

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

Séance du 15 avril 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 212 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Maryline BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON - Jean-Louis CANAL - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-François CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Magali GIOVANNANGELI - André GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Eric MERY - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Gregory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 15 Avril 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 23 avril 2021

Etaients absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - André BERTERO représenté par Olivier GUIROU - Christine CAPDEVILLE représentée par Patrick PIN - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Claude FILIPPI représenté par Sophie JOISSAINS - Gérard GAZAY représenté par Alain ROUSSET - Régis MARTIN représenté par Vincent DESVIGNES - Hervé MENCHON représenté par Jean-Marc SIGNES - Danielle MENET représentée par Sophie AMARANTINIS - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Yves WIGT représenté par Olivier GUIROU.

Etaients absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julien BERTEI - Patrick BORÉ - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Bernard DESTROST - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Maryse JOISSAINS MASINI - Jean-Marie LEONARDIS - Caroline MAURIN - Stéphane PAOLI.

Etaients présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Marie-Pierre SICARD-DESNUELLES représentée à 16h05 par Kayané BIANCO – Jean-Louis CANAL représenté à 16h07 par Georges CRISTIANI.

Etaients présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Michel RUIZ à 14h57 - Didier PARAKIAN à 15h06 - Lydia FRENTZEL à 15h54 - Henri PONS à 16h12 - Lionel ROYER-PERREAULT à 16h16 - Lyece CHOULAK à 16h20 - Anne MEILHAC à 16h28 - Philippe CHARRIN à 16h36 - Franck ALLISIO à 16h38 - Serge PEROTTINO à 16h44 - Jean-Pierre CESARO à 16h50 - Richard MALLIÉ à 16h52 - Anthony KREHMEIER à 16h54 - Nasser BENMARNIA à 16h56 - Roger PELLENC à 16h56 - Marc DEL GRAZIA à 16h57 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h57 - Claude PICCIRILLO à 17h00 - Sébastien JIBRAYEL à 17h01 - Bernard MARANDAT à 17h04 - Lourdes MOUNIEN à 17h06 - Francis TAULAN à 17h14 - Bernard DEFLESSELLES à 17h15 - Didier REAULT à 17h16 – Marie-Ange CONTE à 17h20 - Jean-Marc COPPOLA à 17h22 - Jean HESTCH à 17h22 – Jean-Baptiste RIVOALLAN à 17h22 - Eric MERY à 17h24 - Pierre LEMERY à 17h24 - Maryse RODDE à 17h26 - David YTIER à 17h26 – Jean-Louis VINCENT à 17h28 - Yves MORAINÉ à 17h29.

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

#### **URBA 026-9877/21/CM**

### **■ Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le secteur des Jalassières sur la commune d'Eguilles**

**MET 21/18058/CM**

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 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 Prémption 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 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 du 19 décembre 2019, un périmètre d'étude sur le projet de réaménagement du secteur des Jallasières a été délibéré.

**Signé le 15 Avril 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 23 avril 2021**

Afin de mener à bien les projets, une convention d'intervention foncière a été signée entre la Métropole, la commune d'Eguilles, l'Établissement 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 du 30 décembre 2020 de la commune d'Eguilles ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 8 avril 2021.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Signé le 15 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 23 avril 2021**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la commune d'Eguilles.
- Qu'il est nécessaire de disposer de moyens réglementaires pour favoriser l'aboutissement des projets sur le secteur des Jalassières.

**Délibère**

**Article unique :**

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Conseiller Délégué  
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY