

2021_CT2_124

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles

Le 8 Avril 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe sportif Raymond Martin à Cabriès, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 Avril 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CESARI Martine – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – 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 : ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BOULAN Michel donne pouvoir à BARRET Guy – CHARRIN Philippe donne pouvoir à BARRET Guy – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à BURLE Christian – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – FILIPPI Claude donne pouvoir à MARTIN Régis – GARCIN Eric donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à TAULAN Francis – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à PELLENC Roger – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MARTIN Régis – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Jean-David CIOT 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 8 Avril 2021

04_4_04

■ **Instauration du Droit de Prémption 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

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Avril 2021

18058

■ Instauration du Droit de Prémption 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 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 Prémption Urbain (DPU).

Par délibération en date du 11 mars 2017, la Commune d'Eguilles a approuvé son Plan Local d'urbanisme puis a instauré, suite aux évolutions de zonage un nouveau Droit de Prémption par délibération en date du 14 décembre 2017 ;

Par délibération n°URB 021-5152/18/CM en date du 13 décembre 2018, le Conseil de la Métropole a instauré un Droit de Prémption Renforcé (DPUR) sur le secteur des Jalassières à Eguilles.

Par jugements n°1706327 et n° 1706513 du Tribunal Administratif de Marseille du 26 octobre 2020, la délibération du Conseil Municipal d'Eguilles en date du 21 mars 2017 portant approbation du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Eguilles a été annulée.

Conformément aux articles L.600-12 et L.174-6 du Code de l'urbanisme, ces jugements ont eu pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. En l'espèce pour la commune d'Eguilles c'est le plan d'occupation des sols (POS) du 27 janvier 1988 qui s'applique dans sa version modifiée pour la dernière fois lors de la deuxième approbation de la modification n°5 en date du 12 décembre 2016.

Pour une meilleure lisibilité, une nouvelle délibération prévoit de confirmer l'instauration du Droit de Préemption sur l'ensemble des zones U et NA du POS dans sa version actuellement en vigueur conformément à la demande de la commune par courrier en date du 30 décembre 2020.

S'agissant de la zone des Jalassières d'environ 70 hectares, située dans la partie Sud de la commune, le long de la route départementale 10, elle est classée en zone UE et 1NAE au POS en vigueur. Elle présente, à ce jour, une activité économique diversifiée (industrielle, commerciale, artisanale et tertiaire) et quelques habitations. Elle connaît néanmoins des difficultés en termes de trafic, de stationnement, de réseaux et d'organisation interne. L'ensemble comprend également plusieurs parcelles mutables ou non bâties et représente donc une disponibilité foncière importante pour la commune.

Du fait de ces enjeux, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune et les services de l'Etat ont engagé une réflexion conjointe sur le secteur des Jalassières, avec l'appui de l'agence d'urbanisme du Pays d'Aix, et l'Etablissement public foncier, qui sera traduite à terme dans le futur PLUi.

Plusieurs outils complémentaires ont été mis en place.

Par délibération n° URB 015-7386/19/BM de la Métropole en date du 19 décembre 2019, un périmètre d'étude sur le projet de réaménagement du secteur des Jallasières a été délibéré.

Afin de mener à bien les 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 le périmètre.

Dans la continuité 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.

Or, l'instauration d'un droit de préemption simple n'est pas suffisant.

En effet, 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.

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

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 R. 211-2 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 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 délibération de la Commune d'Eguilles en date du 18 décembre 1998 approuvant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols ainsi que ses évolutions dont la dernière en date du 12 décembre 2016 correspondant à la deuxième approbation de la modification n°5 ;
- La délibération n°URB 007-1225-16-BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation entre la Métropole, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Commune d'Eguilles sur le secteur des Jalassières d'une superficie de 72 hectares environ ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 15 avril 2021 confirmant le droit de préemption urbain sur la Commune d'Eguilles ;
- Le courrier en date du 30 décembre 2020 de la Commune d'Eguilles.

Où 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 :

L'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur des Jalassières est approuvée conformément au plan joint en annexe.

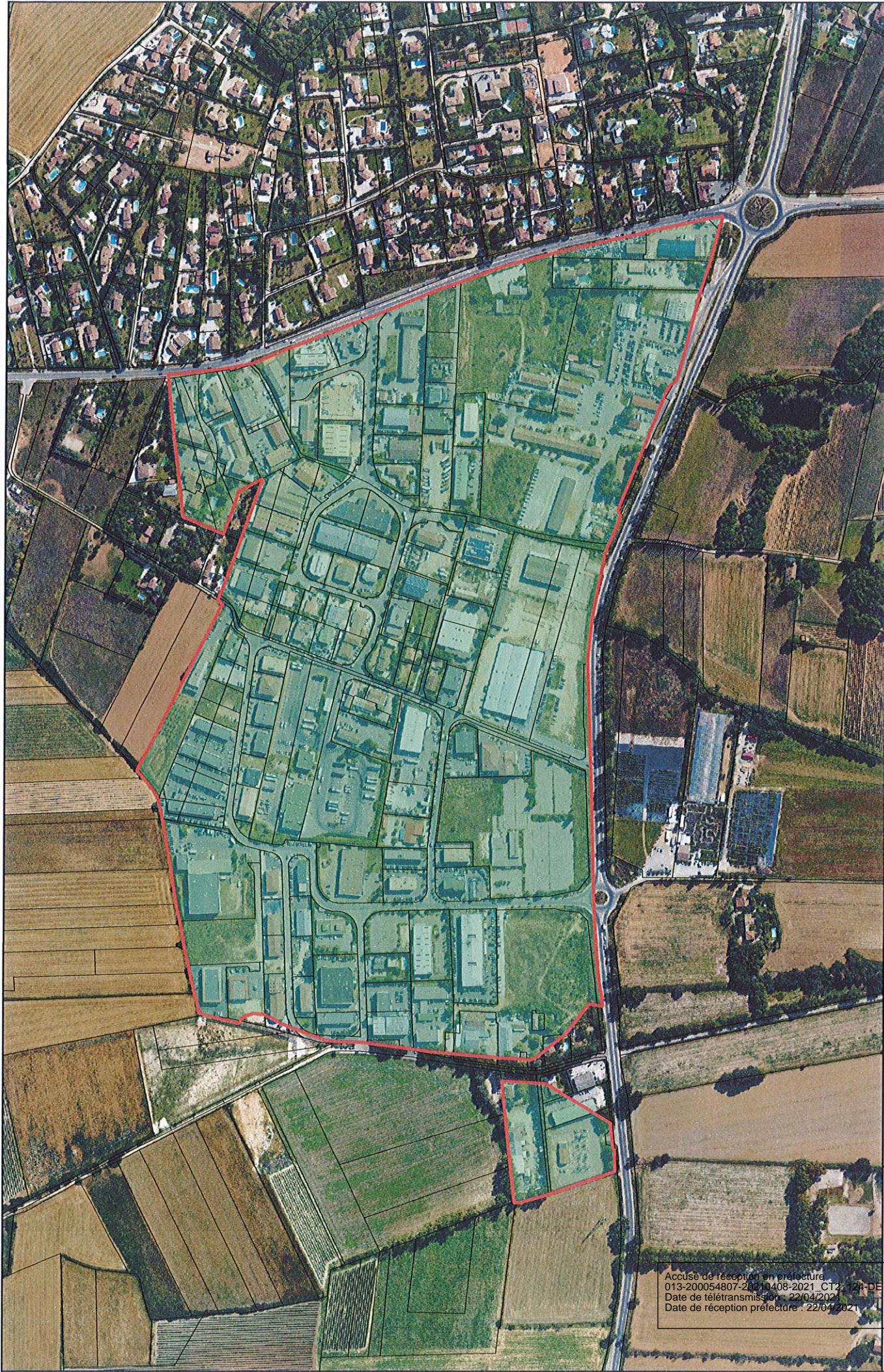
Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
CONSEIL DE LA METROPOLE

INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUR LE
SECTEUR DES JALASSIÈRES - COMMUNE D'EGUILLES

Cette délibération a pour objet d'instaurer, suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme sur la Commune d'Eguilles, le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le quartier des Jalassières



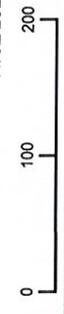
AMP CT2 - Direction Coordination de projets et foncier
ORTHO 2018-Cadastre DGFIP Septembre 2019
11/02/2021

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
COMMUNE D'EGUILLES
Secteur des Jalassières

 Périmètre du DPUR

TRANSFONCTION
PAYS d'AIX
**AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_124-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021



OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le secteur des Jalassières - Commune d'Eguilles

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	55
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
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 **19 AVR. 2021**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_124-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021