

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

**Séance du jeudi 27 février 2025**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 187 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Doudja BOUKRINE - Mireille BALLETTI représentée par Sandrine MAUREL - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Moussa BENKACI représenté par

Francis TAULAN - Julien BERTEI représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Romain BUCHAUT représenté par Olivier FREGEAC - René-Francis CARPENTIER représenté par Vincent GOYET - Emmanuelle CHARAFE représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Jean-Jacques COULOMB représenté par Frédéric GIBELOT - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Pierre-Olivier KOUBIFLOTTE représenté par David GALTIER - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Pauline ROSSELL représentée par Eric SEMERDJIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Louis VINCENT représenté par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Mathilde CHABOCHE - Robert DAGORNE - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Dona RICHARD - Lionel ROYER-PERREAUT - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Fabrice POUSSARDIN représenté à 14h15 par Richard MALLIE - François BERNARDINI représenté à 14h54 par Eric CASADO - Patrick PAPPALARDO représenté à 15h00 par Guy TEISSIER - Françoise TERME représentée à 15h40 par Nicolas ISNARD - Jean-Pierre SERRUS représentée à 15h43 par Amapola VENTRON.

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

Nassera BENMARNIA à 15h11 - Sophie GUERARD à 15h12 - Henri PONS à 15h30 - Sabine BERNASCONI à 15h30 - Ulrike WIRMINGHAUS à 15h30 - Magali GIOVANNANGELI à 15h30 - Jessie LINTON à 15h42 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h45.

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

**URBA-017-17523/25/CM**

**■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la future Zone d'activités de La Verdière situé chemin de Salon sur le territoire de la commune de Mallemort  
116752**

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 ZAD 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, 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 ZAD est créé pour une durée de six ans renouvelables et se substitue aux droits de préemption urbain préexistants sur son périmètre.

La zone d'activités de la Verdière est une zone d'activités d'une superficie totale de 18 hectares qui se compose d'une partie urbanisée au Nord à vocation principalement artisanale et d'une partie au Sud en zone à urbaniser au PLU en vigueur (7,5 ha environ en zone 1AUe et 2,5 ha environ en zone 2AUe) constituant la future extension de la zone d'activités sur le site dit « chemin de Salon ».

Le projet d'extension de la zone d'activités permettra de proposer une offre foncière aux entreprises locales souhaitant se développer et maintenir leur activité localement mais aussi de répondre aux besoins fonciers de nouvelles entreprises.

Ce projet d'extension s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale sur le secteur de la Verdière visant à maintenir son dynamisme et son attractivité et à optimiser les occupations actuelles. Les objectifs poursuivis par la commune et la Métropole sont de structurer et améliorer l'entrée de ville en réaménageant le carrefour Douneau et en y implantant des activités qualitatives, de traiter l'interface entre la zone d'activités et les quartiers résidentiels via l'aménagement du chemin de Salon et de proposer une offre foncière et immobilière à destination des entreprises.

Dans ce cadre, la Métropole a engagé une étude pré opérationnelle pour étudier les conditions de réalisation de ce projet. En outre la commune et la Métropole ont sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA pour les accompagner dans le cadre d'une mission d'intervention foncière sur la Zone d'Activités de la Verdière comprenant le périmètre de la zone à qualifier ainsi que celui de son extension sur le site dit « chemin de Salon ».

L'aménagement de ce secteur dans un ensemble cohérent qui réponde tant aux objectifs d'économie d'espace et d'optimisation de son utilisation qu'aux besoins de développement 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 de ce projet.

L'instauration d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé combinée à l'action de l'EPF PACA au titre de la Convention d'intervention foncière en développement économique permettra de constituer des réserves foncières, de préserver les conditions d'aménagement futur du secteur et de stabiliser les prix du marché foncier.

C'est dans ce cadre que l'instauration de la ZAD sur le périmètre d'extension de la Zone d'Activités de la Verdière dit chemin de Salon 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 commune de Mallemort a approuvé préalablement la création de la ZAD par délibération de son Conseil municipal du 13 novembre 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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- 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 du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Marseille-Provence ;
- La délibération du Bureau de la Métropole du 30 juin 2022 relative à l'approbation d'une convention d'intervention foncière en développement économique de la zone d'activités de la Verdière entre l'EPF PACA, la commune de Mallemort et la Métropole ;
- La délibération du Conseil municipal de la commune de Mallemort Ville du 13 novembre 2024 portant avis préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la future Zone d'Activités de la Verdière.

#### **Où il le rapport ci-dessus,**

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

#### **Considérant**

- La situation privilégiée du secteur de la Verdière et son potentiel foncier pour répondre aux besoins de développement économique des entreprises alliés aux enjeux de requalification et d'amélioration urbaine et fonctionnelle de l'entrée de ville ;

- 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 (ZAD) sur le périmètre d'extension de la zone d'activités de la Verdière dit chemin de Salon sur le territoire de la commune de Mallemort 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 habilitée 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 de Mallemort.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué,  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY