

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-UEST PROVENCE**

N° CT5-069/22

Objet de la délibération :

Approbation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Miramas - Avis du Conseil de Territoire

L'an deux mille vingt deux, le 02 mai, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

M. Martial ALVAREZ

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Patrick GRIMALDI, M. Hatab JELASSI, Mme Nicole JOULIA, Mme Claudie MORA, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient excusés et représentés :

M. Daniel GAGNON à M. Frédéric VIGOUROUX, M. Jean HETSCH à M. Martial ALVAREZ, Mme Maryse RODDE à M. Hatab JELASSI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

L'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des rapports de présentation et des projets de délibération satisfaisant aux deux conditions suivantes :

- leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire ;
- ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole. Sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole, ce délai ne peut être inférieur à quinze jours, à compter de la saisine du Conseil de Territoire. A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole délibère.

Le Conseil de Territoire reçoit communication des pièces relatives aux affaires qui lui sont soumises. L'avis ou, à défaut, le document prouvant que le Conseil de Territoire a été saisi dans les délais est joint au projet de délibération et est annexé à la délibération du Conseil de la Métropole.

En l'espèce, le Conseil de Territoire a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 19 avril 2022 sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole, relatif à l'approbation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Miramas, joint à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code général des collectivités territoriales ;

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° FBPA-066-10938/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier du 19 avril 2022.

CONSIDERANT

Que conformément aux dispositions de l'article L. 5218-7 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi pour avis, par courrier de la Présidente de la Métropole en date du 19 avril 2022 du projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'approbation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Miramas, préalablement à son examen par le Conseil de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

DELIBERE

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Article unique :

Le Conseil de Territoire rend un avis favorable sur le projet de délibération au Conseil de la Métropole relatif à l'approbation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Miramas, joint à la présente délibération.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 5 mai 2022

21378

■ Approbation de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Miramas

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 les compétences des métropoles de droit commun, et notamment la compétence en matière de plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu, en application de l'article L 5217-2 I du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'article L 211-2 alinéa 2 du Code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), il est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain renforcé.

Par délibération n° 137-2017 du 5 juillet 2017, le Conseil Municipal a approuvé le PLU de la Commune de Miramas.

Ce document d'urbanisme permet l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé qu'il convient de réactualiser depuis que la compétence a été transférée à la Métropole.

Conformément aux articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme, ce droit de préemption permet au titulaire d'acquérir certains biens, à l'occasion de leur vente, en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ou pour permettre la constitution des réserves foncières en vue de la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. Le DPUR permet d'intervenir, en plus du DPU simple, sur :

- L'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
- La cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,
- L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé, permettra de poursuivre plusieurs objectifs dont l'offre de recomposition urbaine, de revitalisation et de renouveau urbain, conformément à ce qui est préconisé dans la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ainsi la Métropole Aix-Marseille-Provence, souhaite instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune de Miramas, identifiées dans le document cartographié annexé à la présente délibération, afin de mener à bien sa politique foncière. Cette instauration est motivée par les spécificités du tissu urbain dense de la commune de Miramas, composé de nombreuses copropriétés, de quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville, dont certains inclus dans des périmètres du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Cette instauration est aussi motivée par la présence de secteurs ciblés d'intervention foncière bénéficiant d'une Convention d'Intervention Foncière avec l'Etablissement Public Foncier PACA (voir cartographie jointe sur le secteur cœur de ville – pôle Gare / Oasis / Les Molières entrée Nord / Sud Lac).

Le DPUR permettra à la puissance publique d'avoir la capacité de saisir des opportunités foncières pour construire de nouvelles unités de logements, créer des solutions de relogement temporaire ou définitif, nécessaires aux opérations de réhabilitation ou requalification de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne, constituer un outil de renouvellement urbain dans la recherche des potentialités d'aménagement de la ville et ainsi favoriser l'aboutissement des projets sur son territoire.

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 et notamment les articles L 210-1 et L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants et L 300-1 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 2 mai 2022.

Où il le rapport ci-dessus

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le droit de préemption urbain renforcé ;
- Qu'il est nécessaire de disposer de moyens réglementaires pour mettre en œuvre la politique foncière et favoriser l'aboutissement des projets sur la commune de Miramas.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'instauration du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur les périmètres des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Miramas identifiées dans le document cartographié annexé à la présente délibération, notamment sur les zones bénéficiant d'une Convention d'Intervention Foncière avec EPF (cartographie jointe).

Article 2 :

Est précisé que le Droit de Préemption Urbain Renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage et d'une insertion suivant les modalités définies ci-après :

- Affichage de la présente délibération pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la Mairie de la Commune de Miramas ;
- Insertion d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 3 :

Est indiqué que la présente délibération et le plan annexé seront transmis aux personnes ou organismes suivants, conformément aux dispositions de l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme :

- Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Le barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence,
- Le Greffe du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY