

Séance publique du

JEUDI 3 OCTOBRE 2002

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS-MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence

Député des Bouches-du-Rhône

Président de la Communauté du Pays d'Aix

2002.0876

**OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN – CREATION DE PERIMETRES
D'APPLICATION.**

L'An Deux Mille Deux, le trois Octobre à 18 H 00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur les convocations qui lui ont été adressées par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, les 27 Septembre et 1^{er} Octobre 2002 conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Mme Maryse JOISSAINS-MASINI-M. Jean CHORRO-M. Maurice CHAZEAU-Mme Dahbia DRAOUZIA-M. Jean ZOZOR-Mme Jeanne CENSE-M. Henri DOGLIONE-M. Jules SUSINI-M. Jean-Yves ROURE-M. Gérard BRAMOULLÉ-Mme Patricia LARNAUDIE-M. Maxime PLANTARD-M. Bruno de FONTGALLAND-Mme Odile MIRIBEL-Mme Christiane TALLON-GARIN-Mme Françoise TERME-M. Gérard CONSANI-Mme Monique CODRON-M. Robert DELGIOVINE-Mme Sylvaine DI CARO-Mme Charlotte BENON-Mme Arlette OLLIVIER-Mme Odile BLANC-BONTHOUX-Mme Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE-Mme Bernadette CAPORGNO-M. Pierre-Joseph BAUMEL-Mme Liliane PIERRON-Mme Dominique SANCHEZ-Mme Odile BARBAT-BLANC-Mme Geneviève PETIT-Mme Michèle JONES-M. Roger ZAZOUN-Mme Andrée MINGUET-M. Alexandre MEDVEDOWSKY-Mme Geneviève HAMY-Mme Danielle RUMANI-ELBEZ-Mme Françoise BRASSART-M. Jacques AGOPIAN-M. Lucien-Alexandre CASTRONOVO-Mme Chantal MOUTH-ROCCA-M. Jacques LENGRAND-Mme Arinna LATZ-Mme Catherine SILVESTRE-

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Martine PORTEJOIE	donne pouvoir à	Christiane TALLON-GARIN
Alexandre GALLESE	donne pouvoir à	Patricia LARNAUDIE
Robert FOUQUET	donne pouvoir à	Henri DOGLIONE
Gérard GERACI	donne pouvoir à	Bruno DE FONTGALLAND
Jean-Pierre BOUVET	donne pouvoir à	Jean CHORRO
Jacques GARÇON	donne pouvoir à	Pierre-Joseph BAUMEL
André GUINDE	donne pouvoir à	Françoise BRASSART

Excusés sans pouvoir :

- François-Xavier DE PERETTI - Reine MERGER - Bruno GENZANA - Stéphane SALORD - Cyril DI MEO -

Secrétaire : Odile BARBAT-BLANC

Odile BLANC-BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



AIX-EN-PROVENCE

CONSEIL MUNICIPAL

DU 03 OCTOBRE 2002

DIRECTION GENERALE
DEPARTEMENT AMENAGEMENT URBAIN
DIRECTION DU FONCIER & DE LA GESTION
DES PROPRIETES COMMUNALES
ACTION FONCIERE

OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN - CREATION DE PERIMETRES
D'APPLICATION - DECISION DU CONSEIL

Rapporteurs : Mme Odile BLANC-BONTHOUX
M. Henri DOGLIONE

Mes Chers Collègues,

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Aix-en-Provence, dotée d'un POS peut, par délibération du Conseil, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

De ce fait, des périmètres d'application successifs ont été décidés sur notre commune, et il est possible d'effectuer deux constats sur ces périmètres :

- d'une part, la Ville n'a pas pu exercer son droit de préemption sur des ventes présentant un intérêt intervenant sur des biens classés U ou NA au POS, mais qui n'étaient pas intégrés dans le périmètre du DPU,

- d'autre part, pour le public la sujétion de l'inscription de leurs biens dans le périmètre de DPU n'apparaît pas très forte, le délai de réponse de la Ville correspondant au délai d'obtention des autres pièces préalables à un acte de vente.

Dès lors, il vous est proposé d'étendre le DPU à l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées par le POS.

Néanmoins, et afin d'éviter d'occasionner une gêne inutile aux vendeurs dans le cadre de transactions de peu d'intérêt pour la Ville, il vous est proposé que l'application du DPU renforcé soit limitée aux périmètres qui figurent sur les plans joints au dossier.

Ces périmètres correspondent au Centre Ville, élargi à l'OPAH 4, et comprennent également l'opération Sextius Mirabeau et l'immeuble Le Ligourès à Encagnane.

→

Je vous rappelle par ailleurs que les biens inscrits dans un périmètre de ZAD sont légalement exclus du périmètre de DPU.

Enfin trois périmètres de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ont été instaurés sur la Commune (secteurs de la Trévaresse, des Pinchinats et de l'Arbois). A l'intérieur de ces périmètres le Département (et par substitution la Commune) bénéficie d'un droit de préemption.

Si l'évolution des documents d'urbanisme et de l'urbanisation a peu concerné les deux premiers périmètres, il n'en va pas de même pour le Plateau de l'Arbois dont une partie est aujourd'hui urbanisée ou en cours d'urbanisation. - Ainsi la ZAC de la Duranne a été créée sur une partie de ce périmètre - .

Aujourd'hui l'existence de celui-ci provoque une confusion avec les autres droits de préemption et surtout une gêne aux propriétaires et acquéreurs de terrain.

Or, il n'y a aucune logique à maintenir un droit de préemption au titre de la protection des Espaces Naturels sur des secteurs urbanisés ou destinés à l'être.

Il apparaît donc souhaitable que le périmètre de préemption au titre des ENS du Plateau de l'Arbois soit réduit par le Conseil Général en excluant les zones urbaines et d'urbanisation future soumises au DPU.

*
* *

Je vous rappelle par ailleurs que les conventions de concession des ZAC passées avec la SEMEPA prévoient, lorsque le DPU est institué, le transfert du bénéfice de ce droit à cette Société.

Enfin, l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de déléguer ce droit à des collectivités et établissements y ayant vocation. Cette possibilité a été utilisée au bénéfice :

- de l'O.P.H.L.M., devenu OPAC, à Encagnane et au Jas de Bouffan,
- de la SEMEPA en Centre-Ville,
- de la Communauté du Pays d'Aix dans le secteur de l'Enfant.

Dans ces trois cas, le droit de préemption a été délégué au cas par cas.

→

Enfin une révision partielle du POS sur le secteur de l'Arbois est intervenue le 21 décembre 2001 qui amène à la création de différentes zones urbaines. Compte tenu de l'impossibilité de déléguer le droit de préemption au Syndicat Mixte de l'Arbois dont la Ville n'est plus membre, ce droit peut-être délégué à la Communauté du Pays d'Aix compétente pour l'aménagement de l'Europôle de l'Arbois.

*
* *
*

En conséquence, je vous demande mes Chers Collègues, de bien vouloir :

1°/ RAPPORTER toutes délibérations antérieures relatives au Droit de Préemption Urbain uniquement en ce qui concerne la définition des périmètres,

2°/ SOUMETTRE au champ d'application du Droit de Préemption Urbain :

A - les aliénations d'immeubles et de droits sociaux visés à l'article L. 213-1 du Code de l'Urbanisme, intervenant sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future de la commune délimitées par le POS approuvé et tout document qui s'y substituera,

B - et dans sa définition élargie en application de l'article L. 211-4 du code précité – dit droit de préemption renforcé - celles de ces aliénations qui interviendront à l'intérieur du périmètre que délimitent les plans joints au dossier.

3°/ SOLLICITER du Département des Bouches-du-Rhône la suppression du périmètre de préemption en Espace Naturel Sensible dans les zones urbaines ou d'urbanisation future du Plateau de l'Arbois,

4°/ CONFIRMER l'ensemble des délégations du Droit de Préemption déjà données,

5°/ AUTORISER Madame le Député Maire à déléguer ce droit de préemption, conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, à la Communauté du Pays d'Aix sur le territoire de l'Europôle Méditerranéen de l'Arbois,

6°/ EXCLURE du champ d'application du Droit de Préemption Urbain toute vente immobilière opérée par l'aménageur ou le lotisseur à l'intérieur des ZAC et des lotissements existants et à intervenir sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence (validité 5 ans) ;

7°/ DIRE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 211-2 à R. 211- 4 du Code de l'Urbanisme.

Présents	: 50
Abstentions	: 0
Suffrages Exprimés	: 50
Majorité Absolue	: 26
Pour	: 50
Contre	: 0

Etaient présents et ont voté contre

NEANT

Etaient excusés et ont voté contre

NEANT

Etaient présents et se sont abstenus

NEANT

Etaient excusés et se sont abstenus

NEANT

Abstentions non exprimées

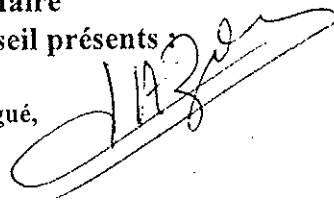
NEANT

Le Conseil Municipal adopte à l'Unanimité
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire

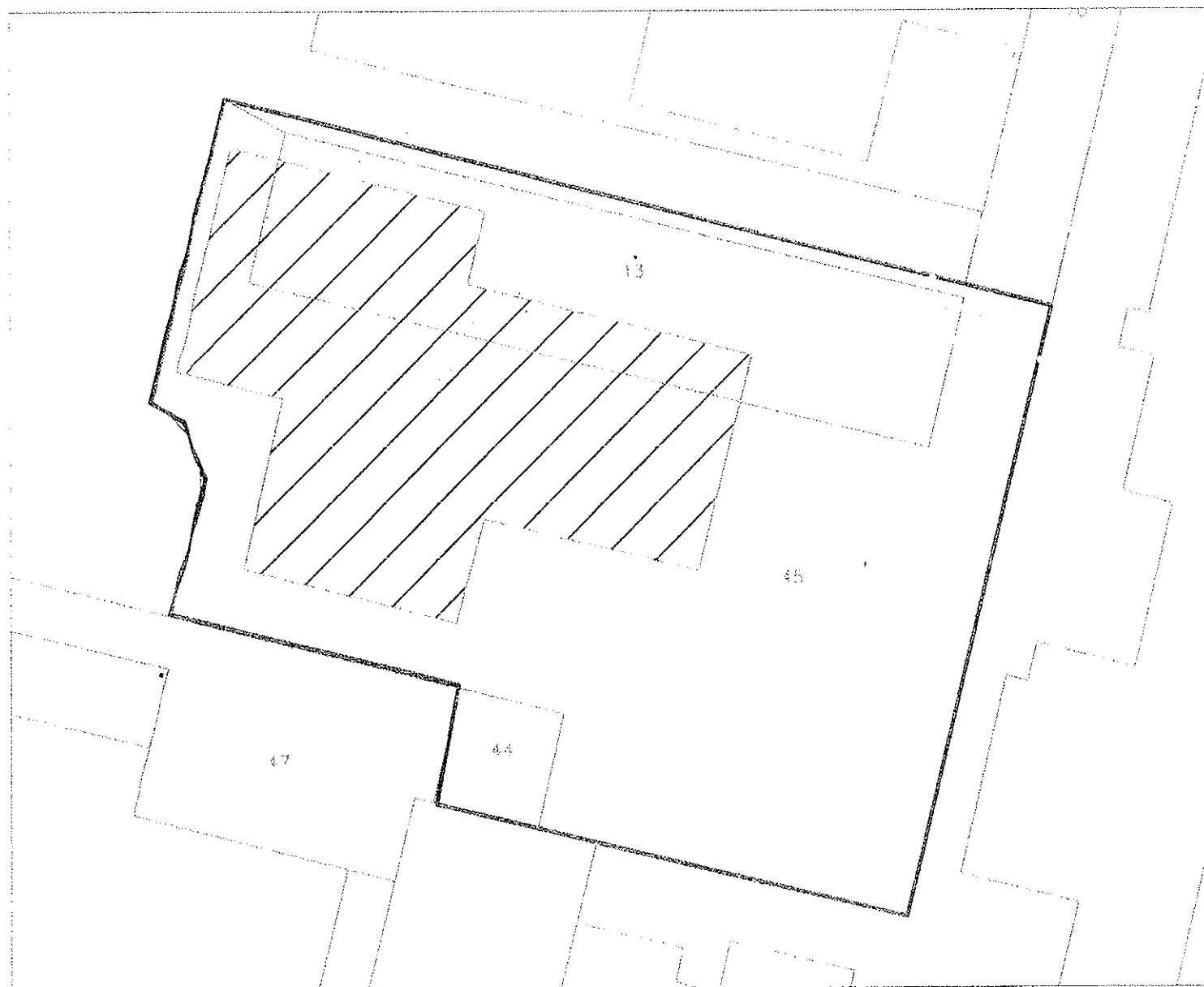
Président de séance et les membres du conseil présents :

Le Conseiller Municipal délégué,



Compte-rendu de la délibération affiché le : - 9 OCT 2002
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

Le Ligourès



origine Cadastre (C) - Droit de l'Etat réservé

Droit de Préemption Urbain renforcé

Commune d'Aix-en-Provence

Département Aménagement Urbain

Echelle : 1/500

septembre 2002

