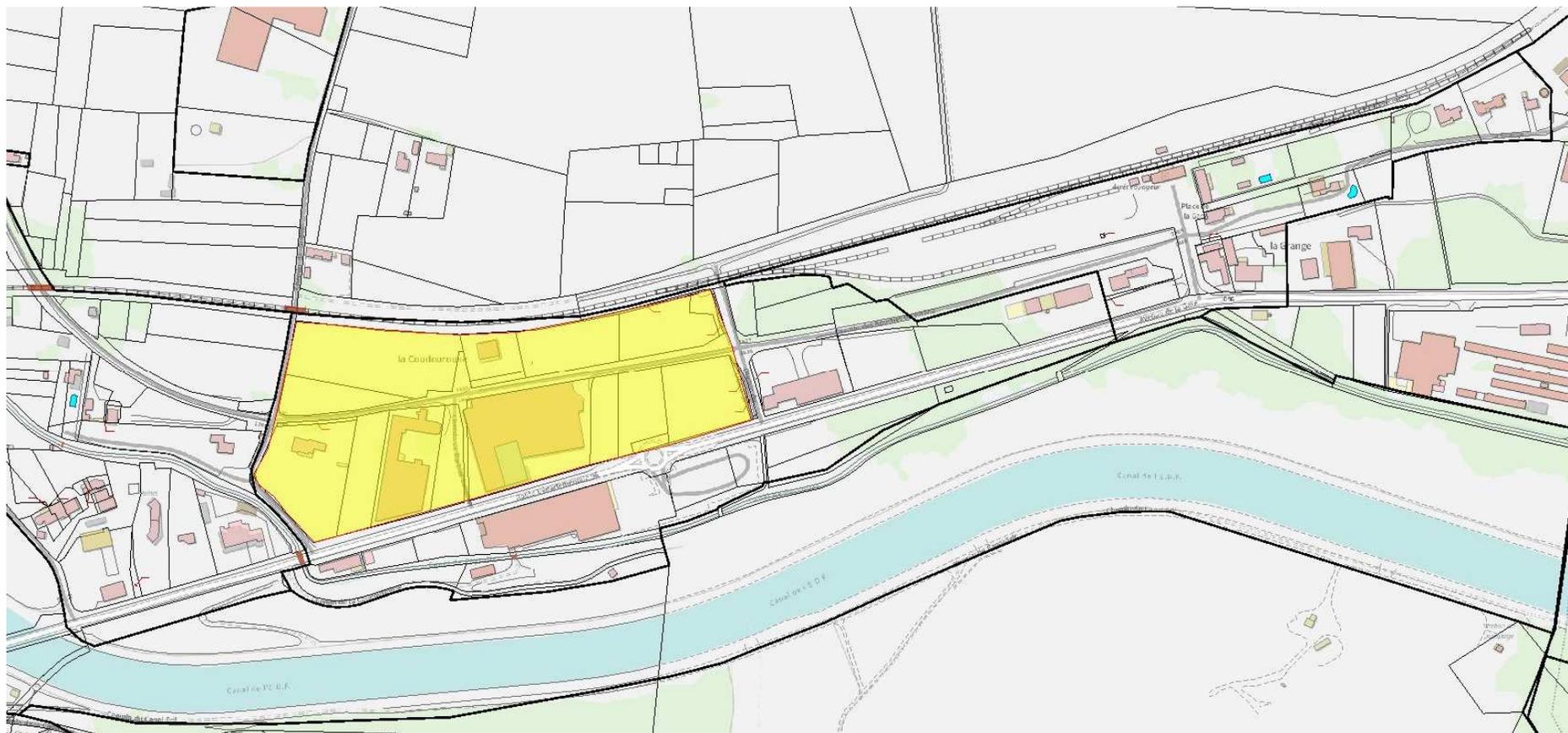




COMMUNE DE MEYRARGUES

PUP COUDOUROUSSE

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

B/ PRESENTATION DU SITE

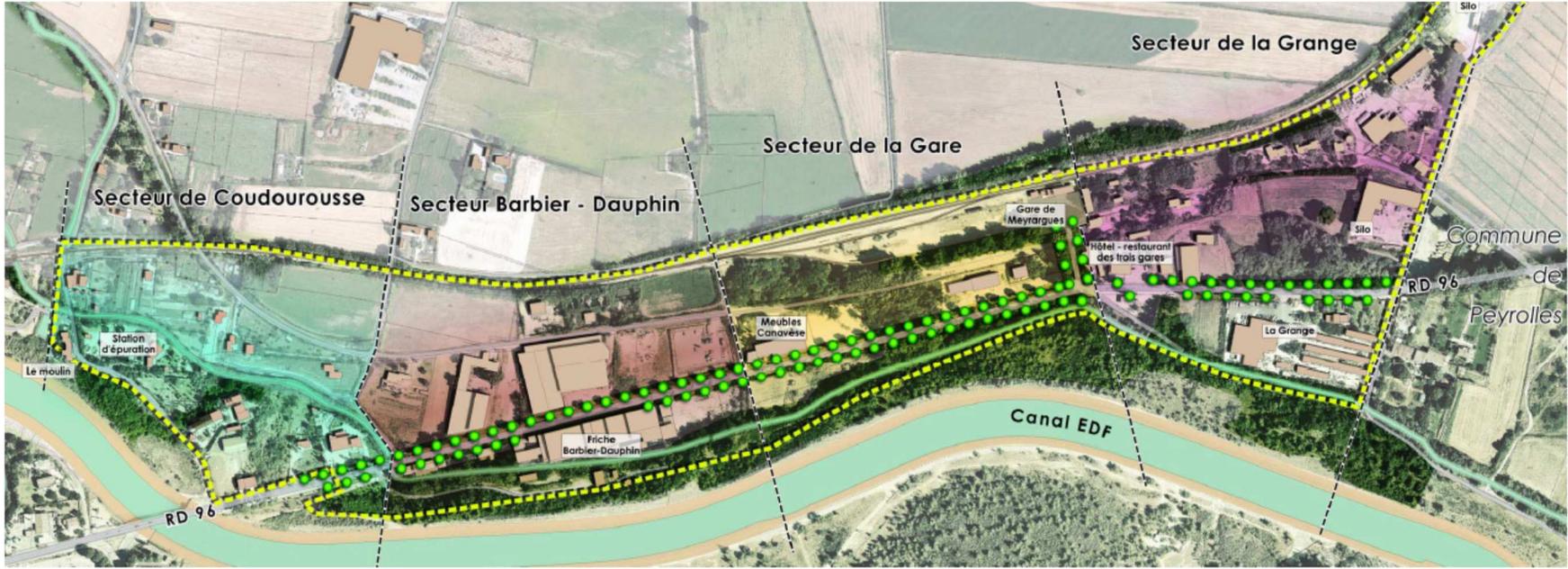
1) Localisation et contexte du site

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.





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° 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,

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

Plan général du projet



Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 €
Giratoire 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.