

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 020-7391/19/BM

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SAS Nothen pour l'opération d'aménagement de Coudourousse à Meyrargues MET 19/12846/BM

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.

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

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 euros 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 euros, répartie de la manière suivante :

- participation en nature de 66.000 euros 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 :

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 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil 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 ;

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019.

Ouï 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 ci-annexée.

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.

Article 3 :

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS