

**APPROBATION DE LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT  
DIFFÉRÉE (ZAD) SUR LE PÉRIMÈTRE DU POLE D'ÉCHANGE  
MULTIMODAL DE PLAN DE CAMPAGNE**

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L212-1 à L221-1 et R 212-1 à R212-5,

**VU** le PLU approuvé en date du 28 juin 2012, et ses modifications successives,

**VU** le courrier de la Métropole Aix-Marseille Provence du 21 août 2024 demandant à la commune des Pennes Mirabeau d'approuver la création de la ZAD sur le périmètre du pôle d'échanges multimodal de Plan de Campagne,

**CONSIDÉRANT** la nécessité de mettre en œuvre une politique foncière stratégique afin de permettre la maîtrise du développement urbain de ce territoire.

**CONSIDÉRANT** la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière de création de Zone d'Aménagement Différée après avis favorable de la Commune concernée,

**CONSIDÉRANT** le périmètre de la ZAD proposé et les parcelles concernées ci-annexées,

La création du pôle d'échanges multimodal (PEM) s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la future halte ferroviaire de Plan de Campagne.

Cette dernière, connectée avec la gare Saint Charles de Marseille et la gare d'Aix-Centre a fait l'objet de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°2017-43 en date du 17 novembre 2017 dans le cadre de la phase 2 de modernisation de la ligne ferroviaire Marseille-Gardanne-Aix (MGA2).

Le projet de PEM à Plan de campagne apparaît quant à lui la première fois au sein de la directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône de 2007 et les plans de déplacements urbains des anciens EPCI (MPM et CPA) identifiaient déjà la nécessité de réaliser cet équipement.

Ce projet s'est ensuite inscrit au sein de la convention d'application Métropolitaine du Contrat de Plan Etat / Région 2015-2020, approuvée par délibération du 17 Octobre 2016, ainsi que dans l'agenda de la mobilité approuvée par la Métropole en décembre 2016.

Le projet de PEM s'inscrit aujourd'hui dans l'action PEM01 du Plan de Mobilité Métropolitain 2020-2030 de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvé par le conseil de la Métropole le 16 décembre 2021. Celui-ci permet de répondre aux défis environnementaux et économiques avec comme but, d'ici 2025, de doubler l'usage des transports collectifs d'échelle métropolitaine et d'augmenter de 50% celui des transports locaux.

Par ailleurs, ce projet fait partie des 15 projets de la Métropole qui s'inscrivent dans le Plan « Marseille en Grand » et une délibération du Bureau de la Métropole en date du 10 mars 2022 a approuvé le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Les objectifs de cette opération sont notamment de réduire la part modale de la voiture sur le corridor nord de Marseille, dont le trafic est en constante augmentation. Il s'agira d'encourager le rabattement des usagers sur le réseau ferroviaire, de développer l'offre de transport en commun et constituer un système de transport connecté, notamment avec l'extension de la ligne de BHNS Zenibus qui reliera le terminus actuel sur la commune des Pennes-Mirabeau, square De Gaulle, au PEM de Plan-de-Campagne.

Les négociations foncières permettant d'acquérir le foncier nécessaire à ce projet, estimé aujourd'hui à environ 28 000 m², ont commencé en 2017.

A ce jour, les propriétés pleinement maîtrisées représentent environ 14 000 m² et les démarches amiables semblent avoir atteint leurs limites.

En décembre 2024, l'adoption du PLUi du Pays d'Aix entraînera une évolution du zonage d'urbanisme. Cette évolution risque de rendre plus onéreux la réalisation du projet de PEM en générant une incertitude sur l'évolution des prix du foncier, dans un secteur confronté à une forte pression foncière.

C'est dans ce cadre que l'instauration de la ZAD de Plan de Campagne 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.

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 ou à 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 renouvelable et se substitue aux droits de préemption urbain préexistants sur son périmètre.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé

- **DONNE** son avis favorable à la création de la Zone d'Aménagement Différée dans le cadre du projet du pôle d'échanges multimodal de Plan de Campagne
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à la bonne exécution du dossier de ZAD

- SE PRONONCE comme suit :

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| POUR :       | 32                   |
| CONTRE :     | 0                    |
| ABSTENTION : | 2 - M. FUSONE - COCH |

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRÉTAIRE  
ROMAIN AMARO

LE MAIRE  
MICHEL AMIEL



Etat parcellaire ZAD PEM de Plan de Campagne

| Identifiants parcelles – Commune des Pennes Mirabeau |        |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| AM 66                                                | AM 166 | AM 67  | AM 363 | AM 173 | AM 363 | AM 412 | AM 413 |
| AM 414                                               | AM 415 | AM 416 | AM 528 | AM 536 | AM 756 | AM 757 | AM 840 |
| AM 841                                               | AM 845 | AM 846 |        |        |        |        |        |