

## 2018\_CT2\_265

### **OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation des conditions de transfert de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain "ZAC Pallières II" sur la commune des Pennes Mirabeau**

---

Le 21 juin 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Puits Morandat à Gardanne, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 15 juin 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Étaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc - TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à MALAUZAT Irène – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à AUGÉY Dominique – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CORNO Jean-François donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à DELAVET Christian – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BOUDON Jacques – JOUVE Mireille donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger - RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à TERME Françoise – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – BORELLI Christian - BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – GARELLA Jean-Brice – GOURNES Jean-Pascal – LEGIER Michel – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SERRUS Jean-Pierre – TRAINAR Nadia

**Secrétaire de séance** : Arnaud MERCIER

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_265- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018
---

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi  
Zones d'activités**

■ Séance du 21 juin 2018

05\_1\_12

■ **Approbation des conditions de transfert de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain "ZAC Pallières II" sur la commune des Pennes Mirabeau**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2018

29

#### URB 029-28/06/18 CM

#### ■ Approbation des conditions de transfert de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain "ZAC Pallières II" sur la commune des Pennes Mirabeau

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

Depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence «définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme», en vertu de l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Ce même article précise que l'intérêt métropolitain doit être défini au plus tard deux ans après la création de la métropole, soit au 1er janvier 2018 pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, à défaut, la Métropole exerce l'intégralité des compétences soumises à la définition de l'intérêt métropolitain.

La délibération du Conseil Métropolitain référencée « URB 023-2781/17/CM » du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement. Au vu de ces critères, cette même délibération a reconnu d'intérêt métropolitain des projets et opérations d'aménagement ; ainsi, en accord avec la commune des Pennes Mirabeau, la ZAC Pallières II a été déclarée d'intérêt métropolitain.

Il convient donc de dresser le bilan patrimonial et financier de l'opération afin de fixer les conditions matérielles dans lesquelles s'effectuera le transfert effectif de l'opération ainsi que le périmètre et la date du transfert de charges, de produits et de responsabilités qui en découlent. Une délibération concordante de la Commune des Pennes Mirabeau sera prise pour acter ces conditions.

#### I. Présentation de l'opération

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières 1 à l'Ouest et la zone

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20180621-2018\_CT2\_265-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2018  
Date de réception préfecture : 02/07/2018

commerciale et d'activités au Nord. D'une superficie totale d'environ 32 ha, la ZAC Pallières II a ainsi été créée en 2015 par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1<sup>er</sup> juin 2015. Cette concession a été modifiée par un avenant n°1 du 23 novembre 2016.

Le projet vise à créer une continuité urbaine en cohérence avec le cadre général naturel et urbain existant. Il s'agit d'un véritable « morceau » de ville avec une diversité des espaces. L'organisation spatiale visera à assurer le lien avec le village et le tissu urbain limitrophe. Dans cet esprit, un concours d'urbanistes a été organisé par la SPLA en 2016 et une équipe pluridisciplinaire a été retenue par un jury présidé par le Maire des Pennes Mirabeau : l'équipe de CFL Architecture composée d'un architecte urbaniste, un paysagiste, un bureau d'études techniques (Egis) et un bureau d'études environnement (Symoé). Durant l'année 2017, la SPLA Pays d'Aix Territoires et l'équipe de CFL Architecture ont piloté les études urbaines permettant de fixer le programme d'équipements de la ZAC, finalisé le schéma d'aménagement, proposé un phasage et un bilan financier. L'ensemble de ces éléments a conduit à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC fin 2017.

Dans les grandes lignes le dossier prévoit

- Un programme de constructions prévisionnel total d'environ 100.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher permettant la réalisation d'environ 1000 logements.
- Environ 6000 m<sup>2</sup> de sdp pour les commerces et activités en front de RD113.
- Un Programme mixte avec 30% de logements sociaux, 10% d'accession, et 60% de libre avec une mixité des formes urbaines : habitat individuel, individuel groupés et petits collectifs.
- Des équipements publics : un groupe scolaire, une maison intergénérationnelle.
- Des aménagements paysagers qualitatifs le long des principales voiries.
- Des aménagements en lien avec le BHNS et les liaisons vers les quartiers limitrophes.

Par ailleurs, depuis 2007, le site de Pallières fait l'objet d'un partenariat conclu entre l'EPF PACA, la commune des Pennes-Mirabeau et le Pays d'Aix afin d'assurer une démarche de veille foncière sur le secteur. À cet égard, une convention d'anticipation foncière a été signée en 2007 entre ces trois acteurs. Ce conventionnement a permis à l'opérateur foncier de maîtriser sur l'ensemble du secteur, environ 6 hectares de foncier.

Par la suite, il est apparu nécessaire que l'EPF PACA poursuivre sa mission foncière par la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique travaux. Ainsi, en janvier 2017, a été adoptée une nouvelle convention d'intervention foncière en phase réalisation afin que l'opérateur foncier conduise les acquisitions foncières en étant bénéficiaire de la procédure d'expropriation. S'agissant des principales modalités juridiques et financières de la convention, la Métropole Aix-Marseille Provence se porte garante des biens acquis par l'EPF PACA. La garantie de rachat est fixée dans la présente convention à 20 M€. Elle correspond au montant prévisionnel nécessaire pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site.

Ainsi dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération, il a été décidé que l'EPF PACA continuerait sa mission foncière sur l'opération notamment par la mise en œuvre du dossier de DUP travaux.

## **II. Bilan Financier**

Le traité de concession entre la commune des Pennes Mirabeau et la SPLA Pays d'Aix Territoires, complété par son avenant n°1, prévoit une participation du concédant à l'opération de 405.902 €, affectée au financement des études pré-opérationnelles. Cette participation a été entièrement versée par la commune des Pennes Mirabeau à ce jour. Le CRAC 2017 (compte rendu d'activités du concessionnaire) de l'opération approuvé au conseil d'administration de la SPLA Pays d'Aix Territoires le 18 Avril dernier présente un bilan d'opération équilibré avec un total dépenses et recettes de 43,5 M d'€ HT. La SPLA a prévu de recourir à l'emprunt pour financer les premiers travaux de viabilisation qui démarreront en 2020.

Cependant, il est nécessaire de réaliser certaines études techniques préalablement aux travaux d'aménagement, notamment le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau, et de désigner l'équipe d'ingénierie en charge du dossier techniques des ouvrages niveau DCE. Aussi, il sera proposé de verser une avance trésorerie remboursable de 300.000 € à la SPLA dès l'année 2018, sous réserve de la disponibilité des crédits au BPF Aménagement du CT2, afin de garantir le planning de réalisation de l'opération.

### **III. Bilan patrimonial**

Afin de maintenir à la fois la dynamique foncière engagée mais également la logique opérationnelle, il a été souhaité par l'ensemble des partenaires que l'EPF PACA poursuive sa mission foncière sur le périmètre de l'opération d'aménagement. La mission d'acquisition des terrains que cela soit à l'amiable ou par voie d'expropriation est donc dévolue à l'EPF PACA par le biais de la convention d'intervention foncière existante sur la ZAC. La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA est totale sur le périmètre, l'exercice du droit de priorité lui est également délégué en vertu des dispositions de l'article L240-1 du Code de l'Urbanisme.

En vue d'assurer la maîtrise totale du foncier de la ZAC, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été initiée suite à l'approbation du dossier de réalisation en vue d'une expropriation dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

Il est également prévu dans le traité de concession que l'EPF PACA s'engage à céder des îlots fonciers au fur et à mesure de leur maîtrise sur la base d'un planning préalablement défini. La SPLA s'engageant de son côté à racheter le foncier à l'EPF selon des modalités à définir dans une convention tripartite à établir.

Par ailleurs, la commune des Pennes Mirabeau dispose de foncier dans le périmètre de la ZAC. Les parcelles propriété de la commune, CO 142-140-141-107-147-529-530-40-225 représentant une surface totale de 25 571m<sup>2</sup> sont libres de toute occupation. Les parcelles communales CO 533-531-532 sont occupées par du bâti. Le traité de concession (y compris dans sa forme modifié suite au transfert de la ZAC) ainsi que le bilan prévisionnel de la ZAC prévoit le rachat par l'aménageur des terrains nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il conviendra, en concertation entre commune, Métropole et SPLA de définir les conditions précises de ce rachat.

### **IV. Les marchés et contrat en cours**

Au titre de l'article L5217-5 du CGCT, la Métropole est substituée de plein droit pour l'exercice des compétences transférées, aux communes membres [...], dans l'ensemble des droits et obligations attachés aux biens mis à disposition [...] ainsi que pour toutes leurs délibérations et tous leurs actes. Le transfert de l'opération entraîne de droit le fait que les contrats soient transférés et exécutés dans les conditions antérieures.

En l'espèce, les seuls contrats existants sur cette opération sont le contrat de concession entre la commune et la SPLA et la convention d'intervention foncière avec la Métropole et l'EPF PACA. Aussi afin de garantir l'association et le co-pilotage de l'opération d'aménagement par la commune et la Métropole, il a été convenu entre les parties qu'un avenant au traité de concession d'une part, substituera la métropole à la commune en tant que concédant de l'opération et d'autre part intégrera la Métropole dans les organes de suivi de la ZAC (Comité technique et comité de pilotage) aux côtés de la commune des Pennes Mirabeau et de la SPLA. Cet avenant sera présenté à un prochain Bureau de la Métropole.

## **V. Les contentieux en cours**

Suite au lancement de la procédure de ZAC par la commune des Pennes Mirebeau, par délibération 38X15 du 26 février 2015, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et par délibération 39X15 du 26 février 2015, le conseil municipal a décidé la création de la ZAC des Pallières II.

Monsieur Poussel, Madame Zografou, Monsieur Fabien, Madame Lombardo, ont adressé un recours gracieux à la commune le 19 janvier 2017, à l'encontre des délibérations susvisées, auquel une décision explicite de rejet leur a été opposée le 30 janvier 2017.

Par requête enregistrée par le Greffe du Tribunal administratif de Marseille sous le n°1701570-2 le 6 mars 2017, les requérants ont sollicité du Tribunal administratif de Marseille l'annulation des délibérations 38X15 et 39X15 du 26 février 2015 ainsi que de la décision explicite de rejet du recours gracieux.

Par jugement du 19 février 2018, le Tribunal Administratif de Marseille a rejeté la requête de Monsieur Poussel et autres.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il convient d'acter les modalités financières et patrimoniales du transfert de la ZAC Pallières 2 sur la commune des Pennes Mirabeau.

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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- La délibération cadre relative à l'intérêt métropolitain n° MET 17/3162/CM du 30 mars 2017 ;
- La délibération relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour la définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme n° MET 17/4627/CM du 19 octobre 2017.

#### **Où le rapport ci-dessus,**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que la Métropole a défini les critères de l'intérêt Métropolitain
- Que l'opération répond à des enjeux structurants mettant en œuvre des orientations métropolitaines notamment en matière d'aménagement, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville
- Que l'opération prend en compte dans la définition des enjeux et des objectifs de programmation l'articulation habitat-transport et la mise en œuvre de démarches environnementales

#### **Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé, en accord avec la Commune des Pennes Mirabeau, le transfert à la Métropole de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain dénommée ZAC Pallières II dont le périmètre figure en annexe de la présente.

**Article 2 :**

Est acté le transfert effectif de cette opération à compter de la date la plus tardive du retour du contrôle de légalité des délibérations de la Commune et de la Métropole.

**Article 3 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tout document relatif à la réalisation et au suivi de ce dossier, à réaliser les formalités afférentes.

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

Henri PONS

## Périmètre de l'opération ZAC Pallières II



## Simulation d'aménagement



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20180621-2018\_CT2\_265-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2018  
Date de réception préfecture : 02/07/2018

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation des conditions de transfert de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain "ZAC Pallières II" sur la commune des Pennes Mirabeau**

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	75
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	75
Majorité absolue	38
Pour	75
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le **28 JUIN 2018**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20180621-2018\_CT2\_265-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2018  
Date de réception préfecture : 02/07/2018