

# SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SITE DU CARREAU DE LA MINE A MEYREUIL EN VUE DE LA CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES

## PHASE 3 SCHEMA D'AMENAGEMENT, BILAN PREVISIONNEL ET MONTAGE OPERATIONNEL Mai 2005

**LIEUX-DITS**  
URBANISME ARCHITECTURE  
**PLEIN SUD**  
GÉRARD TAMBURINI ARCHITECTE  
**CERMI**  
BET VRD

Architecture  
Urbanisme  
Arts plastiques  
Paysage urbain

LIEUX-DITS \* SARL Geffroy & Vialettes - 641 route de Civors - 69390 Vernaison  
tel 04 72 30 73 74 - fax 04 78 46 29 68 - mail lieux-dits@lieux-dits.com  
Société d'urbanisme, d'architecture, d'arts plastiques et de paysage urbain  
inscrite à l'Ordre des Architectes sous le n° national S 1362 et le n° régional S176  
SIRET 344 415 252 000 16 code APE 7705 RC LYON 88 B 10 48 (\*marque déposée à l'INPI)

Ce document conduit l'étude du schéma d'aménagement du Carreau de la Mine à Meyreuil en vue de la création d'une zone d'activité.

Lors de la phase précédente, nous avons présenté deux solutions d'aménagement du site ainsi qu'une évaluation préalable des quantités (S-O-N) surfaces des lots, nombre et types d'activités, surfaces utiles suivant divers critères de faisabilité opérationnel. .) et des coûts (par ratio au mètre carré, au mètre linéaire ou à l'unité).

Les schémas proposés expriment les diverses contraintes et éléments de programme définis en première phase :

- la définition de la vocation économique du secteur définie, avec les différents partenaires, comme un secteur généraliste mêlant entreprises de très haute compétitivité en lien notamment avec la papeterie d'entreprise, des entreprises de services plus traditionnelles (sous-traitance, bureaux), et des locaux pour artisans (respectivement 3.3 Ha, 2 Ha et 3 Ha de terrain).
- les contraintes d'aménagement du site conditionnent aussi grandement le programme d'aménagement : la dénivelité du terrain conditionne l'emplacement du bassin de rétention, la nature des sols augmente largement les coûts d'aménagement, l'existence de zones inconstructibles limite également les possibilités.
- La nécessité d'inscrire la future zone d'activité dans la géographie et le paysage du site : assurer des liaisons avec le Plan de Meyreuil, affirmer une façade dynamique sur le CD6 en jouant sur l'épandage et la composition, maintenir la perspective sur les cheminées comme symbole de l'histoire du lieu, conserver les espaces verts et arbres de qualité existants

Ces éléments de diagnostic sont rappelés et synthétisés dans la première partie du présent rapport.

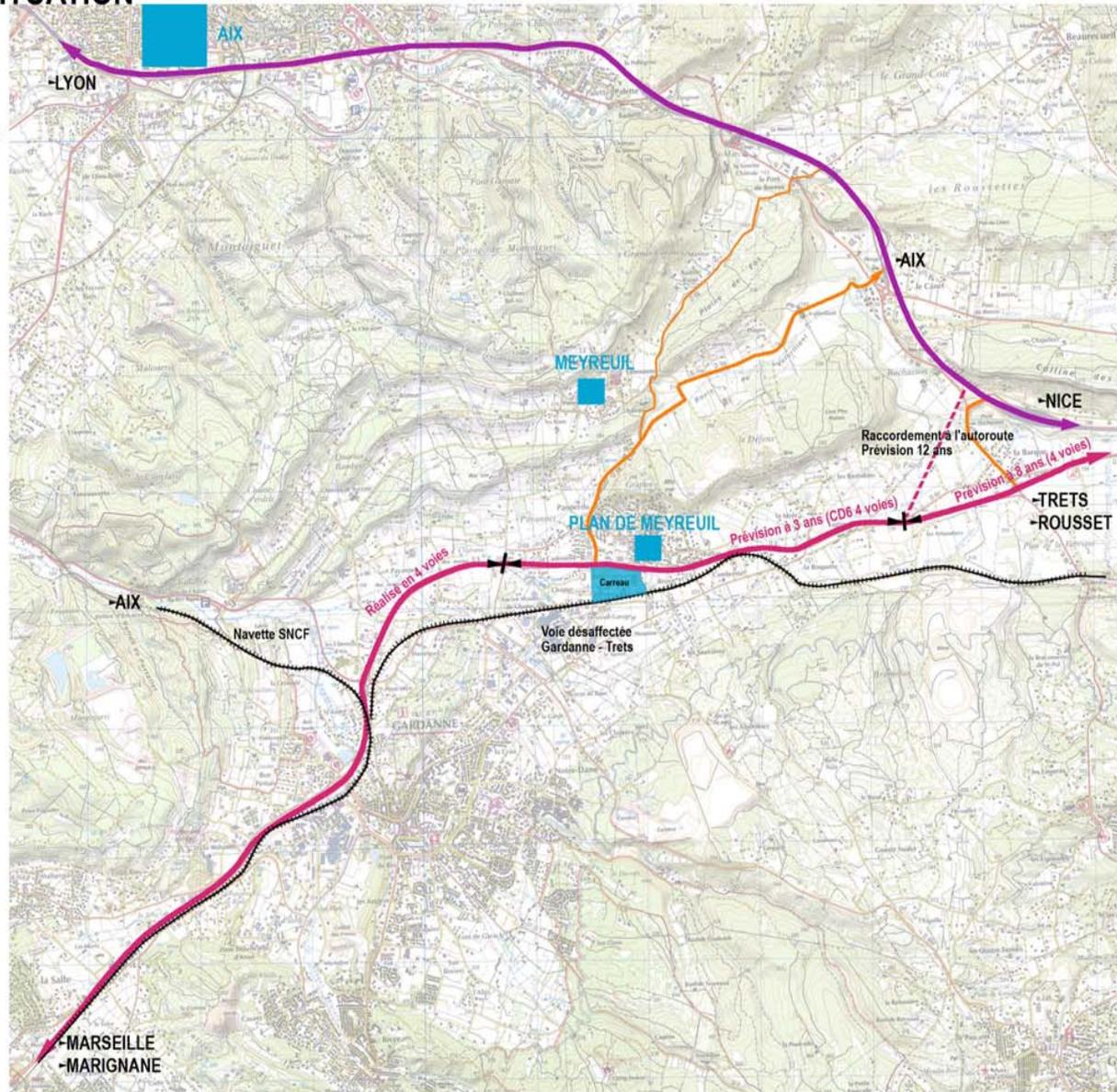
Un scénario a été préféré et retenu et fait aujourd'hui l'objet d'une présentation détaillée (partie deux et trois) : plan masse; nombre de lots, épandage, taille des parcelles, répartition des activités, mais aussi éléments de chiffrage, bilan prévisionnel et premiers éléments de montage opérationnel. Pour mémoire, le plan masse du scénario 2 est également présenté.

En annexe se trouve l'ensemble des tableaux qui ont permis l'élaboration du bilan prévisionnel de chacun des deux scénarios.

# PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

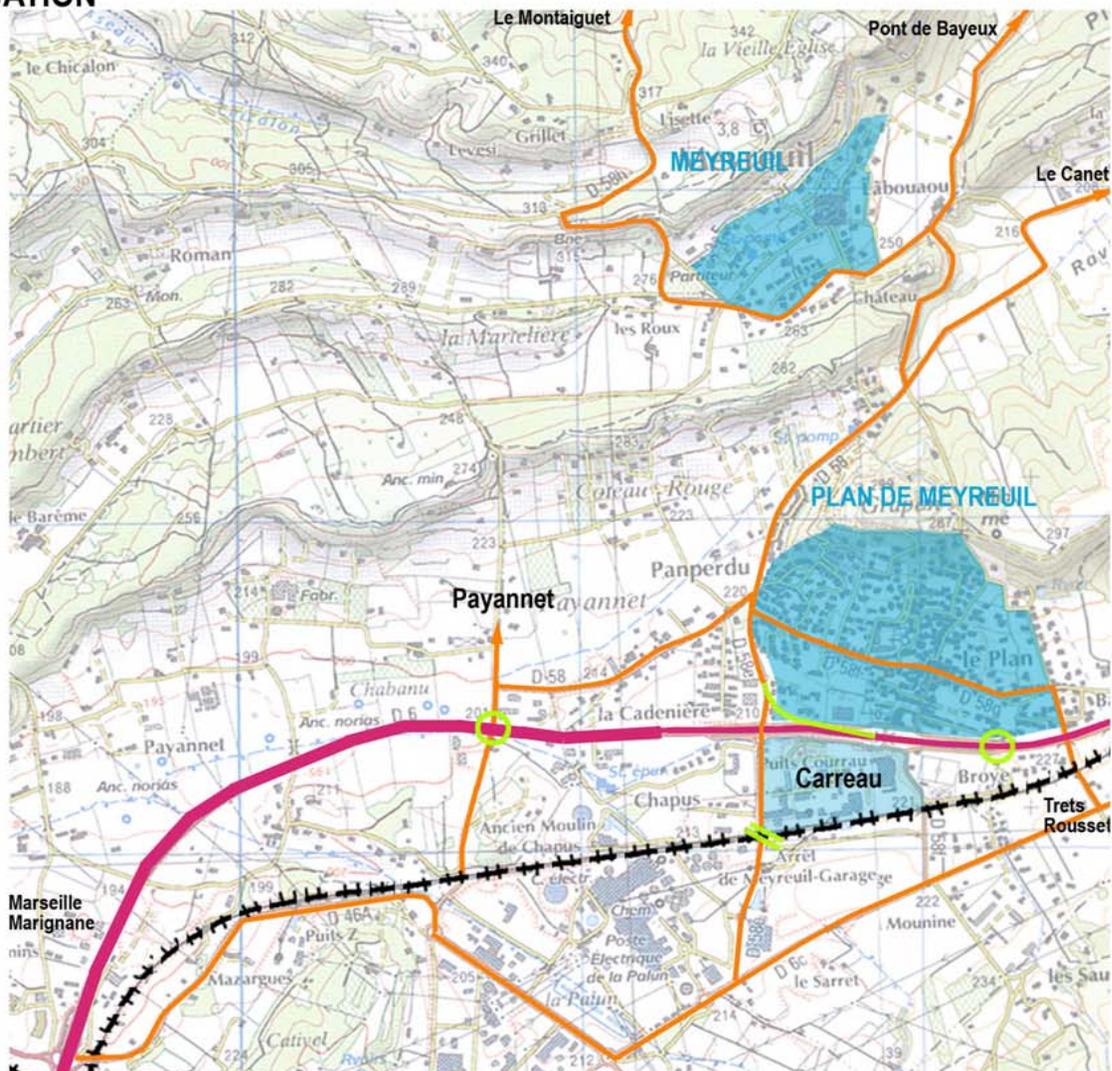
# 1 - PLAN DE SITUATION

Meyreuil bénéficie d'une très bonne accessibilité en terme d'infrastructures



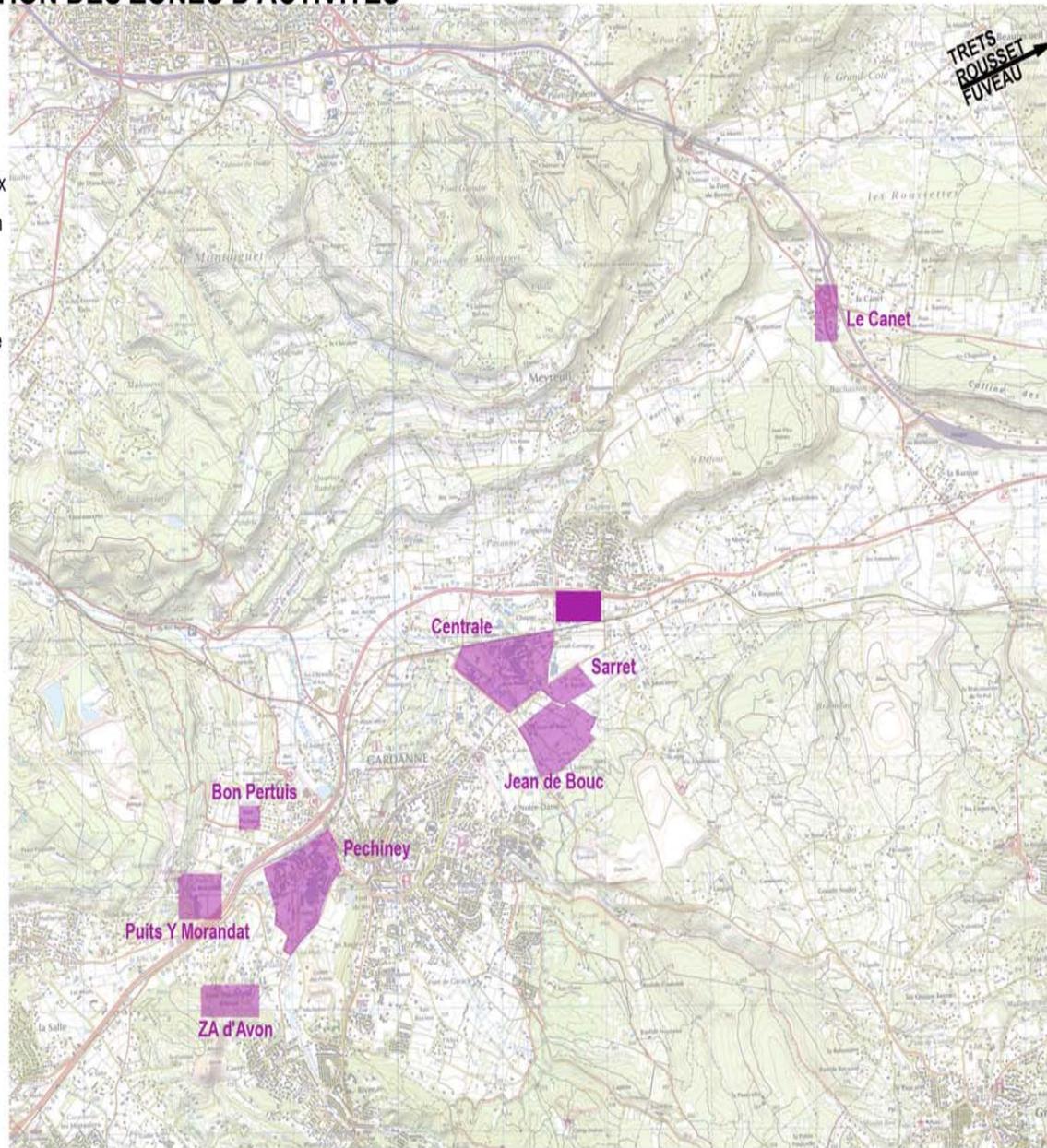
## 2 - PLAN DE SITUATION

L'ensemble des infrastructures  
joue néanmoins le rôle de  
de coupure évidente



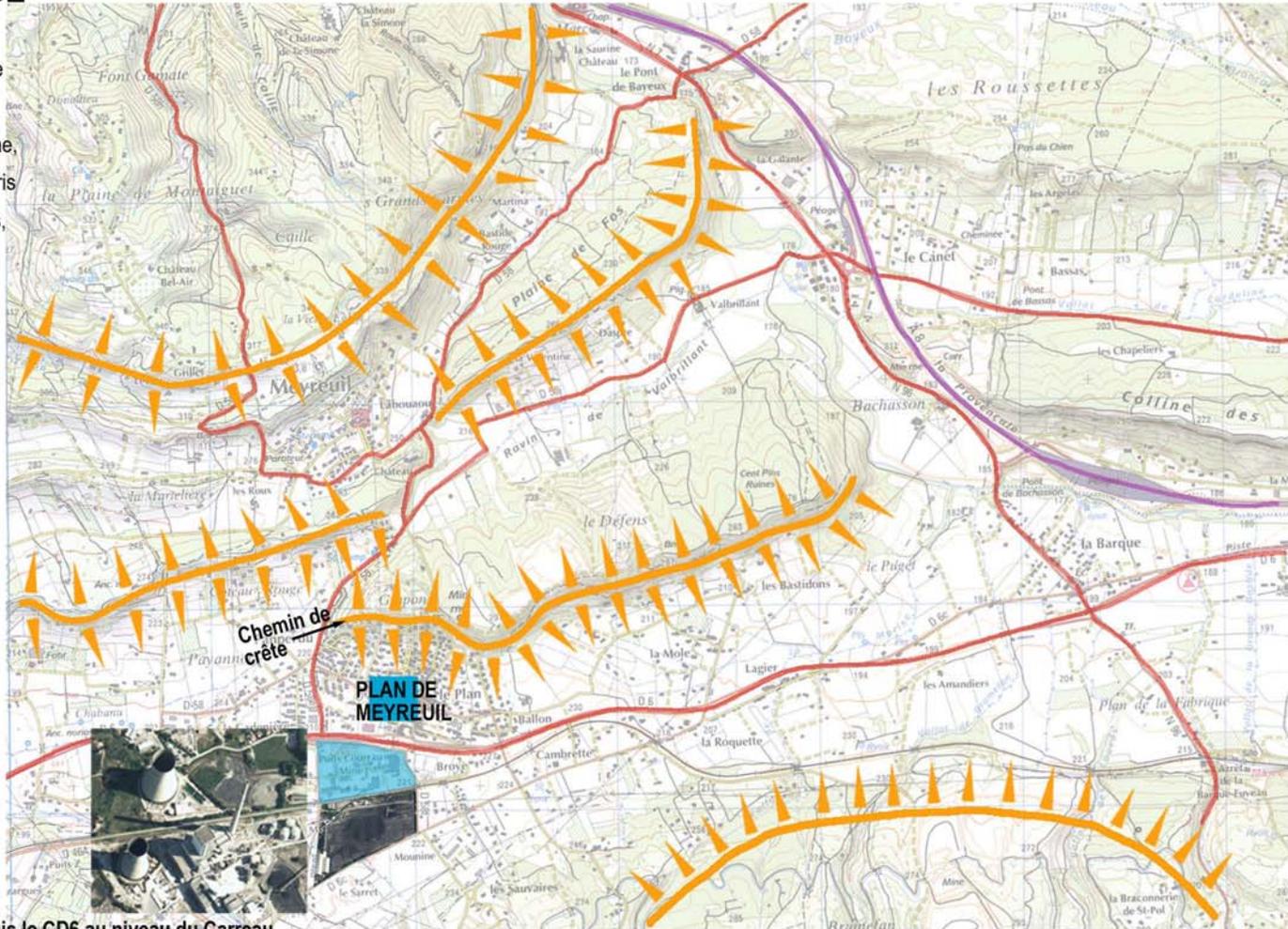
### 3 - LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES

Meyreuil bénéficie d'un positionnement stratégique :  
à proximité des principaux pôles d'emplois du bassin minier  
-mitoyen des 70 ha des sites du Sarret et Jean de Bouc prochainement aménagés en zone d'activités



## 4 - PAYSAGE

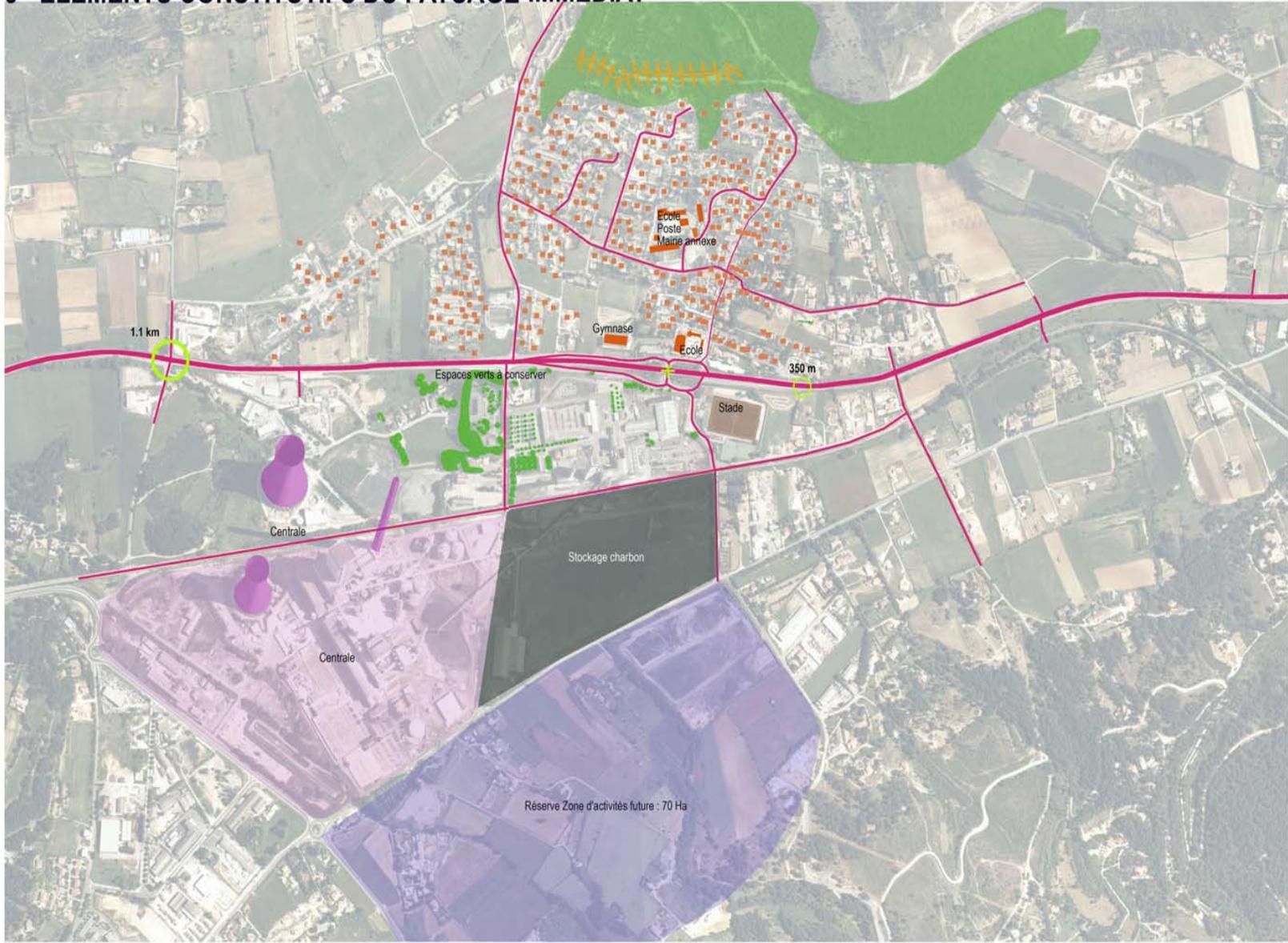
Depuis le chemin de crête on surplombe le Carreau de la Mine, vaste plateau compris entre les cheminées, le stockage de charbon et Plan de Meyreuil.



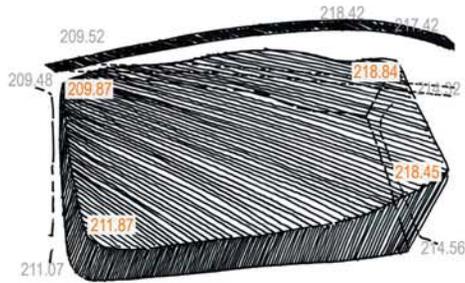
Panoramique depuis le CD6 au niveau du Carreau



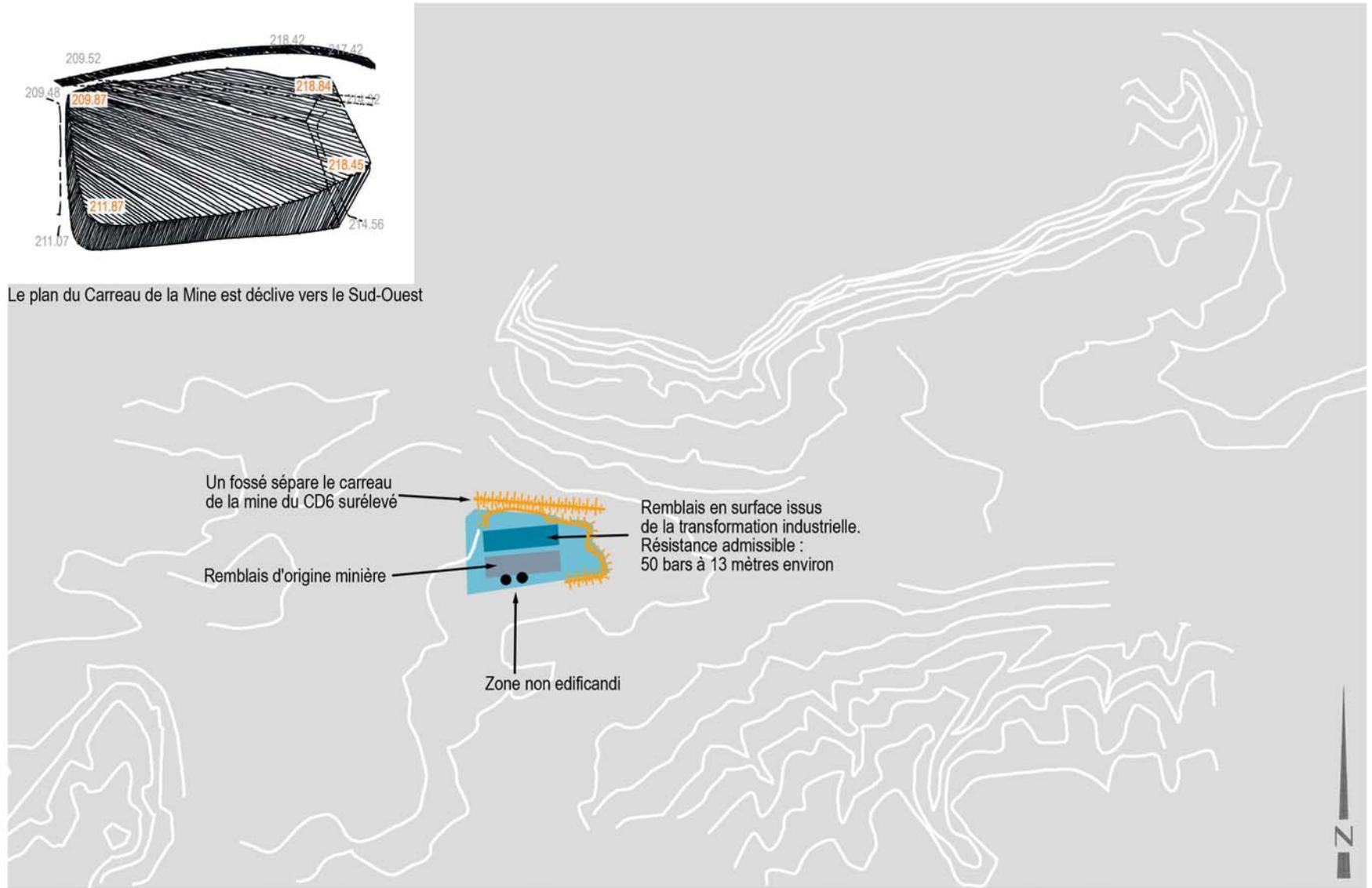
# 5 - ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE IMMEDIAT



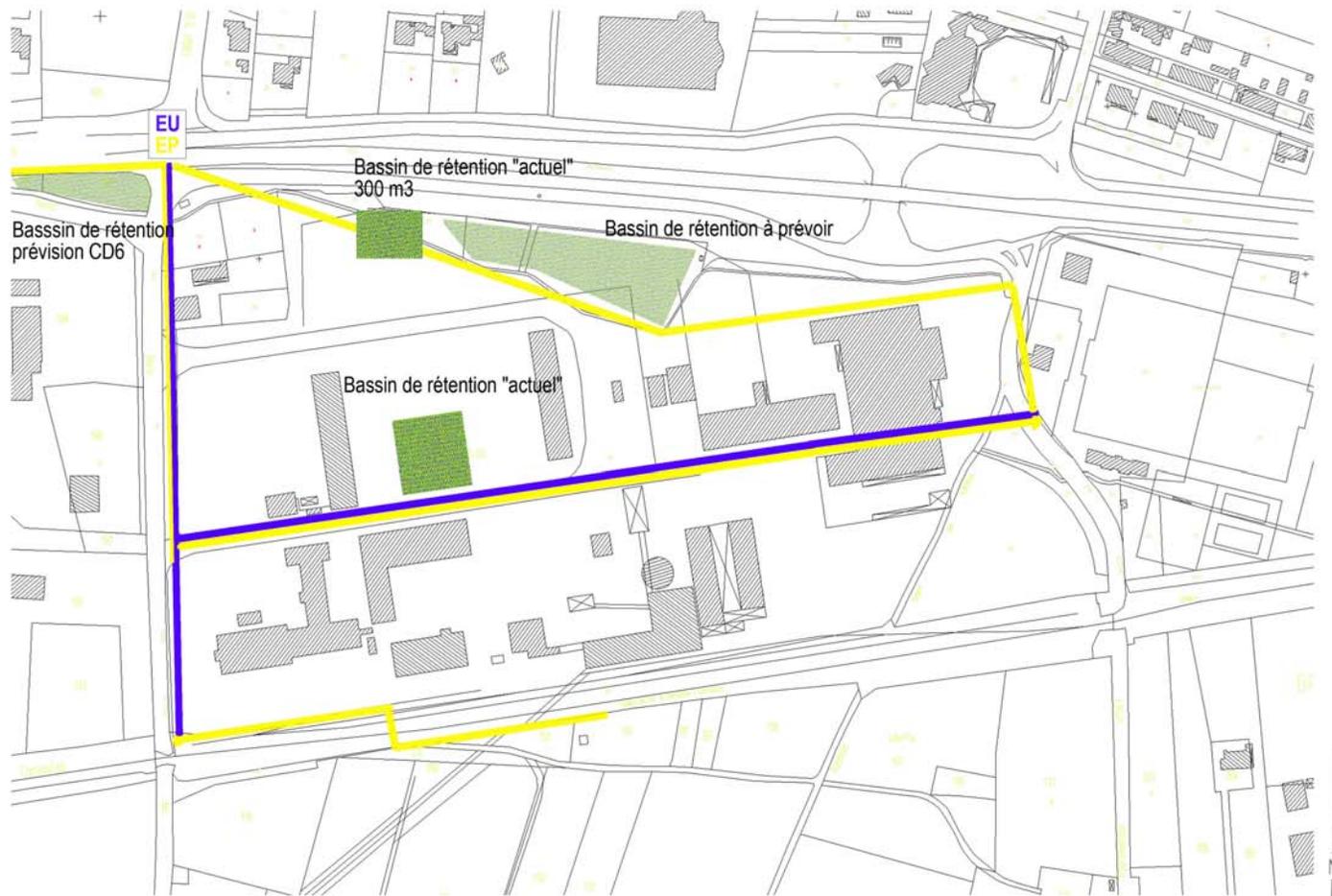
## 6 - TOPOGRAPHIE ET ELEMENTS DE CONSTITUTION DES SOLS



Le plan du Carreau de la Mine est déclive vers le Sud-Ouest



## 7 - SYNTHÈSE FONCTIONNEMENT RESEAUX



## 8 - Modification des accès au carreau de la Mine suite au doublement des voies du CD6

Vitrine du plan de Meyreuil et de la future zone d'activités au niveau de l'agglomération

Coupure physique

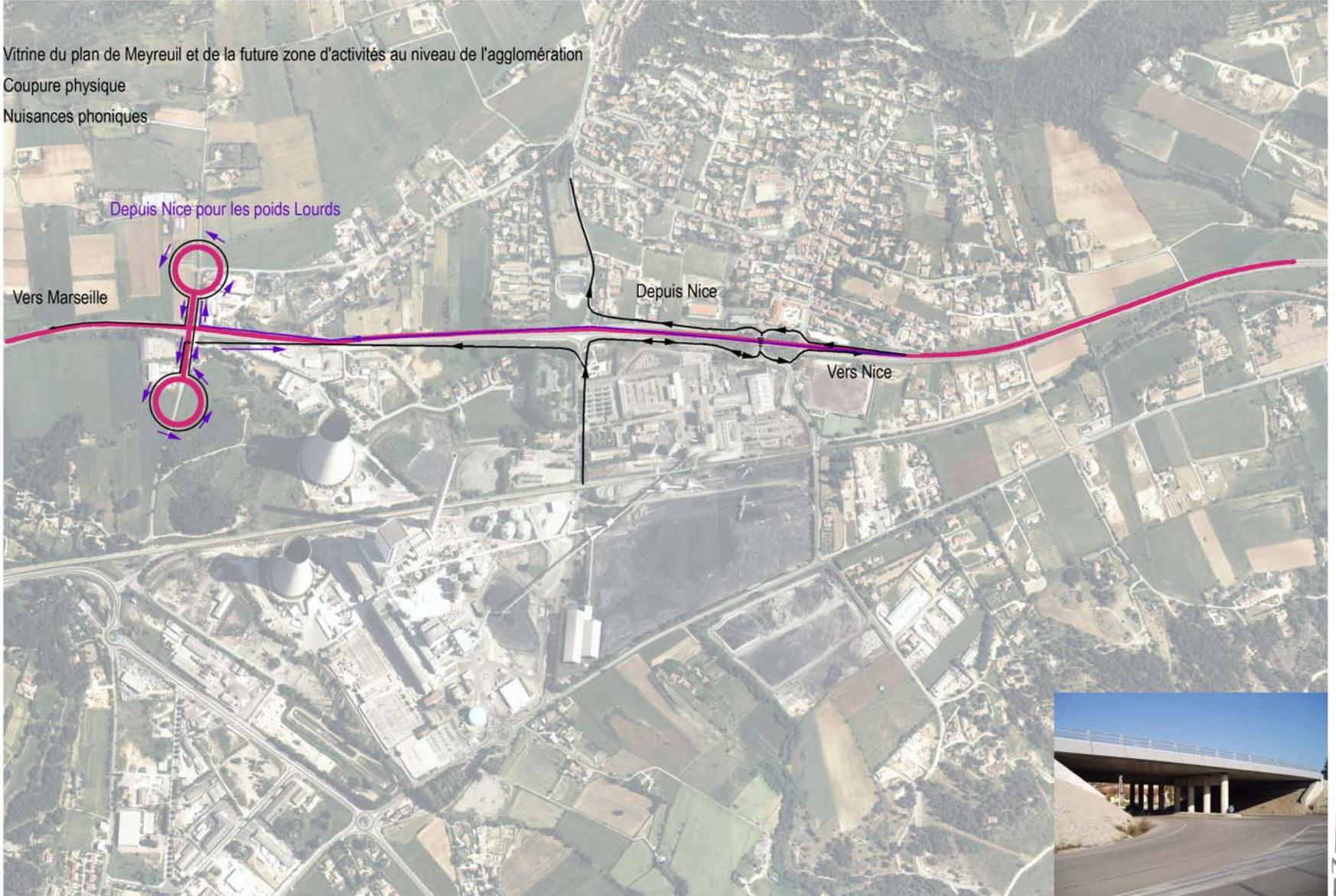
Nuisances phoniques

Depuis Nice pour les poids Lourds

Vers Marseille

Depuis Nice

Vers Nice



## 9 - LES ATOUTS / CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

- La présence d'éléments verts de qualité notamment autour de la future pépinière : allées et parking plantés à conserver
- La proximité de Plan de Meyreuil et ses nombreux équipements. Il s'agit toutefois de travailler les liaisons.
- L'ouverture possible de la voie ferrée avec l'arrêt Meyreuil - garage à remettre en service
- La présence des zones d'activités du Sarret et de Jean de Bouc, 70 Ha à proximité immédiate
- Le carreau de la mine se trouve à l'articulation entre ces futures zones et Plan de Meyreuil
- Depuis le sommet de Plan de Meyreuil on surplombe la zone du carreau. Le paysage sera à travailler en fonction
- Les cheminées sont d'ailleurs un signal depuis Salon de Provence, un repère à conserver

### Le passage à 2x2 voies du CD6 :

- rend inconstructible les terrains situés à moins de 50m de l'axe de la voie soit 6 340 m<sup>2</sup>  
Cette surface reste toutefois exploitable en terme paysager ou pour la gestion des eaux.
- diminue un peu l'accessibilité du secteur.

### Contraintes réglementaires :

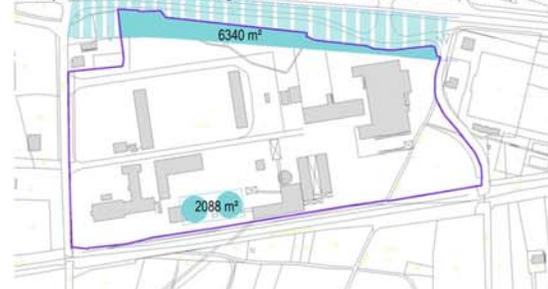
- autour des puits, une zone inconstructible sur un rayon de 15m soit 2088 m<sup>2</sup> qui ne peuvent accueillir aucune construction même de type léger, aucun travaux de voirie à l'exception d'aménagement de type espaces verts (à l'exclusion des arbres) ou parkings superficiels
- La nature des sols (remblai d'origine minière et industrielle)  
Résistance admissible : 50 Millipascal à 13 mètres  
Il sera nécessaire d'effectuer des fondations sur pieux ou radier.
- COS = 0,5 → pour 91 768 m<sup>2</sup>, 4,5 Ha de constructibilité.

### Contraintes d'aménagement :

- Les coûts de constructions et par conséquent les loyers seront pour cette raison élevés :
  - pour les particuliers en cas de lotissement
  - pour l'aménageur en terme de voirie

L'enjeu est de prendre en compte les contraintes techniques à la base de l'aménagement.

- La présence du stockage du charbon et de la centrale qui font partie du paysage



# 10 - SYNTHÈSE DES DONNÉES ÉCONOMIQUES

## Étude technique, financière et économique pour la création d'une pépinière d'entreprise au parc du Pontet-Meyreuil. Étude prospective d'optimisation du foncier industriel sur le bassin minier de Provence

### CONSTAT

Constat de carence de surfaces immobilières à destination des jeunes entreprises.

Faiblesse des services nécessaires à ces jeunes entreprises

Fermeture programmée de la mine en 2005

Participation à la reconversion des activités dans un espace économique fragilisé.

Création d'une pépinière d'entreprise suite à l'acquisition des terrains par la CPA.

### MEYREUIL : UNE POSITION STRATÉGIQUE ET DES INFRASTRUCTURES ADAPTÉES

Au cœur du triangle constitué par les 2 principaux pôles d'emploi du bassin minier

Très bonne accessibilité en terme d'infrastructures et communication

Bon niveau d'équipement de la commune

Fort potentiel du site qui peut cumuler pépinière et zone d'activité sur le carreau de la mine

### LA VOCATION DE LA PÉPINIÈRE EST DÉFINIE EN FONCTION DE LA RÉALITÉ ÉCONOMIQUE.

Nécessité de rompre avec la culture de mono-activité du site

Mettre en place une pépinière généraliste affichant une coloration sur 2 ou 3 filières d'activités :

*La filière informatique : la demande existe. Le niveau de l'immobilier est très élevé (114-126 € HT)*

*Microélectronique : implantation de l'école des Mines de Gardanne, existence d'une structure fédératrice de professionnel (CREMSI)*

*Sous-traitance à l'industrie : absence de bâtiment de type atelier, et quasi-absence sur le territoire communautaire.*

Développement économique du Bassin Minier freiné par manque d'offre (foncière ou immobilière), notamment à destination des entreprises industrielles.

Gamme d'immobilier d'entreprises incomplète ne permettant plus un parcours « résidentiel optimal » des entreprises

### LA DEMANDE :

- tertiaires (seule demande satisfaite) et tertiaire industriel lié aux activités microélectronique,
- entreprises industrielles parfois causes de nuisances,
- entreprise logistiques qui ont des difficultés à trouver des espaces fonciers disponibles,
- des PME d'artisans qui s'expriment sur les petites zones artisanales du secteur (surfaces inférieures à 250 m<sup>2</sup>).

### LES PRODUITS DEMANDÉS :

- espaces fonciers pour les entreprises souhaitant faire construire leurs propres locaux ou s'agrandir
- des bâtiments à louer pour des entreprises recherchant une première installation.
- Dans 48 mois, demande locatives pour des bâtiments de petite surface en hôtel d'entreprise (sortie de pépinière).

### LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES

Mise à 2x2 voies de la RD6 entre les carrefours Paillané et Bastidon

Projet de modernisation de la ligne Aix Marseille à desserte + efficace entre Gardanne, Aix et Marseille.

Remise en service de la ligne Gardanne-Camoules. Projet à l'étude.

### SITES DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT OU À MOYEN / LONG TERME

Fuveau : site de la barque, 11 Ha - site de la ZAC de St-Charles (17 Ha)

Rousset : friche industrielle De Dupont Photomask, 2000 m<sup>2</sup> bâti sur 1,1 à 1,2 ha - friche industrielle d'Eurotex

Cadolive : site de l'ancienne carrière (11 ha)

Bouc Bel Air : site de Pin Porte Rouge (25 ha) - site de Violési-la Babiolle (25 ha)

Gardanne : site du Puits Yvon Morandat (14 Ha) - site du Puits Z (3 à 4 Ha) - site de Jean de Bouc (30 à 40 Ha)

Gréasque : site des Reveaux (5 Ha)

Meyreuil : site du Sarret (25 Ha)

### MEYREUIL

Le projet de réhabilitation du carreau de la mine a donné lieu à des demandes : industrielles, commerciales, artisanales, petite activité, notamment des relocalisations d'entreprises qui veulent s'agrandir. Bientôt aussi la demande des PME en sortie de pépinières.

ZA communale du Canet saturée

ZA du Bastidon accueillera l'emprise du CD6

Carrière de 20 ha à long terme disponible si l'exploitation en est arrêtée

Parc du Pontet un terrain nu propriété de la SNET pourrait être racheté

Quartier du Sarret. (26 ha), Pas de maîtrise foncière ni de volonté de développement. Zone à positionner sur l'accueil d'activités artisanales ou industrielles. Développement dans la continuité de Jean de Bouc sur Gardanne constituant, à terme, un ensemble cohérent de 70 Ha.

La commune n'a pas souhaité accueillir la délocalisation des Tuileries de Milles car elle ne veut pas d'activités polluantes. Malgré le peu de demandes reçues par la mairie, Meyreuil est une commune bien située et disposant d'une bonne accessibilité. L'attractivité vis-à-vis des entreprises recherchant sur le secteur est donc indiscutable.

La tendance aujourd'hui est plutôt à la recherche de zone tendance entre espace résidentiel et zone d'activités.

Aucune contrainte environnementale identifiée.

### **Synthèse des demandes formulées par les entreprises**

- Sous-traitance transport de bauxite / parachèvement / manutention : 22 000 m<sup>2</sup> de terrain dont 7000 m<sup>2</sup> couverts à usage de stockage et de parachèvement.
- Impression numérique grand format, impression sur textile, vente d'objets publicitaires, reprographie...: 1000 m<sup>2</sup> pour un bâtiment de 500 m<sup>2</sup> (bureaux et atelier de fabrication)
- Menuiserie industrielle (fourniture, domotique, production) : bâtiment de 2200m<sup>2</sup> dont 500 m<sup>2</sup> de bureaux et show room + terrain en fonction du COS déterminé.
- Médecine douce : 2000 m<sup>2</sup> de terrain, bâtiment de 200 m<sup>2</sup> au sol sur 2 niveaux.
- Dépôt de stockage : parcelle de 5000 m<sup>2</sup>
- Poly activités ( appartement de fonction, bureau, artisan tapissier, salle de mariage, entreprise de nettoyage de bureaux, lavage de voitures et poids lourds, artisan maçon, garde-meuble) : bâtiment de 1200 à 1500 m<sup>2</sup>
- prestataires de services (diagnostic, nettoyage, désinfection et traitement des réseaux aérauliques) : bâtiment de 300 m<sup>2</sup>.
- Fabricant de linge de maison - entrepôt et siège social : bâtiment de 3500 m<sup>2</sup>

### **Entretien avec les personnes ressources**

Sur la communauté, incapacité à répondre à la demande

Le carreau de la mine souffre d'une image négative liée (tas de charbon, cheminée)

La région d'Aix en Provence participe à plusieurs pôles de compétences dont :

- les solutions communicantes sécurisées
- la photonique

Projet de pépinière : 1000 m<sup>2</sup> de bureau - 40 bureaux (de 17 à 37 m<sup>2</sup>) - 100 emplois

C'est une pépinière à vocation généraliste.

Mais à la sortie de la pépinière, pas de terrain disponible.

Nécessité d'aménager un hôtel d'entreprise (dans le Vaucluse, il n'y en a qu'un, sur Pertuis)

Nécessité aussi de locaux pour artisans

## **12 - DEFINITION DE LA VOCATION ECONOMIQUE DU SECTEUR**

**Un secteur généraliste**

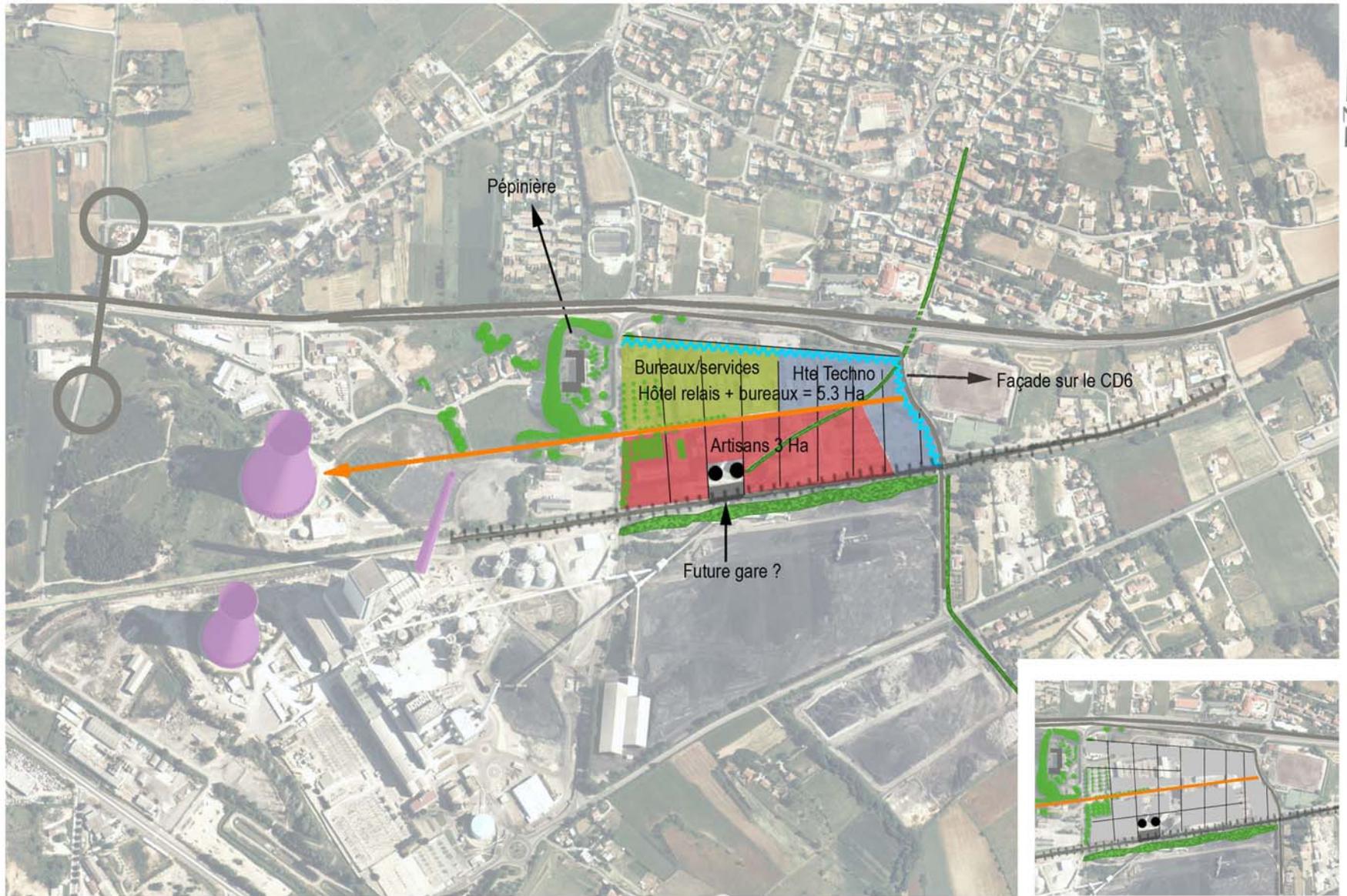
**8,3 ha disponibles (déduit des zones d'inconstructibilité)**

**3,3 Ha en relais d'entreprises de très haute compétitivité et technologie, microélectronique et informatique (bureaux, services)**

**3 Ha pour des ateliers d'artisans (avec logements de fonctions)**

**2 Ha pour les entreprises de sous traitance, et bureaux/services plus traditionnels**

# 13 - PREMIERES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

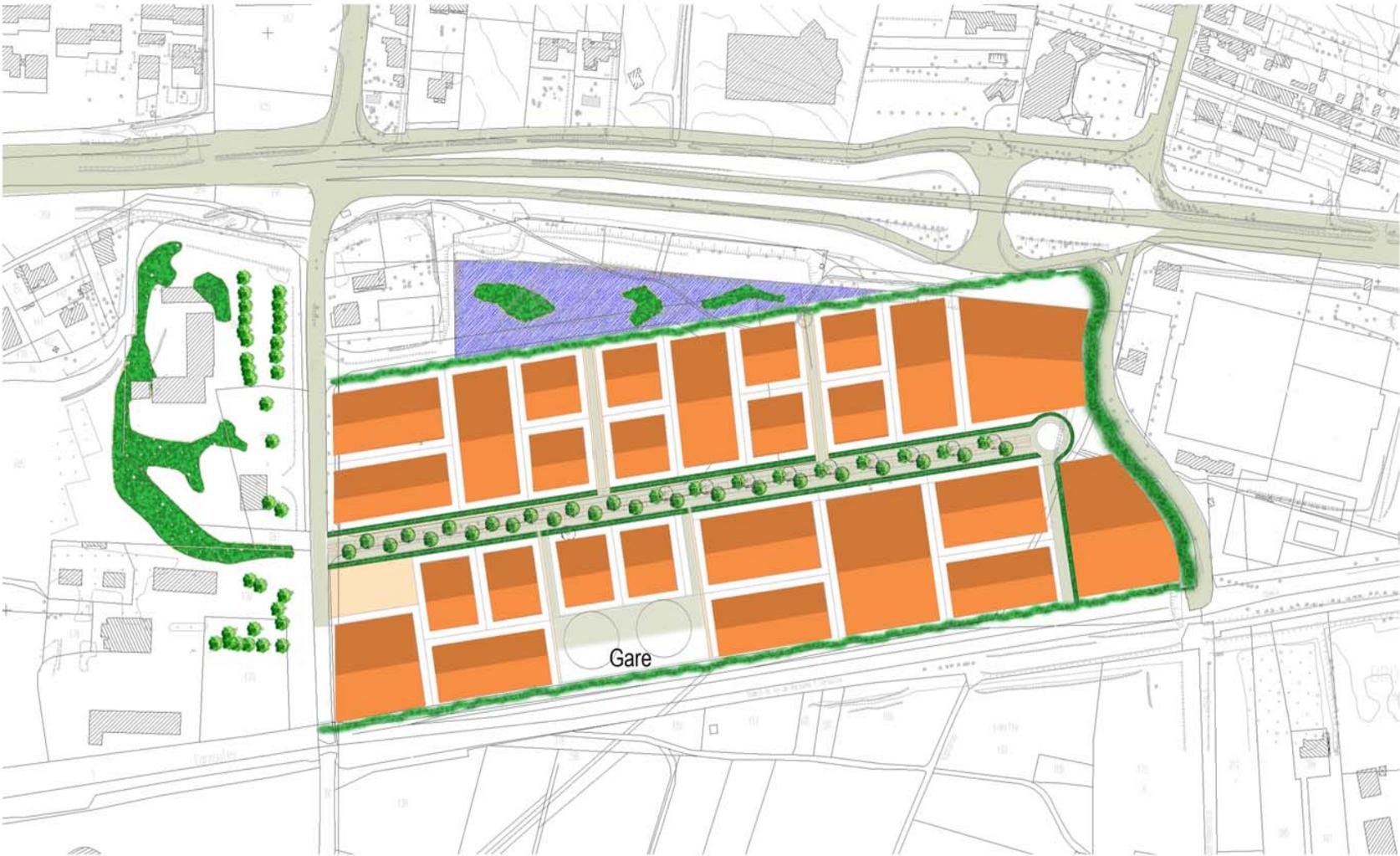


## **DEUXIEME PARTIE : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT**

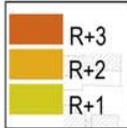
**SCENARIO 1 - PLAN D'ENSEMBLE 1/2000**



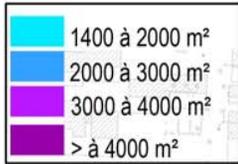
SCENARIO 2 - PLAN D'ENSEMBLE 1/2000



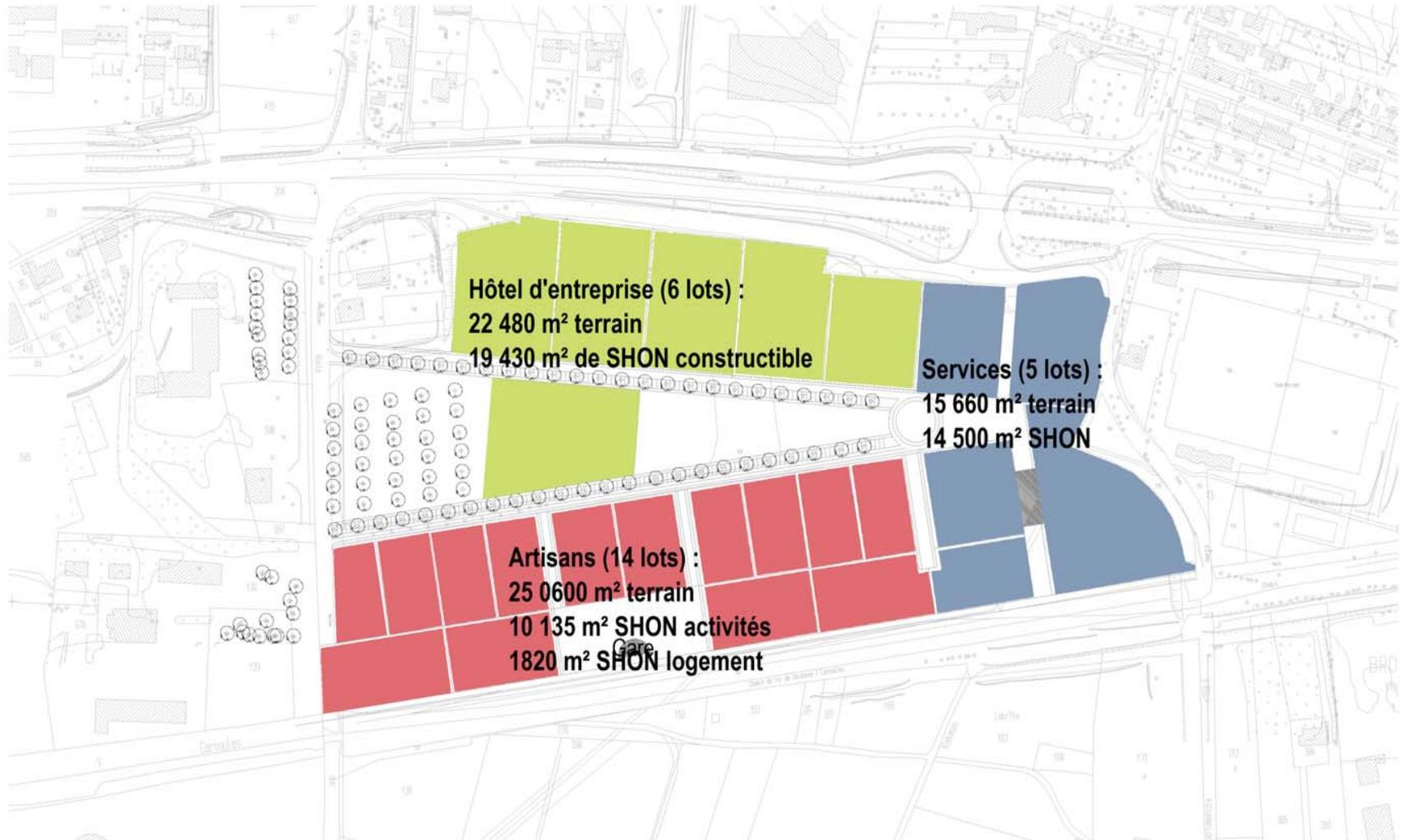
# EPANNELAGE



# PARCELLAIRE



# REPARTITION PAR ACTIVITES



## **TROISIEME PARTIE : BILAN PREVISIONNEL**

## **ETUDE OPERATIONNELLE**

La composition urbaine du secteur et la planification à court terme doit amener à une stratégie volontariste basée principalement :

- Sur la définition économique du site.
- Sur la définition des règles urbanistiques dans un objectif d'un montage opérationnel propre et spécifique.

Ces deux critères nécessitent d'aborder le bilan opérationnel de l'ensemble dans un souci :

- D'une faisabilité réaliste de l'opération
- D'une approche vers un équilibre financier spécifique et interne à l'ensemble du de l'opération et du secteur

Le périmètre opérationnel s'inscrit dans la logique de la procédure d'un lotissement ( option proposée) définissant les charges et produits propres à l'opération s'inscrivant dans un projet urbain de reconversion du site du Carreau de la Mine.

## **PROGRAMME**

Le programme d'ensemble de l'opération : Orientation de la vocation économique du secteur vers une définition généraliste des activités

CF tableau A ( annexe)

- Relais d'entreprise de très haute compétitivité et technologie, microélectronique et informatique ( bureaux, services) :

19.432 m2 de SHON – 22 480 m2 de Terrain – 6 Lots

Entreprise de sous-traitance et bureaux/services plus traditionnels :

14.497 m2 de SHON – 15.659 m2 de Terrain – 5 Lots

Ateliers d'artisans avec logements de fonction :

10.135 m2 de SHON – 25.061 m2 de Terrain – 14 Lots

Le programme d'ensemble de l'opération :

Programme de rétrocession

45.884 m2 de SHON – 63 201 m2 de Terrain – 25 Lots

Parking public au lotissement : 451 Places

Parking privé dans les parties privatives du lotissement : 474 Places

- L'ensemble du programme est synthétisé dans la présentation analytique du tableau 1 ci-après.
- Le bilan de l'opération se répartit de la manière suivante :
  - Estimations Prévisionnelle des dépenses. (Tableau 2)

Montant global de l'opération : 5.617.325 € TTC comprenant :

- Les acquisitions, frais liés à l'assiette foncière ( études spécifiques, déclaration loi sur l'eau,démolition complémentaires,...)
  - Montant de l'acquisition foncière : 900.000,00 € H.T
  - Montant de la dépense (Charge Foncière) : 1.043.997,28 €
- Les travaux d'aménagement VRD, Plantations, Génie civil
  - La gare SNCF est notée pour mémoire
  - Le surcoût concernant la voirie dû à la nature du sol
  - Montant de la dépense : 4 028 166 €
- Les honoraires divers, les assurances, qui sont liés aux travaux et aux aménagements divers, y compris permis de lotir dans l'option proposée :
  - Montant de la dépense : 348 224 €
- Les frais de l'opérateur pour le compte de la maîtrise d'ouvrage
  - Les charges financières sont considérées comme nulles
  - Montant de la dépense : 196 937,54 €

- Estimation Prévisionnelle des recettes. ( Tableau 3)

Montant des recettes :3 476 055 € H.T soit 4 157 362 €TTC comprenant :

- La rétrocession de 45.884 m2 de SHON – de 63 201 m2 de terrain découpé en 25 Lots pour la création de l'ensembles des divers secteur activités
  - Montant de la recette : 4 175 362 €
- La rétrocession des places de stationnements privés extérieurs aux divers lots n'est pas comptabilisée dans le présent document : 474 places de stationnement. Cette notion peut diminuer le déficit de l'opération
  - Montant de la recette : 00,00 €

Dans le présent document, cette recette est nulle.

- Proposition financement - Solde de l'opération (Tableau 4)

Montant du solde à financer : 733 626 € de pouvant se répartir de la manière suivante :

- La charge du solde par les concédants ( Ville et CPA):
  - Montant à hauteur de 40% soit 293 451 €  
  
Nota : Cette charge liée à un investissement permet aux collectivités territoriales une récupération de la TVA.
- Le reste de la charge du solde à hauteur de 45 % par les divers partenaires concernés par les divers contrats de plan pour la reconversion du site des Houillères de Provence :
  - Etat - Montant à hauteur de 15% soit 110 044 €
  - Région - Montant à hauteur de 15 % soit 110 044 €
  - Conseil Général- Montant à hauteur de 15% soit 110 044 €
- L'équilibre financier à hauteur de 15 % dans le cadre spécifique de formation et d'aide à l'emploi :
  - Conseil Européen – Montant à hauteur de 15 % soit 110 044 €

## ***AVANTAGES ET INCONVENIENTS.***

D'un projet d'ensemble et dans le périmètre d'intervention défini.

### *Avantages*

#### Sur la Charge foncière :

- De la définition d'un prix d'acquisition cohérent dans le coût global de l'opération
- Une définition des espaces du domaine public et privé de la commune sur ce secteur
- De la maîtrise de l'initiative privée dans le cadre de l'urbanisation réglementaire

#### Sur les Travaux d'aménagement

- Ensemble des travaux de plantations et de VRD en cohérence avec les objectifs d'extension du tissu urbain de la commune et plus particulièrement du Plan de Meyreuil,
- De bénéficier des avantages de l'élargissement du CD6,
- De favoriser l'essor de la pépinière d'entreprise par l'aménagement du lotissement et permettant une synergie des activités à proximité,
- De prévoir le positionnement de la future gare, liaison Intercommunale des transports collectifs au cœur de l'aménagement d'extension du Plan de Meyreuil,

- La création d'un parc central, cœur de l'îlot, servant de bassin de rétention pour le secteur de la partie haute et de pouvoir prendre en considération financièrement l'augmentation de la capacité du bassin pour la partie basse à proximité de la pépinière d'entreprise.
- Les travaux d'aménagement mettent l'accent sur le qualitatif : 11% pour des prestations de qualité - 8% seulement est pratique dans la région pour ce type d'opération.

#### Sur les autres charges

- L'ensemble des Honoraires techniques des diverses opérations compris dans le bilan ;
- La direction de l'investissement effectué par l'opérateur prenant en considération l'assurance dommage ouvrage dans le bilan de l'opération ;
- Les frais financiers de l'opération et les répercussions de la TVA récupérable pour les divers intervenants ( Opérateur, Ville, CPA,...)

#### Sur les Produits spécifiques

La rétrocession permet un produit attractif non négligeable

- Estimation sur la base du prix de vente du m2 de terrain

55,00 € H.T/m2  
soit 360,77 Frs /m2

- Cela donne une estimation de la charge foncière à rétrocéder en m2 de SHON

64 € H.T / m2 de SHON – Hôtel relais	soit 419,8 Frs/m2 SHON
59 € H.T / m2 de SHON - Services	soit 387 Frs/m2 SHON
115 € H.T / m2 di SHON - Artisans	soit 754,3 Frs/m2 SHON

La marge, dans le bilan, est considérée comme nulle. Ceci permet une influence sur le montant des ventes et une volonté de rendre attractif le secteur,

#### Sur les autres Produits

- La TVA récupérable pour chacun des partenaires financiers

#### *Inconvénients*

#### Sur la Charge Foncière de l'opération

- Le coût d'acquisition à 900.000,00 € (5.903.613 Frs ) malgré une baisse important du vendeur, il représente 16% de l'opération

### Sur l'aspect réglementaire

- Modification du POS en ce qui concerne les places de stationnement (Le règlement existant défavorise considérablement le secteur).

### Sur les Travaux d'Aménagements

- La partie basse du secteur doit être prise en compte dans l'aménagement du bassin de la Pépinière d'entreprise en fonction des courbes de niveau. Pour la déclaration obligatoire concernant la loi sur l'eau, le secteur du bassin en cours d'exécution doit être contenu dans la déclaration.

### CONCLUSION

- Le déficit de l'ensemble du projet représente 733 626 € pour une charge foncière s'élevant à 1.043.997€
- La construction de la « gare » dépend d'un financement approprié. Ils ne sont pas pris en considération dans le bilan financier de l'opération.

Les objectifs de produits autres :

- Commercialisation des emplacements de stationnement:

Soit 2.500,00 € l'emplacement (16.398,92 Frs /U)

- Dans le cadre politique de ce projet, dans un développement concerté :

Sur la base d'une marge nulle sur les cessions

Sur des bases économiques de l'aide à l'emploi et de formation

S'inscrivant dans la stratégie de reconversion des anciens sites des HBCM