Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 9 décembre 2024

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Yves MORAINE - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-Francis CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Lyece CHOULAK à 14H24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nassera BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15H55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 9 décembre 2024

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

URBA-043-17184/24/CM

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

106960

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'article L. 5211-41-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que : « (...) L'ensemble des biens, droits et obligations des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale fusionnés sont transférés à l'Etablissement Public issu de la fusion ».

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 les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un secteur de la Métropole.

Par délibération conjointe n° URBA-001-17142/24/CM, 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 2ème 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 et de Droit de Préemption Renforcé (DPUR).

Par délibération conjointe n° URBA-042-17183/24/CM, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a instauré le droit de préemption urbain simple sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur les communes couvrant le périmètre du Pays d'Aix.

Un tel outil de mobilisation foncière revêt une importance stratégique pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement de la Métropole à vocation économique ou résidentielle, de résorption de l'habitat indigne ou d'intervention sur les copropriétés dégradées mais également pour la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communale .Il permet également d'accompagner la mise en œuvre des actions en lien avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat métropolitain.

L'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption Urbain, notamment :

- L'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local d'habitation, à usage professionnel ou à usage mixte, 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 10 ans, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution ;

- La cession de parts ou d'actions de sociétés constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divises ou de société coopérative de construction, et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, 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'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) en incluant au champ d'application du Droit de Préemption Urbain, les exemptions ci-dessus visées, permettra de poursuivre plusieurs objectifs sur des secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine, de revitalisation et renouveau urbain, conformément à ce qui est préconisé dans la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- Apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières.
- Mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maitrise foncière.
- Restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption.
- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre.

En accord avec la Métropole, les communes suivantes ont demandé l'instauration d'un ou plusieurs périmètres de droit de préemption urbain renforcé sur leur territoire afin de mener à bien leur politique d'aménagement :

Considérant pour la commune d'Aix-en-Provence :

Centre ancien et noyeaux villageois :

La commune d'Aix-en-Provence mène depuis plusieurs années une politique de revitalisation et réhabilitation de son centre ancien qui s'est dans un deuxième temps étendu aux noyaux villageois de Puyricard, des Milles et de Luynes. Cette politique, qui participe de l'attractivité et du rayonnement territorial, est menée en partenariat avec la SPLA « Pays d'Aix » dans le cadre d'une concession d'aménagement dite de réhabilitation urbaine de l'agglomération aixoise adoptée par délibération n° 2015-611 du Conseil Municipal de la commune d'Aix-en-Provence du 15 décembre 2015. Un nombre significatif de logements doivent encore être rénovés afin de maintenir l'habitat en centre ancien et favoriser le retour des familles en centre-ville.

Le centre historique et les noyaux villageois sont caractérisés par une multiplicité de copropriétés anciennes. Des opérations consistantes, en la rénovation d'immeubles puis leur vente par lot, commencent à se multiplier. 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.

Ainsi, il convient de maintenir et confirmer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre d'intervention prioritaire en centre-ville conformément au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ainsi que sur une partie de la première couronne mais également sur les périmètres des centres anciens des villages de Luynes, Les Milles et Puyricard.

Le droit de préemption urbain renforcé est également maintenu et confirmé sur le périmètre de l'opération d'aménagement du quartier du Faubourg, confiée par la commune d'Aix-en-Provence à la SPLA « Pays d'Aix » par voie de concession d'aménagement par délibérations DL.2019-176 du 24 mai 2019 et n°DL.2021-591 du 07 mai 2021. En effet, la ville a engagé depuis plusieurs années des réflexions sur le devenir du quartier du Faubourg qui a récemment été impacté par plusieurs arrêtés de péril. Sur ce quartier, la Commune fixe comme objectif d'un futur aménagement :

- L'amélioration de l'articulation entre l'hyper centre historique et le quartier du Faubourg.
- Une requalification des espaces publics et un réaménagement des axes structurants.
- L'amélioration de la circulation, la desserte du quartier.
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et le développement d'un habitat diversifié.

- L'optimisation des équipements publics existants, pour une meilleure gestion.
- La réduction des ilots de chaleur urbains, avec notamment des aménagements paysagers perméables des sols.

Résidences Les Facultés et Le Ligourès :

Le droit de préemption urbain renforcé est également maintenu et confirmé sur le périmètre de la résidence des Facultés. En effet, il existe au sein de cette résidence des problématiques techniques d'envergure (problématique de sécurité incendie et amiante - travaux sur des équipements essentiels à la sécurité des personnes à réaliser, absence d'entretien des parties communes, vétusté et obsolescence des équipements..), mais également des difficultés de gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence du fait des impayés des charges et de problèmes d'insécurité et d'occupation (nombreux squats, activités illicites...). Cette situation extrêmement dégradée a conduit les différents partenaires à décider de la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde, couplée à une appropriation publique partielle. Face aux dysfonctionnements majeurs de la copropriété, un important programme de travaux a été défini dans le cadre du plan de sauvegarde, visant à la fois les parties communes et privatives.

Le droit de préemption urbain renforcé est également maintenu et confirmé sur le périmètre de la résidence du Ligourès. A ce jour, la commune d'Aix-en-Provence maitrise 99 % des lots de copropriété de la résidence. Le maintien du droit de préemption urbain renforcé permettra à la Ville de s'assurer l'acquisition des quatre derniers lots.

Secteurs La Calade et Lignane :

Le droit de préemption urbain renforcé est également maintenu et confirmé sur les secteurs de la Calade et de Lignane, conformément à la délibération URBA-049-12140/22/CM approuvée par le Conseil de la Métropole du 30 juin 2022.

S'agissant du secteur de la Calade, il 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.

Sur la base d'une étude préalable confiée par la Communauté du Pays d'Aix à la SPLAIN et des analyses foncières, il ressort qu'environ 13 ha sont aménageables et 4 hectares seraient potentiellement mutables.

Sur la base de ces éléments, la Métropole 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 qui 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.

S'agissant du secteur de Lignane situé au nord d'Aix-en-Provence, il 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.

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.

Considérant pour la commune de Bouc-Bel-Air :

Le noyau villageois de la commune de Bouc-Bel-Air représente le principal pôle de vie de la commune et propose une offre en équipements publics, commerces et services de proximité. Il comporte du bâti ancien et l'urbanisation est dense. En continuité immédiate, deux zones UBc confortent cette centralité urbaine. De nombreux biens sont situés au sein d'immeubles anciens lesquels sont régis par le régime de la copropriété et sont exclus du champ d'application du droit de préemption urbain simple. Les ventes de cession de parts de SCI sont également nombreuses et échappent à la commune.

La commune poursuit sur ce secteur une démarche globale de restructuration par l'acquisition et l'aménagement du secteur en vue de conforter le dynamisme du cœur de village tout en renforçant l'offre en logements incluant des logements sociaux ainsi que des commerces.

Ainsi, compte-tenu de la nécessité de poursuivre les actions d'aménagement engagées, il est nécessaire d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la zone UA et les deux zones UBc situées en continuité.

Considérant pour la commune de Cabriès :

La commune souhaite, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) Habitat, transformer la résidence de tourisme le Golf de la Cabre d'Or (cadastrée section DB n° 51) en résidence intergénérationnelle comprenant des logements sociaux (60 logements) et par la même anticiper une éventuelle dégradation de celle-ci. Le projet s'inscrit dans un contexte de carence de la commune en logement social et d'échanges avec les services de l'Etat. La résidence construite en 2011 à proximité d'un golf et du complexe sportif se présente sous la forme de petites maisons en R+1 accolées et comprend une piscine. Elle comprend 128 lots à usage privatif ainsi qu'1 lot à usage collectif d'accueil et de réception. La commune souhaite prévenir une dégradation de la résidence en poursuivant les acquisitions engagées, à ce titre il sera nécessaire de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur ce périmètre.

Par ailleurs, le maintien du droit de préemption urbain renforcé est nécessaire sur les deux centres anciens de Cabriès et Calas. En effet, ils comportent principalement du bâti ancien, sur lequel il serait opportun d'engager des opérations de rénovation, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Il permettra également de faciliter l'acquisition et le conventionnement des logements afin de répondre aux obligations de la commune de Cabriès en matière de production de logements sociaux.

Ainsi, compte-tenu des enjeux en matière de création de logements et de la carence de la commune de Cabriès, il est nécessaire d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U du PLUi portant sur la commune de Cabriès.

Considérant pour la commune de Châteauneuf-le-Rouge :

La commune de Châteauneuf-le-Rouge est marquée par une topographie particulière et la présence de grandes infrastructures routières ont contraint à une urbanisation éparse. La création d'une centralité récente a transformé le territoire historiquement constitué de deux hameaux distincts et de leurs extensions en un noyau villageois dynamique et identitaire qu'il convient de pérenniser.

Face à la pression urbaine et à la demande accrue en logements, il convient de poursuivre les actions et opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil de nouveaux habitants, de maintenir d'une activité économique pérenne, ainsi que réaliser les équipements publics et autres services nécessaires à la population.
Par ailleurs, l'amélioration des aménités urbaines dans les zones d'habitat (La Cardeline, Les Geinettes...) est nécessaire pour consolider les coeurs de hameaux et permettre une évolution maîtrisée et concertée de ceux-ci.

Ainsi, compte-tenu de la nécessité de poursuivre les actions d'aménagement engagées, il est nécessaire d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi portant sur la commune de Châteauneuf-le-Rouge.

Considérant pour la Commune de Coudoux :

La commune de Coudoux présente une forme urbaine compacte, grâce à une volonté politique de limiter la consommation de l'espace. Malgré son développement urbain de type pavillonnaire des années 80 et 90, le centre du bourg composé de trois hameaux historiques dans l'épaisseur du tissu urbain demeure toujours marqué par un héritage de village-rue. L'essentiel du territoire urbanisé est donc composé de maisons individuelles et d'un centre lui-même assez distendu, car organisé essentiellement autour de l'avenue de La République, qui accueille la plupart des commerces de proximité. Le cœur villageois se limite pour ainsi dire à cet axe, auquel ne vient se greffer nul réseau dense de rues et ruelles qui composent généralement les centres historiques. La commune porte une politique active de réaménagement et d'intensification de son centre-ville et de reconfiguration des immeubles de son centre ancien.

Le maintien du droit de préemption urbain renforcé est donc nécessaire sur le centre villageois de Coudoux. Il permettra de faciliter l'acquisition et le conventionnement des logements afin de répondre aux obligations de la Commune en matière de production de logements sociaux (17 LLS/an au PLH) et de valoriser les gisements fonciers du programme local de l'habitat (2023-2028).

Considérant pour la commune des Pennes-Mirabeau :

La commune des Pennes-Mirabeau est carencée en logements locatifs sociaux. Le maintien du droit de préemption urbain renforcé permettra également de faciliter l'acquisition et le conventionnement des logements afin de répondre aux obligations de la commune de Pennes-Mirabeau en matière de production de logements sociaux (81 LLS/an au PLH) et de valoriser les 11 gisements fonciers du programme local de l'habitat (2023-2028).

Ainsi, compte-tenu de la nécessité de poursuivre les actions d'aménagement engagées, il est nécessaire de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi portant sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Considérant pour la commune de Simiane-Collongue :

Le centre ancien de la commune de Simiane-Collongue constitue la centralité principale de la commune et propose une offre en équipements publics, commerces et services de proximité. Il comporte du bâti ancien avec une urbanisation dense. La majorité des biens sont situés dans des immeubles anciens lesquels sont régis par le régime de la copropriété et échappent ainsi au champ d'application du droit de préemption urbain simple.
La commune porte une politique active de réaménagement et de reconfiguration des immeubles de son centre ancien afin notamment de proposer une offre en logements locatifs sociaux et ainsi répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux.
Le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du centre ancien permettra de faciliter l'acquisition et le conventionnement des logements afin de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux (13 LLS par an au PLH).

Considérant la commune de Pertuis :

Depuis 2003, la commune de Pertuis porte un projet de rénovation de son cœur de ville qui a déjà permis de réhabiliter des immeubles anciens, d'améliorer le fonctionnement urbain et la qualité de l'espace public, mais aussi de préparer, grâce aux acquisitions foncières réalisées, le traitement futur des îlots très dégradés situés en cœur de ville.
Depuis 2011, l'action engagée dans le centre historique de Pertuis s'est poursuivie sous la forme d'une opération d'aménagement, dénommée « concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis ». Cette opération a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires et prévoit de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville et également de poursuivre la démarche de requalification de l'espace public.
Aussi, considérant que l'opération globale de requalification et de rénovation qui autorise une superficie utile de 10 000 m² sous forme d'immeubles à rénover ou d'îlots à restructurer, doit être menée de façon cohérente pour garantir la réalisation des objectifs inscrits dans la concession d'aménagement et essentiels à la redynamisation de ce quartier, il apparait indispensable de faciliter l'acquisition de tous types de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux implantés hors de ce périmètre mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée.
L'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la concession d'aménagement est nécessaire pour la mise en œuvre de l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Considérant pour la commune de Peynier :

La commune de Peynier met en œuvre depuis de nombreuses années, une politique de mise en valeur et d'animation de son centre historique.
Cette politique se concrétise par des investissements publics importants (rénovation de toutes les rues du Village et du cours, création de places de stationnement sous la future place du Château, réhabilitation et reconversion du Château...) ainsi que des aides à l'investissement privé (rénovation des façades, assistance architecturale permanente pour veiller à la qualité architecturale et technique des réhabilitations des immeubles par leurs propriétaires, veille technique sur l'état du bâti). Les immeubles à propriétaire unique ont souvent été réhabilités de manière satisfaisante, soit par les propriétaires eux-mêmes, soit par des investisseurs.
Or, aujourd'hui la commune constate qu'il reste des « poches » de bâtis mal configurés, dégradés, morcelés en copropriétés pour lesquelles une intervention à la parcelle n'est pas possible ou souhaitable et sur lesquelles la collectivité ne peut agir en l'absence de droit de préemption urbain renforcé. Ce type de bâti est concentré sur un périmètre d'environ 4 hectares correspondant au village historique apparaissant au cadastre napoléonien de 1820.

Afin de faciliter l'aboutissement des projets menés dans ce périmètre, il importe donc que toutes les transactions intervenant dans ce secteur soient connues afin que la collectivité puisse intervenir sur les biens à enjeu. Il convient donc de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du centre ancien de la commune de Peynier.

Considérant pour la commune de Peyrolles-en-Provence :
Le centre ancien de la commune de Peyrolles-en-Provence se compose d'un bâti dense, avec une trame typique d'un centre ancien d'origine médiévale. Les monuments historiques principaux ont été conservés et structurent aujourd'hui le secteur, notamment le château du Roy René. La ville est organisée autour d'un axe majeur est-ouest matérialisé par l'avenue Charles de Gaulle, qui concentre une grande partie de l'activité commerciale et des services publics du centre-ville. Le parc de logement en centre-ville est vieillissant, une dégradation du bâti relativement importante dans le centre ancien et qui se concentre essentiellement le long de certains axes de la trame médiévale. La part de logements collectifs en copropriété est importante. Le vieillissement du bâti pénalise l'attractivité des biens immobiliers.

La commune porte depuis plusieurs années une politique de rénovation, de mise en valeur patrimoniale et d'animation de son centre-ville. La commune a ainsi réalisé d'importants investissements publics (restauration et réhabilitation du château du Roy René, travaux de requalification de la voirie) ainsi que des aides à l'investissement privé (opération façades, Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne). Le maintien du droit de préemption urbain renforcé est nécessaire sur les noyaux villageois de Peyrolles-en-Provence afin de mobiliser les biens nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat mais également à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, en centre ancien mais également dans la périphérie du centre-ville.

Ainsi, compte-tenu de la nécessité de poursuivre les actions d'aménagement engagées, il est nécessaire maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur le centre ancien de la commune de Peyrolles-en-Provence.

Considérant pour la commune de Trets :

Centre ancien :

Le centre ancien de Tret comporte principalement du bâti ancien, sur lequel il serait opportun d'engager des opérations de rénovation, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Le maintien du DPUR permettra également de faciliter l'acquisition et le conventionnement des logements afin de répondre aux obligations de la commune de Trets en matière de production de logements sociaux

ZAC René Cassin :

La zone d'aménagement concertée René Cassin, située au nord-ouest de la commune dans la continuité du centre ancien de Trets, est occupée par un tissu lâche et peu qualitatif d'activités artisanales, industrielles et commerciales. La mutation de ce secteur, envisagée depuis plusieurs années, permettra la création d'un nouveau quartier d'habitation en extension du centre-ville dans un cadre urbain et paysager de qualité. La SPLA Pays d'Aix a été désignée comme concessionnaire de la ZAC. Dans le cadre de la concession d'aménagement, signée le 2 février 2016, elle est chargée de réaliser toutes les études pré-opérationnelles, les acquisitions, les travaux et les cessions de terrain.

Le maintien du droit de préemption urbain renforcé est nécessaire sur la ZAC René Cassin

Secteurs Entrée de ville Ouest, la Gardi et Ermitage :

Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre l'aménagement prévu au sein des orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUi sur les secteurs suivants :

Le secteur dit « Entrée de ville Ouest » est situé en continuité de la ZAC René Cassin. L'objectif poursuivi par la commune est la requalification d'un nouvel ilot de quartier par la transformation du tissu urbain existant, incohérent et dégradé, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (création d'habitats, stationnements publics privés, cheminements doux). Le secteur dit « la Gardi » situé à proximité du centre-ville et de la RD6, est intégralement destiné à l'habitat et permettra la création d'un nouveau quartier de densité intermédiaire.

Enfin, le secteur dit « Ermitage » est une importante dent creuse concerné par un projet de 140 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, dans une logique de densification du tissu urbain.

Ainsi, il convient d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé afin de mobiliser les biens nécessaires à la requalification du secteur.

Considérant pour la commune de Vauvenargues :

Le centre ancien de Vauvenargues se situe sur une étroite terrasse en surplomb de cours d'eau. Ses ruelles sont étroites et bordées d'anciennes maisons. Les espaces publics sont très exigus au sein du village. Quelques constructions récentes se sont implantées à l'entrée et à la sortie du village. En dehors du village, l'urbanisation s'étend aux abords de la RD10 tout le long de la vallée, sous forme d'habitat individuel diffus, avec une densité beaucoup plus faible. Cette urbanisation occupe un espace important au détriment des zones agricoles et naturelles. La construction au coup par coup a aggravé la précarité des équipements (accès multiples et étroits, desserte en eau limitée, mauvaises conditions d'assainissement) aggravant la sécurité et les risques. Cette urbanisation diffuse est aujourd'hui maîtrisée avec la suppression des anciennes zones NB ainsi que des opérations de logements groupés en centre ancien qui ont permis de fait revenir une partie de la population au cœur de village. La commune de Vauvenargues souhaite poursuivre et renforcer les opérations d'aménagement dans son centre ancien afin de maintenir la vitalité du village et la pérennité de ses équipements, services et commerces (école, mairie, supérette, restaurant...), qui encourageront l'installation de nouvelles familles.

Toutefois, la majorité des biens sont situés dans d'immeubles anciens lesquels sont régis par le régime de la copropriété. Les ventes de cession de parts de SCI sont également nombreuses et échappent à la commune. Par ailleurs, la commune souhaite acquérir et réhabiliter des biens afin de les transformer en logements locatifs sociaux. Enfin, elle souhaite avec la capacité de se positionner sur les cessions de parts de SCI sur un terrain non-bâti qui constitue une dent creuse dans le village : une unité foncière de 4550 m² reste inutilisée, alors même qu'elle est située en plein centre ancien. Ce tènement pourrait accueillir plus d'une dizaine de logements. Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite au PLUi sur ce secteur.

Enfin, certaines zones U et AU en continuité du centre ancien représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi sur la promotion d'une mixité sociale. Ces secteurs évoluent rapidement en terme de régime de propriété. Certains lots constitués par un seul local d'habitation échappent à l'application du droit de préemption simple.

Il est donc nécessaire d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le centre ancien afin de poursuivre et renforcer les opérations d'aménagement sur le secteur. Il permettra en outre la valorisation des gisements fonciers du programme local de l'habitat (2023-2028) : OAP centre-village, OAP Est Village.

Considérant pour la commune de Vitrolles :

Les trois principales centralités :

La ville possède trois principaux pôles de centralité avec des échelles d'influences différentes :

D'abord, une centralité historique, le village, rayonnant à l'échelle de l'aire urbaine. Il constitue une centralité mais reste tout de même à l'écart des espaces urbanisés de la ville nouvelle. Il comporte principalement du bâti ancien, sur lequel il serait opportun d'engager des opérations de rénovation, de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine. Ensuite, une centralité administrative, le centre urbain, rayonnant à l'échelle de la ville. Il est desservi par les deux colonnes vertébrales du développement de Vitrolles : l'Avenue des Salyens à l'Ouest et l'Avenue de Marseille à l'Est. Ces deux voies permettent de relier le centre administratif aux deux autres pôles de centralité.
Enfin, la zone commerciale Griffon rayonnant à l'échelle métropolitaine, qui contribue fortement à l'attractivité de la commune. Son accessibilité est d'autant plus facilitée par la présence des grands axes routiers et autoroutiers (A7, RD9, avenue Padovani).
A cela s'ajoutent des centralités à l'échelle des quartiers : il s'agit des secteurs d'équipements de proximité, propres à chaque quartier, issus de la ville nouvelle, qui constituent des relais essentiels pour la cohésion sociale.

Secteur Couperigne-Estroublans-Aymards

La Métropole Aix-Marseille Provence, en partenariat avec la commune de Vitrolles porte sur le secteur Couperigne-Estroublans-Aymards, une opération d'aménagement dite Cap Horizon dont la réalisation a été confiée par voie de concession d'aménagement à la SPLA « Pays d'Aix ». Ce secteur est considéré comme une zone stratégique au niveau des déplacements et du développement économique, avec des enjeux à la fois territoriaux et métropolitains.
Les grands objectifs d'aménagement de cette opération qui se situe dans un secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans sont :

- L'amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité de la gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP).
- La requalification, pour leur valorisation, des espaces économiques présents à proximité.

Cette opération regroupe deux opérations d'aménagement :

- La ZAC Cap Horizon sur un périmètre de 52 ha où le besoin de restructuration.
- économique et le renouvellement urbain est le plus fort.
- L'opération dite Couperigne, correspondant à la requalification de voiries et la création de
- bassins de rétention nécessaires à la ZAC Cap Horizon.

Les équipements publics majeurs du projet sont :

- La gare routière sur le plateau des Estroublans.
- Le parking relais.
- La liaison mécanique dans la cuesta permettant de relier la gare routière à la gare VAMP.

Quartier du Liourat :

La Métropole porte également sur le secteur du Liourat une opération d'aménagement visant à la recomposition urbaine du quartier avec la requalification des voiries existantes, la création d'une nouvelle liaison interne, la création et le réaménagement d'espaces publics, la construction de logements sur le foncier libéré par la copropriété « Prévert » qui doit être démolie et la piscine Tournesol, sur un périmètre d'une superficie d'environ 4,7 hectares. Un contrat de concession avec son aménageur public la SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour la réalisation de cette opération d'aménagement a été conclu en 2021.

Le projet urbain sur le secteur concerné consistera plus particulièrement en la :

- Démolition de la résidence Prévert (111 logements sociaux appartenant à Logis Méditerranée).
- Reconstruction d'environ 140-150 logements en diversification sur le tènement foncier libéré par la démolition de la résidence Prévert, soit 17 400 m2 de surface de plancher.
- Construction d'un programme des logements sur l'emprise libérée de la piscine.
- Recomposition d'une offre commerciale de proximité d'environ 485 m2.
- Requalification des espaces publics, notamment le parvis de l'école Aubrac.
- Reconfiguration et la renaturation du square Colucci.
- Création d'une voie nouvelle reliant l'avenue Padovani à la rue Pasteur.

- Le réaménagement complet des rues Benoit et Pasteur, et des avenues Padovani et Constant.

Ainsi, au regard des enjeux de renouvellement urbain et des opérations engagées, il est nécessaire de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U de la commune de Vitrolles.

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 ;
- 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 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° URBA 036-10552/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'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° URBA 049-12140-22-CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforce sur les zones 2AU de Lignane et de la Calade sur la commune d'Aix-en-Provence ;
- La délibération n°37/17 du Conseil Municipal de la commune de Cabriès du 13 avril 2017 instituant le droit de préemption urbain renforcé dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- La délibération n° 2897 du 12 mai 2010 du Conseil Municipal de la commune de Coudoux instituant le droit de préemption urbain renforcé ;
- La délibération n°272x12 du 4 septembre 2012 du Conseil Municipal de la commune des Pennes-Mirabeau approuvant l'institution du droit de préemption urbain renforcé ;
- La délibération n° 104/2013 du 17 décembre 2013 du Conseil municipal de la commune de Simiane-Collongue instituant le droit de préemption urbain renforcé ;
- La délibération n° URBA-027-13584/23/CM du Conseil de la Métropole du 16 mars 2023 approuvant l'instauration du droit de préemption urbain renforce sur le centre ancien de la commune de Peynier ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Peyrolles-en-Provence du 29 mai 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé ;
- La délibération n°80/215 du Conseil Municipal de la commune de Trets du 16 décembre 2015 modifiant le droit préemption urbain renforcé ;
- La délibération n°76 du Conseil Municipal de la commune de Ventabren du 11 décembre 2017 instituant le droit de préemption urbain renforcé ;
- La délibération n°14-03 du Conseil Municipal de la commune de Vitrolles du 30 janvier 2014 confirmant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble des zones U et ses déclinaisons.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre du Pays d'Aix.

Délibère

Article 1 :

Sont maintenus et actualisés les périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur l'ensemble des secteurs définis ci-dessous :

AIX-EN-PROVENCE :
- Centre ancien, quartier faubourg et première couronne (plan 01 ci-annexé) ;
- Noyau villageois de Luynes (plan 02 ci-annexé).
- Noyau villageois des Milles (plan 03 ci-annexé).
- Noyau villageois de Puyricard (plan 04 ci-annexé).
- Résidence Les Facultés (plan 05 ci-annexé).
- Résidence Le Ligourès (plan 05 ci-annexé).
- Secteur La Calade (plan 06 ci-annexé).
- Secteur Lignane (plan 07 ci-annexé).

CABRIES :
- Résidence La Cabre d'Or cadastrée section DB n°51 (plan 09 ci-annexé).
- Zones U et ses déclinaisons (plan 10 ci-annexé).

COUDOUX :
- Centre ancien (plan 12 ci-annexé).

LES PENNES-MIRABEAU :
- Zones U et AU et leurs déclinaisons (plan 13 ci-annexé).

SIMIANE-COLLONGUE :
- Centre ancien (plan 14 ci-annexé).

PEYNIER :
- Centre ancien (plan 16 ci-annexé).

PEYROLLES-EN-PROVENCE :
- Centre ancien (plan 17 ci-annexé).

TRETS :
- Centre ancien (plan 18 ci-annexé).
- ZAC René Cassin (plan 19 ci-annexé).

VITROLLES :
- Zones U (plan 24 ci-annexé).

Article 2 :

Sont créés les périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur l'ensemble des secteurs définis ci-dessous :

BOUC-BEL-AIR :
- *Zones UA et UBc du centre ancien* (plan 08 ci-annexé).

CHATEAUNEUF LE ROUGE :

- Zones U et AU et leurs déclinaisons (plan 11 ci-annexé).

PERTUIS :

- Opération de rénovation du cœur de ville (plan 15 ci-annexé).

TRETS :

- Secteur Entrée de ville Ouest (plan 20 ci-annexé).
- Secteur Ermitage (plan 21 ci-annexé).
- Secteur La Gardi (plan 22 ci-annexé).

VAUVENARGUES :

- Centre ancien (plan 23 ci-annexé).

Article 3 :

Le DPUR entrera en vigueur dès lors que la présente délibération sera exécutoire après réalisation des formalités suivantes, conformément aux dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et dans chacune des Mairies concernées au sein du périmètre du Pays d'Aix.
- Insertion d'une mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 4 :

La présente délibération, accompagnée des documents graphiques reportant les périmètres du DPUR sera transmise sans délai aux personnes ou organismes suivants, conformément aux dispositions de l'article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme :

- Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux.
- La Chambre Départementale des Notaires.
- Le Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence.
- Le Greffe du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 9 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

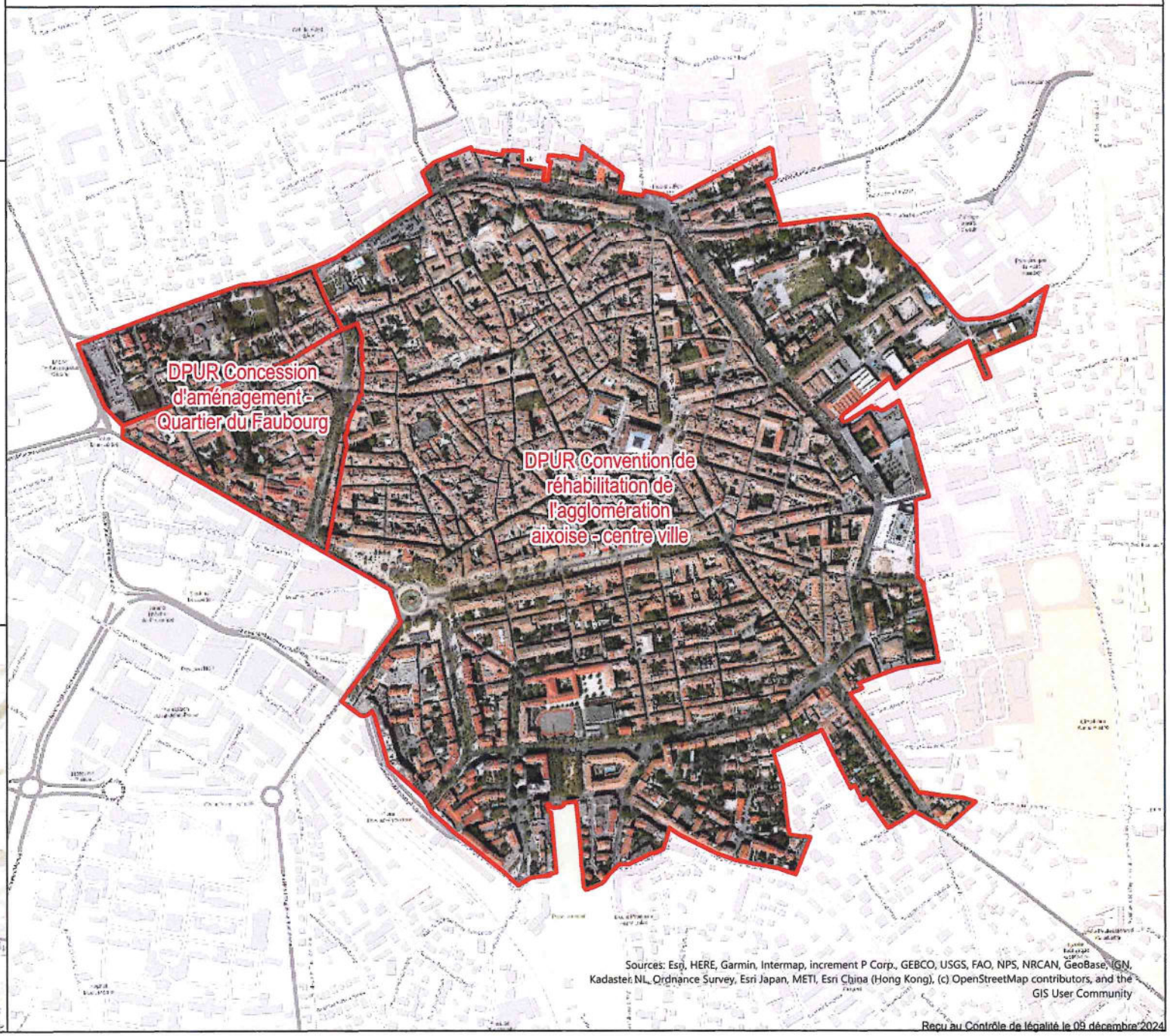
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

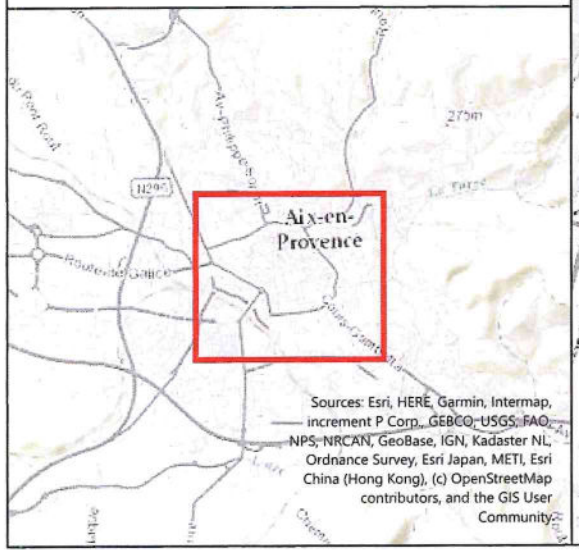
N

Plan 01 : AIX-EN-PROVENCE : DPUR - Centre ville Aix-en-Provence

0 80 160 240 320 400 480 560 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

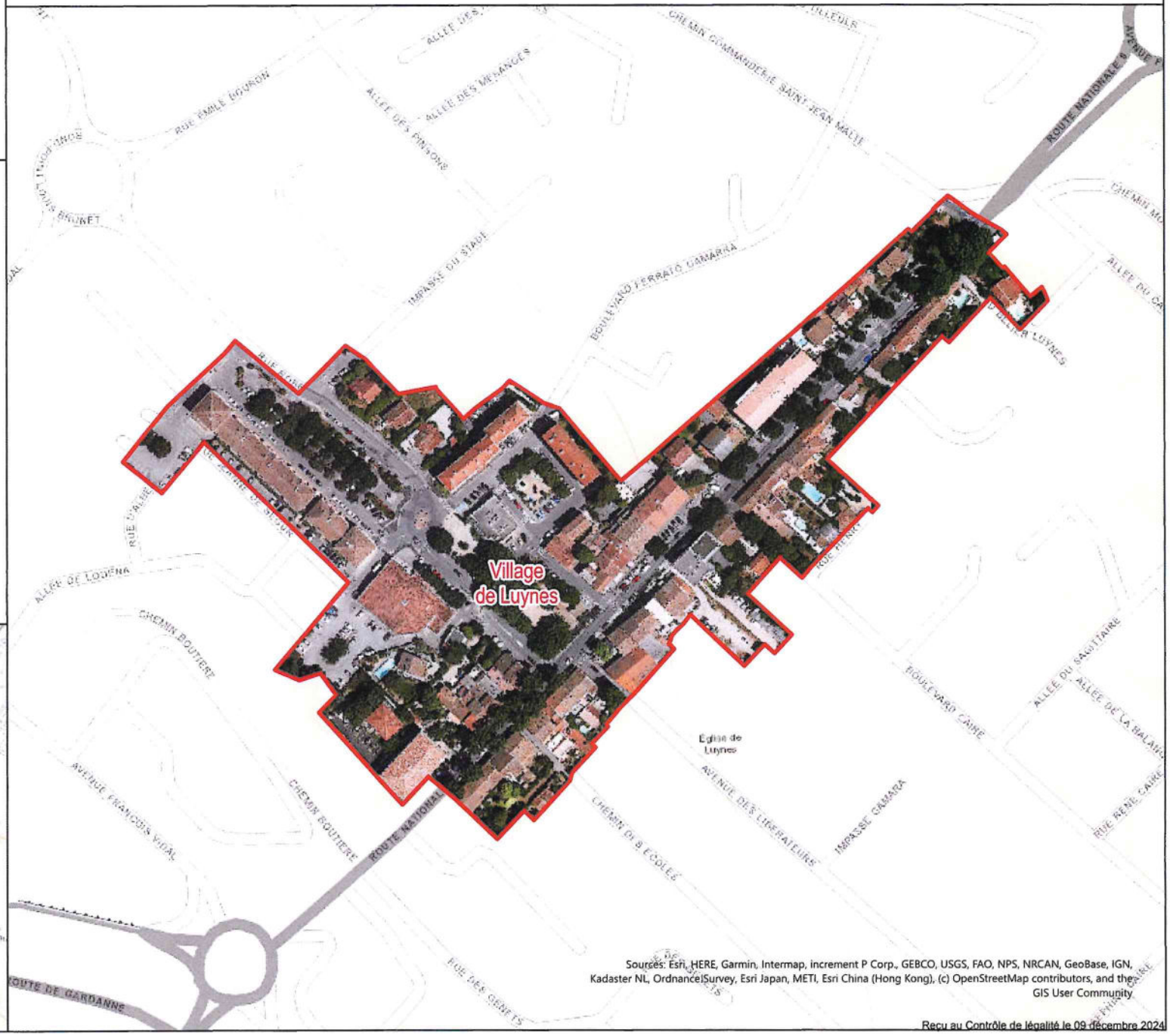
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

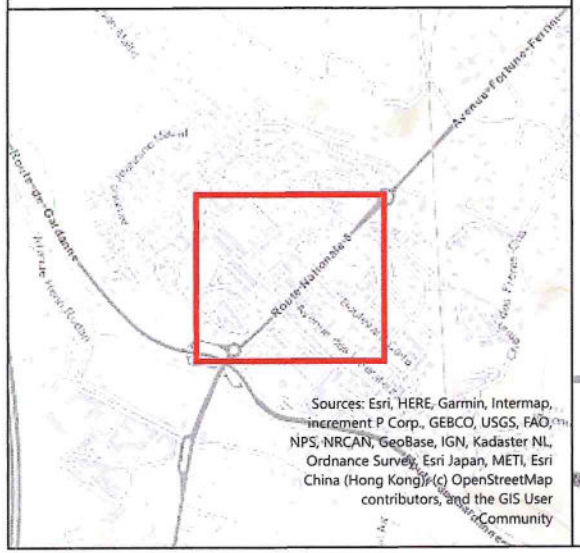
0 20 40 60 80 100 120 140 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé

Plan 02 : AIX-EN-PROVENCE : Convention de rehabilitation de l'agglomeration aixoise-Village de Luynes



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, OrdnanceSurvey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

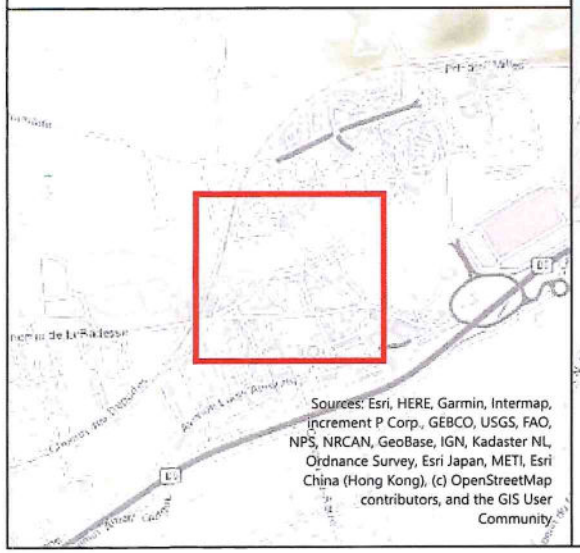
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 03 : AIX-EN-PROVENCE : Convention de rehabilitation de l'agglomeration aixoise-Village des Milles

0 25 50 75 100 125 150 175 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

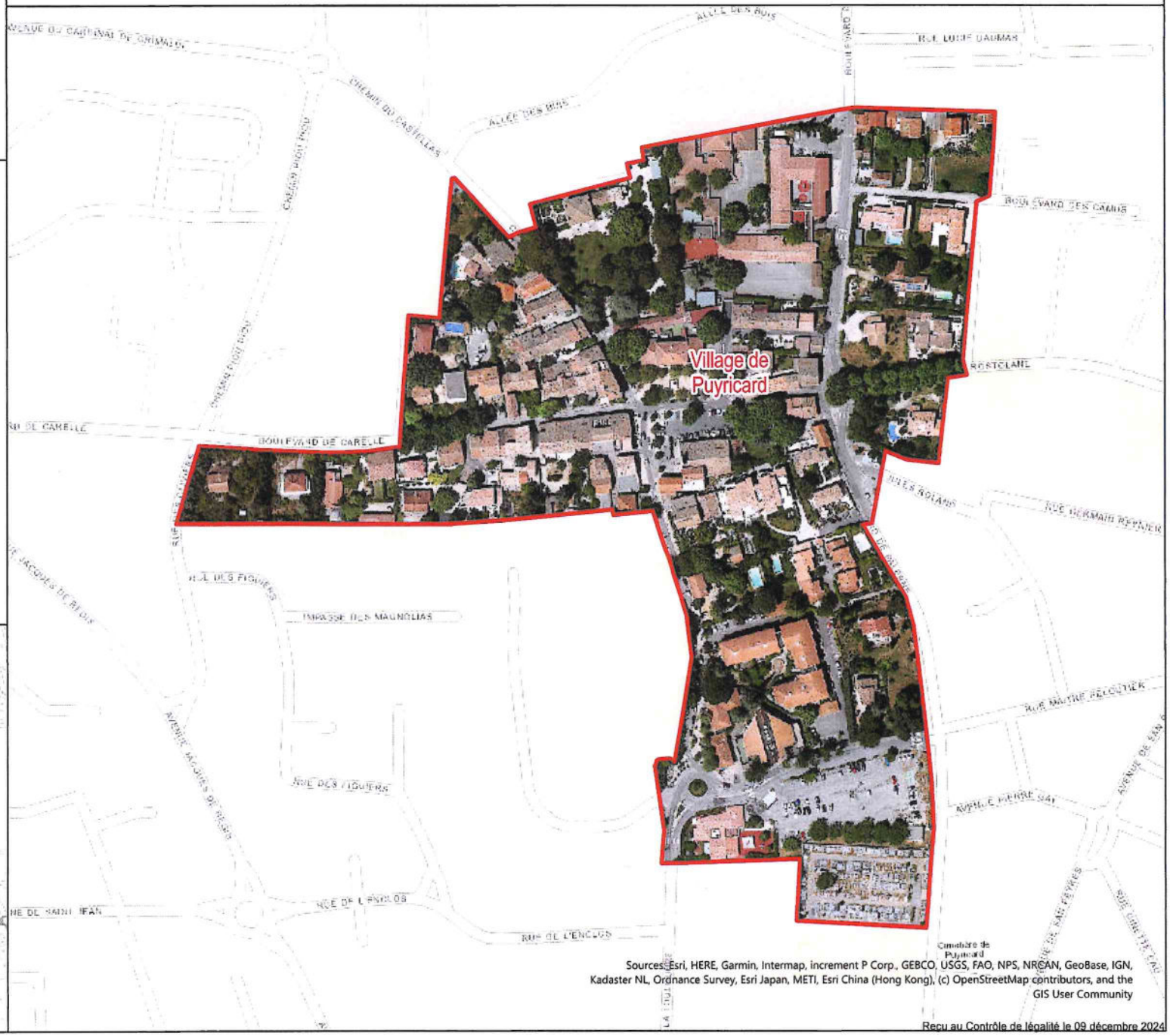
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

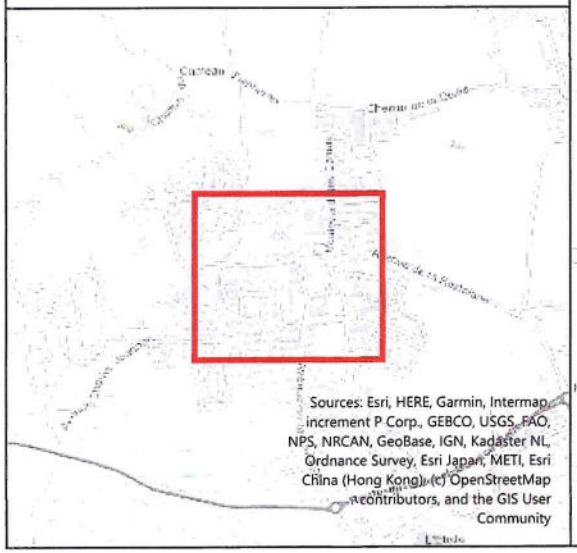
Plan 04 : AIX-EN-PROVENCE : Convention de rehabilitation de l'agglomeration aixoise-Village de Puyricard

0 25 50 75 100 125 150 175 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

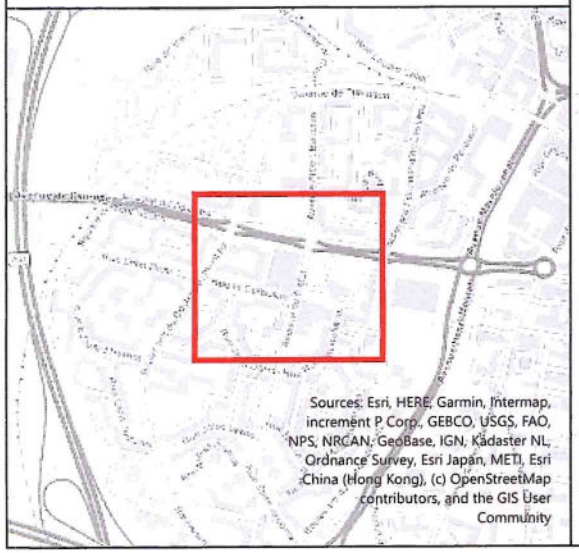
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 05 : AIX-EN-PROVENCE : DPUR Résidence Les Facultés et le Ligourès

0 10 20 30 40 50 60 70 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Plan 06 : AIX-EN-PROVENCE : DPUR La Calade

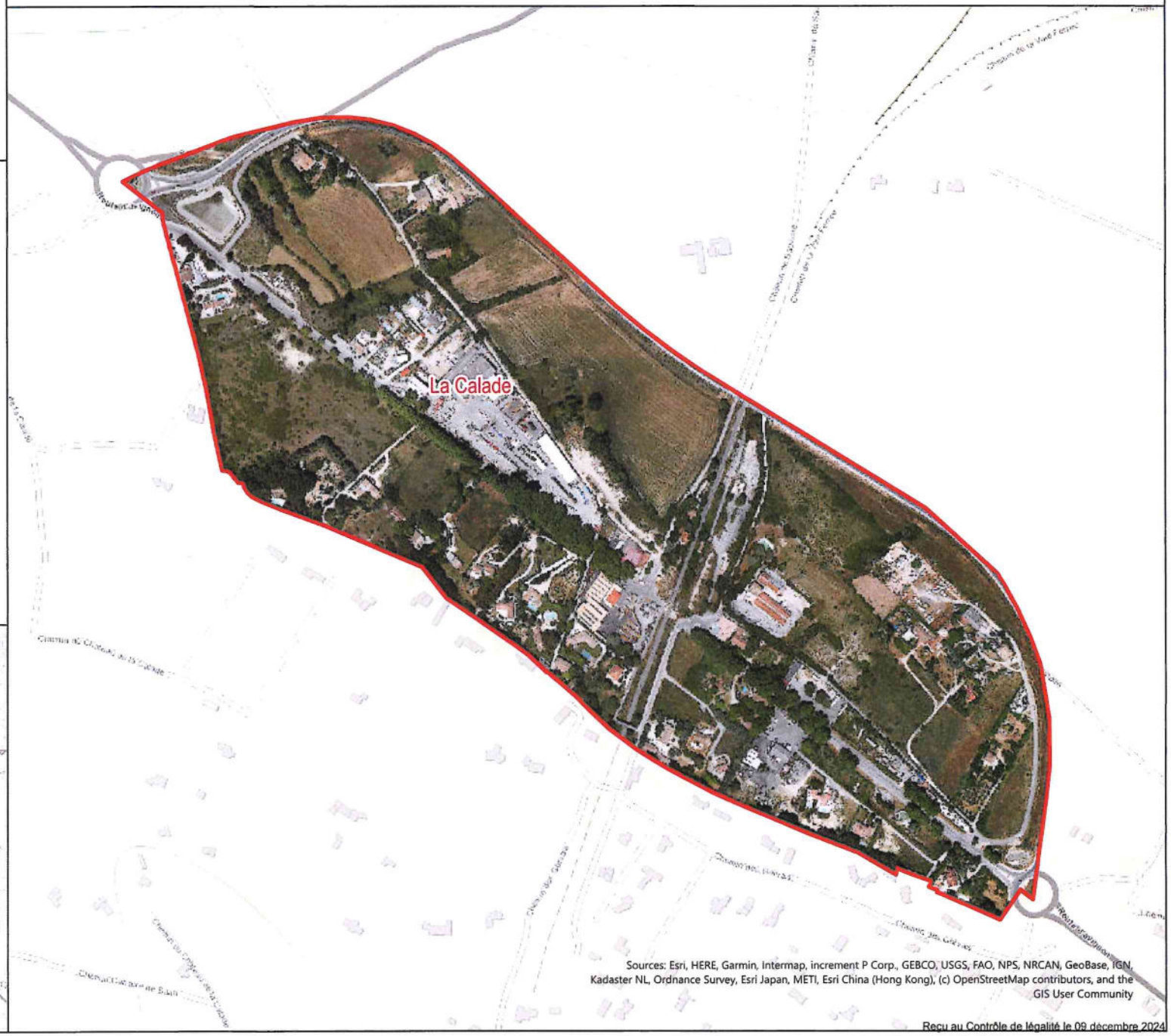
Date: 20/11/2024

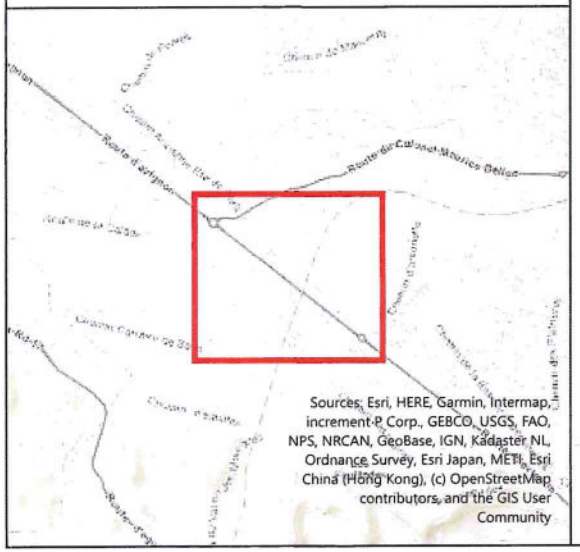
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

0 50 100 150 200 250 300 350 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

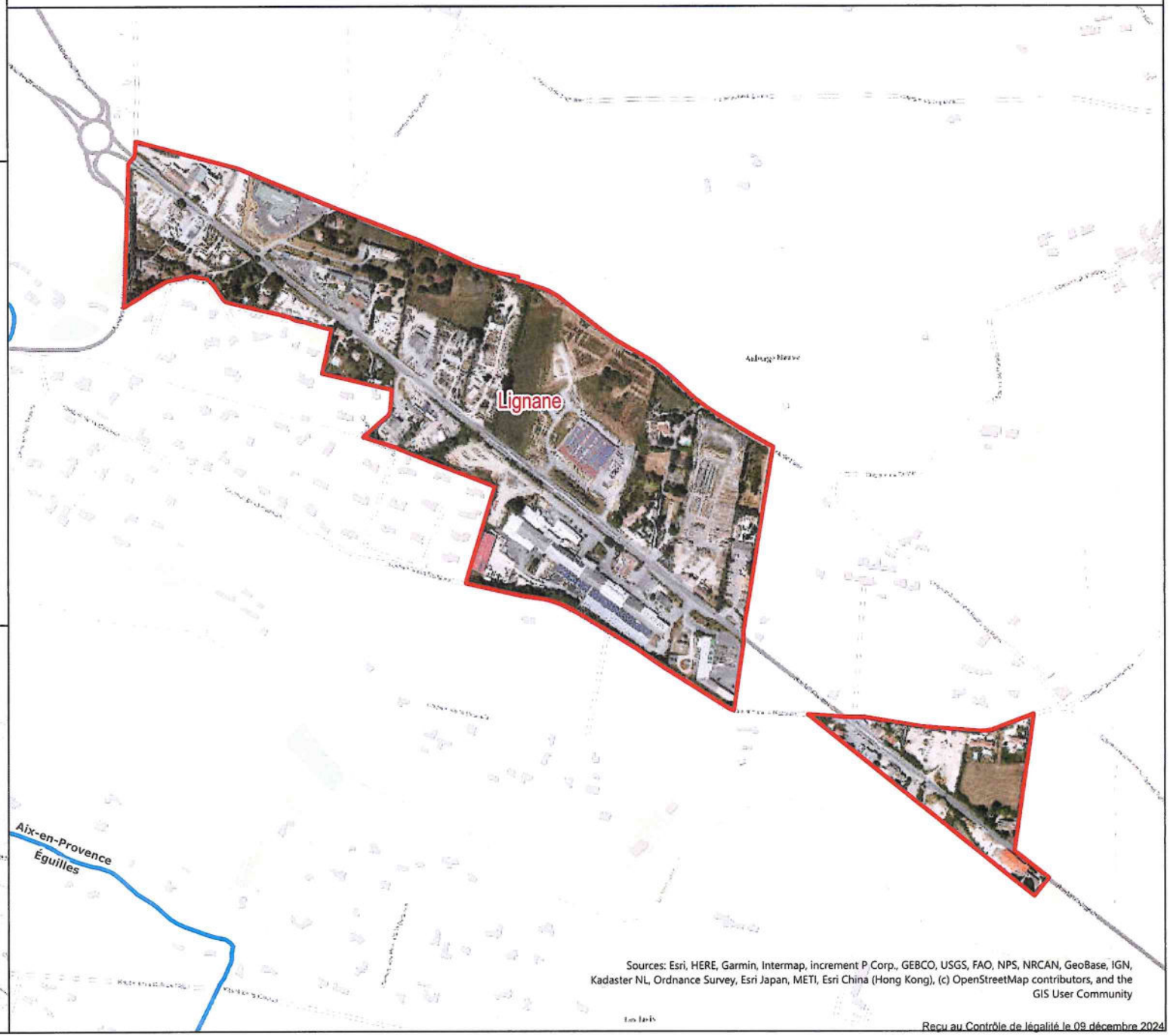
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

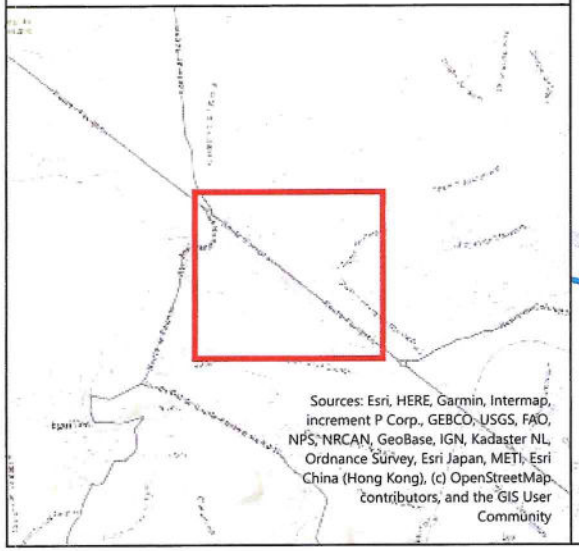
Plan 07 : AIX-EN-PROVENCE : DPUR Lignane

0 75 150 225 300 375 450 525 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

AIX MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE

Date: 20/11/2024

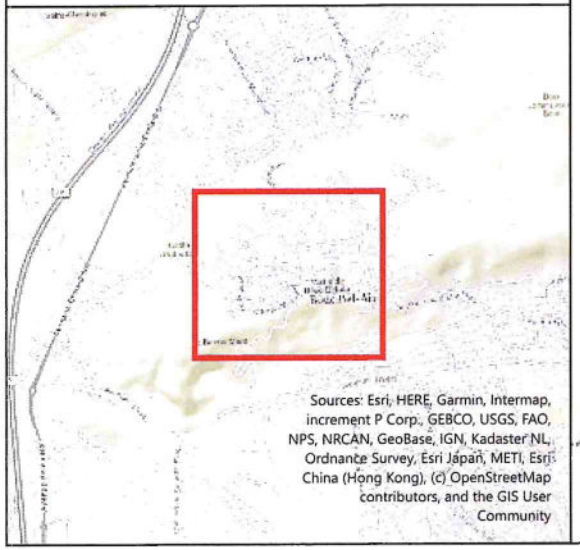
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 08 : BOUC-BEL-AIR : DPUR Bouc-Bel-Air

0 30 60 90 120 150 180 210 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

AIX MARSEILLE PROVENCE
METROPOLE

Date: 20/11/2024

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

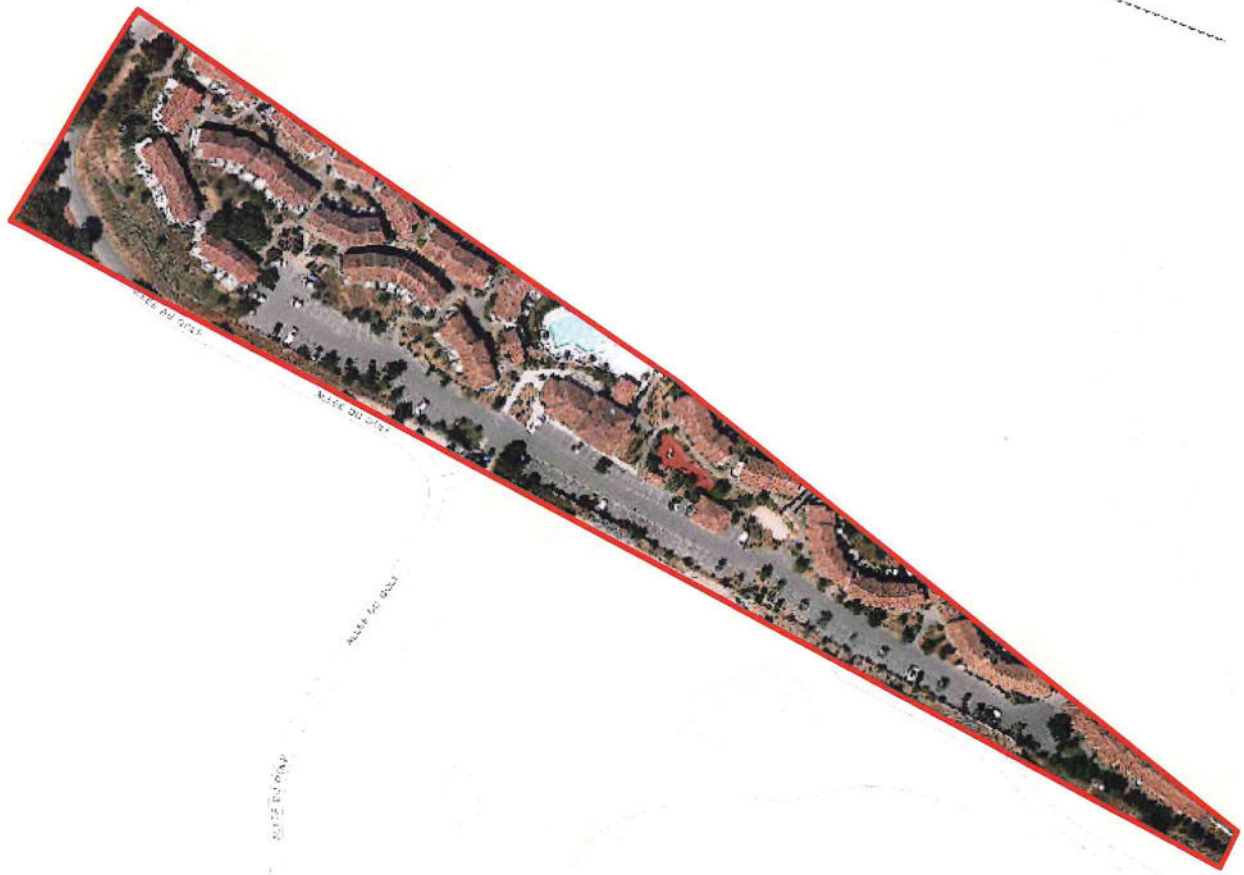
N

Plan 09 : CABRIES : DPUR Résidence Cabre d'Or

0 10 20 30 40 50 60 70 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Plan 10 : CABRIES : DPUR Zones U et ses déclianisons

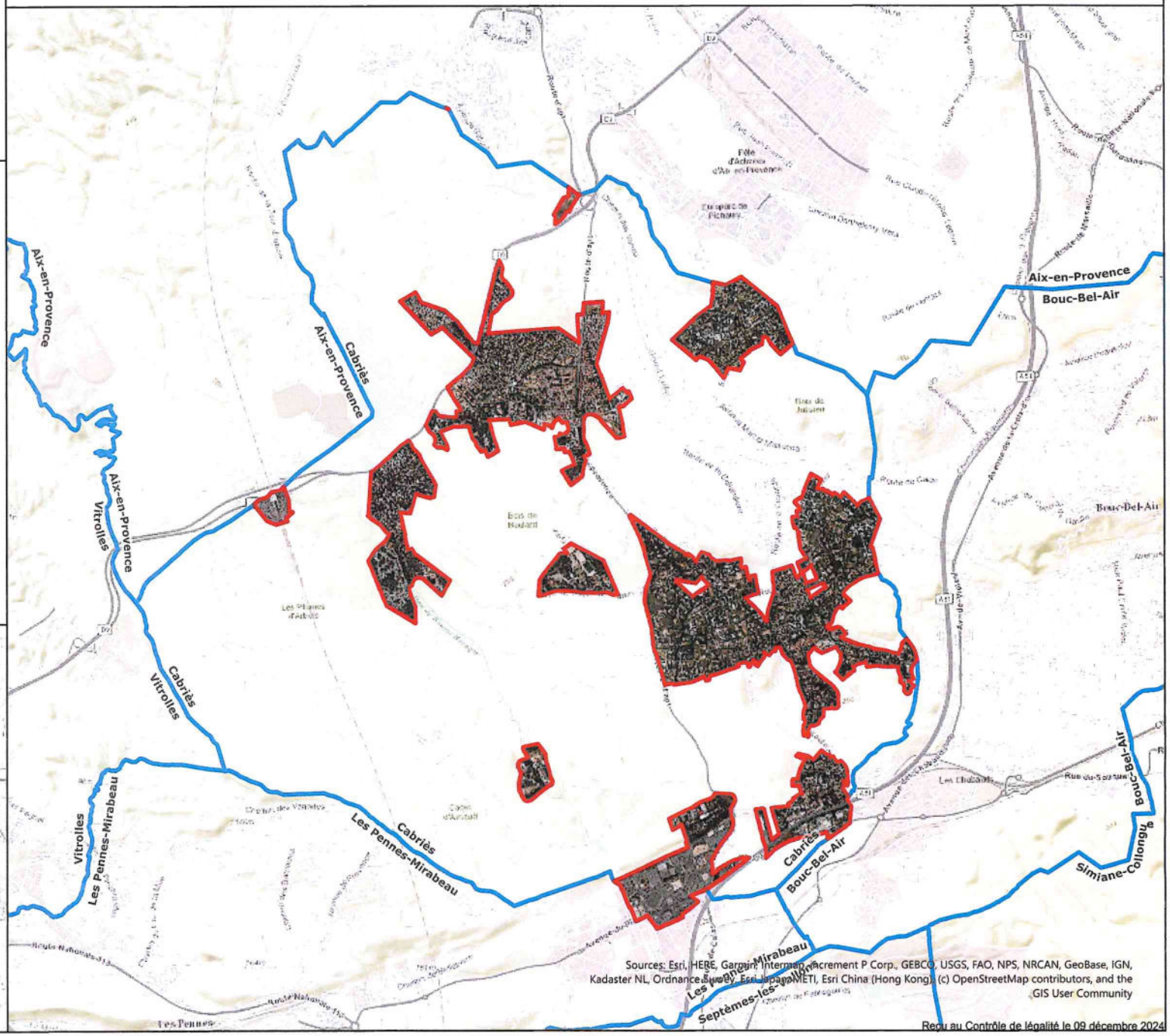
Date: 20/11/2024

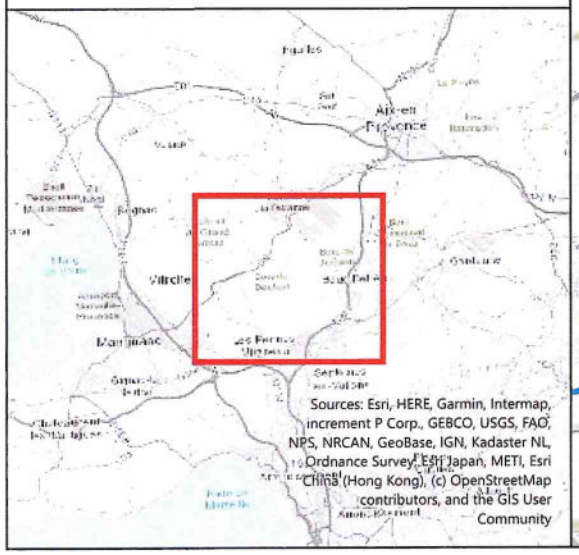
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

0 460 920 1380 1840 2300 2760 3220 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

AIX MARSEILLE PROVENCE
MÉTROPOLE

Date: 20/11/2024

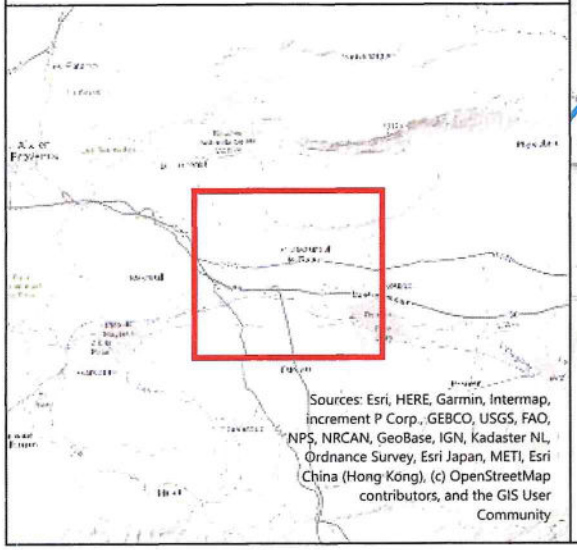
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

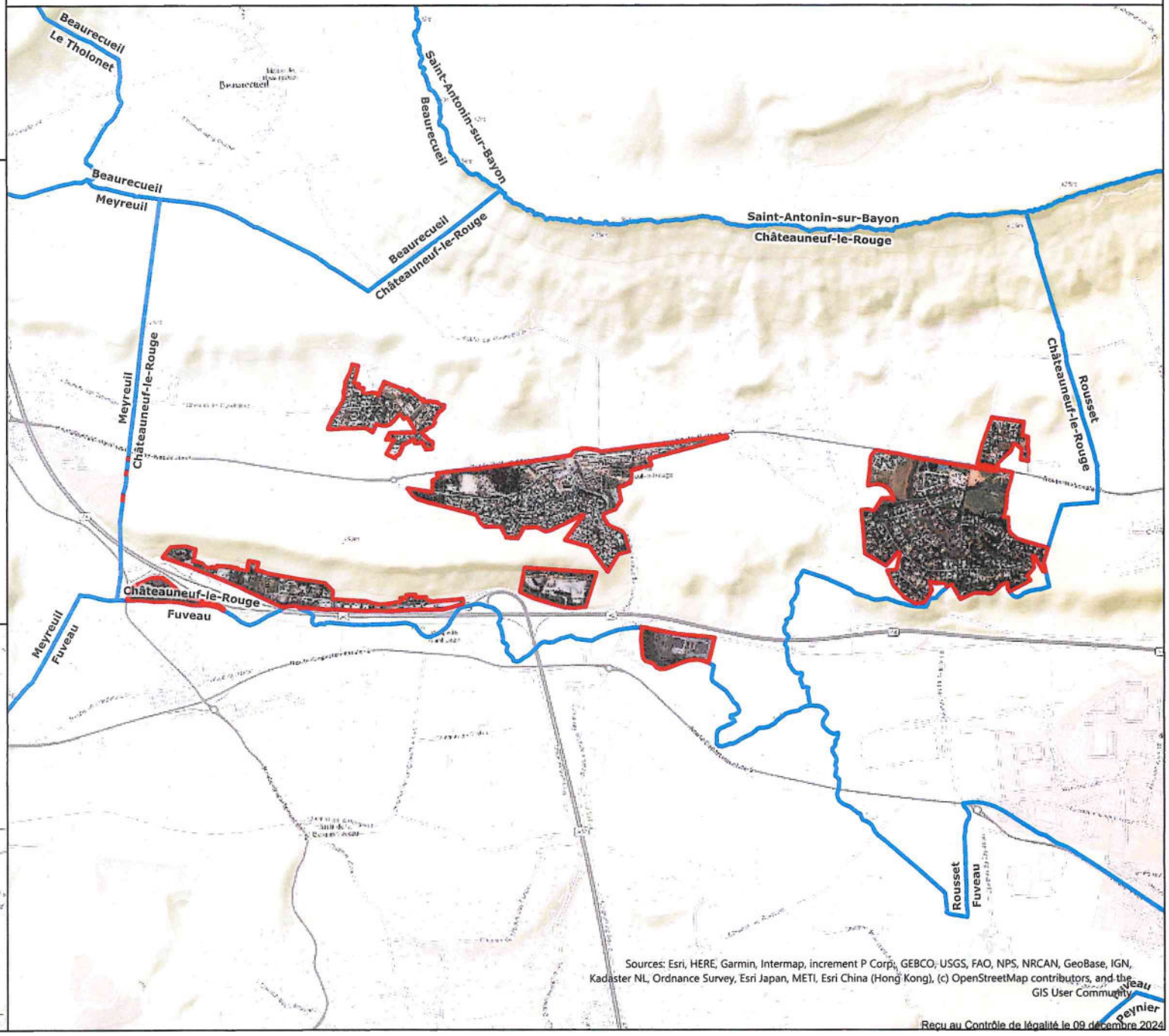
N

Plan 11 : CHATEAUNEUF-LE-ROUGE : DPUR Zones U et AU et leurs déclinaisons

0 290 580 870 1160 1450 1740 2030 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

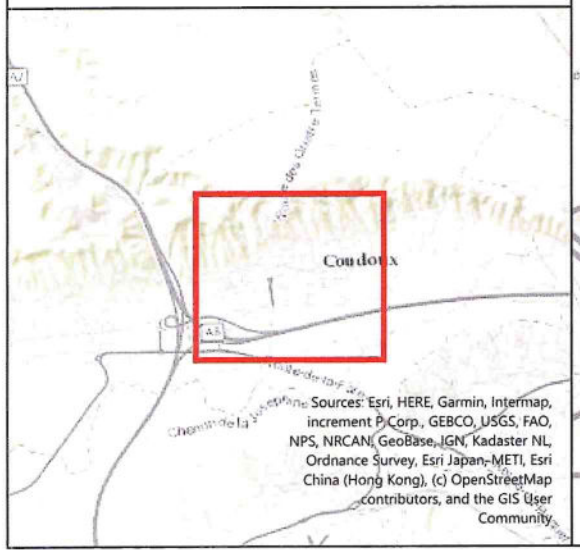
N

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

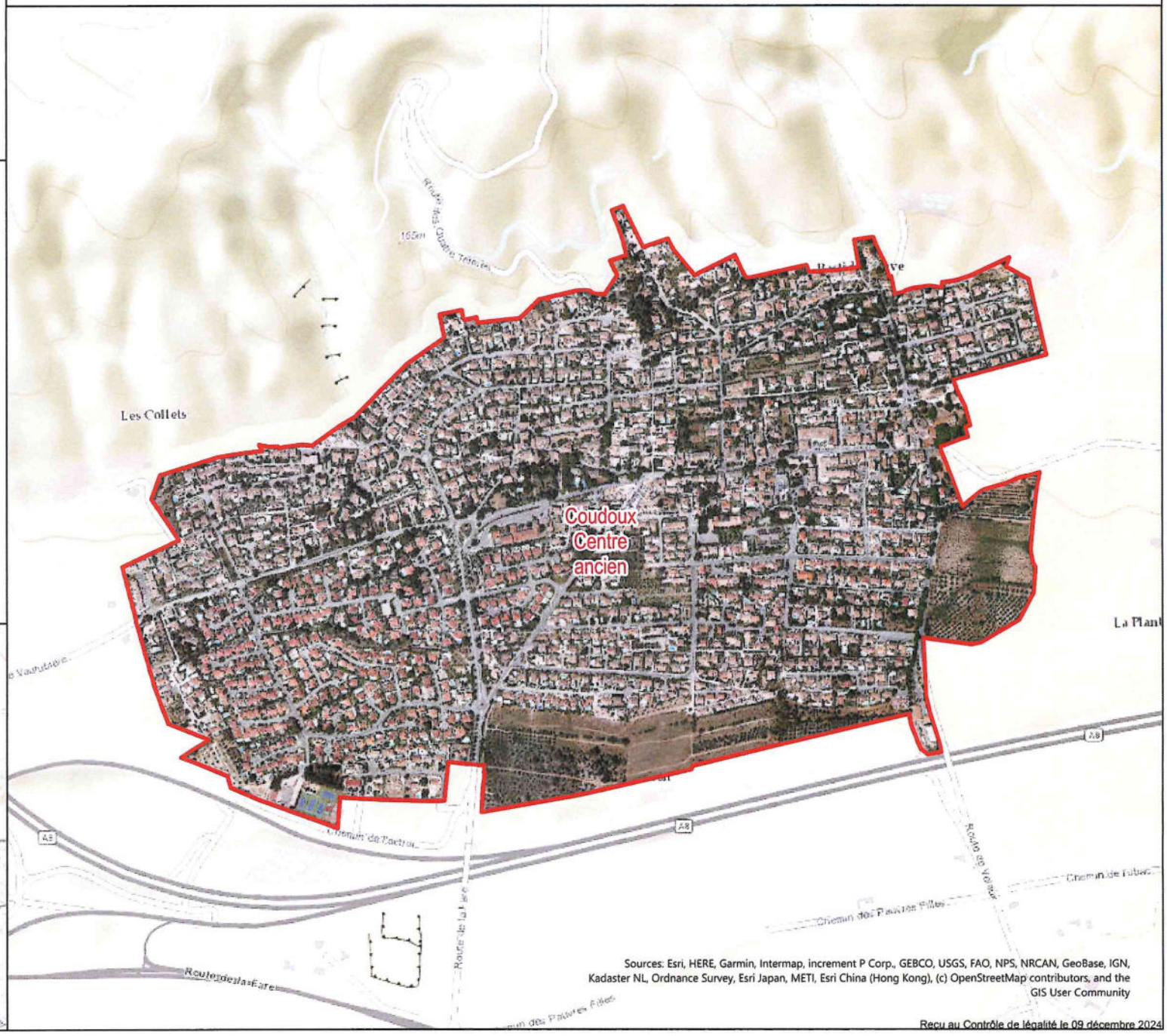
Plan 12 : COUDOUX : DPUR Centre ancien

0 90 180 270 360 450 540 630 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

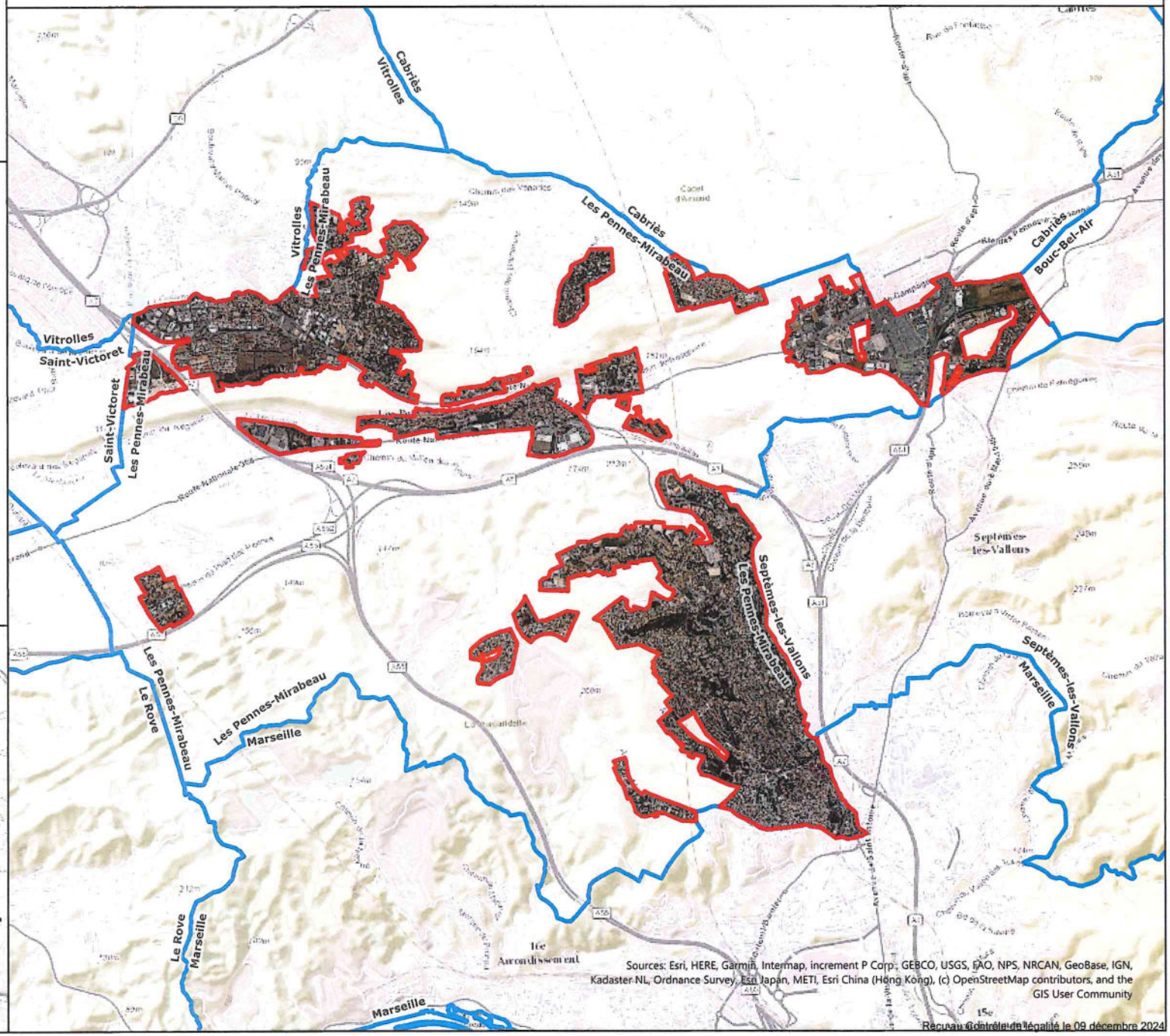
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 13 : LES PENNES-MIRABEAU : DPUR Zones U et AU et leurs déclinaisons

0 440 880 1320 1760 2200 2640 3080 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé


Vitrolles
Cabriès
Les Pennes-Mirabeau
Saint-Victoret
Bouc-Bel-Air
Septèmes-les-Vallons
Le Rove
Marseille
Route Nationale 568
Chemin de Vitrolles
Chemin du Vallon
Route de Bel-Air
Avenue de la Bastide Blanche
Chemin du Vallon de Vaudrey
Chemin de la Bastide Blanche
Chemin de la Bastide Neuve
Chemin de la Bastide Neuve
Chemin de la Bastide Neuve

Date: 20/11/2024

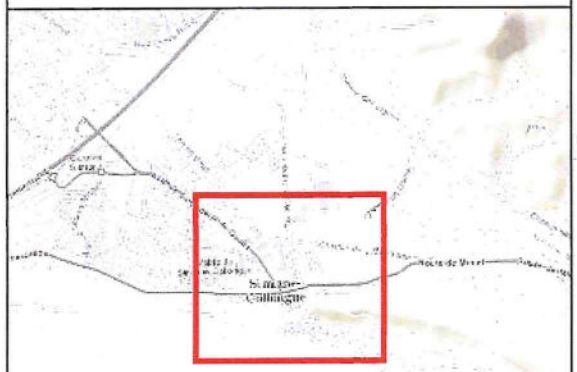
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 14 : SIMIANE-COLLONGUE : DPUR Centre ancien

0 30 60 90 120 150 180 210 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

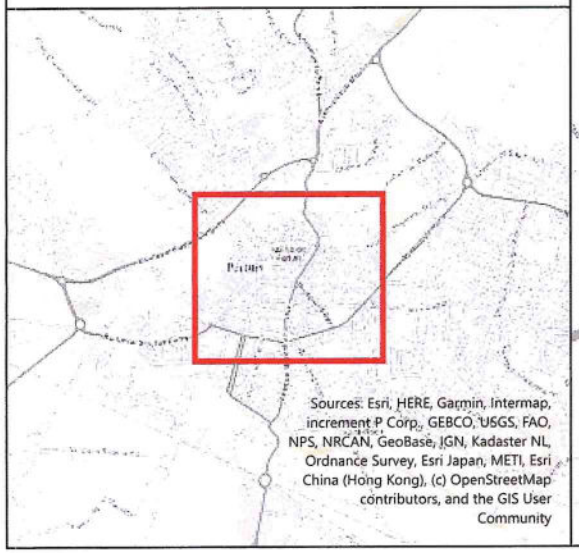
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

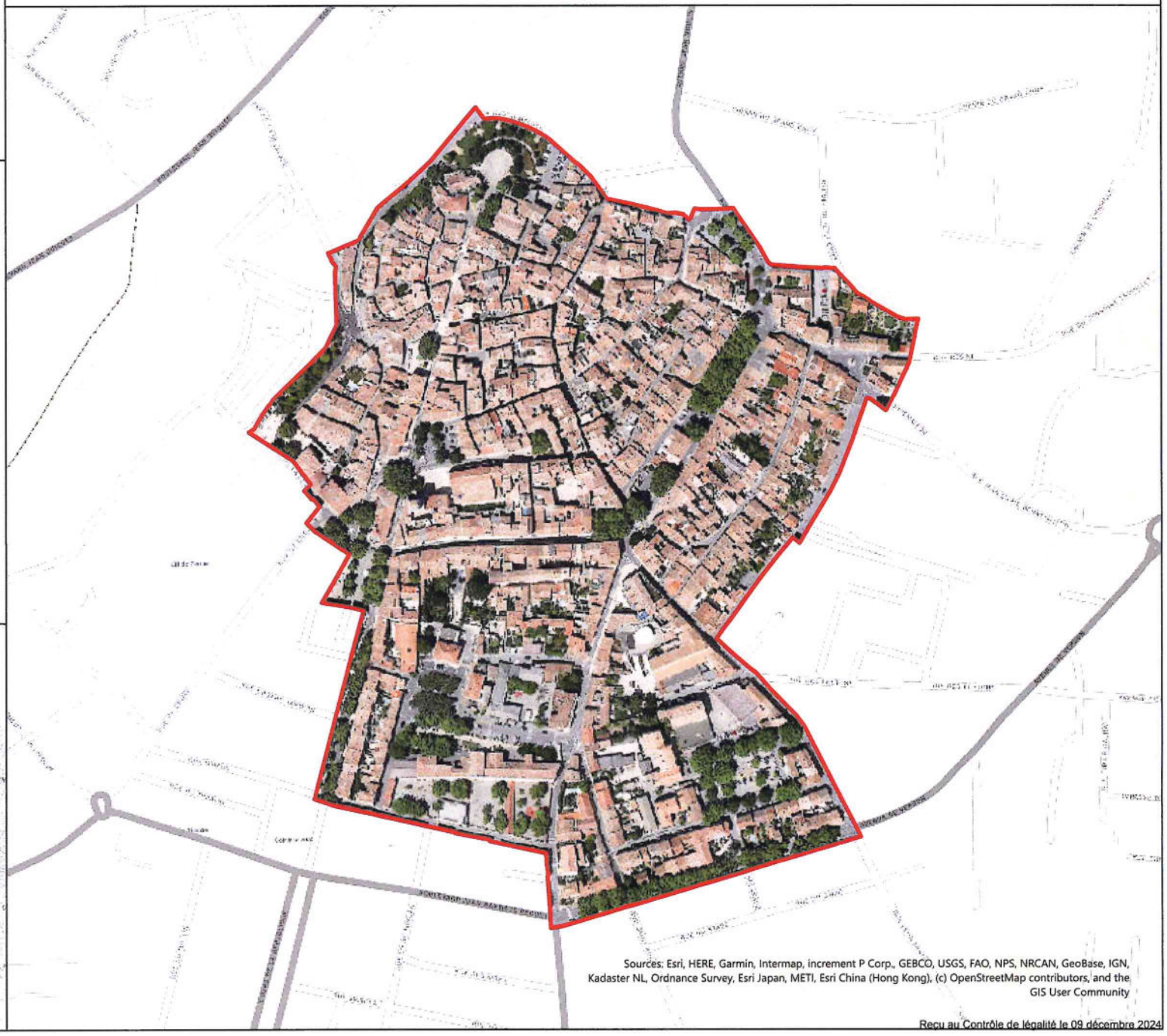
Plan 15 : PERTUIS : DPUR Opération de rénovation du coeur de ville

0 30 60 90 120 150 180 210 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

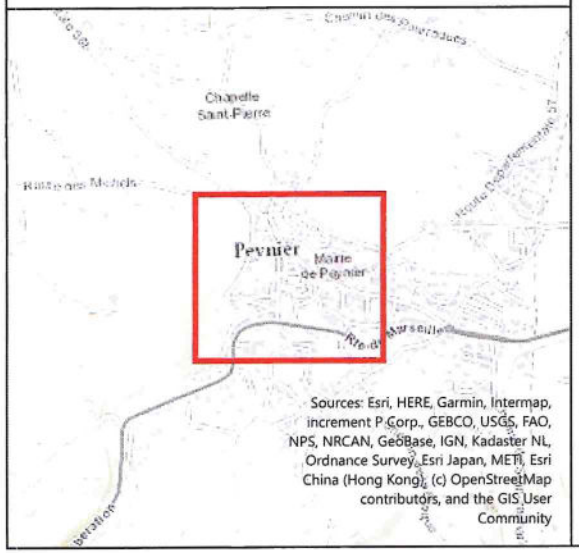
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 16 : PEYNIER : DPUR Centre ancien

0 20 40 60 80 100 120 140 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

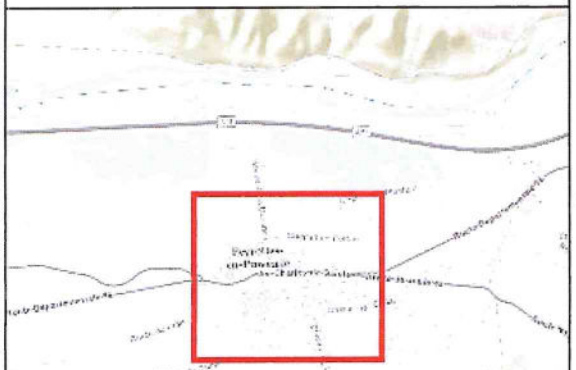
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

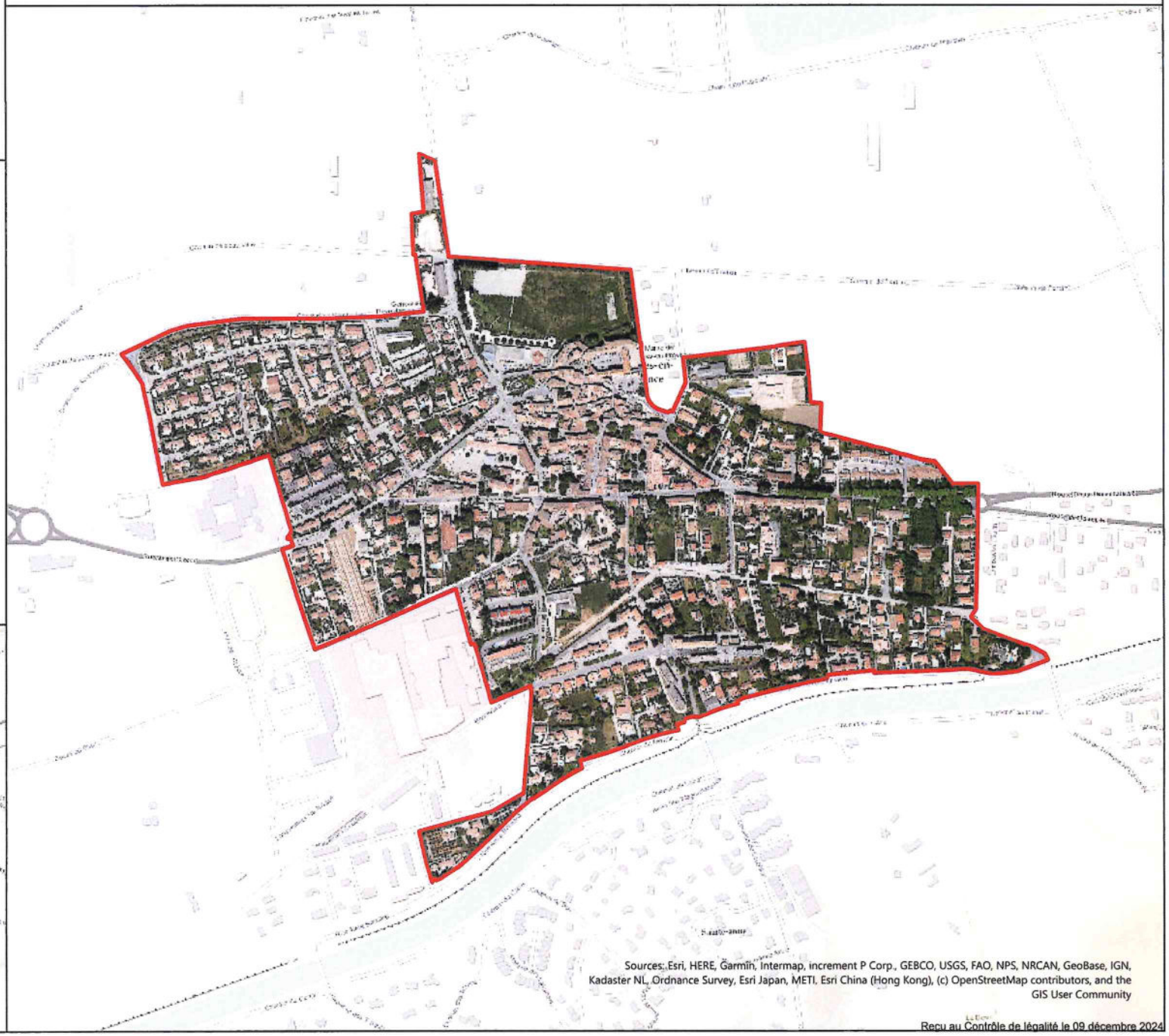
Plan 17 : PEYROLLES-EN-PROVENCE : DPUR Centre ancien

0 70 140 210 280 350 420 490 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

AIX MARSEILLE PROVENCE
MÉTROPOLE

Date: 20/11/2024

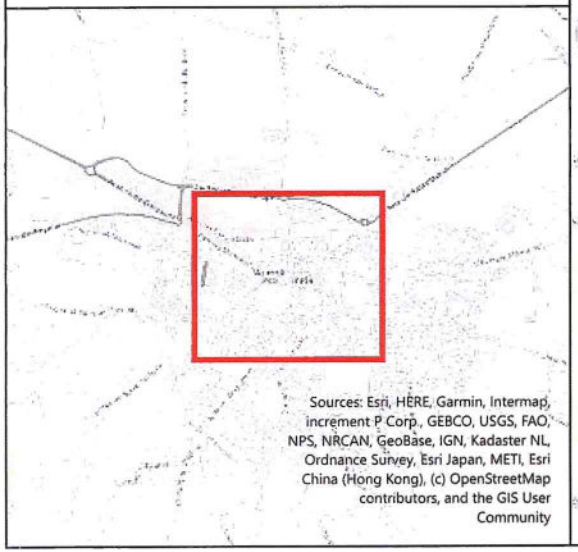
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 18 : TRETS : DPUR Centre ancien

0 40 80 120 160 200 240 280 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

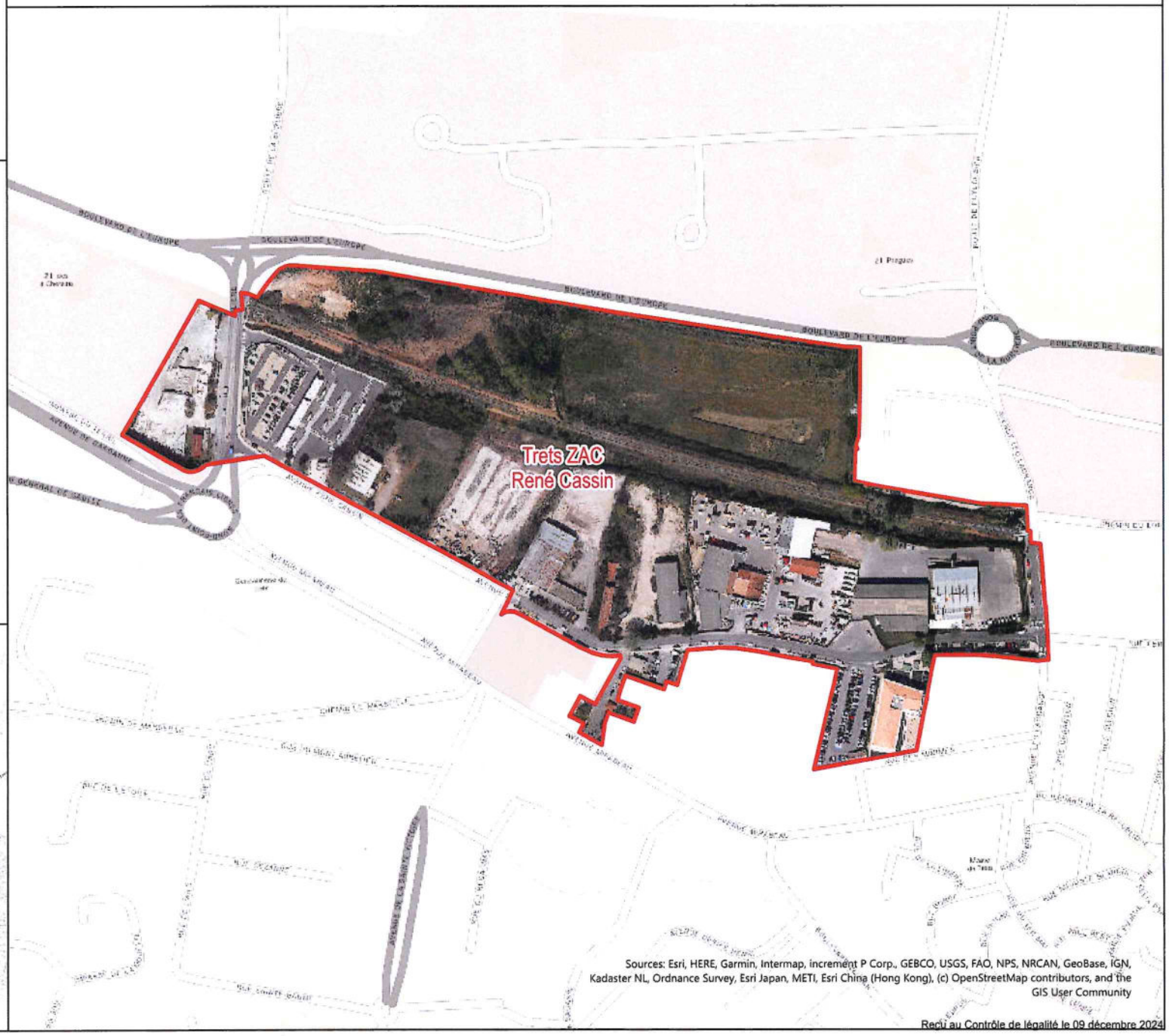
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 19 : TRETS : DPUR ZAC René Cassin

0 30 60 90 120 150 180 210 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

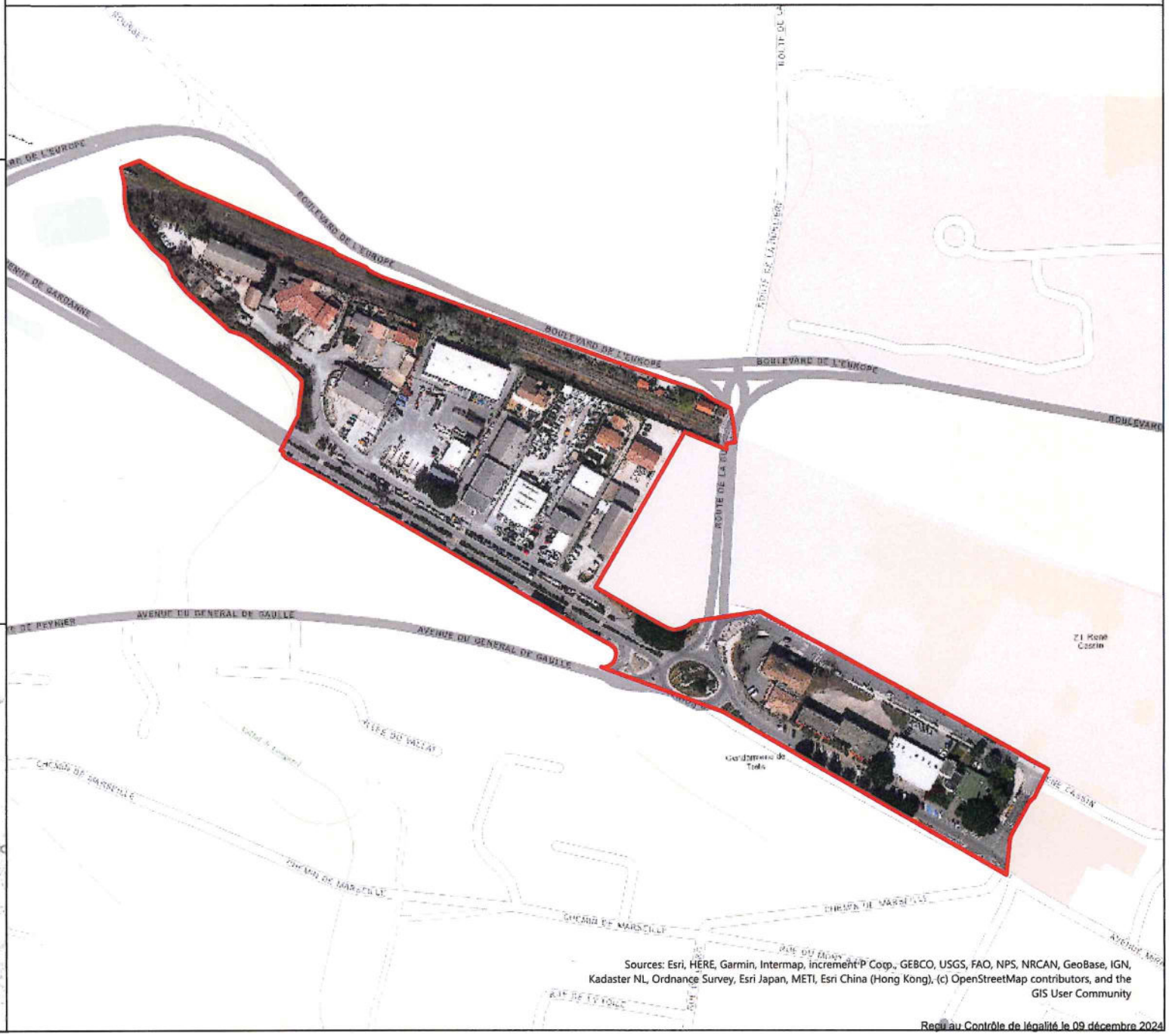
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

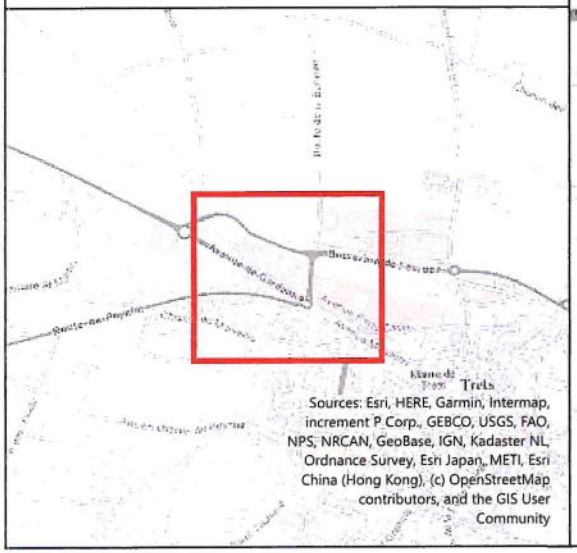
N

Plan 20 : TRETS : DPUR OAP Entrée de ville Ouest

0 25 50 75 100 125 150 175 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

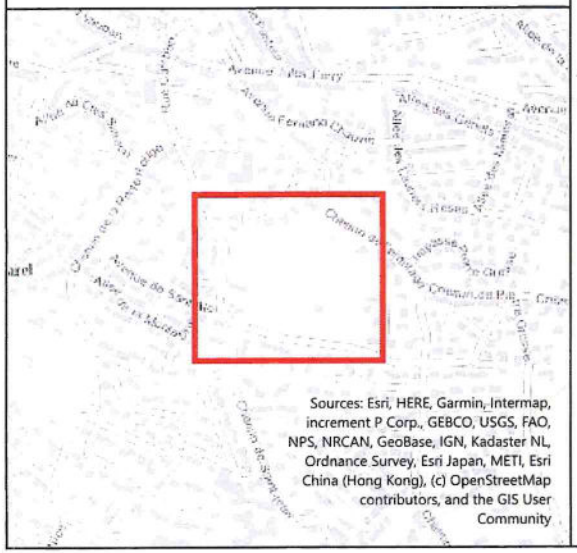
Plan 21 : TRETS : DPUR OAP Ermitage

Date: 20/11/2024

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

0 10 20 30 40 50 60 70 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

Date: 20/11/2024

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

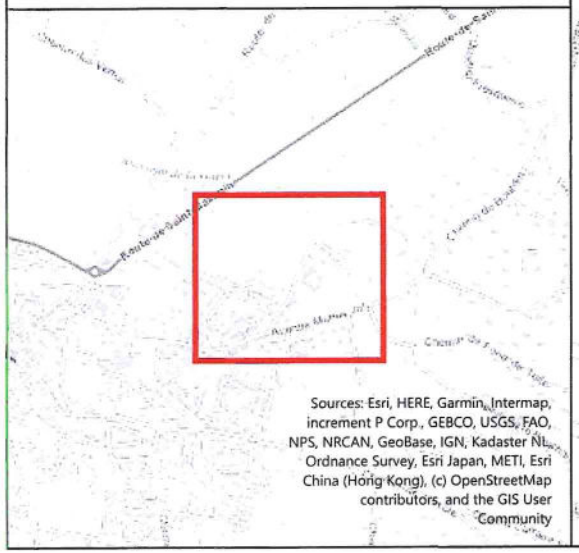
N

Plan 22 : TRETS : DPUR OAP de la Gardi

0 25 50 75 100 125 150 175 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Date: 20/11/2024

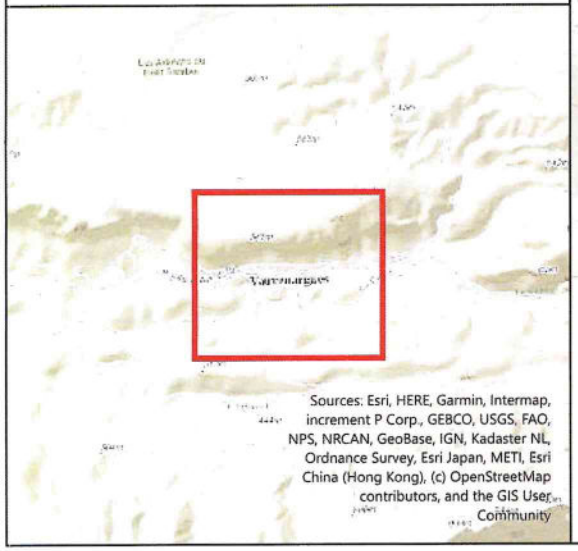
Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

N

Plan 23 : VAUVENARGUES : DPUR Centre ancien

0 60 120 180 240 300 360 420 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024

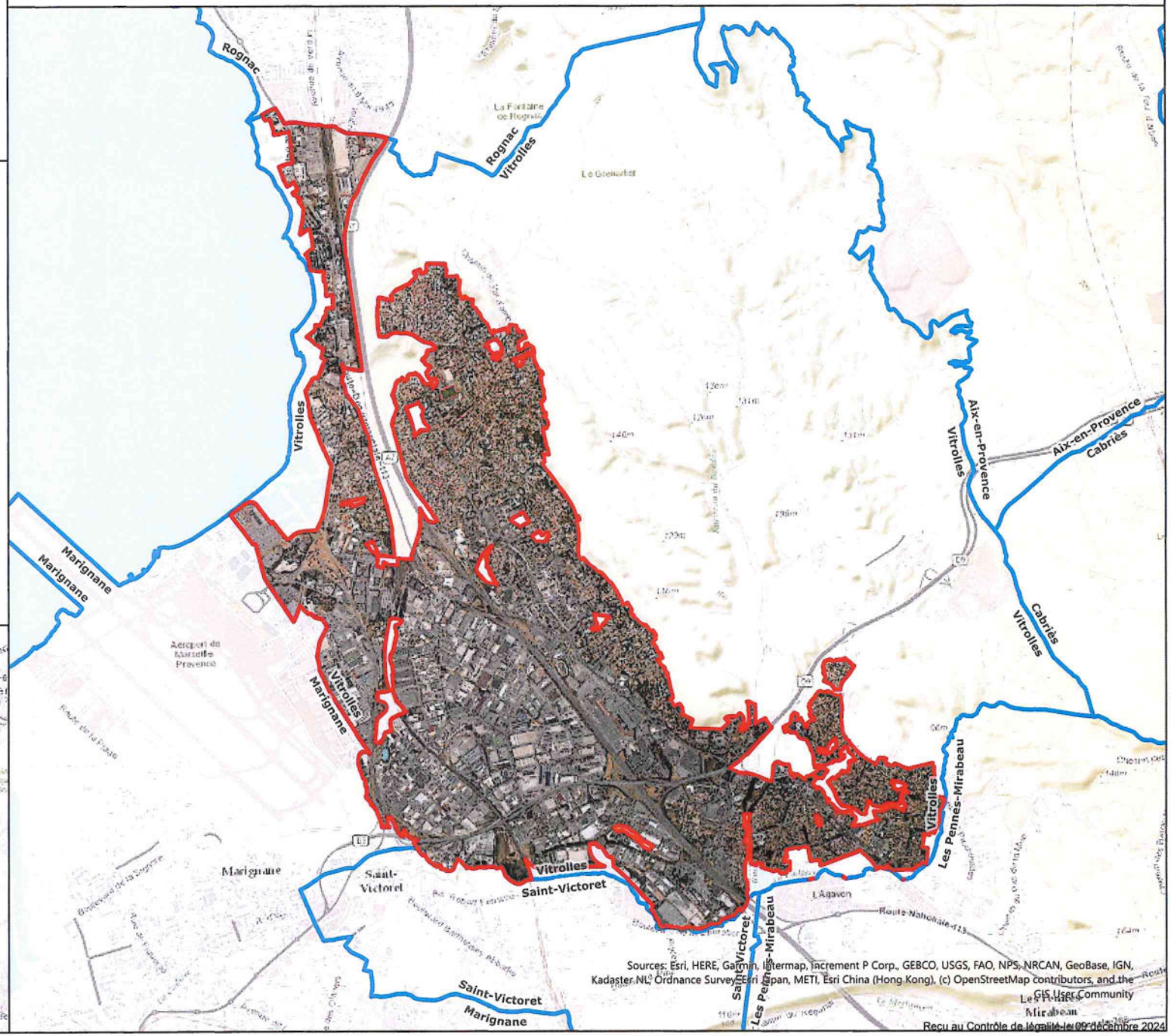
Plan 24 : VITROLLES : DPUR Zones U et ses déclinaisons

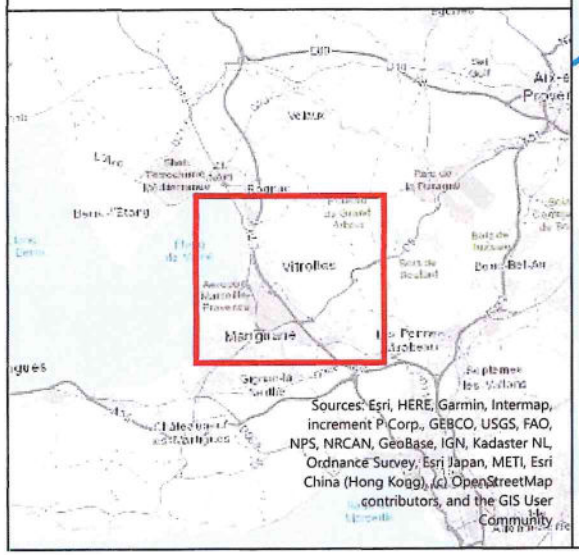
Date: 20/11/2024

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés 2024

0 410 820 1230 1640 2050 2460 2870 m

Périmètre du Droit de Préemption Renforcé





Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Reçu au Contrôle de légalité le 09 décembre 2024