

2020_CT2_368

OBJET : Habitat et aménagement du territoire – Opérations d'aménagement – AVIS – Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier du Vallat à Meyrargues

Le 10 décembre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 4 décembre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CHAUVIN Pascal donne pouvoir à BOULAN Michel – CIOT Jean-David donne pouvoir à GACHON Loïc – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à MERCIER Arnaud – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GARCIN Eric donne pouvoir à FREGEAC Olivier – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à VENTRON Amapola – MORBELLI Pascale donne pouvoir à ROVARINO Isabelle – PAOLI Stéphane donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : POUSSARDIN Fabrice – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement

■ Séance du 10 décembre 2020

04_6_02

■ Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier du Vallat à Meyrargues

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16519

■ Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier du Vallat à Meyrargues

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

Le projet de ZAC se situe au cœur du village de Meyrargues, sur l'ancien îlot du stade, sur un tènement foncier communal d'environ 2,5 hectares. Ce site est identifié dans le PLU par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; il est destiné à accueillir une opération d'aménagement à vocation habitat visant à renforcer la centralité du village et à diversifier l'offre de logements. Il est également inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale de la commune, signé avec l'État. Ce projet a été déclaré d'intérêt communautaire en novembre 2015 et est aujourd'hui d'intérêt métropolitain. La délibération du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 a engagé la procédure de ZAC et a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation.

Pour rappels, les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants :

- Déployer une offre résidentielle mixte adaptée aux besoins des habitants,
- Composer un nouveau quartier durable respectueux du contexte urbain, paysager et architectural environnant avec l'engagement dans une démarche éco-quartier,
- Créer des espaces publics conviviaux et ouverts sur le grand vallat dans la perspective de redynamiser le centre-ville de Meyrargues.

Ces orientations ont présidé à l'élaboration du dossier de création de la ZAC et à la détermination de son périmètre.

Afin de compléter ces objectifs, la Métropole et la Commune ont souhaité engager le projet dans une démarche Eco Quartier portée par l'Etat. L'engagement dans cette labellisation et la signature de la Charte Eco Quartier validant l'étape 1 a été approuvée par le Conseil de Territoire du 11 octobre 2018.

Par ailleurs, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation a été engagée par la délibération d'octobre 2017; et un bilan favorable de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 24 octobre 2019. La même délibération a aussi défini les modalités de participation du public par voie électronique concernant la mise à disposition de l'étude d'impact du projet.

Dans ce cadre, il y a lieu aujourd'hui de se prononcer sur le dossier de création de la ZAC, ainsi que sur la décision de création de la ZAC.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création d'une ZAC doit comprendre :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3 du même code .

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création de la ZAC de l'Eco quartier du Vallat est joint en annexe à la présente délibération.

Dans ce cadre, il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption du dossier de création et de la décision de création de la ZAC.

I – Le périmètre

Le périmètre de la ZAC est circonscrit au Nord par la route départementale 96, à l'Est par le Cours des Alpes, à l'Ouest par le grand vallat et au Sud par la rue d'Albertas. L'emprise foncière de la ZAC est de 2,69 hectares et le secteur est classé en zone UB-b au Plan Local d'Urbanisme.

Le périmètre de la ZAC figure en partie 3 du dossier de création joint en annexe.

II – Les caractéristiques essentielles du projet

La ZAC Eco Quartier du Vallat s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain porté par le SCOT du Pays d'Aix, le PLU de la commune et le PLUi en cours d'élaboration.

Le schéma d'aménagement de la ZAC qui a été défini dans le présent dossier de création repose sur les grands principes d'aménagement suivants :

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

III – Le programme global prévisionnel des constructions et des aménagements

La ZAC propose un programme prévisionnel d'aménagement visant à répondre aux objectifs décrits précédemment, et prévoit plus particulièrement :

- une surface cessible totale d'environ 1 ha, sur les 2,6 hectares composant la ZAC, avec une surface de plancher d'environ 9 000 m² ; dont 7 000 m² dédiés au logement libre et social, et environ 2 000 m² pour les commerces, la maison médicale et des services ;
- des voiries de desserte dimensionnées pour desservir le nouveau quartier, la place publique représentant environ 2 000 m²,
- la création d'un accès sécurisé dédié à l'opération sur la RD96 ;
- des équipements hydrauliques sous forme de noue et d'un bassin de rétention ;
- des espaces verts paysagers qualitatifs.

IV- Régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles L.331-7 et R.311-2, R.331-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements édifiés à l'intérieur de la zone seront exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement, pour sa part intercommunale.

V – Mesures environnementales

La Métropole a déposé pour ce projet une demande de « cas par cas » auprès de la DREAL conformément à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement afin de déterminer si cette opération était soumise à une étude d'impact. Dans son avis n°AE-F09317P0119 en date du 24/05/2017, les services de l'État ont indiqué qu'il était nécessaire de réaliser une étude environnementale spécifique sur ce site.

En date du 9 octobre 2019, l'Autorité Environnementale a rendu un avis sans observations sur l'étude d'impact.

L'étude d'impact et l'ensemble des études complémentaires nécessaires à la constitution d'un dossier de ZAC ont été élaborés et mis à disposition du public pour engager une participation par voie électronique, soit un deuxième temps de consultation, après la concertation.

La mise à disposition de l'étude d'impact, de l'avis l'Autorité Environnementale et du bilan de la concertation a été effectuée du 29 juin au 31 juillet 2020 inclus. Le bilan de cette participation fait l'objet d'une délibération à laquelle sont annexés deux documents : un document de synthèse des propositions et observations du public et un document motivant les motifs de la décision de création de la ZAC.

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 ;
- 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°URB 023-2781/17/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération n°2015_A254 du Conseil Communautaire de la CPA du 12 novembre 2015 déclarant d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de l'îlot du stade à Meyrargues ;
- La délibération n°URB 036-2794/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 décidant le lancement de la procédure de ZAC, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation de l'opération d'aménagement du Vallat à Meyrargues ;
- La délibération n°2018_CT2_373 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 11 octobre 2018 approuvant l'engagement dans la démarche Eco quartier et la signature de la Charte ;
- La délibération n°URB 005-7108/19/CM du 24 octobre 2019 tirant le bilan de la concertation et définissant les modalités de la participation du public par voie électronique pour l'opération du Quartier du Vallat à Meyrargues.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les objectifs de renouvellement urbain portés par le projet de ZAC s'inscrivent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de la commune de Meyrargues.
- Que l'ensemble des études préalables et l'étude d'impact qui concourent à la création de la ZAC ont été réalisés.
- Que les conclusions de la concertation publique ont été prises en compte dans le projet et que le bilan de la participation du public par voie électronique a été approuvé, compte tenu du fait qu'il n'a pas mis en évidence de nouveaux éléments par rapport à ceux évoqués lors de la concertation.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Eco Quartier du Vallat sur la commune de Meyrargues, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

La Zone d'Aménagement Concerté Eco Quartier du Vallat est créée, selon les caractéristiques précédemment décrites et selon le périmètre figurant dans le dossier de création ci-annexé.

Article 3 :

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible des constructions et aménagements à réaliser dans la ZAC dans les conditions définies par les articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

Article 5 :

Le dossier complet relatif à la création de la ZAC, avec notamment, les procédures de concertation et de mise à disposition du public seront tenus à la disposition du public au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi qu'au siège du Territoire du Pays d'Aix aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

OBJET : Habitat et aménagement du territoire – Opérations d'aménagement – AVIS – Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier du Vallat à Meyrargues

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	56
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
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 15 DEC. 2020