

2019_CT2_577

OBJET : Mobilité - Entrées de ville et voiries communautaires - AVIS- Acquisition des terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 au PLU de la commune d'Aix-en-Provence dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiescer du propriétaire actuel au titre du droit de délaissement

Le 12 décembre 2019, 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 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUÉIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BÉNKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESEA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Mobilité
Entrées de ville et voiries communautaires

■ Séance du 12 décembre 2019

03_2_02

■ **Acquisition des terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 au PLU de la commune d'Aix-en-Provence dans le cadre d'une mise en demeure d'acquiescer du propriétaire actuel au titre du droit de délaissement**

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Voirie, Espaces Publics et Grands équipements métropolitains

■ Séance du 19 Décembre 2019

13052

■ Acquisition des terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 au PLU de la commune d'Aix-en-Provence dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir du propriétaire actuel au titre du droit de délaissement

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

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, le Territoire du Pays d'Aix souhaite poursuivre le processus de remise en valeur du pôle commercial de la Pioline sur la commune d'Aix-en-Provence et notamment prévoir l'amélioration du fonctionnement routier de l'ensemble commercial situé entre la RD9 à l'ouest, la rue Arnaud Borili à l'est, la rue Guillaume du Vair au nord et la rue Pierre Leydet au sud, comprenant notamment les enseignes Darty, Burger King, Kiabi, Gemo, Toyota, Basic Fit et un linéaire de plusieurs petites enseignes.

Lors de l'élaboration du PLU de la commune d'Aix-en-Provence, la Communauté du Pays d'Aix avait demandé l'inscription d'un certain nombre d'emplacements réservés par délibération du conseil communautaire n°2013-A098 en date du 6 juin 2013, comprenant notamment la création de l'emplacement réservé n°197. Cette demande a effectivement été intégrée dans le cadre du PLU d'Aix-en-Provence approuvé le 23 juillet 2015.

La SCI TPLM, impacté par cet emplacement réservé a déposé un recours devant le Tribunal Administratif en invoquant une erreur manifeste d'appréciation quant à l'instauration de cet emplacement réservé n°197. Le Tribunal Administratif a rejeté cette requête, ainsi que la Cour Administrative d'Appel. La SCI TPLM a déposé un pourvoi en Conseil d'Etat pour contester l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel. Ce pourvoi est toujours en instance d'examen devant le Conseil d'Etat.

Par courrier du 16 mai 2019, Maître Burtiez-Doucède agissant au nom de la SCI TPLM La Pioline met en demeure la Métropole Aix-Marseille-Provence d'acquérir les terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 du PLU d'Aix-en-Provence.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_577-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Le Code de l'Urbanisme précise à ses articles L230-1 et suivants que la collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

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°2013_A098 du Conseil communautaire de la CPA du 6 juin 2013 portant approbation de la liste des emplacements réservés nécessaires à l'exercice des compétences de la Communauté du Pays d'Aix dans le cadre de l'élaboration du PLU de la ville d'Aix-en-Provence;
- La délibération n°FAG 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- Le courrier de Maître Burtez-Doucède en date du 16 mai 2019, agissant au nom de la SCI TPLM La Pioline, mettant en demeure la Métropole Aix-Marseille Provence d'acquiescer les terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 du PLU d'Aix-en-Provence ;
- L'avis des domaines n°2019-001V2035 en date du 30 octobre 2019.

**Où le rapport ci-dessus,
Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

Considérant

- Qu'il convient de réaliser l'aménagement d'une voie de circulation sur la zone commerciale de la Pioline (commune d'Aix-en-Provence) afin de garantir la bonne circulation routière et la sécurité des usagers dans le secteur considéré.

Délibère

Article 1 :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_577- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

Est approuvée l'acquisition par la Métropole Aix-Marseille Provence, dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir du propriétaire actuel, des terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 inscrit au PLU de la commune d'Aix-en-Provence, sise commune d'Aix-en-Provence, zone commerciale de la Pioline, d'une superficie de 528 m² (IC0243 : 28 m² / IC0244 : 454 m² / ICO218 : 46 m²), propriété de la SCI TPLM PIOLINE pour un montant de 48 576 € et 5 857,60€ d'indemnités de réemploi soit 54 433,60 €.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer tous les documents relatifs à cette acquisition et prendre toutes les dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur l'état spécial de territoire, en section d'investissement : opération budgétaire 331, nature 2111 fonction 61, autorisation de programme n°DI331AP.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Espace Public et Voirie

Christophe AMALRIC

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_577- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Pôle Expertise et Service aux Publics

Division des Missions Domaniales

Pôle Evaluations Domaniales

16, rue Borde

13357 MARSEILLE CEDEX 20

Téléphone : 04 91 17 91 17

DRFIP 13.POLE-EVALUATION@DGFIP.FINANCES.GOUV.FR

Le directeur régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christian GREGOIRE

Téléphone : 04 91 09 60 89

Courriel : christian.gregoire@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-001V2035

à

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

(À L'ATTENTION DE MARINA LAMETA)

CS 40868

13 626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN CADASTRÉ IC N°243P, 244P ET 218P

ADRESSE DU BIEN : ZONE COMMERCIALE DE LA PIOLINE à AIX EN PROVENCE

1 – SERVICE CONSULTANT :

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Affaire suivie par Marina LAMETA

2 – Date de consultation :

26/09/2019

Date de réception :

26/09/2019

Date de visite :

/

Date de constitution du dossier « en état » :

26/09/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Acquisition d'une emprise de terrain dans le cadre du droit de délaissement pour permettre un élargissement de voirie
- Détermination de la valeur vénale de l'emprise

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

Référence cadastrale : emprise de 528 m² sur les parcelles IC n°244p, 243p et 218p, sise rue Pierre Leydet, zone commerciale de la Pioline, Aix en Provence

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_577-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Descriptif du bien :

Il s'agit d'une emprise en nature de voirie et parking en épi devant la salle de gymnastique Basic Fit. L'emprise donne accès aux places de parking en sous sol du bâtiment cadastré IC n°243.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriété de SCI TPLM

- situation d'occupation : Terrain occupé : baux commerciaux au bénéfice de l'enseigne Burger King et Basic Fit

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

ZONE AU PLU : UEC

IMPACTÉ POUR PARTIE PAR UNE BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DE LA RD 9

ER n°197

réseaux présents

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est déterminée par comparaison

INDEMNITÉ PRINCIPALE :

115 €/M² x 528 M² = 60 720 €

ABATTEMENT DE 20 % POUR OCCUPATION

60 720 € x 80 % = 48 576 €

INDEMNITÉ DE REMPLOI : 5 857,60 €

20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 € 1 000,00 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 € 1 500,00 €

10 % pour le surplus 3 357,60 €

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,

Directeur Régional des Finances Publiques

de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département

des Bouches-du-Rhône, et par délégation ,

le 30 octobre 2019

L'INSPECTEUR DES FINANCES PUBLIQUES



CHRISTIAN GREGOIRE

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_577- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020

OBJET : Mobilité - Entrées de ville et voiries communautaires - AVIS- Acquisition des terrains grevés par l'emplacement réservé n°197 au PLU de la commune d'Aix-en-Provence dans le cadre d'une mise en demeure d'acquérir du propriétaire actuel au titre du droit de délaissement

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
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 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_577-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020