Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2021
PRESIDENCE DE MONSIEUR GERARD BRAMOULLÉ

2021_CT2_365

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence

Le 30 septembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle polyvalente Reine Jeanne à Ventabren, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 23 septembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – VINCENT Jean-Louis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à GOURNES Jean-Pascal – DAGORNE Robert donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – FERNANDEZ Stéphanie donne pouvoir à TAULAN Francis – FILIPPI Claude donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – GERARD Jacky donne pouvoir à BARRET Guy – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – PELLENC Roger donne pouvoir à CONTÉ Marie-Ange – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à BUCHAUT Romain – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à VENTRON Amapola – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BIANCO Kayané – CORNO Jean-François – PAOLI Stéphane – RAMOND Bernard – SANNA Valérie – SLISSA Monique

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Rapporteur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

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

■ **Séance du 30 Septembre 2021**

04_4_01

■ Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 7 Octobre 2021**

19848

■ Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence

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 2ème alinéa du Code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Établissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain (DPU).

Sur le Territoire du Pays d'Aix, cette compétence est devenue effective au 1er 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 plus récente, la modification n°6, date du 19 décembre 2019.

Le Conseil de la Métropole par délibération en date du 19 décembre 2019 a actualisé le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé sur la Commune d'Aix-en-Provence et a notamment modifié le périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence afin de le faire coïncider avec le périmètre de la concession d'aménagement dite de réhabilitation urbaine de l'agglomération aixoise adoptée par la Commune par délibération n°2015-611 en date du 15 décembre 2015.

La ville a engagé depuis plusieurs années des réflexions sur le devenir du quartier du Faubourg qui a récemment été impacté par plusieurs arrêtés de péril.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

Sur ce quartier, la Commune fixe comme objectif d'un futur aménagement :
- l'amélioration de l'articulation entre l'hyper centre historique et le quartier du Faubourg
- une requalification des espaces publics et un réaménagement des axes structurants
- l'amélioration de la circulation, la desserte du quartier
- le renforcement de la mixité fonctionnelle et le développement d'un habitat diversifié
- l'optimisation des équipements publics existants, pour une meilleure gestion
- la réduction des ilots de chaleur urbains, avec notamment des aménagements paysagers perméables des sols.

Afin de prolonger les réflexions, par délibération n°DL.2019-176, du 24 mai 2019, et par délibération n°DL.2021-591 du 07 mai 2021, la ville a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", la réalisation d'une étude sur un périmètre initial de 6 hectares étendu à 14 hectares suite à la deuxième délibération.
Ces études préalables, sur un périmètre compris entre la rue de la Molle, le boulevard de la République, la rue Lisse des Cordeliers et le Cours Sextius permettront de définir précisément la future opération d'aménagement du quartier du Faubourg.

A ce jour, le quartier n'est cependant pas entièrement compris dans le périmètre de droit de préemption urbain renforcé (DPUR) du centre-ville.

Ainsi, de nombreux biens, situés autour de la rue Emile Tavan, sont exclus du droit de préemption urbain conformément à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de :

- 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 divises 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. Il s'agit dans ce cas d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR).

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.

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

De ce fait, conformément à la demande de la Commune par courrier en date du 30 juin 2021, il convient d'élargir le périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville jusqu'à la rue de la Molle et l'avenue De Lattre de Tassigny afin d'y inclure l'ensemble du secteur Tavan.

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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

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 ;
- 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°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 ;
- La délibération n° 2015-349 en date du 23 juillet 2015 de la commune d'Aix-en-Provence approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- 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 ;
- La délibération n°2015-611 en date 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 urbain renforcé ;
- La délibération n°DL.2019-176 en date du 24 mai 2019 approuvant la convention entre la ville d'Aix-en-Provence et la SPLA, relative aux « études de programmation urbaine quartier Tavan à Aix-en-Provence » ;
- La délibération n°URB 003-7895/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la modification n°6 du PLU d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n°URB014-7385-19-BM du Bureau de la Métropole du 19 décembre 2019 portant évolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la Commune d'Aix-en-Provence;
- La délibération n°DL.2021-591 en date du 07 mai 2021, approuvant la convention entre la ville d'Aix-en-Provence et la SPLA relative aux « études préalables complémentaires du quartier Faubourg à Aix-en-Provence »
- 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 en date du 30 juin 2021 demandant l'élargissement du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence afin d'y inclure le quartier Tavan.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

- Qu'il est nécessaire de disposer de moyens règlementaires pour favoriser l'aboutissement des projets sur l'intégralité du quartier du Faubourg.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

Délibère

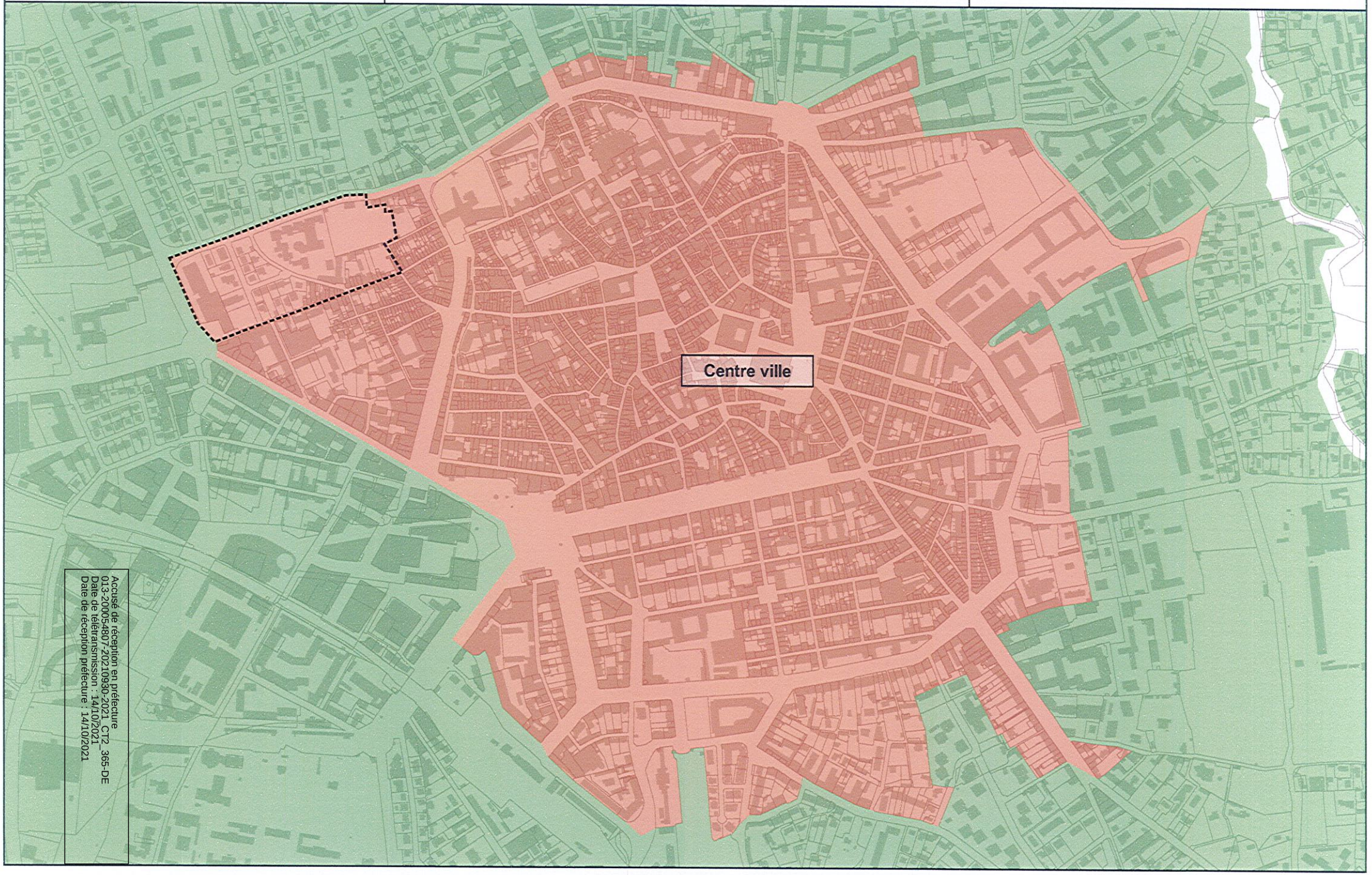
Article unique :
Est approuvée l'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence jusqu'à la rue de la Molle et l'avenue De Lattre de Tassigny afin d'inclure le secteur Tavan dans son ensemble conformément au plan joint en annexe.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

ANNEXE 1/1 - Délibération du 7/10/2021
EVOLUTION DU PERIMETRE DPUR
Centre ville d'Aix-en-Provence



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021

2021_CT2_365

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé du centre-ville d'Aix-en-Provence

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	52
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	52
Majorité absolue	27
Pour	52
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 13 OCT. 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210930-2021_CT2_365-DE
Date de télétransmission : 14/10/2021
Date de réception préfecture : 14/10/2021