

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13239

■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la commune de Cassis sur le périmètre de la carrière Lafarge.

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

La carrière de calcaires de Cassis, également communément appelée « carrière Lafarge » du nom de son propriétaire exploitant, située dans le quartier du Brégadan, est exploitée depuis 1920 par la société Lafarge et ses prédécesseurs.

Cette carrière, située en zonage NCa, ND et NAE3 du POS de la commune, s'étend sur 22 Hectares au Nord de la commune, à proximité immédiate de la gare SNCF.

S'agissant de l'activité, l'arrêté préfectoral du 15 février 2010 autorise la poursuite d'exploitation de la carrière et fixe une date de fin d'exploitation au 31 décembre 2023, comprenant une durée de 2 ans pour terminer la remise en état du site.

En termes de disponibilité foncière, la commune souffre d'une pénurie de foncier pour son développement futur or le site de la carrière Lafarge offre des perspectives réelles à l'ambition communale et métropolitaine de participer au recyclage de ce foncier post exploitation industrielle.

La surface et la localisation de la carrière représentent une opportunité foncière qu'il convient de préserver et d'anticiper pour permettre le développement futur de la commune.

Le potentiel foncier de ce site a été confirmé par les documents stratégiques de planification tels que le PLUi ou le SCOT de l'ex communauté urbaine Marseille Provence.

En phase avec les objectifs poursuivis par les documents de planification, il est nécessaire d'envisager dès à présent les perspectives d'évolution à long terme du site Lafarge à l'issue de son exploitation en poursuivant l'objectif de réhabilitation de la carrière pour la réintégrer dans son environnement.

La réalisation de ces objectifs sera facilitée par une maîtrise foncière et la définition d'un projet d'aménagement pour définir l'avenir du site.

Par ailleurs, même si l'affectation définitive de ce tènement foncier n'est pas encore arrêtée, la commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont pour ambition de réaliser sur une partie du site une opération de logements à coûts maîtrisés.

Le site se situe aujourd'hui en dehors de tout périmètre de droit de préemption. Dans ces conditions, il convient d'anticiper d'ores et déjà les actions foncières à mettre en œuvre pour assurer la réalisation future d'un projet d'aménagement.

La loi ALUR du 24 mars 2014 apporte de nouvelles possibilités en terme de création de zone d'aménagement différé et ouvre le droit à l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale de créer une Zone d'aménagement différé.

La Zone d'aménagement différé est un outil d'aménagement foncier qui instaure un périmètre de préemption permettant aux collectivités d'acquérir prioritairement des terrains situés dans son périmètre en vue de la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement visée par l'article L300-1 du code de l'urbanisme et de constituer des réserves foncières pour une durée de six ans renouvelables.

Par l'instauration d'un droit de préemption, la Zone d'aménagement différé permet par ailleurs de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains en cas de vente, et de prévenir la hausse de prix pressentie par le jeu de la spéculation que peut entraîner l'annonce d'un projet d'aménagement.

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 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération AEC n°009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté préfectoral du 15 février 2010 autorisant la société Lafarge à poursuivre l'exploitation de la carrière
- La délibération de la Ville de Cassis en date du 19 novembre 2019 portant demande de création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la carrière Lafarge
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'échéance prévue pour le 31 décembre 2023 de l'exploitation de la carrière de calcaire Lafarge.
- La pénurie de foncier sur la commune de Cassis pour le développement des futurs projets d'aménagement de la commune
- La compétence de la Métropole en matière de création de zone d'aménagement différé
- Qu'il apparaît opportun de créer une zone d'aménagement différé sur le périmètre de la carrière Lafarge, délimité en annexe, afin d'assurer et d'anticiper la maîtrise foncière du site et de prévenir la hausse des prix du foncier.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la création d'une Zone d'aménagement différé sur la carrière Lafarge de la commune de Cassis pour une durée de six ans renouvelable, selon le périmètre annexé à la présente délibération

Article 2 :

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

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) SUR LA COMMUNE DE CASSIS SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA CARRIÈRE LAFARGE.

La carrière de calcaires de Cassis, également communément appelée « carrière Lafarge » du nom de son propriétaire exploitant, située dans le quartier du Brégadan, est exploitée depuis 1920 par la société Lafarge et ses prédécesseurs.

Cette carrière, située en zonage NCa, ND et NAE3 du POS de la commune, s'étend sur 22 Hectares au Nord de la commune, à proximité immédiate de la gare SNCF.

S'agissant de l'activité, l'arrêté préfectoral du 15 février 2010 autorise la poursuite d'exploitation de la carrière et fixe une date de fin d'exploitation au 31 décembre 2023, comprenant une durée de 2 ans pour terminer la remise en état du site.

En termes de disponibilité foncière, la commune souffre d'une pénurie de foncier pour son développement futur or le site de la carrière Lafarge offre des perspectives réelles à l'ambition communale et métropolitaine de participer au recyclage de ce foncier post exploitation industrielle.

La surface et la localisation de la carrière représentent une opportunité foncière qu'il convient de préserver et d'anticiper pour permettre le développement futur de la commune.

Le potentiel foncier de ce site a été confirmé par les documents stratégiques de planification tels que le PLUi ou le SCOT de l'ex communauté urbaine Marseille Provence.

En phase avec les objectifs poursuivis par les documents de planification, il est nécessaire d'envisager dès à présent les perspectives d'évolution à long terme du site Lafarge à l'issue de son exploitation en poursuivant l'objectif de réhabilitation de la carrière pour la réintégrer dans son environnement.

La réalisation de ces objectifs sera facilitée par une maîtrise foncière et la définition d'un projet d'aménagement pour définir l'avenir du site.

Par ailleurs, même si l'affectation définitive de ce tènement foncier n'est pas encore arrêtée, la commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont pour ambition de réaliser sur une partie du site une opération de logements répondant aux caractéristiques du bail solidaire (BSR).

Le site se situe aujourd'hui en dehors de tout périmètre de droit de préemption.

Dans ces conditions, il convient d'anticiper d'ores et déjà les actions foncières à mettre en œuvre pour assurer la réalisation future d'un projet d'aménagement.

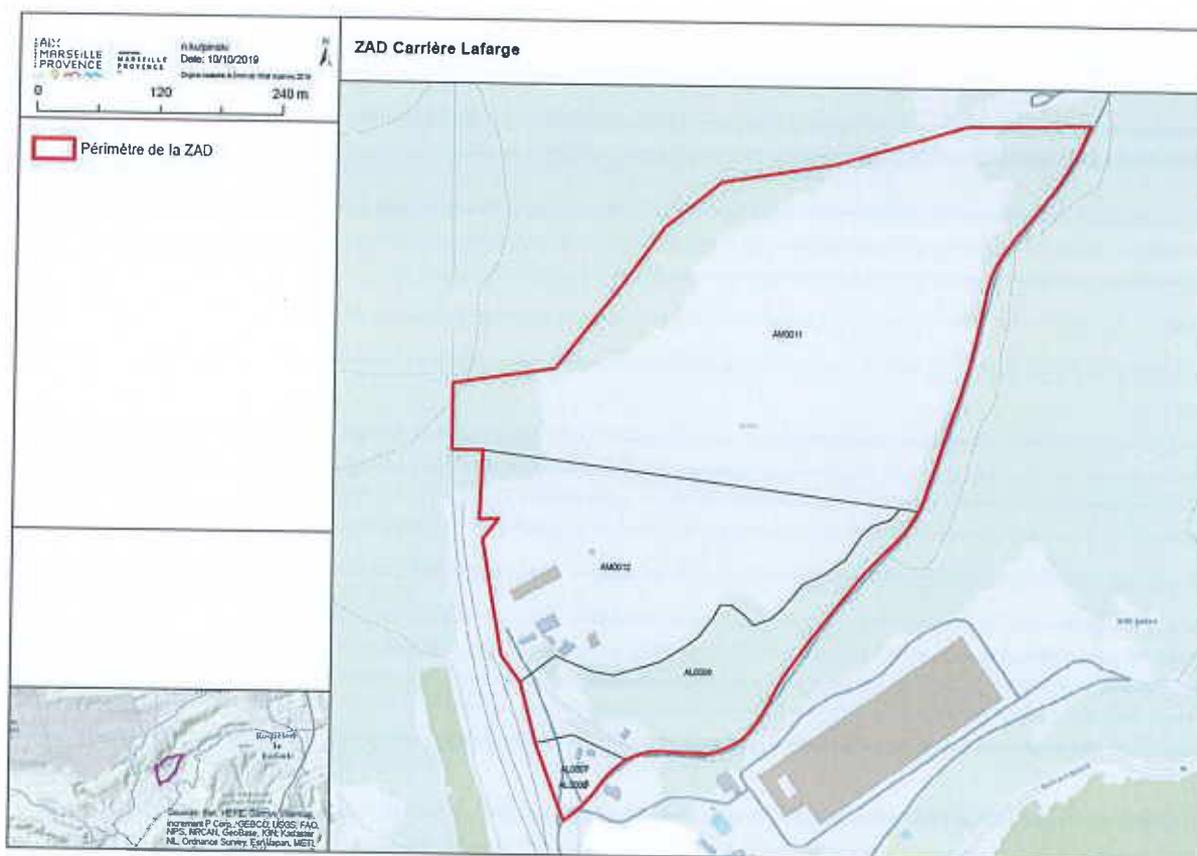
La loi ALUR du 24 mars 2014 apporte de nouvelles possibilités en terme de création de zone d'aménagement différé et ouvre le droit à l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale de créer une Zone d'aménagement différé

La Zone d'aménagement différé est un outil d'aménagement foncier qui instaure un périmètre de préemption permettant aux collectivités d'acquérir prioritairement des terrains situés dans son périmètre en vue de la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement visée par l'article L300-1 du code de l'urbanisme et de constituer des réserves foncières pour une durée de six ans renouvelables.

Par l'instauration d'un droit de préemption, la Zone d'aménagement différé permet par ailleurs de s'assurer de la maîtrise foncière des terrains en cas de vente, et de prévenir la hausse de prix pressentie par le jeu de la spéculation que peut entraîner l'annonce d'un projet d'aménagement.

Annexe :

Périmètre de la ZAD Carrière Lafarge :



Liste des parcelles concernées :

Numéro de parcelles	Section et N° de parcelles	surface en m ²
131022 AL0007	AL0007	3762
131022 AL0006	AL0006	28289
131022 AL0008	AL0008	26
131022 AM0011	AM0011	129523
131022 AM0012	AM0012	56603