

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - 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 - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - 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 René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Éléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENG - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

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

Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - François TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

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

URBA-021-19131/25/CM

**■ Opération d'aménagement du secteur Oasis à Miramas - Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté
147380**

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

Le projet d'aménagement dit « Oasis » se situe sur une friche industrielle d'une superficie d'environ 8 hectares à proximité immédiate de la gare de triage SNCF de Miramas, le long du faisceau ferroviaire. La friche est destinée à être reconvertie pour développer un quartier à dominante résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Ce secteur est lui-même inscrit dans un projet d'aménagement d'envergure visant à rééquilibrer le développement communal au profit du centre-ville, en tirant parti du dynamisme de son équipement principal : la gare SNCF. Cette stratégie s'appuie donc sur le développement de plusieurs secteurs de projets :

- La rénovation de la gare de Miramas.
- La requalification du centre-ville aux abords de la place Jourdan.
- La création d'un nouveau quartier support d'attractivité résidentielle, le projet de « l'Ecoquartier OASIS ».

Par délibération du conseil de Métropole n° URBA-044-14345/23/CM du 29 juin 2023, la réalisation de cette opération a été confiée à la SOLEAM via un traité de concession d'aménagement.

Le projet d'Ecoquartier doit permettre la création d'environ 350 logements neufs. Les objectifs visés sont :

- Urbaniser une friche située à proximité immédiate du centre-ville et, ainsi, contribuer à lutter contre l'étalement urbain, tout en considérant l'opération comme une plus vaste opération de reconquête du cœur de ville de Miramas.
- Réaliser un nouveau quartier attractif présentant de fortes ambitions environnementales avec un cadre de vie agréable et une diversité de typologie bâtie, avec notamment l'ambition d'obtenir la labellisation Ecoquartier.
- Garantir la proximité et l'accessibilité aux différents modes de transports.

Afin de compléter ces objectifs, il a été décidé d'inscrire le projet dans la démarche de labellisation Ecoquartier. Depuis 2012, le label national Ecoquartier valorise les projets qui favorisent l'émergence de nouvelles façons de concevoir, de gérer et de vivre au cœur de nos territoires. L'engagement dans cette démarche a été approuvé en Conseil Métropolitain le 5 mai 2022.

Par ailleurs, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation a été engagée par la délibération du 5 mai 2022. Un bilan favorable de la concertation est parallèlement soumis à l'approbation du conseil Métropolitain du 15 décembre 2025. Le projet Oasis a également fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'étude d'impact a été mise à la disposition du public dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE). La PPVE est également en parallèle soumise à l'approbation du Conseil métropolitain du 15 décembre 2025.

Dans ce cadre, il y a lieu aujourd'hui de se prononcer sur le dossier de création de la ZAC, ainsi que sur la décision de création de la ZAC.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création d'une ZAC doit comprendre :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.
- L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R.122-2 et R.122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. Le dossier de création de la ZAC de l'Eco quartier Oasis est joint en annexe à la présente délibération.

Dans ce cadre, il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption du dossier de création et de la décision de création de la ZAC.

I – Le périmètre :

Le projet est implanté sur la commune de Miramas.

Le périmètre de la ZAC est circonscrit au Nord, par les installations ferroviaires et les voies ferrées de la SNCF ; à l'Ouest, par le Canal de Craponne, marquant la limite avec la commune d'Istres puis un ancien terrain de tennis et des habitations individuelles ; au Sud, par la voie du Chemin de l'Autodrome puis le lotissement du Mas Neuf ; à l'Est, par une zone d'habitat urbain, puis l'avenue Marius Chalve, axe majeur menant au centre-ville.

L'emprise foncière de la ZAC est de 7,8 hectares et le secteur est actuellement classé pour partie en zone UA et en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme opposable de la Commune. Monsieur le Maire de la commune de Miramas a sollicité la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 8 octobre 2018 afin qu'il saisisse le Conseil de la Métropole pour l'engagement de la procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur Oasis - Cœur de ville.

Le périmètre de la ZAC figure en partie 2 du rapport de présentation du dossier de création joint en annexe.

II – Les caractéristiques essentielles du projet :

La ZAC Eco Quartier Oasis s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ses effets, portés par le SCOT métropolitain et le PLU de la commune de Miramas.

Le schéma d'aménagement de la ZAC qui a été défini dans le présent dossier de création repose sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements (environ 350) et assurer l'insertion du projet avec les projets de renouvellement du Cœur de Ville de Miramas ;
- Développer une offre de logements variée, avec du logement locatif social, de l'accession à coût maîtrisé et de l'accession libre, afin de répondre aux besoins de la population ;
- Diversifier la typologie des logements en proposant de l'habitat collectif, intermédiaire ainsi que du logement individuel ;
- Proposer des espaces publics végétalisés et de qualité ;
- Développer l'accessibilité du secteur notamment pour les modes doux ;
- Garantir l'insertion paysagère et environnementale du projet ;
- Développer une trame verte permettant de jouer un rôle bioclimatique et ainsi de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbaine et protéger les futurs résidents et usagers du quartier du mistral ;
- Conforter la trame bleue en s'appuyant sur la présence des canaux de la plaine de la Crau et des droits d'eau existants d'irrigation en eau brute (canal du Paty) ;

- S'engager dans une démarche Ecoquartier pour prendre en compte les principes de développement durable.

III – Le programme global prévisionnel des constructions et des aménagements

La ZAC propose un programme prévisionnel des constructions et des aménagements visant à répondre aux objectifs décrits précédemment, et prévoit plus particulièrement :

- Une surface de plancher d'environ 24 000 m², équivalent à environ 350 logements avec la répartition prévisionnelle suivante :
- 45 % de grands logements pour des ménages familiaux ;
- 50 % de typologies intermédiaires (T2/3) pour parcours résidentiels locaux et personnes âgées ;
- 5 % de logements spécifiques de petites tailles (Foyers Jeunes Travailleurs, personnes âgées) ;
- Enfin, environ 28 % du programme réservé à des logement sociaux en location (soit 36 logements) ou en accession ;
- Des rez de chaussée en capacité d'accueillir des activités économiques de services aux habitants, des équipements de service au public ou encore des locaux associatifs ;
- 3 parkings silos pour accueillir le stationnement des habitants mais aussi une partie du stationnement P+R lié au futur Pôle d'Echanges Multimodal de Miramas ;
- 3 axes structurants qui permettent l'accès au quartier et le connectent au PEM, au centre-ville de Miramas et au barreau de Sulaize ;
- 3 voies transversales à sens unique qui desserviront les îlots d'habitation ;
- Une trame active et des continuités paysagères piétonnes supports de déplacement qui connectent les pôles avec notamment deux voies actives cyclables (longitudinale et transversale) qui connectent les pôles du grand centre-ville et permettent d'accueillir tous les modes de mobilités douces ;
- Un réseau de circulations piétonnes permettant aux usagers piétons de parcourir l'intégralité du projet dans un environnement sécurisé et éloigné des véhicules ;
- Le parc Oasis, parc en creux végétalisé et écosystémique, qui facilite la circulation à travers le quartier tout en offrant des espaces dédiés aux loisirs et aux promenades ;
- La promenade de l'Autodrome au Sud, support de circulation pour les mobilités douces et espace tampon végétalisé avec le quartier d'habitation du Mas Neuf ;
- La sanctuarisation d'une zone humide à l'extrémité Ouest du projet ;
- L'irrigation du quartier en eau brute pompée depuis le canal de Craponne grâce à l'installation d'une noria ;
- La récupération des eaux pluviales grâce à un réseau de noues ;
- Des espaces verts paysagers qualitatifs en accompagnement de chaque voie.

IV- Régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement :

Les constructions dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

V – Mesures environnementales :

La Métropole a déposé pour ce projet une demande de « cas par cas » auprès de la DREAL conformément à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement afin de déterminer si cette opération était soumise à une étude d'impact. Dans son arrêté n°AE-F09323P0070 en date du 18/04/2023, les services de l'État ont indiqué qu'il était nécessaire de réaliser une étude environnementale spécifique sur ce site.

En date du 2 septembre 2025, l'Autorité Environnementale a rendu un avis avec observations sur l'étude d'impact.

Un mémoire en réponse déposé du 7 octobre 2025 a permis de répondre à ces observations.

L'étude d'impact et l'ensemble des études complémentaires nécessaires à la constitution d'un dossier de ZAC ont été élaborés et mis à disposition du public pour engager une participation par voie électronique, soit un deuxième temps de consultation, après la concertation. La mise à disposition de l'étude d'impact, de l'avis l'Autorité Environnementale, a été effectuée du 8 octobre au 9 novembre 2025 inclus. Le bilan de cette participation fait l'objet d'une délibération à laquelle sont annexés deux documents : un document de synthèse des propositions et observations du public et un document motivant les motifs de la décision de création de la ZAC.

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° 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 n°023-2781/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 15 décembre 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 15 décembre 2025 approuvant le bilan de la participation par voie électronique relative à l'étude d'impact.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les objectifs de renouvellement urbain portés par le projet de ZAC s'inscrivent dans les orientations stratégiques de la Métropole et de la Commune de Miramas ;
- Que l'ensemble des études préalables et l'étude d'impact qui concourent à la création de la ZAC ont été réalisées ;
- Que les conclusions de la concertation publique et de la participation du public par voie électronique ont été prises en compte dans le projet, compte tenu du fait qu'il n'a pas mis en évidence de nouveaux éléments par rapport à ceux évoqués lors de la concertation.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier Oasis à Miramas.

Article 2 :

Est créée la Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier Oasis à Miramas, selon les caractéristiques précédemment décrites et selon le périmètre figurant dans le dossier de création ci-annexé.

Article 3 :

La part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible des constructions et aménagements à réaliser dans la ZAC dans les conditions définies par les articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :

Le dossier complet relatif à la création de la ZAC, avec notamment, les procédures de concertation et de mise à disposition du public seront tenus à la disposition du public au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Mairie de Miramas aux jours et heures habituelles d'ouverture.

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