

2019_CT2_621

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS- Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la SAS Nothen

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.

Étaient 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 Héléne – 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

Étai(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

Étai(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_05

■ **Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la SAS Nothen**

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

12846

■ Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la SAS Nothen

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2019, il est décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur une partie de la zone 1AUE-c, dit « Coudourousse» sur une surface d'environ 4,6 hectares, afin de faire participer les opérateurs au financement infrastructures nécessaires à la requalification de la zone.

Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 1 651 000 € HT sur l'ensemble du périmètre de PUP. En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité, soit une participation moyenne d'environ 80 % à la charge des opérateurs sur le montant total des travaux et 20 % à la charge de la Métropole. En fonction de la SDP potentielle du secteur, la participation des opérateurs sera de 61 €HT /m² de surface de plancher.

Les tableaux présentant le programme des équipements publics, les maîtrises d'ouvrage, leur répartition financière sont joints à la convention de PUP ci-annexée.

Un opérateur économique, la SAS Nothen, a présenté un projet commercial visant à réhabiliter les anciens entrepôts et hangars présents sur le site et à réaliser de nouvelles constructions sur des parcelles libres d'occupation. La surface de plancher développée par cet opérateur est de 10 176 m².

La participation totale de l'opérateur s'élève donc à 626 000 €, répartie de la manière suivante :

- participation en nature de 66.000 € HT, avec l'apport du foncier nécessaire à la réalisation de la voirie et des réseaux.
- participation en numéraire de 560 000 € HT .

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Seul maître d'ouvrage de l'opération, la totalité des participations lui sera versée directement.

La convention de PUP prévoit les modalités de versement de la participation. Conformément au plan de financement, la participation pour la réalisation des réseaux d'eaux usées et eau potable sera versée au budget annexe de l'Eau et l'Assainissement.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre adossé à la convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans.

En application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme et du principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas versée par l'opérateur, qui finance déjà le renforcement des réseaux d'eaux usées.

Il convient donc d'approuver la convention du PUP ci-jointe et ainsi engager la mise en œuvre de cette opération.

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

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 12 décembre 2019 approuvant le périmètre de PUP, le programme des équipements publics et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

**Où le rapport ci-dessus,
Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

Considérant

- Que le projet porté par l'opérateur répond aux enjeux de développement urbain de la commune.
- Qu'il nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics.
- Que ces travaux seront financés via un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole et la SAS Nothen , ou toute personne physique ou morale que cette dernière se réserve de désigner pour la mise en œuvre du projet «Coudourousse» sur la commune de Meyrargues.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Article 3 :

Il est précisé qu'en application de l'article L. 332-11-4 du Code d'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention.

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_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

Convention de Projet Urbain Partenarial

Coudourousse

Commune de Meyrargues

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue,

Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

Et,

La Société dénommée SAS Nothen est représentée à l'acte par représentée par, domicilié professionnellement à, enregistrée

ci-après « l'opérateur » ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée « **Coudourousse** ».

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme du SCOT du Pays d'Aix.

L'opérateur SAS Nothen a élaboré sur le tènement foncier de 2,5 ha un programme de 10.176 m² défini à l'article 2.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Coudourousse et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé à la présente convention. Il recouvre les parcelles 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.

Article 2 - Programme de construction

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier composé des parcelles AP 102, 103, 117, 116, 105 et 104, pour une surface totale de 2,16 ha.

L'opérateur a élaboré sur ce tènement dont il s'est porté propriétaire un programme immobilier pour l'accueil d'activités commerciales et artisanales de 10 176 m² de surface de plancher.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- la restructuration 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 restructuration 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 s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste, la maîtrise d'ouvrage et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville de Meyrargues.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, s'applique le principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet ; aussi la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne pourra pas être exigée de la société SAS Nothen.

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement annexé à la convention précise le plan de financement du programme des équipements publics. La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, le montant de la participation s'élève à 626 000 € HT, soit 61€HT/m² de surface de plancher. Il n'est pas prévu d'actualisation de ce montant, par contre celui-ci est révisable en fonction de la SDP définitive déposée dans le futur permis d'aménager ou permis de construire. Les parties s'engagent à procéder à cette révision dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

Les participations versées par l'opérateur seront numéraires et en nature :

- Participation en nature (selon estimation des domaines) : 66 000 €
- Participation en numéraire : 560 000 €

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que personnes publiques signataires, sont responsables de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de leur maîtrise d'ouvrage respective (cf. Programme des équipements publics en annexe).

La réalisation des équipements publics, prévus à l'article 3, seront achevés au plus tard 24 mois après l'obtention du permis d'aménagement ou du permis de construire purgé de tout recours, sous réserve de disposer de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ces travaux.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- D'une part, pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

- D'autre part, pour ce qui concerne la Métropole, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tout acte ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7-1 Paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir : Le Trésorier de Marseille

7-2 Echancier de la perception des participations

Conformément au plan de financement en annexe, le montant de la participation sera réglé à la Métropole, en plusieurs versements, selon les modalités suivantes :

- o le premier versement est constitué par la participation en nature, correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics. La cession se fera à la Métropole à l'obtention du permis d'aménagement ou du permis de construire, purgé de tout recours ;
- o le deuxième versement équivalent à la 50% de la participation numéraire, soit 280 000€, à la DROC (date de la déclaration d'ouverture du chantier), dont 145 400 €HT à verser à la Métropole sur le budget annexe de l'eau et de l'assainissement, et 134 600 €HT à la Métropole (budget général).
- o le solde, soit 50% de la participation numéraire soit 280 000 €, à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux à la Métropole (budget général).

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager ou permis de construire), purgées de tout recours.
- Maîtrise foncière par la Métropole des terrains nécessaires à la réalisation du programme des équipements public.

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les parties.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la Société SAS Nothen, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de l'opérateur dans l'un des cas suivants :

- l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par l'opérateur.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) seront alors restituées à l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert du permis relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis.

Article 12 – Clause de substitution

L'opérateur se réserve la possibilité de se substituer toute personne morale dans les droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information de l'ensemble des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 13 - Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

Article 14 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole-Aix-Marseille Provence.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur au maître d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 15 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 16- Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

Article 17 - Documents annexes

Dossier de PUP dont :

- périmètre d'application de la présente convention
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

Pour la Société SAS Nothen	Pour la Métropole La Présidente de la Métropole
Monsieur	Martine VASSAL Ou son représentant

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_621- DE Date de télétransmission : 10/01/2020 Date de réception préfecture : 10/01/2020

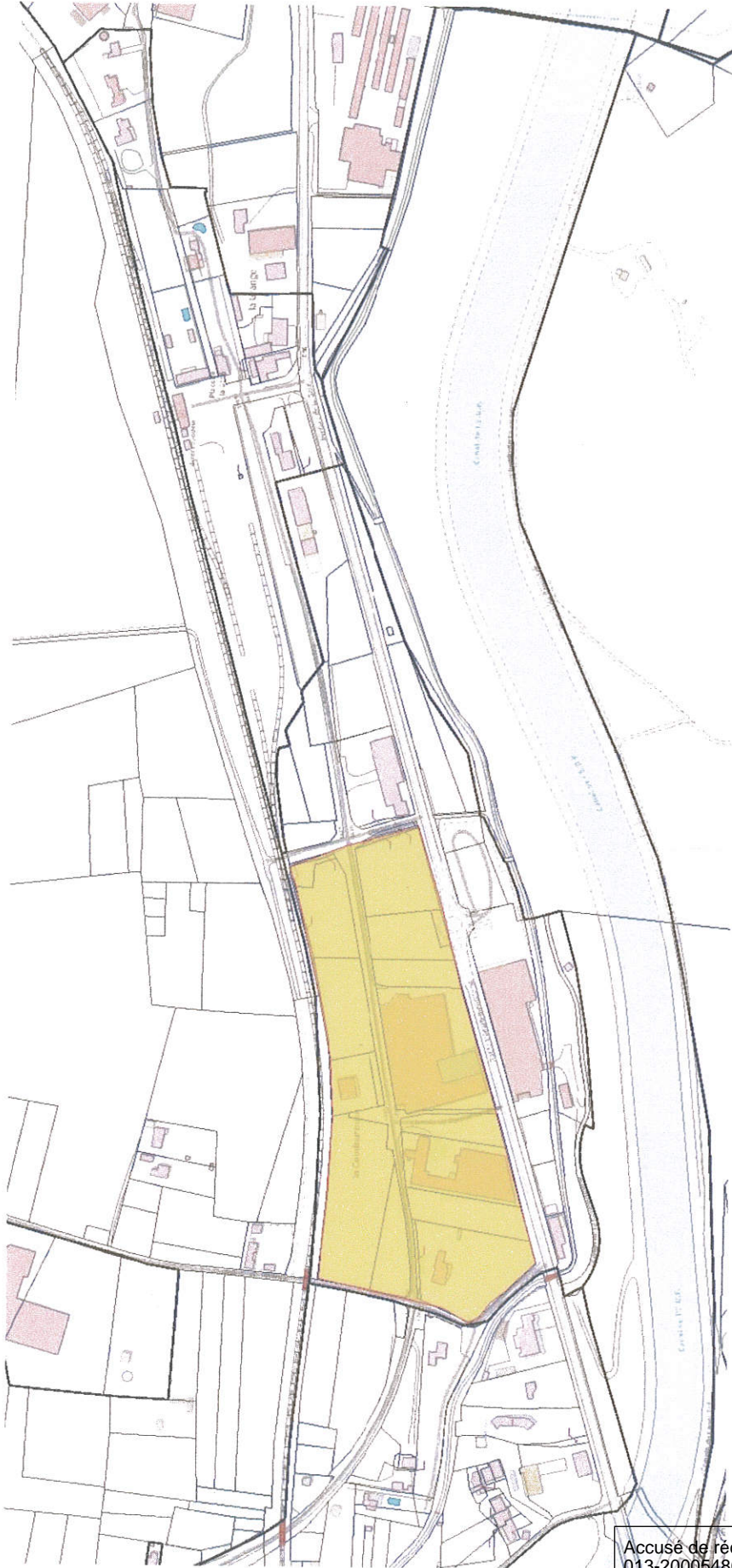


COMMUNE DE MEYRARGUES

PUP COUDOUROSSE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

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, 145, et 145 pour une surface totale d'environ 4,6 ha.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

B/ PRESENTATION DU SITE

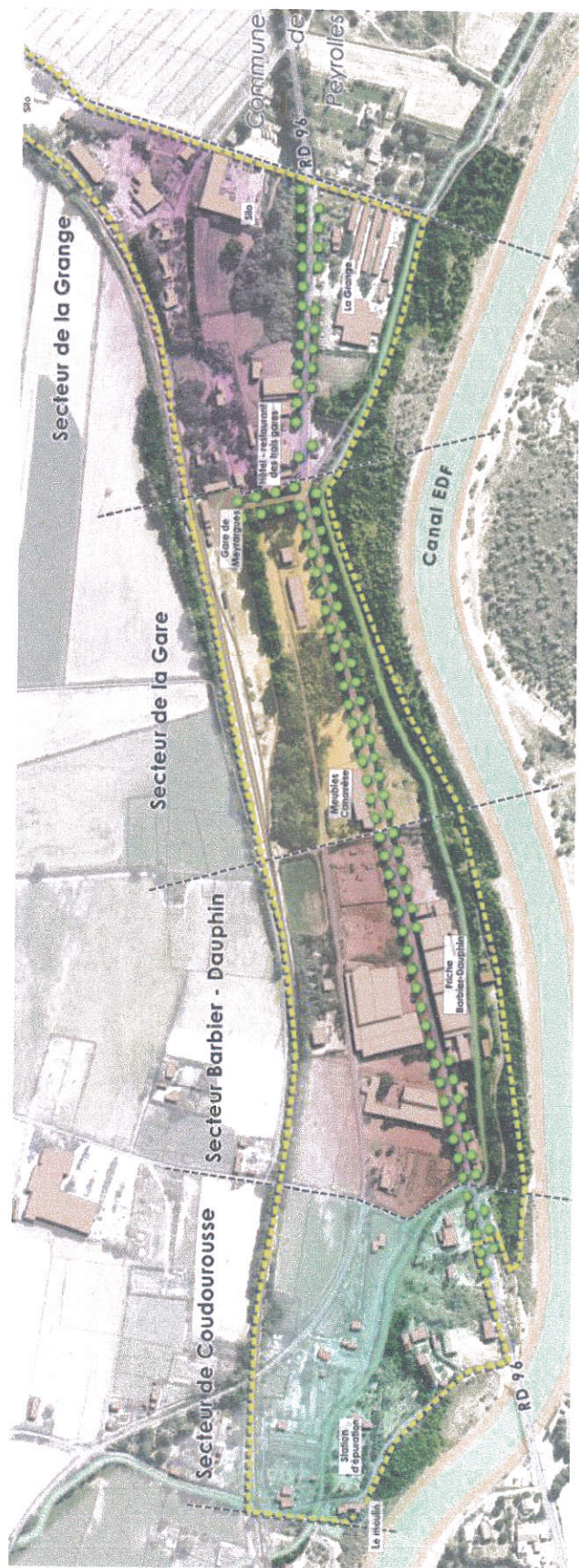
1) Localisation et contexte du site

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_621-
 DE
 Date de télétransmission : 10/01/2020
 Date de réception préfecture : 10/01/2020



Zonage du PLU

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^e 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_621-
 DE
 Date de télétransmission : 10/01/2020
 Date de réception préfecture : 10/01/2020

C/PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher potentielle sur le périmètre de PUP s'élève à environ 19 800 m².

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_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

Plan général du projet



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

E/ MAITRISE D'OUVRAGE ET PLAN DE FINANCEMENT

PUP	Coût prévisionnel en HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			MAMP		Opérateurs	
Postes			%	Montant	%	Montant
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 €
Ciratoire RD96n	450 000 €	MAMP	50%	225 000 €	50%	225 000 €
Aléas	120 000 €		30%	36 000 €	70%	84 000 €
TOTAL	1 651 000 €		20%	434 920 €	80%	1 216 080 €

Le montant de la participation des opérateurs s'élève à 61€HT/m².

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS- Opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec la SAS Nothen

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_621-
DE
Date de télétransmission : 10/01/2020
Date de réception préfecture : 10/01/2020