

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

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

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

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

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

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

#### **URBA-006-16745/24/CM**

### **■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure**

**98534**

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

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de la Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort.

Par arrêté n° 24/259/CM du 18 juin 2024, la Présidente a engagé la procédure de modification n°3.

Cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort, en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

En effet, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière. Des commerces, des espaces de coworking, et une crèche sont également prévues.

Ces zones 2AU sont concernées par une Orientation d'Aménagement Prioritaire (OAP) spécifique et inscrites au sein du SCOT d'Agglopolo Provence un Site Economique d'Intérêt Local (SEIL) à créer.

Cette ouverture à l'urbanisation doit être justifiée, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

#### **Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :**

Rappel des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Mallemort en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le deuxième objectif du PADD, intitulé « Une typologie de bourg à conforter et structurer », énonce, dans ses orientations générales, de réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg, et plus précisément :

- Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant.
- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble.
- Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants.

Le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD. Il répond au principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants. La commune de Mallemort, en raison de son dynamisme et de son attractivité, accueille une population jeune et familiale. Le solde migratoire est de +0,4% (RP INSEE 2023).

Un déficit en logements sociaux est également identifié dans le PADD.

Le projet de la commune prévoit la construction d'environ 200 logements dont la moitié en locatif social et avec la volonté d'obtenir le label éco-quartier « Quartier durable méditerranéen ».

Le projet envisagé sur le secteur du Roure va donc permettre à la commune d'atteindre ces objectifs, en répondant aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment les besoins en logements sociaux prévus par le Contrat Mixité Sociale approuvé par le Conseil de la Métropole le 27 juin 2024.

Rappel des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le PLH métropolitain approuvé définit, pour la période 2023-2028, la production de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux.

A ce titre, le secteur du Roure est bien identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable.

Le projet comprend environ 200 logements constitués de maisons individuelles, de logements intermédiaires et collectifs. La moitié de ces logements sont sociaux.

Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.

Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :

Le PLU comprend 2 zones 1AU :

- Une zone 1AUe destinée à l'économie.
- Une zone 1AU identifiée dans l'OAP n°11 (« Entre deux canaux ») qui prévoit, en lien avec sa superficie disponible, la construction de 30 logements en habitat participatif.

Les capacités de densification sont insuffisantes au sein des tissus urbains existants et dans les zones 1AU du PLU en vigueur, au regard du projet d'aménagement envisagé (200 logements, commerces, espaces de coworking, et crèche).

En effet, le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir un projet d'habitat d'une telle emprise. De plus, le seul autre secteur classé en zone 1AU au PLU dédié à l'habitat fait déjà l'objet d'une OAP qui ne permet pas, dans son emprise, la réalisation du projet d'aménagement prévu dans l'OAP du Roure.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU1 et 2AU2 identifiées dans l'OAP Le Roure.

La faisabilité opérationnelle du projet sur les zones 2AU du secteur du Roure :

L'urbanisation de ce secteur est prévue de longue date (inscription au SCoT Aggloprovence et au PLU). Les pratiques agricoles restantes correspondent avant tout à une stratégie d'attente. Le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par la commune mais appartient à différents propriétaires qui ont contracté avec un opérateur.

Ainsi, depuis 2021, la mairie travaille en étroite collaboration avec cet opérateur afin de définir un projet cohérent à l'échelle du secteur et conforme aux attentes de la commune.

La desserte de cet éco-quartier est prévue via trois accès au Nord, au Sud et au Nord-Est. Les modes actifs ont également été envisagés via des cheminements et aménagements spécifiques. Des liaisons viaires sont prévues pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants. Les infrastructures actuelles sont adaptées pour écouler les trafics générés par le projet. Toutes les études techniques environnementales sont, à ce jour, favorables au montage de l'opération. Afin de permettre la poursuite de l'irrigation en aval du site du projet, le réseau de canaux d'irrigation sera maintenu.

L'étude de faisabilité menée par les différents bureaux d'études associés au projet a confirmé la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement au regard des caractéristiques de l'aménagement envisagé : nature des équipements, typologie de logements attendue (individuels, collectifs, privés et sociaux), préservation des milieux naturels.

En effet, la conception de ce projet a permis d'imaginer un éco-quartier durable méditerranéen respectueux de son environnement.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se justifie également par la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de prévoir les infrastructures nécessaires (commerces et crèche notamment).

Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de structuration du bourg et d'opération d'ensemble tels qu'énoncés dans le PADD.

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 ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- 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 dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;

- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-005-15426/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 demandant l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- L'arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3.

**Ouï le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Qu'il convient que Métropole Aix-Marseille-Provence délibère afin de justifier l'utilité d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

**Délibère**

**Article unique :**

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au sein du secteur du Roure, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)  
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT