compteur, vanne programmeur par noue/espaces verts ou poches d'arbres d'alignement Les fosses d'arbres feront 1.50*1.50*1.50 de profondeur, la terre végétale d'apport sera régalée sur une épaisseur de 0.30m sur l'ensemble des espaces plantés.

Un semis type prairies sera planté sur l'ensemble des noues afin de favoriser l'infiltration dans le sol.

D. Les voiries et stationnements

1) Les voiries

L'accès principal du pôle sportif se fera par la rue des Rivaux via une voie perpendiculaire à double-sens d'une largeur de 5 mètres.

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.

En l'absence d'étude géotechnique, il est prévu un traitement de l'arase supérieure de terrassement sur 35cm d'épaisseur avec apport de matériaux type ballast 20/40.

2) Les parkings et structure

Le projet prévoit un total d'environ 80 places de stationnement le long et au bout de l'axe central et un parking pour le gymnase de 20 à 30 places. Les places de stationnement sont prévues en stabilisé :

- 15 cm de stabilisé
- 50 cm de GNT 0/20



Il est envisagé les stationnements suivants :

- Pour le terrain de Padel Tennis : 10 places
- Pour le gymnase : 20 à 30 places sauf si hypothèse haute de 500 places en gradins mais possibilité de mutualisation avec les autres stationnements existants
- Pour l'espace polyvalent : 20 à 30 places
- Pour le skatepark : 10 à 20 places
- Pour le foot : 20 à 30 places minimum

Une mutualisation avec le parking de la zone commerciale du Lidl situé en face du site est à envisager pour les évènements ayant lieu en dehors des périodes d'ouverture.

3) Espaces piétons

Les espaces piétons comprennent :

- Les trottoirs,
- Les parvis d'accès
- L'esplanade street sports

Ces espaces ont été prévus en béton désactivé : 15 cm de béton désactivé.

4) Les bordures

Les voiries ainsi que les places de stationnement seront bordées par des bordures type T2 béton vue de 14cm.

5) Coupe de principe entre le gymnase et l'espace polyvalent



E. Les noues et bassins

Un réseau ASA est principalement présent de façon naturel autour du site.



Un bassin de rétention aérien sera réalisé entre le gymnase et l'espace polyvalent.

Le dimensionnement du bassin sera réalisé sur la base d'une pluviométrie d'occurrence 10 ans sur la surface aménagée ainsi qu'un débit de fuite de 10 l/s/ha imperméabilisé.

La méthode de dimensionnement repose notamment sur les coefficients de

Montana fournis par la DDTM13 (doctrine 2.1.5.0).

Le volume de rétention de la zone est réalisé à l'aide de la méthode des pluies. Cette méthode permet de définir le volume d'eau à retenir dans le système d'assainissement à partir de :

- ⌘ La surface active du bassin versant,
- ⌘ Le débit de fuite du bassin,
- ⌘ Les coefficients de Montana de la nouvelle référence.

Dans le cadre du présent projet, le débit de fuite retenu correspond au débit de pointe décennal avant aménagement de l'extension du pôle sportif soit : 276 l/s (correspondant à 40 l/s/ha).



Pour un tel débit de fuite, le volume utile de rétention déterminé par la méthode des pluies est de : **325 m³**. Néanmoins, suivant les contraintes définies par la DEAP, le débit de fuite pourra être contraint à **15 l/s/ha** auquel cas le volume de rétention serait de **480 m³**.

VII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Cette pièce vise à renseigner le coût du projet y compris des études et des acquisitions foncières.

Le coût de réalisation du projet, y compris foncier, s'établit ainsi à 11 245 419 euros T.T.C (ou 9 427 015,83 H.T).

La décomposition de ce montant par nature d'investissement est présentée dans le tableau suivant en euros hors taxes :

RUBRIQUES	Montant (H.T)	MONTANT (T.T.C.)
DEPENSES		
Acquisition des terrains et des biens immobiliers (dont emploi)	335 000 €	335 000 €
Travaux, Honoraires techniques, études	9 092 015,83 €	10 910 419 € (dont 5 364 844€ pour la phase 1 et 5 545 575€ pour la phase 2)
TOTAL DEPENSES	9 427 015,83 €	11 245 419 €

Concernant le coût du foncier, un avis a été rendu par brigade d'évaluation domaniale (Direction de l'Immobilier de l'Etat) en date du 01/02/2021 estimant le coût de ce dernier a 335 000 €.

Ce montant comprend les indemnités principales (biens déjà acquis et biens restant à acquérir), les indemnités de remplacement, ainsi que les indemnités d'évictions.

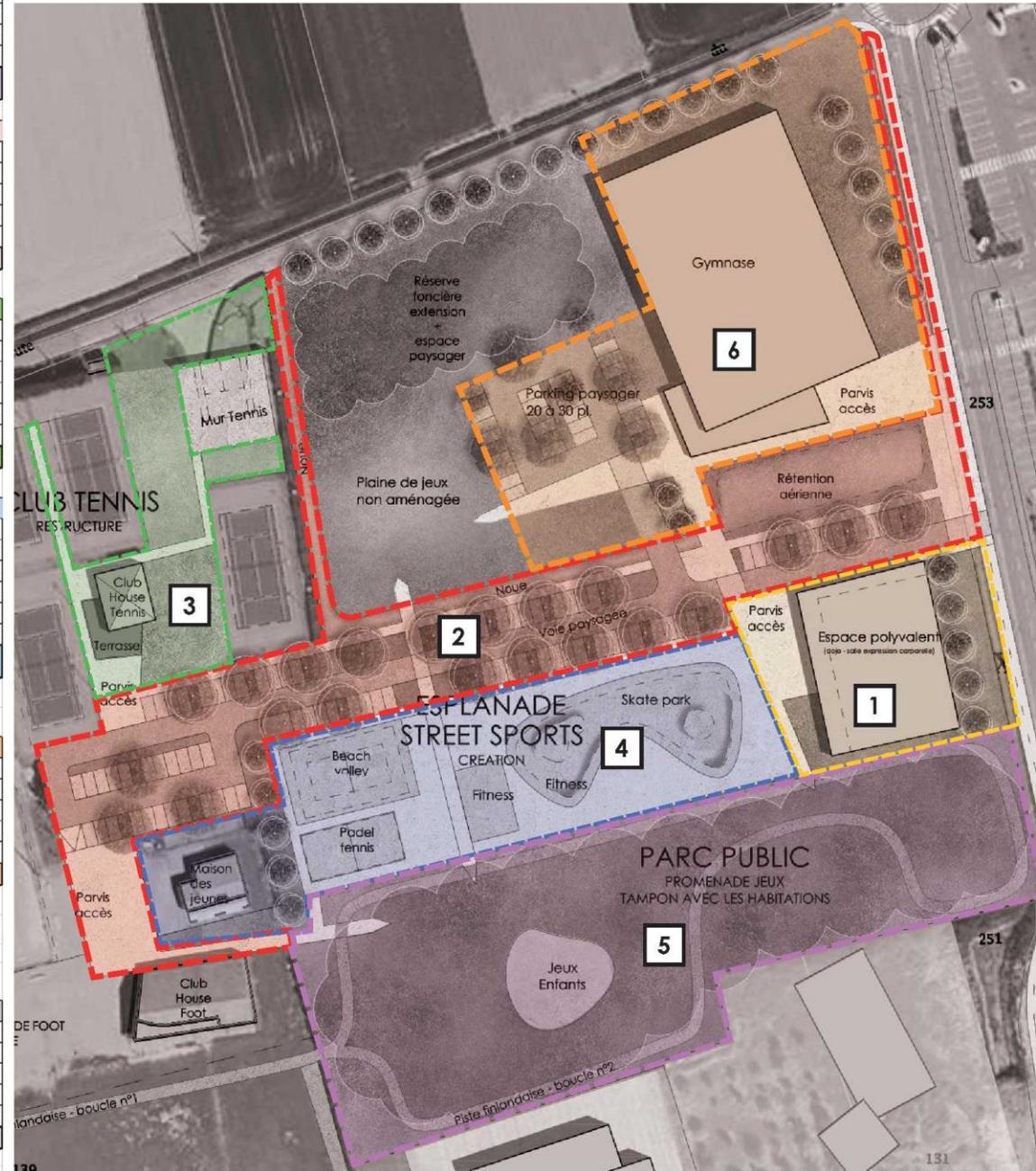
Il convient de préciser que la parcelle section AM n°136 a été acquise par la Ville pour un montant de 91 425€.

Concernant le coût des travaux, études et honoraires techniques, ce dernier est estimé à 10 910 419€ TTC. Concernant les travaux, les coûts sont décomposés sur ci-dessous :

COÛTS D'OPERATION €HT

ESTIMATION FINANCIERE

	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
1 DEPENSES (salle polyvalente)	635M²	800M²
Etudes préalables	70 000	70 000
Travaux salle polyvalente	1 150 000	1 450 000
Aléas Travaux	57 500	72 500
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, MOE, OPC...)	193 200	243 600
Frais divers	46 000	58 000
Assistance maîtrise d'ouvrage	75 835	94 705
TOTAL DEPENSES	1 592 535	1 988 805
2 DEPENSES (Voirie centrale et parking)	6000 m²	6000 m²
Travaux VRD	850 000	850 000
Aléas Travaux	42 500	42 500
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, OPC, archi coordonnateur...)	98 175	98 175
Frais divers	34 000	34 000
Assistance maîtrise d'ouvrage	51 234	51 234
TOTAL DEPENSES	1 075 909	1 075 909
3 DEPENSES (Accompagnement des tennis)	1700 m²	1700 m²
Travaux VRD	125 000	125 000
Club house (122 m²)	200 000	200 000
Aléas Travaux	32 500	32 500
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, OPC, archi coordonnateur...)	53 625	53 625
Frais divers	6 250	6 250
Assistance maîtrise d'ouvrage	20 869	20 869
TOTAL DEPENSES	438 244	438 244
4 DEPENSES (esplanade des sports)	2500 m²	2500 m²
Travaux VRD	275 000	275 000
Equipements	275 000	565 000
Aléas Travaux	27 500	42 000
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, OPC...)	57 750	88 200
Frais divers	13 750	13 750
Assistance maîtrise d'ouvrage	32 450	49 198
TOTAL DEPENSES	681 450	1 033 148
NB: ce poste est à adapter en fonction des équipements choisis		
5 DEPENSES (Parc public + piste finlandaise)	6000 m²	6000 m²
Travaux VRD	480 000	655 000
Aléas Travaux	24 000	32 750
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, OPC...)	50 400	68 775
Frais divers	24 000	32 750
Assistance maîtrise d'ouvrage	28 920	39 464
TOTAL DEPENSES	607 320	828 739
TOTAL PHASE 1	4 395 458	5 364 844
6 DEPENSES (Gymnase)	1900 m2	2300 m²
Gymnase, parvis, parking	3 525 000	4 200 000
Aléas Travaux	176 250	210 000
Honoraires divers (MOE, Géomètre, CSPS, OPC...)	555 188	661 500
Frais divers	176 250	210 000
Assistance maîtrise d'ouvrage	221 634	264 075
TOTAL DEPENSES	4 654 322	5 545 575
TOTAL PHASE 2	4 654 322	5 545 575



VIII. ANNEXES

- Délibération du 4 mars 2019 approuvant la convention d'intervention foncière
- Convention d'intervention foncière du 14 octobre 2020
- Plan général des travaux en taille réelle
- Délibération du 16 février 2021 autorisant le lancement de la procédure d'expropriation par la SPLA Pays d'Aix territoires