

2022_CT2_232

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2AU de Lignane et de la Calade sur la commune d'Aix-en-Provence

Le 22 juin 2022, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'école supérieure d'art Félix Ciccolini à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée Monsieur le Président du Territoire, le 15 juin 2022, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : BRAMOULLÉ Gérard - AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BOULAN Michel – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CONTÉ Marie-Ange – CORNO Jean-François – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola

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 – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – DAGORNE Robert donne pouvoir à BOULAN Michel – MERCIER Arnaud donne pouvoir à BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BURLE Christian – CRISTIANI Georges – GOURNES Jean-Pascal – RAMOND Bernard – TERME Françoise – VINCENT Jean-Louis

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 22 juin 2022

04_4_02

■ **Mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2AU de Lignane et de la Calade sur la commune d'Aix-en-Provence**

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 30 juin 2022

23653

URBA-046-30/06/2022-CM

■ Mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2AU de Lignane et de la Calade sur la commune 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 1^{er} 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. 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.

Le secteur de Lignane situé au nord d'Aix-en-Provence constitue une des principales portes d'entrée de la Commune sur l'axe historique de l'ancienne Route nationale 7. Transition entre campagne et ville, l'urbanisation du site s'est développée le long de la RD7n sans véritable plan d'aménagement d'ensemble créant un quartier mixte mélangeant activités économiques le long de la route départementale, habitat et agriculture. La traversée de Lignane s'effectue sur un linéaire d'environ 800 mètres, composé de plusieurs séquences pour finir sur la coupure agricole et naturelle de la Touloubre qui délimite le secteur de celui de la Calade, plus au sud.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville approuvé en 2015 classe le secteur de Lignane en zone 2AU (urbanisation future) totalisant 38 hectares. Sur ce périmètre de nombreuses entreprises sont présentes mais un certain nombre de parcelles, environ 13 hectares, sont inoccupées. Ces activités coexistent avec de l'habitat (classées en N), situé en arrière-plan. Des terrains agricoles classés en A (Agricole) sont également présents bien que moins visibles depuis la route mais marquant encore fortement le paysage.

Cette urbanisation disparate, progressive et au coup par coup de Lignane génère aujourd'hui des

difficultés et des dysfonctionnements techniques importants pour les riverains, les usagers de la RD7n et les entreprises présentes sur site, tant au niveau de la sécurité routière, des différents réseaux (assainissement, eau potable) que du risque inondation lié à la Touloubre. Aussi, le secteur de Lignane déjà partiellement urbanisé et occupé par des activités économiques, présente un intérêt majeur pour mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain et de densification du tissu existant. Cette volonté s'inscrit dans les nouvelles directives du PLUi du Territoire qui visent notamment à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et à privilégier la densification des zones déjà occupées et anthropisées. La restructuration du site de Lignane présente un intérêt majeur pour le Territoire du Pays d'Aix. Ce projet permettra de dégager du foncier à vocation économique tout en permettant une requalification de cet espace qui s'est développé sans planification urbaine et également une amélioration de la sécurité routière sur la RD 7n.

La Métropole Aix-Marseille-Provence / Territoire du Pays d'Aix a souhaité engager une opération d'aménagement à vocation économique sur le site de Lignane, en confiant à la SPLA Pays d'Aix Territoires une étude de positionnement économique, afin de définir la vocation de l'opération et sa programmation.

Le secteur de la Calade se situe au nord-ouest d'Aix-en-Provence sur la RD7n et constitue une entrée de ville majeure, composée d'un tissu urbain peu dense et mixte avec la présence d'habitat diffus et d'entreprises. Le site est traversé par la ligne ferroviaire des Alpes reliant Marseille à Briançon et la ligne TER devant à terme augmenter sa capacité et le cadencement de la circulation des trains. L'ancienne halte ferrée désaffectée pourrait ainsi à terme être remise en service.

Le PLU de la Commune a défini dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) les principes d'aménagement autour du futur pôle d'échanges, avec un secteur à dominante d'activités économiques, dont le périmètre d'environ 38 hectares est classé en zone 2AU, c'est-à-dire une zone insuffisamment équipée, fermée à l'urbanisation.

La configuration du site a été considérablement modifiée avec la suppression du passage à niveau et la réalisation de la déviation de la RD7n. Ainsi, de nouveaux enjeux se dessinent : traiter et aménager l'ancienne RD7n dont les deux voies se retrouvent en impasse, créer de nouvelles zones de développement économique en intégrant les activités présentes sur le site ainsi que la réalisation d'une déchèterie-ressourcerie, assurer un traitement paysager adapté à l'urbanisation projetée, tout en préservant la faisabilité à moyen/long terme de créer une centralité autour du pôle d'échanges.

En 2017, le Territoire du Pays d'Aix a confié à la SPLA Pays d'Aix Territoires la réalisation d'une étude de faisabilité sur le secteur qui avait pour objectif de produire un diagnostic, notamment sur les aspects fonciers et proposer un schéma d'aménagement, un montage opérationnel et établir un bilan financier. Sur la base de cette étude préalable et des analyses foncières, il ressort qu'environ 13 ha sont aménageables et 4 hectares seraient potentiellement mutables. Par ailleurs, le positionnement économique de cet espace serait prioritairement orienté vers l'accueil de PME du secteur de l'éco-construction. Cette filière est en cohérence avec les entreprises déjà installées sur le site et l'accueil à court terme d'une déchèterie-ressourcerie.

Sur la base de ces éléments, le Territoire du Pays d'Aix souhaite définir un projet sur le secteur de la Calade, sous la forme d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Dans cette optique, et au titre de sa compétence « en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activités économiques », le Territoire du Pays d'Aix a confié en mars 2019 à la SPLA, par le biais d'une convention de mandat d'études, la réalisation de l'ensemble des études préalables nécessaires à la formalisation du dossier de création de la ZAC. Une équipe pluridisciplinaire a d'ores et déjà été retenue pour réaliser cette mission.

Le projet de ZAC aura pour objectif de :

- Proposer un schéma d'aménagement permettant de dégager environ 15 hectares de terrains cessibles notamment pour des activités orientées vers le secteur de l'éco construction,
- Recomposer le schéma viaire à partir des deux impasses de la RD7n qui desservent le secteur,
- Préserver la possibilité à terme de réaliser un pôle d'échanges autour de l'ancienne halte ferrée, avec un parc relais,

- Intégrer le projet de déchèterie-ressourcerie sur une parcelle communale d'environ 1 ha,
- Prendre en compte le caractère résidentiel du site, notamment au sud de la RD7n et la problématique du risque inondation lié à la Touloubre.

A ce jour, les secteurs de Lignane et de la Calade sont soumis au droit de préemption simple. De nombreux biens sont donc 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 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. Il s'agit dans ce cas d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR).

Or, pour faciliter l'aboutissement des projets d'aménagement économique, 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 des projets d'aménagement économique. Il convient donc de définir sur ces deux secteurs un droit de préemption urbain renforcé.

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 ;
- 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-A304 du Conseil communautaire de la CPA du 17 décembre 2015 approuvant le Schéma de cohérence territoriale du Pays d'Aix ;
- La délibération n° 2015-349 du Conseil municipal du 23 juillet 2015 de la Commune d'Aix-en-Provence approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;
- La délibération n°URB 003-7895/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la modification n°6 du PLU de la Commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n° 2015-350 du Conseil municipal du 23 juillet 2015 de la Commune d'Aix-en-Provence, actualisant les droits de préemption urbain sur la Commune ;
- La délibération n°2016-428 du Conseil municipal du 23 septembre 2016 de la Commune d'Aix-en-Provence modifiant le périmètre du droit de préemption renforcé ;
- 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°2020-CT2-372 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 17 décembre 2020 approuvant le lancement d'une opération d'aménagement économique sur le secteur

de Lignane à Aix-en-Provence et passation d'une convention d'études avec la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

- La délibération n°URB 010-5605/19/BM du Bureau de la Métropole du 28 mars 2019 portant approbation d'une convention de mandat d'études avec la SPLA Pays d'Aix Territoires s'agissant de la réalisation du dossier de ZAC de l'opération d'aménagement de La Calade à Aix-en-Provence ;
- La délibération n° URBA 012-10528/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 portant lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur le site de la Calade à Aix-en-Provence - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole 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 de zones d'activités économiques sur les secteurs de Lignane et de la Calade.

Délibère

Article unique :

Est approuvée l'extension du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur les zonages 2AU de Lignane et de la Calade sur la Commune d'Aix-en-Provence conformément aux plans joints en annexe.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

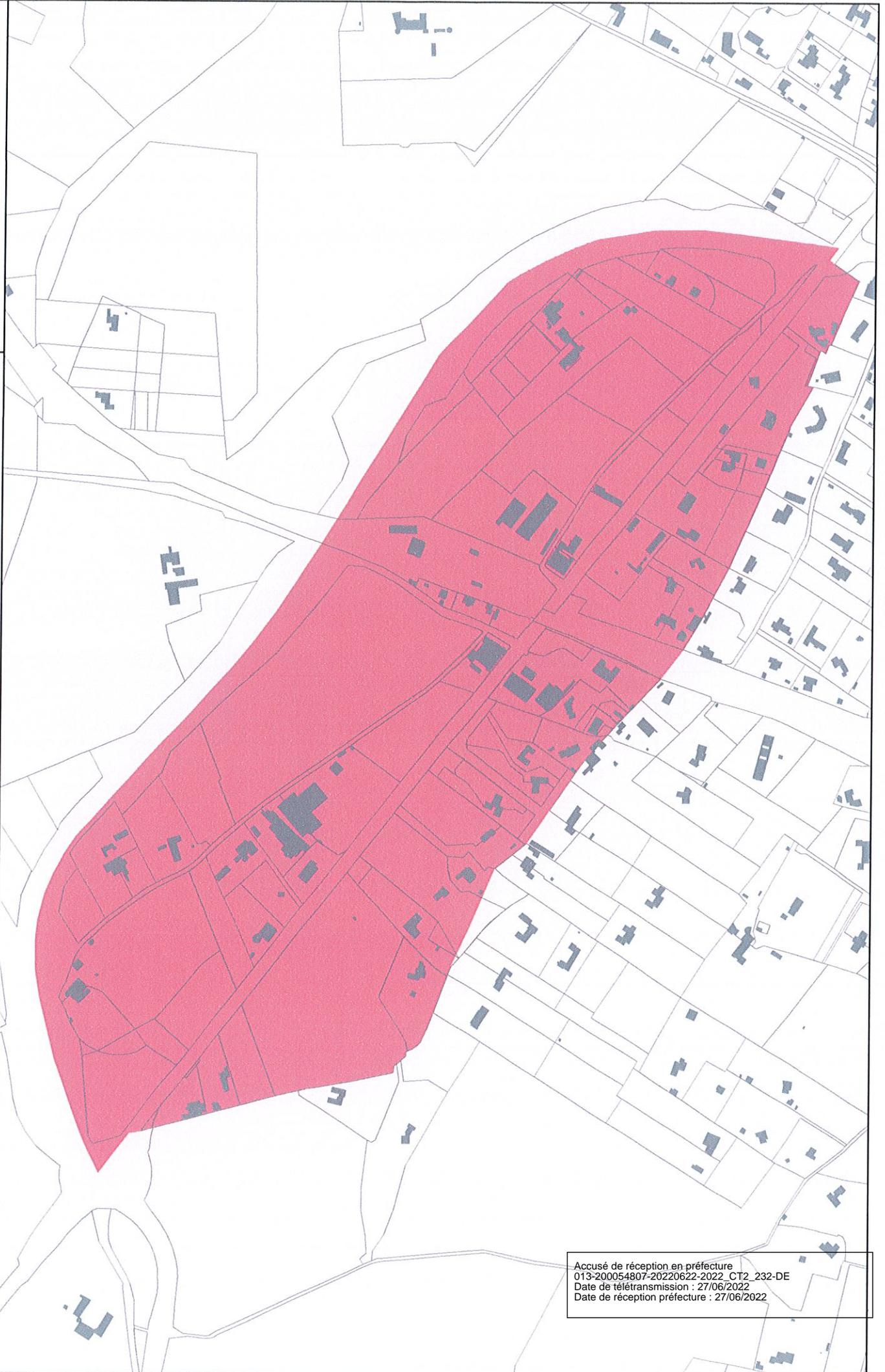
Christian AMIRATY

**Délibération du 30/06/2022
INSTAURATION DU PERIMETRE DPUR
Aix-en-Provence - LA CALADE**

Source: Dir. Foncier
CT2, Mise à jour Avril
2022
PLU Aix-en-Provence



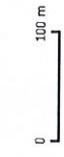
 DPUR



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_232-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

**Délibération du 30/06/2022
INSTAURATION DU PERIMETRE DPUR
Aix-en-Provence - LIGNANE**

Source: Dir. Foncier
CT2, Mise à jour Avril
2022
PLU Aix-en-Provence



 DPUR



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220622-2022_CT2_232-DE
Date de télétransmission : 27/06/2022
Date de réception préfecture : 27/06/2022

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2AU de Lignane et de la Calade sur la commune d'Aix-en-Provence

Considérant la nécessité de mettre en œuvre des projets d'aménagement économique sur le secteur de Lignane et de la Calade à Aix-en-Provence, il convient de mettre en place un périmètre de droit de préemption renforcé sur les zones AU concernées.

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS
- Mise en place d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les zones 2AU de Lignane
et de la Calade sur la commune 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

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le 23 JUIN 2022