

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 FRESCHER - 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 MIQUELLE - 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 MORAINÉ représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Eléonore 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 MARCENGO - 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 16h04 - 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-033-19143/25/CM

■ Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre de la zone d'activité économique de la Barque sur la commune de Fuveau 147351

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

Sur le territoire de la commune de Fuveau, au sein de la Zone d'Activité Economique (ZAE) de la Barque, se situe la résidence de tourisme « Forum de la Vallée de l'Arc ».

Cette copropriété, éditée en 2002 par la société COPAG sur une emprise de près de 3,9 hectares, constitue le premier ouvrage réalisé au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Barque, créée en mai 1991 par la commune, dans l'objectif d'accueillir des activités économiques sur un emplacement stratégique de son territoire. La ZAC de La Barque a été clôturée en décembre 2017.

La ZAE de La Barque est située au sud-est du hameau de La Barque, et séparée de celui-ci par la route départementale D6. Elle est classée en zone UE, zone mixte avec une dominante d'activités économiques, au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle de La Barque positionne la résidence de tourisme « Forum de la Vallée de l'Arc » au cœur d'un secteur d'activité mixte, à dominante tertiaire devant s'étendre au sud.

Jusqu'à sa cessation d'activité le 30 juin 2025, la gestion de 77 des 92 unités d'hébergement que compte la résidence de tourisme « Forum de la Vallée de l'Arc » était, conformément à son règlement de copropriété du 15 avril 2002 modifié en 2003, assurée par la société Appart'City, spécialisée dans la gestion d'hébergements touristiques et autres hébergements de courte durée.

En l'absence de tout repreneur, le devenir de cette résidence de tourisme apparaît compromis, laissant notamment craindre une dégradation progressive de cet ensemble immobilier, du fait d'occupations irrégulières et non maîtrisées, susceptibles d'entraîner du mal logement, avec notamment des répercussions sur l'attractivité économique de la ZAE et le cadre de vie du hameau de La Barque.

Dans ce contexte, il convient d'entreprendre la requalification de la copropriété « Forum de la Vallée de l'Arc » et d'accompagner sa mutation, afin d'en garantir la sauvegarde et de valoriser ses potentialités. Cette démarche vise également à maintenir l'attractivité du quartier de La Barque dans sa globalité, tout en répondant aux objectifs du zéro artificialisation nette, en cohérence avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole approuvé le 30 juin 2025.

Ce dernier vise notamment à organiser un développement répondant aux besoins du territoire, plus économe en espace, au sein d'une organisation territoriale structurée en lien avec le renforcement des mobilités (orientation 2.2) :

- En privilégiant prioritairement l'enveloppe urbaine existante pour mieux limiter la consommation d'espace, soit en engageant le territoire vers le « zéro artificialisation nette » (objectif 2-2-1).
- En amplifiant la production de logements et l'accueil des emplois, dans le respect de l'équilibre habitat/emploi et en l'organisant, afin de limiter la consommation d'espace, de renforcer les pôles structurants et dynamiser les centralités de proximité (objectif 2-2-2).

Cette démarche participe également à la mise en œuvre des orientations définies par le Programme Local de l'Habitat Métropolitain approuvé le 22 février 2024, lequel vise notamment à agir sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique, mais également à soutenir une production de logement alliant sobriété foncière et accessibilité financière.

Dans cette perspective, une intervention de la puissance publique apparaît opportune, afin d'éviter d'une part, la multiplication des infractions aux règles d'urbanisme et au règlement de la copropriété en vigueur et d'autre part, la hausse de prix pressentie par le jeu de la spéculation que peut entraîner l'annonce d'un projet d'aménagement.

C'est dans ce cadre que l'instauration d'une zone d'aménagement différé sur le périmètre de la copropriété « Forum de la Vallée de l'Arc » à Fuveau, et la désignation de la Métropole Aix-Marseille-Provence comme titulaire du droit de préemption au sein du périmètre concerné, permettra de mettre en œuvre une stratégie foncière anticipatrice nécessaire à la requalification urbaine de ce secteur et de constituer la réserve foncière nécessaire pour la mener à bien.

Conformément à l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme, la commune de Fuveau, par délibération du Conseil Municipal, a donné un avis favorable à la création de la ZAD.

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°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 n° URBA-001-17142/24/CM du 5 décembre 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix ;
- La délibération n° URBA-001-18205/25/CM du 30 juin 2025 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Fuveau donnant un avis favorable à la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la copropriété « Forum de la Vallée de l'Arc », au lieudit La Barque.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité d'entreprendre la requalification de la copropriété « Forum de la Vallée de l'Arc » afin de garantir sa sauvegarde, de valoriser ses potentialités et de maintenir l'attractivité globale du quartier de La Barque, tout en répondant aux objectifs d'économie et d'optimisation de l'espace ;
- La compatibilité du projet poursuivi avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- 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 requalification urbaine de ce secteur en mutation et de constituer la réserve foncière nécessaire pour la mener à bien.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre de la copropriété « Forum de la Vallée de l'Arc », située chemin de la Fabrique, Zone d'Activité Economique de La Barque, à Fuveau pour une durée de six ans renouvelables, suivant le plan et l'état parcellaire ci-annexés.

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 habilité à exercer et 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 du « Forum de la Vallée de l'Arc ».

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer tous les actes afférents en vue de l'exécution de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY