

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 166 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Roger GUICHARD - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Nassera BENMARNIA représentée par Pauline ROSSELL - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martine CESARI représentée par Romain BUCHAUT - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Marie-Ange CONTE

représentée par Roger PELLENC - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Christian DELAVET représenté par André BERTERO - Vincent DESVIGNES représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jacques BOUDON - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Frédéric GIBELOT représenté par Michel RUIZ - Jean-Pascal GOURNES représenté par Jean-Jacques COULOMB - Yannick GUERIN représenté par Didier KHELFA - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Nathalie TESSIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Eric MERY représenté par Jean-Marc SIGNES - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Georges ROSSO représenté par André MOLINO - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO - Aïcha SIF représentée par Laure ROVERA - Francis TAULAN représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Anne VIAL représentée par Dona RICHARD - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-Louis VINCENT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Doudja BOUKRINE - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Robert DAGORNE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Anne MEILHAC - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Solange BIAGGI représentée à 14h45 par David GALTIER – Daniel GAGNON représenté à 15h00 par Roland GIBERTI – Eric CASADO représenté à 15h28 par Patrick GRIMALDI – Nicole JOULIA représentée à 15h40 par Claudie MORA – Françoise TERME représentée à 15h47 par Nicolas ISNARD.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Laurent BELSOLA à 15h11 – Anthony KREHMEIER à 15h23 – René RAIMONDI à 15h28 – Monique FARKAS à 15h45 – Sophie GRECH à 15h45 – Samia GHALI à 15h47 – Jean Marc SIGNES à 15h48 – Pierre LEMERY à 15h50 – Philippe GINOUX à 16h00 – Olivia FORTIN à 16h00 – Chantal GARCIA à 16h00 - Marie BATOUX à 16h00 – Gérard FRAU à 16h03 – Sophie GUERARD à 16h06 – René-Francis CARPENTIER à 16h09 – Marylène BONFILLON à 16h11.

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

URBA-014-16092/24/CM

■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre des Gargues sur le territoire de la commune d'Aubagne 87457

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I, du Code Général des Collectivités Territoriales.

Au terme de l'article L212-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement numérique dite loi ELAN , la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) peut être créée par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant la compétence en matière de plan local d'urbanisme et a fortiori en matière de droit de préemption urbain, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

La Zone d'Aménagement Différé est un outil d'aménagement foncier qui permet d'instaurer un droit de préemption spécifique dont le champ d'application est plus large que le droit de préemption urbain et destiné à permettre la réalisation d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et constituer des réserves foncières stratégiques tout en limitant les risques liés à la spéculation foncière que peut entraîner l'annonce d'un tel projet sur des quartiers en devenir.

Le droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé est créé pour une durée de six ans renouvelables et se substitue aux droits de préemption urbain préexistants sur son périmètre.

Le centre hospitalier d'Aubagne, actuellement situé en centre-ville, équipement public structurant et rayonnant sur le territoire de l'est métropolitain, nécessite d'être modernisé. Après l'étude de plusieurs hypothèses, le choix de la reconstruction d'un nouvel équipement hospitalier a été validé sur un nouveau site.

La commune d'Aubagne et la Métropole ont identifié le secteur des Gargues pour implanter ce nouvel hôpital à l'horizon 2030. Le choix s'est porté sur ce site qui présente un potentiel intéressant pour y développer un projet hospitalier : à proximité du centre-ville, bien desservi par les infrastructures autoroutières ; avec l'opportunité de développer autour un projet d'ensemble en synergie avec la structure hospitalière.

Cette volonté a été inscrite dans l'OAP « Zone économique Est » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé le 29 juin 2023.

Le périmètre de réflexion porte sur une surface d'une trentaine d'hectares dont environ 8 sont d'ores et déjà affectés dans le PLUi comme un espace végétalisé.

Le développement du secteur des Gargues dans un ensemble cohérent qui réponde tant aux objectifs d'économie d'espace et d'optimisation de son utilisation qu'aux besoins de développement économique nécessite une intervention volontariste et anticipatrice de la collectivité afin de préserver et d'anticiper les besoins fonciers pour créer les conditions favorables à la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement.

L'instauration d'un périmètre de la Zone d'Aménagement Différé permettra de constituer des réserves foncières, de préserver l'aménagement futur du secteur et de stabiliser les prix du marché foncier.

C'est dans ce cadre que l'instauration de la Zone d'Aménagement Différé des Gargues et la désignation de la Métropole Aix-Marseille-Provence comme titulaire du droit de préemption au sein du périmètre de ladite ZAD permettra de mettre en œuvre une politique foncière stratégique afin de permettre la maîtrise du développement urbain de ce territoire.

Conformément à l'article L 212-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville d'Aubagne a approuvé préalablement la création de la ZAD par délibération du 28 mars 2024.

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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° URBA 025-14326/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Aubagne du 28 mars 2024 portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre des Gargues.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La situation privilégiée du secteur des Gargues et son potentiel foncier pour répondre aux besoins liés à l'implantation d'un projet hospitalier au développement économique en synergie avec ce projet et à la valorisation des richesses naturelles du site ;
- La compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière de création de Zone d'Aménagement Différé ;
- La volonté de poursuivre une stratégie foncière anticipatrice nécessaire à la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme et de constituer la réserve foncière nécessaire pour les mener à bien.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre des Gargues sur le territoire de la commune d'Aubagne pour une durée de six ans renouvelables, suivant le plan et l'état parcellaire annexés à la présente délibération.

Article 2 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence est désignée comme titulaire du droit de préemption à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Différé ainsi créée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à déléguer à tout tiers visé à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, au nom de la Métropole, le droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé, à l'occasion de l'aliénation d'un bien déterminé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé des Gargues.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer tous les actes afférents en vue de l'exécution de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY