

## 2019\_CT2\_620

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS- Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement**

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi  
zones d'activités**

■ Séance du 12 décembre 2019

**05\_1\_04**

■ **Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

12847

#### ■ Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La commune de Meyrargues a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 5 juillet 2017. Parmi les différents secteurs de développement de l'urbanisation définis dans ce document figure la zone 1AUE-c sur le secteur de Coudourousse, située au Nord-Est de la commune et en bordure de la RD 96.

Le règlement du PLU définit la zone 1AUE-c comme une zone à Urbaniser à dominante d'activités économique, à caractère de commerce, artisanat et activités de services, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation pourra se réaliser, soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone 1AUE-c fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « secteur de la Coudourousse et de la gare ») indiquant les grands principes d'aménagement du secteur.

Ce site, aujourd'hui peu valorisé, présente un potentiel de développement le long de l'axe RD 96n avec notamment le projet de réalisation d'un pôle d'échange autour de la gare SNCF existante. Ainsi, un programme de travaux a été validé en Pays d'Aix, visant à restructurer et redimensionner les espaces publics et créer un pôle d'échanges. Par ailleurs, ce site constitue une zone d'activités économiques métropolitaine, la Métropole est donc le maître d'ouvrage des travaux qui seront réalisés dans le périmètre de la ZAE.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Afin de faire participer les différents promoteurs, constructeurs et propriétaires fonciers au financement des équipements publics nécessaires à l'aménagement du site, il est proposé d'instaurer un périmètre de PUP (Projet Urbain Partenarial) sur ce secteur, en application de l'article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme. Le calcul des participations de chacun des opérateurs sera établi selon le principe de nécessité et de proportionnalité.

Le périmètre du PUP est délimité par le plan annexé à la présente délibération, ce périmètre comprend les parcelles suivantes : AP 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 185, 184, 108, 109, 110, 111, 137, 146, 116, 117, et 145 pour une surface totale d'environ 4,6 ha.

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins du projet à vocation économique a été estimé à 1 651 000 € HT, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Le détail de ce programme, ainsi que leur maîtrise d'ouvrage et leur financement sont décrits dans les annexes au présent rapport.

Le programme des travaux est prévu dans le cadre d'une autorisation de programme votée dans l'État Spécial du Territoire du Pays d'Aix.

Les opérateurs participeront au financement des équipements publics réalisés par la Métropole au prorata des besoins générés par l'ensemble des projets. Ainsi, les prises en charge financières de ces travaux seront réparties de la façon suivante :

- 434 920 € HT à la charge de la Métropole, soit 20% du montant total des travaux,
- 1 216 080 € HT à la charge des opérateurs immobiliers, soit 80% du montant total des travaux.

Au regard de la surface de plancher potentielle sur le secteur, la participation s'élève à environ 61€HT/m<sup>2</sup>. Chacun des projets menés par les constructeurs au sein du périmètre du PUP Coudourousse, fera l'objet d'une convention de PUP qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention PUP établi par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, et selon le principe du non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas exigée de l'opérateur puisque celui-ci finance au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-11-3, L 332-11-4 et R332-25-1 à 3 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_620- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- La nécessité de réhabiliter le site de Coudourousse conformément à l'OAP n° 2 du PLU en lien avec le projet de pôle d'échanges.
- la nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics mentionnés ci-dessus permettant la desserte et l'accueil des activités économiques dans le périmètre précité, qui vont bénéficier aux futurs usagers des programmes immobiliers.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le périmètre de PUP de Coudourousse, tel qu'il est annexé à la présente délibération, et couvre une superficie d'environ 4,6 hectares.

**Article 2 :**

Le programme des équipements publics à réaliser est approuvé selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs usagers des constructions à édifier ou réhabiliter, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives.

**Article 3 :**

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du rendu exécutoire de la présente délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

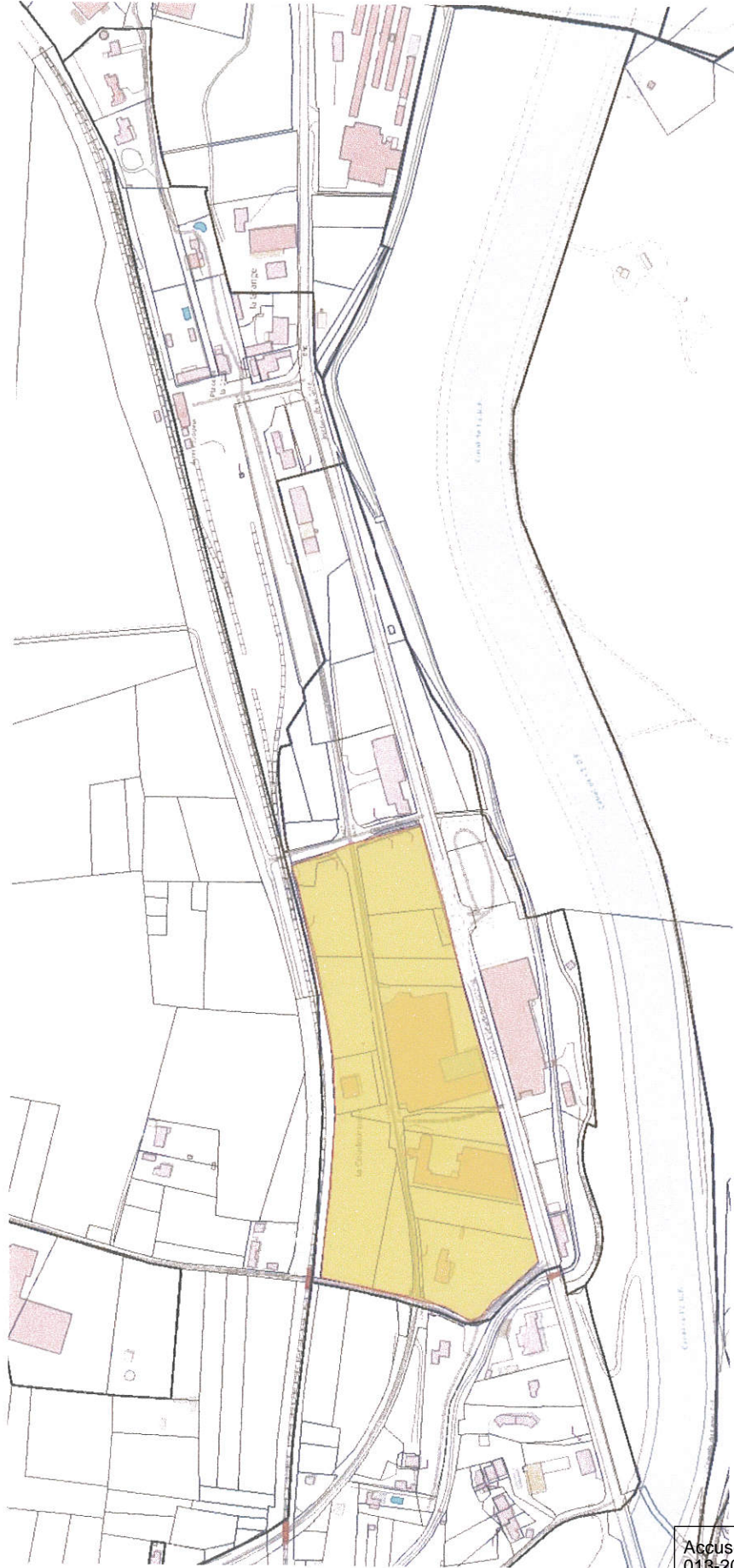


COMMUNE DE MEYRARGUES

# PUP COUDOUROSSE

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**A/PERIMETRE DU PUP**



références cadastrales du périmètre : AP 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 185, 184, 108, 109, 110, 111, 137, 146, 116, 117, 145 pour une surface totale d'environ 4,6 ha.

Accusé de réception en préfecture  
018-200064807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## **B/ PRESENTATION DU SITE**

### 1) Localisation et contexte du site

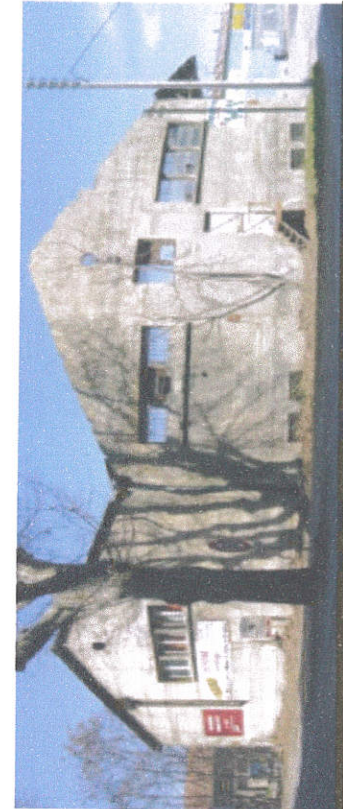
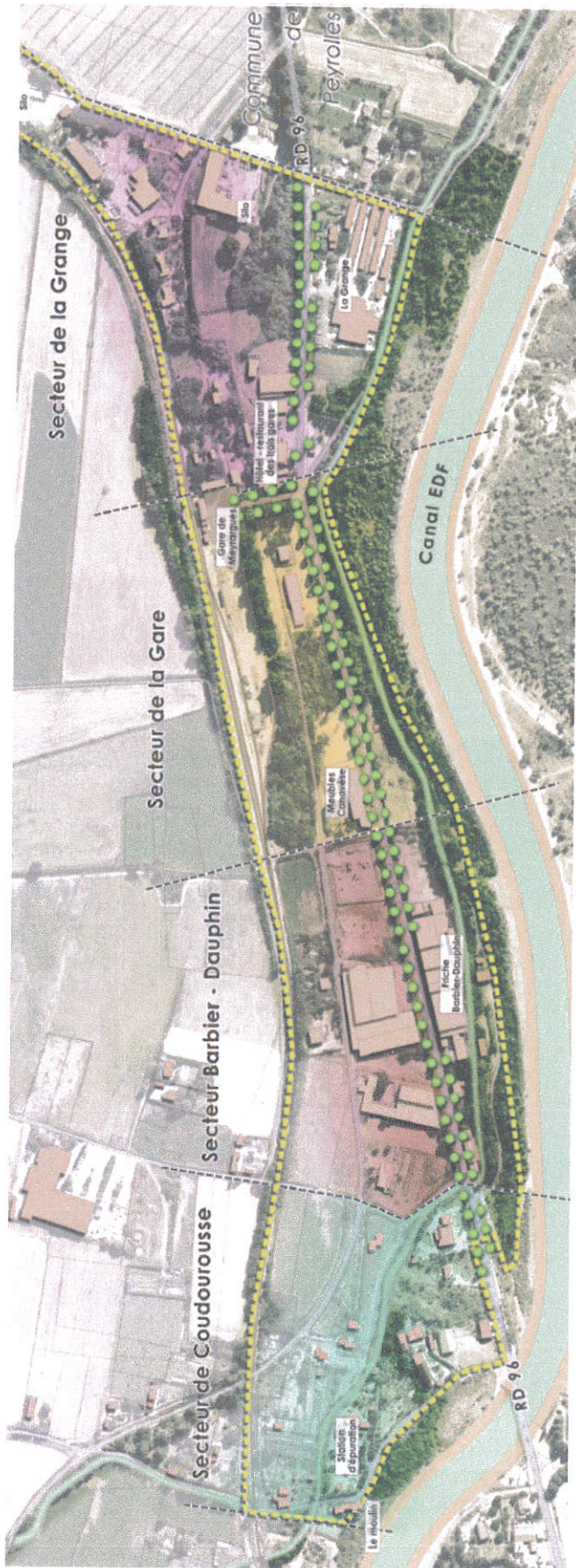
Le site d'implantation du projet se situe sur le secteur de Coudourousse, à l'Est de la commune, à proximité de la gare de Meyrargues et au nord de la RD96. Il est traversé d'Est en Ouest par le chemin des Bouches du Rhône. Il est composé de bâtiments industriels et de hangars très dégradés, de parcelles à l'état de friches agricoles et d'une habitation. L'ancienne usine de conserverie Barbier Dauphin qui a fait l'objet d'une réhabilitation en 2011 pour être reconverti en centre commercial se situe en limite sud du secteur, de l'autre côté de la route départementale.

Le périmètre du projet de PUP est classé en AUEc au PLU (secteur à vocation d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services) ; il recouvre une superficie de 4,6 hectares. L'aménagement de ce secteur devra respecter l'OAP n° 2 du secteur de la Coudourousse et de la Gare qui édicte des principes de composition urbaine et de desserte.

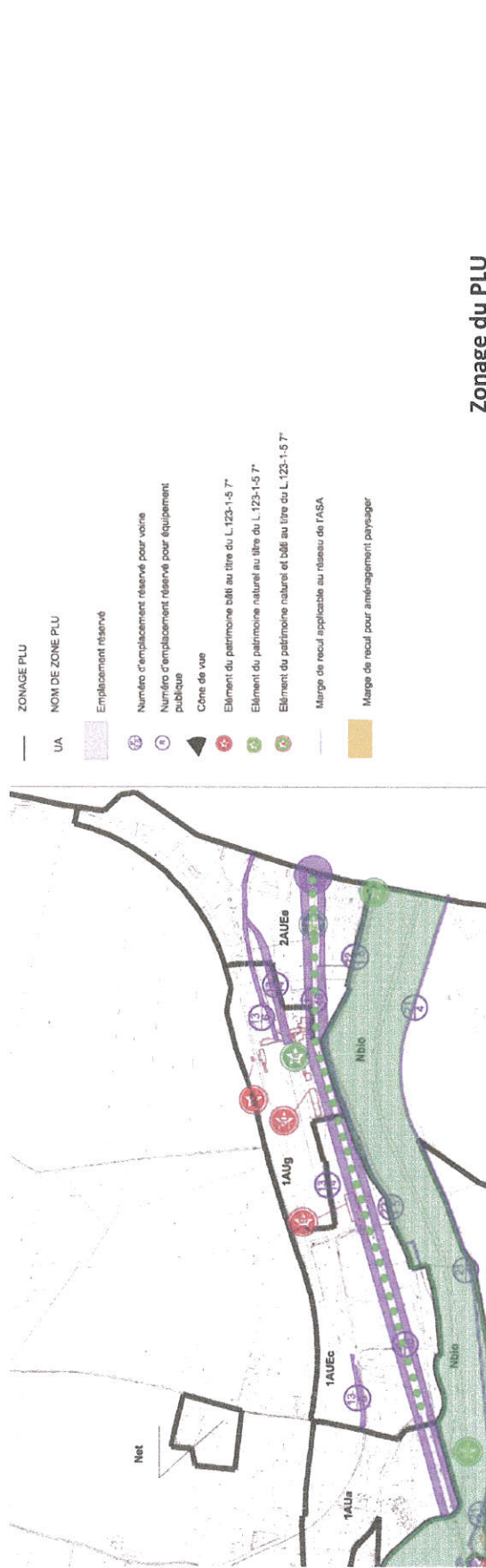
Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée et d'atouts indéniables pour y développer un projet visant à réhabiliter le bâti pour y développer des activités commerciales : proximité d'un pôle d'échanges, visibilité depuis la RD et une bonne desserte.

Ce site a été déclaré d'intérêt communautaire par l'ex-CPA au titre de sa compétence en matière de « création, gestion et aménagement de zones d'activités économiques ». Il s'agit d'un périmètre d'intervention de la Métropole qui assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux d'aménagement qui y seront réalisés.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020



Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
 DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020



2) Les principes d'aménagement

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU a édicté des principes d'aménagement visant à encadrer le futur projet à vocation économique en privilégiant :

- Un principe d'alignement des façades sur la RD 96,
- Une requalification du chemin des BDR, futur axe structurant entre la gare, le projet économique et le quartier du Moulin,
- Une desserte à partir du giratoire présent sur la RD et qui sera complété par un 4° barreau pour relier le chemin du BDR,
- Limitation des autres points de desserte sur la route départementale,
- Un principe de mutualisation des parkings pour les activités économiques,

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

## **C/PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**

La surface de plancher potentielle sur le périmètre de PUP s'élève à environ 19 800 m<sup>2</sup>.

## **D /PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le programme des équipements publics porte sur :

- la reconstruction de la voie routière du BDR ;
- le réseau pluvial des équipements publics ;
- le renforcement, l'extension et/ou l'adaptation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées;
- la reconstruction du giratoire RD96n;
- le renforcement des réseaux électriques et aléas ;
- le foncier d'emprise de la voirie.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à 1.651.000€HT.

La Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements au titre de la compétence zone d'activités et de la compétence eau et assainissement.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

# Plan général du projet



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## E/ MAITRISE D'OUVRAGE ET PLAN DE FINANCEMENT

PUP	Coût prévisionnel en HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			MAMP		Opérateurs	
			%	Montant	%	Montant
Postes						
Voirie - Réseaux secs	656 900 €	MAMP	20%	131 380 €	80%	525 520 €
Assainissement eaux pluviales Bassin de rétention	212 700 €	MAMP	20%	42 540 €	80%	170 160 €
Réseaux AEP/EU	145 400 €	Eaux Ass	0%	0 €	100%	145 400 €
Foncier emprise de voirie	66 000 €	MAMP	0%	0 €	100%	66 000 €
Giratoire RD96n	450 000 €	MAMP	50%	225 000 €	50%	225 000 €
Aléas	120 000 €		30%	36 000 €	70%	84 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 651 000 €</b>		<b>20%</b>	<b>434 920 €</b>	<b>80%</b>	<b>1 216 080 €</b>

Le montant de la participation des opérateurs s'élève à 61€HT/m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS- Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_620-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020