

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2007**

**149x07**

### **DEMANDE DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE ZAD SUR LE SECTEUR DE PALLIERES**

La commune a engagé dans les années 90 l'urbanisation du secteur de Pallières dans le cadre d'une ZAC de 15 ha environ, en cours de réalisation. Ce projet avait pour but de développer la diversité de l'habitat en offrant des logements individuels, locatifs et d'accession à la propriété d'une part et l'accueil d'activités tertiaires d'autre part.

Aujourd'hui, il est nécessaire d'envisager l'intégration de cette zone d'aménagement concerté dans la perspective du développement maîtrisé de ce secteur.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08 mars 2002, la zone de Pallières a été identifiée comme un secteur à enjeux importants notamment par son urbanisation en liaison avec les autres quartiers adjacents à ce secteur. Elle pourrait jouer un rôle prioritaire dans l'articulation des futurs projets urbains communaux à savoir : La réalisation à terme d'un pôle de vie comportant des équipements publics structurants de proximité, un pôle d'habitat destiné à la réalisation d'une offre diversifiée de logements ainsi qu'éventuellement un pôle d'activités tertiaires dans un souci de gestion économe de l'espace.

Par délibération en date du 23 février 2006 le Conseil Municipal a décidé de confier à la SEMEPA une pré-étude sur le devenir de ce quartier.

Cette démarche s'inscrit totalement dans le cadre du programme local d'habitat approuvé par le Conseil Communautaire des l'Agglomération du Pays d'Aix dans sa séance du 14 octobre 2005.

La commune souhaite permettre dans ce secteur une urbanisation économe de l'espace conformément aux principes affirmés par :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003,
- La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,

Ces principes sont codifiés notamment aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Commune des Pennes Mirabeau se situe sur un territoire qui fait aujourd'hui l'objet de pressions fortes sur le foncier; c'est pourquoi, il est nécessaire de préserver le secteur concerné d'une urbanisation désordonnée et spéculative. A cet effet, la commune doit disposer de réserves foncières suffisantes pour la réalisation à terme d'un projet permettant de répondre aux objectifs des lois précitées et du Plan d'Occupation des Sols approuvé à ce jour.

Ce secteur est classé en zone NA (zone réservée à une urbanisation future organisée) NB (zone naturelle de campagne) NC (zone naturelle agricole) et ND (zone naturelle protégée), Il comprend une superficie globale de 35 hectares environ selon un plan de délimitation ci-annexé.

Afin de ne pas faire obstacle à la réalisation du projet, il convient de mener une politique de veille et de réserves foncières continues à long terme dans ce secteur.

A ce titre, il s'avère pertinent de créer une zone d'aménagement différé (ZAD) préparant le projet et sur laquelle la commune des Pennes Mirabeau sera titulaire du droit de préemption.

C'est dans ce cadre qu'il est aujourd'hui demandé à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône de créer une ZAD sur le périmètre ci-joint à la présente délibération, qui permettra à la commune des Pennes Mirabeau d'acquérir par voie de préemption les terrains ou immeubles nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs communaux.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210.1, L212.1 et suivants, L 213.1 et suivants, R 212.1 et suivants,

Vu la Loi N°82-213 modifiée, du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions.

Vu la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

Vu la loi d'orientation pour la ville n°91-662 du 13 juillet 1991.

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) modifiée par la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 «Urbanisme et Habitat» (UH),

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Pays d'Aix en date du 14 octobre 2005 approuvant le programme local de l'habitat,

Considérant que le Conseil Municipal des Pennes Mirabeau souhaite poursuivre le développement équilibré de l'urbanisation en répondant, d'une part, aux objectifs du PLH par une diversification de l'offre et, d'autre part, aux objectifs de gestion économe de l'espace par une densification maîtrisée des opérations,

Considérant que la commune des Pennes Mirabeau a la volonté d'engager dans ce secteur la réalisation d'un projet urbain d'ensemble, comportant notamment des équipements publics, des activités et des programmes d'habitat mixtes et économes d'espace,

Considérant que le périmètre de l'opération d'aménagement énoncé se situe en partie sur des terrains classés en zone NB, NC, ND et non soumis au droit de préemption urbain,

Considérant que les caractéristiques du projet urbain ne peuvent être déterminées à ce jour avec précision, mais qu'il convient aussi dès à présent de se prémunir contre toute urbanisation désordonnée de ce secteur qui pourrait compromettre ou rendre plus difficile la mise en oeuvre des projets communaux,

Considérant la nécessité pour la ville des Pennes Mirabeau de s'assurer de la maîtrise foncière et de pouvoir procéder à des acquisitions par voie de préemption sur ce secteur, en vue de mettre en oeuvre le futur projet,

Considérant que pour parvenir à de telles fins il est nécessaire de créer une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur de Pallières,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide :

**Article 1** : de demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône de prendre un arrêté créant une zone d'aménagement différé sur le secteur de Pallières selon le périmètre défini sur le plan ci-annexé,

**Article 2** : de demander à Monsieur le Préfet de désigner la commune des Pennes Mirabeau comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la zone d'aménagement différé.

SE PRONONCE comme suit:

POUR	:	33
CONTRE	:	0
ABSTENTION	:	0

AINSI FAIT ET DELIBERE