

2022_CT2_266

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Lancement de l'opération d'aménagement du Parc d'activités technologiques du Tourillon - Approbation des principes d'aménagement et de la programmation

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel - AMIEL Michel - ARDHUIN Philippe - BARRET Guy - BIANCO Kayané - BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - BOULAN Michel - BUCHAUT Romain - CESARI Martine - CHARRIN Philippe - CHAUVIN Pascal - CIOT Jean-David - CONTÉ Marie-Ange - CORNO Jean-François - DELAVET Christian - DESVIGNES Vincent - DI CARO Sylvaine - FERNANDEZ Stéphanie - FILIPPI Claude - FREGEAC Olivier - GACHON Loïc - GARCIN Eric - GERARD Jacky - GRANIER Hervé - GRUVEL Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HUBERT Claudie - JOISSAINS Sophie - KLEIN Philippe - LANGUILLE Vincent - MALLIÉ Richard - MARTIN Régis - MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane - PELLENC Roger - PENA Marc - POUSSARDIN Fabrice - ROVARINO Isabelle - RUIZ Michel - SERRUS Jean-Pierre - 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 - CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel - MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice - PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe - SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé - ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BURLE Christian - CRISTIANI Georges - GOURNES Jean-Pascal - RAMOND Bernard - TERME Françoise - VINCENT Jean-Louis

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

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 22 juin 2022

05_1_19

■ Lancement de l'opération d'aménagement du Parc d'activités technologiques du Tourillon- Approbation des principes d'aménagement et de la programmation

Monsieur le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

1. Contexte :

Situé au Sud-Ouest de la Commune d'Aix-en-Provence, le « Tourillon » s'étend à proximité immédiate du Domaine du Petit Arbois, limitrophe de la RD 65 au Nord et de la RD 543 à l'Est. Contigu à l'opération de la Duranne, il est intégré dans un important pôle économique au sud de l'agglomération aixoise, dans lequel le Technopôle de l'Arbois occupe une place prépondérante. L'ensemble des terrains, issus de l'ex-Syndicat Mixte de l'Arbois (SMA), est actuellement maîtrisé par la Métropole (soit une superficie totale de 45 ha), avec 3,3 ha appartenant à la Ville d'Aix.

Le secteur a été clairement identifié de longue date dans le PLU d'Aix-en-Provence comme une réserve foncière pour le développement économique, il est classé en zone 2AU et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée.

Le Syndicat Mixte de l'Arbois, avant sa dissolution et son intégration à la Métropole Aix Marseille Provence, avait lancé des études urbaines en vue de la création d'une opération d'aménagement d'ensemble sur cet espace. Depuis la dissolution du SMA, le Territoire du Pays d'Aix a poursuivi les réflexions afin de mener à bien l'opération.

Le Tourillon représente en effet une opportunité majeure pour l'accueil d'entreprises innovantes, plus particulièrement dans les filières environnementales, avec une offre immobilière complémentaire à celle du Technopôle de l'environnement Arbois-Méditerranée et bénéficiant de l'éco système des activités déjà existantes sur le secteur du Petit Arbois. Le Technopôle y accueille 900 salariés, 400 chercheurs et 300 étudiants (Master et doctorants), avec 110 entreprises innovantes et depuis fin 2016 une pépinière d'entreprises dédiée au secteur des technologies propres. Ce sont sur ces bases que le projet initié par le SMA a été construit, le nouveau projet se situe dans cette continuité.

2. Objectifs :

Afin d'offrir des solutions adaptées pour les start-ups en phase de croissance, il a été identifié un réel besoin d'une nouvelle offre de locaux spécialisés, tels que de petites chaînes de montage, des ateliers couplés avec des bureaux ou des laboratoires, afin de pouvoir se développer.

L'opportunité de développer un futur « parc technologique » sur le site du Tourillon pourra répondre aux nouveaux besoins immobiliers des start-ups créatrices d'emplois, et attirer de nouvelles entreprises leaders de l'économie verte. Enfin, il participera au rayonnement et à l'attractivité du territoire métropolitain, en proposant des aménagements exemplaires dans ce site sensible.

Les objectifs du futur parc d'activités technologiques seront donc les suivants :

- Renforcer et affirmer le savoir-faire et les spécificités du Technopôle de l'Arbois et du Pays d'Aix autour des filières technologiques de la protection de l'environnement : les « Cleantech » ;
- Offrir au sein d'un périmètre contiguë l'ensemble du parcours résidentiel des Startup environnementales nées sur le Domaine du Petit Arbois et industrialisant leurs innovations sur le Tourillon, accompagnant le changement d'échelle de leurs activités par la création de nombreux emplois ;
- Attirer de nouvelles entreprises technologiques à forte valeur ajoutée spécialisées, avec des espaces d'ateliers et de bureaux, offre aujourd'hui très peu disponible sur le territoire ;
- Permettre l'implantation d'unités de petite production et d'assemblage, notamment pour les entreprises qui doivent passer d'un projet de recherche et de développement ou d'ingénierie à une phase de production, afin de répondre aux besoins de la filière cleantech / innovation / environnement / énergie ;
- Accueillir des entreprises innovantes souhaitant profiter de la proximité des pôles universitaires, de recherche et de compétitivité situés sur le Petit Arbois ;

Pour cela, le projet devra être :

- Innovant vis-à-vis des formes traditionnelles d'aménagement des zones d'activités économiques.
- Précurseur de nouvelles configurations de bâtiments d'activités.
- Dans une démarche à haute qualité environnementale : sobriété carbone, économies d'énergie, intégration paysagère...
- En cohérence avec les attentes du Territoire, des entreprises, et de leurs salariés.

3. Programme :

Les études urbaines, paysagères et environnementales menées en 2015 avaient permis d'arrêter les grandes bases du projet de parc d'activités. Sur la base du projet déjà esquissé, des études ont été engagées afin d'actualiser les conditions du développement du site du Tourillon, et appréhender les potentialités compte tenu des enjeux économiques et environnementaux.

Dans un contexte où l'adaptation nécessaire au changement climatique et l'objectif zéro artificialisation nette des sols invitent à la sobriété foncière, le projet du Tourillon a pour ambition de dégager des solutions nouvelles de densification et d'optimisation foncière en proposant une nouvelle approche.

Dès lors, il a été confirmé un vrai potentiel destiné à l'accueil :

- ✓ D'activités technologiques à forte valeur ajoutée plutôt spécialisée innovation, environnement et/ou énergie avec des espaces d'ateliers et des bureaux en mezzanine, une offre aujourd'hui très peu disponible sur le territoire.

- ✓ En complément des locaux tertiaires à la recherche d'une adresse pratique pouvant profiter des écosystèmes économiques voisins, en complément d'une offre tertiaire « classique ».

Le profil des entreprises ciblées est de deux dimensions :

- ✓ Les endogènes, issues du territoire et dont l'activité est dédiée aux développements de savoir et de technologies permettant de protéger la planète, qui cherchent à se développer ou à quitter une offre locative ne répondant plus à leur stratégie.
- ✓ Les exogènes, attirées par la recherche d'un écosystème économique en lien avec les filières d'excellence du territoire et du Technopôle de l'Arbois.

La nécessaire prise en compte des problématiques liées à l'accessibilité au site et au risque feu de forêt conduisent à réduire l'emprise du projet. L'aménagement du Tourillon va donc se concentrer sur un périmètre plus restreint, d'environ 8,5 hectares aménageables, pour un potentiel d'environ 45 000 m² de surface de plancher, avec la possibilité de découper l'opération en deux phases de part et d'autre de The Camp. C'est ainsi que la programmation retenue se décompose en une offre complémentaire de :

- 33 000 m² de surface de plancher dédiées aux activités technologiques à forte valeur ajoutée sur des locaux d'activités mixtes et technologiques.
- 8 000 m² de surface de plancher dédiées aux locaux tertiaires supérieurs.
- Avec en complément, une centralité regroupant une offre de services aux entreprises : restauration, coworking, salles, détente, etc....

Il s'agira également de privilégier l'immobilier clé en main, tant en accession qu'en location, destiné à des utilisateurs finaux, et permettant de mobiliser le foncier pour des projets très qualitatifs et ciblés. La spécialisation souhaitée du Tourillon permettra également d'augmenter les possibilités de mutualisation en installant des entreprises ayant des problématiques communes, en matière de services supports ou de synergies.

Les grands principes développés dans la conception de l'aménagement seront les suivants :

- Aménager une desserte optimisée qui vient se greffer en continuité du maillage viaire existant et qui prend en compte les contraintes liées aux réseaux et à la topographie.
- Affirmer l'esprit campus par une trame verte étendue sur les espaces publics comme sur les parcelles privées, par des percées visuelles au travers des secteurs urbanisés et par une diversité des modes actifs en lien avec les différents usages du secteur.
- Composer avec la sensibilité environnementale du site (faune/flore).
- Préserver les zones de ruissellement en générant des coulées vertes inconstructibles.
- Réduire la vulnérabilité du site par des moyens collectifs de défense les contre les feux de forêt (dans le contexte du PPRIF en cours d'élaboration).

Ce positionnement nécessitera donc de penser le projet en mode « quartier d'activités » et non comme une « zone d'activités » banalisée. Le site du Tourillon demeure un site exceptionnel, une des dernières réserves foncières dédiée au développement économique sur la commune d'Aix-en-Provence. Il ressort des diagnostics et des propositions initiées lors des dernières études que les solutions de développement doivent être vertueuses, durables et exemplaires, afin de répondre aux besoins des entreprises et startups de la « Cleantech » en phase d'accélération et de maturation au sein du Technopôle de l'Arbois.

Le comité de pilotage qui s'est réuni le 9 juin 2022 a validé ces grands principes et souhaité engager la réalisation de ce parc technologique dans le prolongement du Technopôle de l'Arbois.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire du Pays d'Aix de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

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° N° FBPA-063-10935/21/CM du Conseil de la Métropole du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Territoire du Pays d'Aix et la Ville d'Aix souhaitent développer sur le Tourillon un parc technologique dédié aux entreprises innovantes qui serait le complément et l'extension du Technopôle de l'environnement existant et dans la continuité des activités déjà existantes sur le Petit Arbois.
- Que le Comité de Pilotage qui s'est réuni le 9 juin 2022 a donné un avis favorable au lancement de cette opération.

Délibère

Article 1 :

Approuve les principes d'aménagement décrits, les objectifs et les éléments programmatiques pour le développement du Tourillon, tels que définis dans l'exposé qui précède.

Article 2 :

Approuve le lancement opérationnel du projet de Parc d'activités technologiques du Tourillon dans le cadre de la poursuite du développement du Technopôle de l'environnement notamment la continuité des études préalables nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE

Lancement de l'opération d'aménagement du Parc d'activités technologiques du Tourillon- Approbation des principes d'aménagement et de la programmation

Le site du Tourillon, situé au Sud-ouest d'Aix-en-Provence et contigu au quartier de la Duranne, demeure un site exceptionnel, une des dernières réserves foncières dédiées au développement économique sur la Commune d'Aix-en-Provence.

Afin de compléter l'offre du Technopôle de l'environnement, le Territoire du Pays d'Aix a finalisé des études préliminaires portant sur un projet de parc d'activités sur le site du Tourillon, à Aix-en-Provence.

Cette opération viendrait en complément du pôle « recherche et développement » du site du Petit Arbois, en proposant des surfaces mixtes ateliers/bureaux/laboratoires, permettant ainsi l'implantation d'entreprises issues de l'économie verte.

Les études urbaines, paysagères et environnementales ont permis d'affiner le projet, qui porte aujourd'hui sur un périmètre d'environ 8,5 hectares aménageables, sur les 45 hectares de l'aire d'étude pour un potentiel de 45 000 m² de locaux mixtes ateliers/bureaux/laboratoires s'articulant autour de TheCamp.

Ce positionnement nécessitera donc de penser le projet en mode « quartier d'activités » et non comme une « zone d'activités » banalisée. Il ressort des propositions initiées lors des dernières études que les solutions de développement doivent être vertueuses, durables et exemplaires, afin de répondre aux besoins des entreprises et startups de la « cleantech » en phase d'accélération et de maturation au sein du Technopôle.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Lancement de l'opération d'aménagement du Parc d'activités technologiques du Tourillon - Approbation des principes d'aménagement et de la programmation

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Gérard BRAMOULLÉ

Signé, le **23 JUIN 2022**