

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 5 décembre 2024

106961

■ Délégation du droit de préemption urbain simple et renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le périmètre du Pays d'Aix

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 la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I du Code Général des Collectivités Territoriales.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars du 2014 ont posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale.

En vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération n° URB.....,le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du Pays d'Aix.

L'article L.211-2 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Etablissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé est définie dans des délibérations conjointes du Conseil de la Métropole.

Il convient aujourd'hui de confirmer les périmètres de délégation des droits de préemption urbain afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagement conduites par ce biais sur le territoire du Pays d'Aix.

Par délibération du 22 février 2024, le Conseil de la Métropole a rendu la Présidente compétente, pour que puisse être délégué l'exercice des droits préemption urbains à titre ponctuel à l'occasion de l'aliénation d'un bien déterminé, selon les dispositions des articles L. 211-2 et L.213-3 du Code de l'urbanisme à tout tiers visé à ces articles.

De plus, en vue de simplifier les acquisitions foncières par préemption, le Conseil de la Métropole peut déléguer de manière permanente les droits de préemption urbains, à l'intérieur de périmètres et secteurs définis, à tout tiers visé aux articles L. 211-2 et L. 213-3 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération propose de confirmer les délégations permanentes existantes du droit de préemption urbain aux aménageurs et opérateurs fonciers pour la mise en oeuvre des opérations d'aménagement communales ou métropolitaines.

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, L.211-1 et suivants ainsi que L. 213-3 et suivants ;
- 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, à la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération FBPA-00315780/24CM Délégation de compétence du Conseil de la Métropole à la Présidente de la Métropole-Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°2010-987 du 4 octobre 2010 du Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence déléguant le droit de préemption urbain à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le secteur de la ZAC de l'Enfant ;
- La délibération n°11-236 du 1 décembre 2011 du Conseil Municipal de la commune de Vitrolles déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF PACA sur le secteur Aymards-Couperigne-Estroublans ;
- La délibération n°2015-354 du 23 juillet 2015 du Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence approuvant la concession d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le secteur de la ZAC de la Constance ;
- La délibération n°2017-120 du 31 mars 2017 du Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence approuvant la concession d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le secteur de la ZAC de Plan d'Aillane
- La délibération n°2017-362 du 20 juillet 2017 du Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence approuvant la concession d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le secteur de la ZAC de Plan d'Aillane ;
- La délibération n°URB-025-7917-19-CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 portant évolution des délégations permanentes des droits de préemption urbain sur la commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n°URBA-029-8379/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 du Conseil de la Métropole portant délégation permanente du droit de préemption urbain à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le périmètre de la ZAC Barida à Aix-en-Provence ;
- La délibération n° URBA-009-8860/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 novembre 2020 du Conseil de la Métropole approuvant la concession d'aménagement à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le quartier du Liourat à Vitrolles ;
- La délibération n° URBA-016-15802/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 portant délégation permanente du droit de préemption urbain à la SPLA Pays d'Aix Territoires sur le périmètre de la ZAC René Cassin à Trets ;
- La délibération du approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Les délibérations instaurant le droit de préemption urbain et le Droit de préemption urbain renforcé.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'autoriser et de définir les délégations du Droit de Prémption Urbain et du Droit de Prémption Urbain Renforcé ;
- Qu'il y a lieu de confirmer les périmètres à l'intérieur desquels s'exerce le Droit de Prémption Urbain et le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le périmètre du Pays d'Aix.

Délibère

Article 1 :

Sont maintenues et confirmées les délégations permanentes du Droit de Prémption Urbain et du Droit de prémption Urbain Renforcé au profit des opérateurs sur les secteurs énumérés ci-après :

A la Société Publique Locale d'Aménagement "Pays d'Aix Territoires":

Aix-en-Provence:

- Résidence les Facultés (Parcelle CO n°36)
- ZAC de L'Enfant
- ZAC de Plan d'Aillane
- ZAC de La Constance
- ZAC Barida

Trets:

- ZAC René Cassin

Vitrolles:

- Opération d'aménagement Quartier du Liourat

A la SEMEPA:

Aix-en-Provence :

- ZAC La Duranne

A l'EPF PACA:

Vitrolles :

- Secteur Aymards-Couperigne-Estroublans (Opération d'aménagement Cap Horizon).

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant dûment habilité est autorisé à déléguer à tout tiers visé aux articles L.211-2 et l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, au nom de la Métropole, les droits de prémption urbain et droits de prémption urbain renforcés, à l'occasion de l'aliénation d'un bien déterminé sur le Territoire Marseille-Provence à l'exclusion des secteurs définis à l'article 1 ci-dessus.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY