

2018_CT2_515

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles

Le 29 novembre 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 novembre 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe - BALDO Edouard - BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude - GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie - JOUVE Mireille – LAFON Henri – LHEN Hélène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot - MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane - POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules - TAULAN Francis – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – BACHI Abbassia donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – BENKACI Moussa donne pouvoir à BONTHOUX Odile – CIOT Jean-David donne pouvoir à POLITANO Jean-Jacques - DEVESA Brigitte donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – FILIPPI Claude donne pouvoir à BURLE Christian – FREGEAC Olivier donne pouvoir à MERCIER Arnaud – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – GERARD Jacky donne pouvoir à RAMOND Bernard – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – PELLENC Roger donne pouvoir à DAGORNE Robert – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à PAOLI Stéphane – RENAUDIN Michel donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – AMIEL Michel – AUGÉY Dominique – BORELLI Christian – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – DI CARO Sylvaine – GARELLA Jean-Brice – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PIZOT Roger – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie - ROLANDO Christian – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TALASSINOS Luc – TERME Françoise – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 29 novembre 2018

04_4_01

■ **Instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :



RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 13 Décembre 2018

8710

■ Instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles

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 L5217-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales. Sur le territoire du Pays d'Aix, cette compétence est devenue effective au 1er janvier 2018.

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, il est compétent de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain.

La commune d'Eguilles a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération n° 035/2017 du 21 mars 2017.

La zone des Jalassières d'environ 70 hectares, est située dans la partie Sud de la commune, le long de la route départementale 10. Elle présente, à ce jour, une activité économique diversifiée (industrielle, commerciale, artisanale et tertiaire) et quelques habitations. L'ensemble comprend plusieurs parcelles mutables ou non bâties et représente donc une disponibilité foncière importante pour la commune.

Dans ce secteur, le Plan Local d'Urbanisme vise à créer un véritable pôle de vie avec une mixité des fonctions : logements, commerces, services de proximité tout en confortant l'offre existante en termes d'activités. La création d'habitat permettra de répondre, en partie, aux objectifs de création de logements sociaux auxquels est soumise la commune.

Deux orientations d'aménagement et de programmation « le site Agate » et « le site des anciennes tuileries de Marseille » concernent ce secteur témoignant de la volonté forte de le faire évoluer.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129-2018_CT2_515-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018

Afin de mener à bien ces projets, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Métropole, la commune d'Eguilles, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur ce périmètre.

Suite à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, la commune d'Eguilles a instauré un Droit de Préemption Urbain sur une partie de ces zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et notamment sur les zones UF, UX et 1AUx concernant la zone dite « Les Jalassières » par délibération du 14 décembre 2017.

Cependant, l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme exclut de ce droit de préemption urbain les cas suivants :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, le tout compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété soit depuis plus de dix ans, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution ;
- la cession de parts ou d'actions de société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou de société coopérative de construction et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'article précise que ces cessions peuvent être soumises au droit de préemption si le titulaire décide de l'appliquer par une délibération motivée.

Or, pour faciliter l'aboutissement des projets menés dans ce périmètre, il importe que toutes les transactions intervenant dans ce secteur soient connues afin de permettre la mobilisation des terrains nécessaires.

Ainsi la Métropole Aix-Marseille-Provence, souhaite instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la convention.

Les effets juridiques attachés à la délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prescrites à l'article R221-2 du Code de l'Urbanisme.

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 L210-1 et L211-1 et suivants, R211-1 et suivants et L300-1
- 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 délibération n° 035/2017 du Conseil Municipal d'Eguilles du 21 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- La délibération n°098/2017 du Conseil Municipal d'Eguilles du 14 décembre 2017, instaurant le droit de Préemption Urbain notamment sur le secteur dit « Les Jalassières » ;

- La délibération n° URB 007-1225-16-BM du Bureau de la Métropole du 30 décembre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation entre la Métropole, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune d'Eguilles sur le secteur des Jalassières d'une superficie de 72 hectares environ.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Eguilles.
- La nécessité de disposer de moyens réglementaires pour favoriser l'aboutissement des projets sur le secteur des Jalassières.

Délibère

Article unique :

Est approuvée l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur le site des Jalassières à Eguilles dont le périmètre figure sur le plan annexé au dossier.

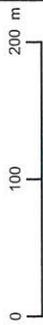
Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20181129-2018_CT2_515- DE Date de télétransmission : 11/12/2018 Date de réception préfecture : 11/12/2018



AMP CT2
Direction Coordination de projets et foncier
IGN ORTHO 2014
Octobre 2018



INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

COMMUNE D'EGUILLES
Secteur des Jalassières

TERritoire
PAYS d'AIJ



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129_2018_012_515-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	70
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	70
Majorité absolue	36
Pour	70
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **07 DEC. 2018**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181129-2018_CT2_515-
DE
Date de télétransmission : 11/12/2018
Date de réception préfecture : 11/12/2018