

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 014-7385/19/BM

■ Evolution des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur la commune d'Aix-en-Provence MET 19/13011/BM

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 1er janvier 2016 par fusion de six Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

L'article L.211-2 2ème 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^{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 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.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 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 Préemption 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 Méridole 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 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 :

- 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 ;

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

- 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 ;
- 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 de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

Ouï 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 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS