

## 2019\_CT2\_589

### **OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS- Evolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence**

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 Hélène – 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

**Etai(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 – BENKACI 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

**Etai(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**

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

■ Séance du 12 décembre 2019

**04\_4\_01**

■ **Evolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence**

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

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

13011

#### ■ Evolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par fusion de six Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

L'article L.211-2 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Établissement Public de Coopération Intercommunale est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Établissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain (DPU).

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de Plan Local d'Urbanisme.

Sur le territoire du Pays d'Aix, cette compétence est devenue effective au 1<sup>er</sup> janvier 2018, jusqu'à cette date elle était exercée par la commune.

La commune d'Aix-en-Provence a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération n°2015-349 en date du 23 juillet 2015. Depuis cette date le document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions dont la révision allégée n°1 du 18 octobre 2018 et la révision allégée n°2 en date du 24 octobre 2019.

Suite à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune a actualisé son droit de préemption urbain et son droit de préemption urbain renforcé, par délibération n° 2015-350 du 23 juillet 2015.

Ainsi le Droit de préemption urbain couvre l'ensemble des zones U et AU du PLU tel qu'approuvé en juillet 2015, un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) couvre le centre-ville (incluant notamment le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur et une partie de la première couronne urbaine) mais également le quartier entre le boulevard de la République, l'avenue des Belges et l'avenue de

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

l'Europe (Ancienne ZAC Sextius-Mirabeau-Europe et ZAC Sextius-Mirabeau notamment) ainsi que les copropriétés des Facultés et du Ligourès.

Suite à l'approbation d'une convention de réhabilitation de l'agglomération aixoise, le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) a été étendu par délibération 2016-428 du 23 septembre 2016 afin d'y incorporer l'ensemble du périmètre d'intervention prioritaire en centre-ville.

Cette délibération a consisté à rajouter des parcelles dans le périmètre DPUR sans en soustraire.

De ce fait, certains quartiers de la première couronne sont encore en secteur de DPUR sans appartenir au périmètre du secteur sauvegardé ou au périmètre d'intervention prioritaire sur lesquels la commune souhaite prioriser son action. Il s'agit principalement des quartiers au sud du boulevard de la République et quelques parcelles au nord-ouest du boulevard Jean Jaurès.

Aujourd'hui, il convient de mettre à jour les périmètres du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé pour une meilleure cohérence.

Suite aux deux révisions allégées, qui ont fait évoluer de manière marginale les périmètres des zones U et AU, certaines parcelles sont soit intégrées soit supprimées du droit de préemption urbain.

Ainsi suite à la révision allégée n°1, deux parcelles sont en partie incorporées au périmètre du droit de préemption urbain suite à leur reclassement de zone agricole en zone urbaine (quartier La Duranne basse et Puyricard).

Une partie du secteur de la Constance basculant en zone Naturelle suite à la révision allégée n°2, le droit de préemption urbain n'a plus vocation à être appliqué sur les parcelles concernées.

Par ailleurs, le PLU de la commune ayant fait l'objet d'une annulation partielle sur la zone UI du hameau de la Mérindole par jugement du Tribunal Administratif du 20 juillet 2017, les parcelles concernées sont dorénavant soumises au régime du Règlement National d'Urbanisme depuis le 20 juillet 2019 sur la base de la loi ELAN. Le droit de préemption urbain ne s'applique donc plus sur les parcelles concernées.

La limite entre le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé nécessite également certaines évolutions demandées par la commune par courrier du 29 août 2019.

Les périmètres de droit de préemption urbain renforcé basés sur les périmètres opérationnels de zones d'Aménagement concerté supprimées (Sextius-Mirabeau-Europe) ou en voie de suppression (Sextius-Mirabeau dont la concession est arrivée à terme au 31 décembre 2018) n'ont pas vocation à être maintenus. En effet, le maintien d'un tel droit n'a plus sa pertinence sur des quartiers récents où les interventions d'aménagement sont achevées. Le retour au régime de droit de préemption urbain simple permettra de supprimer le traitement de déclarations d'intention d'aliéner pour des copropriétés qui ont toutes plus de 10 ans.

Par ailleurs, la commune mène depuis plusieurs années une politique de revitalisation et réhabilitation de son centre ancien qui s'est dans un deuxième temps étendue au centre des villages de Puyricard, des Milles et de Luynes.

Pour mettre en œuvre cette politique, une concession d'aménagement dite de réhabilitation urbaine de de l'agglomération aixoise a été adoptée par délibération n° 2015-611 de la commune du 15 décembre 2015.

A ce jour, seul le centre-ville d'Aix-en-Provence est couvert par un droit de préemption renforcé qui permet notamment de pouvoir préempter les lots de copropriétés de plus de 10 ans.

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

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_589- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage 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 de réhabilitation, il importe que toutes les transactions intervenant dans ces périmètres complexes soient connues afin de permettre la mobilisation des biens nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine et la réalisation d'équipements collectifs nécessaires aux besoins de la population.

En effet les centres anciens sont caractérisés par une multiplicité de copropriétés. Des opérations consistant en la rénovation d'immeubles puis leur vente par lot commencent à se multiplier.

De ce fait, il convient de confirmer le droit de préemption urbain renforcé en centre-ville sur les périmètres du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et du secteur d'intervention de réhabilitation prioritaire souhaité par la commune, mais également de créer des périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des centres anciens des villages.

Il est précisé que les périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur les copropriétés des Facultés et du Ligourès sont maintenus.

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 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° 2015-349 du 23 juillet 2015 de la commune d'Aix-en-Provence approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- La délibération de la Métropole n°URB 007-4625/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant la révision allégée n°1 ;
- La délibération de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant la révision allégée n°2
- La délibération n°2015-350 du 23 juillet 2015 de la commune d'Aix-en-Provence, actualisant les droits de préemption urbain sur la commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n°2015-611 du 15 décembre 2015 de la commune d'Aix-en-Provence adoptant le projet de concession d'aménagement dit de « Réhabilitation urbaine de l'agglomération aixoise ;
- La délibération n°2016-428 du 23 septembre 2016 de la commune d'Aix-en-Provence, modifiant le périmètre du droit de préemption renforcé ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_589- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

- L'arrêté préfectoral du 27 juin 2012 portant approbation du Plan de sauvegarde et de mise en valeur d'Aix-en-Provence ;
- Le courrier de sollicitation de la commune d'Aix-en-Provence du 29 août 2019 sur l'application du droit de préemption urbain ;
- 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.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour faire évoluer le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence.
- La nécessité de disposer de périmètres à jour en cohérence avec les projets menés sur le territoire.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée l'actualisation du droit de préemption urbain de la commune d'Aix-en-Provence sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser tel que défini dans le Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence en vigueur suite à l'approbation des révisions allégées n°1 et n°2.

**Article 2 :**

La mise à jour du périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) comme défini dans les plans annexés au présent rapport

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

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_589- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**ANNEXE 2/5 - Délibération du 19/12/2019  
EVOLUTION DES PERIMETRES DPU/DPUR  
Commune d'Aix-en-Provence**

**DPU**                      **DPUR**

Source: Dir. Foncier  
CT2, Mise à jour  
Décembre 2019, PLU  
Aix-en-Provence  
Décembre 2019



0      100      200 m



Centre ville

Résidence Les Facultés Encagnane

Résidence Le Ligourès

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Source: Dir. Foncier  
CT2. Mise à jour  
Décembre 2019. PLU  
Aix-en-Provence  
Décembre 2019



DPUR

DPU

ANNEXE 2/4 - Délibération du 19/12/2019  
EVOLUTION DES PERIMETRES DPU/DPUR  
Commune d'Aix-en-Provence



Village de Luynes

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**ANNEXE 3/4 - Délibération du 19/12/2019**  
**EVOLUTION DES PERIMETRES DPU/DPUR**  
**Commune d'Aix-en-Provence**

Source: Dir. Foncier  
CT2, Mise à jour  
Décembre 2019, PLU  
Aix-en-Provence  
Décembre 2019



DPU      DPUR



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Source: Dir. Foncier  
CT2, Mise à jour  
Décembre 2019, PLU  
Aix-en-Provence  
Décembre 2019



ANNEXE 4/4 - Délibération du 19/12/2019  
EVOLUTION DES PERIMETRES DPU/DPUR  
Commune d'Aix-en-Provence

DPUR

DPU



Village de Puyricard

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS- Evolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence**

---

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\_589-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020