

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU  
DE LA METROPOLE**

**INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ PAR LA  
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, SUR LE TERRITOIRE MARSEILLE  
PROVENCE, À L'EXCEPTION DE LA VILLE DE MARSEILLE.**

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

L'article L.211-2 2<sup>ème</sup> 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 Prémption Urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire, dont la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, antérieurement compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Par application combinée des dispositions de l'article L 5217-2 (I 2<sup>o</sup>a) et de l'article 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole est compétente depuis sa création en matière de PLU sur le Territoire Marseille-Provence, dont le Territoire de la ville de Marseille.

Par délibération n° FAG 021-5718/19/CM en date du 28 mars 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la délégation de ses compétences au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence et notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et de territoire et « *d'instaurer et définir le périmètre de Droit de Prémption et Droits de Prémptions Renforcés ...* ».

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°XXX 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence.

L'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal nécessite l'instauration de nouveaux périmètres de Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le territoire Marseille Provence à l'exception de la ville de Marseille.

Le Droit de Prémption Urbain peut être instauré en vue de réaliser les actions ou les opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement conformément aux articles L.221-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement.

L'instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé, en incluant dans le champ d'application du Droit de Prémption Urbain, les biens ci-dessus visés qui en sont normalement exclus, 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 maîtrise foncière,
- restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de Prémption.

Il s'agit donc :

- D'instaurer un Droit de Prémption Urbain Renforcé sur des périmètres définis suite à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Marseille Provence, à l'exception de la ville de Marseille.

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

**Urbanisme et Aménagement**

■ Séance du 19 Décembre 2019

13363

**■ Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire Marseille Provence, à l'exception de la ville de Marseille.**

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

L'article L.211-2 2<sup>ème</sup> 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 Prémption Urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire, dont la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, antérieurement compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Par application combinée des dispositions de l'article L 5217-2 (I 2<sup>o</sup>a) et de l'article 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole est compétente depuis sa création en matière de PLU sur le Territoire Marseille-Provence, dont le Territoire de la ville de Marseille.

Par délibération n° FAG 021-5718/19/CM en date du 28 mars 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la délégation de ses compétences au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence et notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et de territoire et « *d'instaurer et définir le périmètre de Droit de Prémption et Droits de Prémptions Renforcés ....* ».

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°XXX 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire Marseille Provence.

L'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal nécessite l'instauration de nouveaux périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire Marseille Provence à l'exception de la ville de Marseille.

Le Droit de Préemption Urbain peut être instauré en vue de réaliser les actions ou les opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement conformément aux articles L.221-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cependant, 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 de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé, en incluant dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain, les biens ci-dessus visées qui en sont normalement exclus, 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 maîtrise foncière,
- restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption.

Il s'agit donc :

- D'instaurer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur des périmètres définis suite à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de Marseille Provence, à l'exception de la ville de Marseille.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,****Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole,
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°XXX approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Où 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 territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en Conseil Métropolitain de décembre 2019 nécessite l'institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire Marseille Provence (à l'exception de la ville de Marseille).

**Délibère****Article 1 :**

Est approuvé l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des périmètres définis.

**Article 2 :**

- Ceyreste : Centre-ville (plan n° 40 ci-annexé).
- Cassis : Commune dans sa totalité (plan n° 50 ci-annexé).
- Carnoux : ZAC Galerie du Parc (plan n° 60 ci annexé).
- Roquefort-la Bédoule : zone AU2 des Fourniers (plan n° 70 ci-annexé).

- Gémenos : zones UB-UC-UD1 (plan n° 80 ci-annexé).
- Septèmes-les-Vallons : zones UC-UD-UB (plan n° 90 ci-annexé).
- Marignane : OPAH ET ZPPAUP - Parc Saint Georges et Saint Louis (plan n° 100 ci-annexé).
- La Ciotat : centre ancien (plan n° 110 ci-annexé).
- Saint-Victoret : Zone UX – UA – UD – UE et leurs sous-secteurs (plan n° 120 ci-annexé).

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

Henri PONS



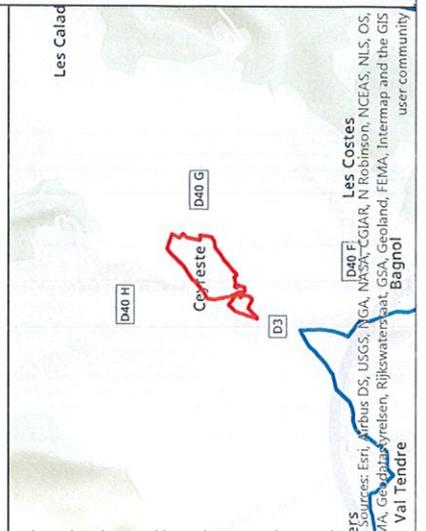
**ANNEXES**  
ANNEXES INFORMATIVES

**Droit de Préhension Urbain**  
40 CEYRESTE CENTRE VILLE



**Légende**

- Périmètre du Droit de Préhension Urbain Renforcé
- Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatasystemen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



## ANNEXES

### ANNEXES INFORMATIVES

# Droit de Préemption Urbain

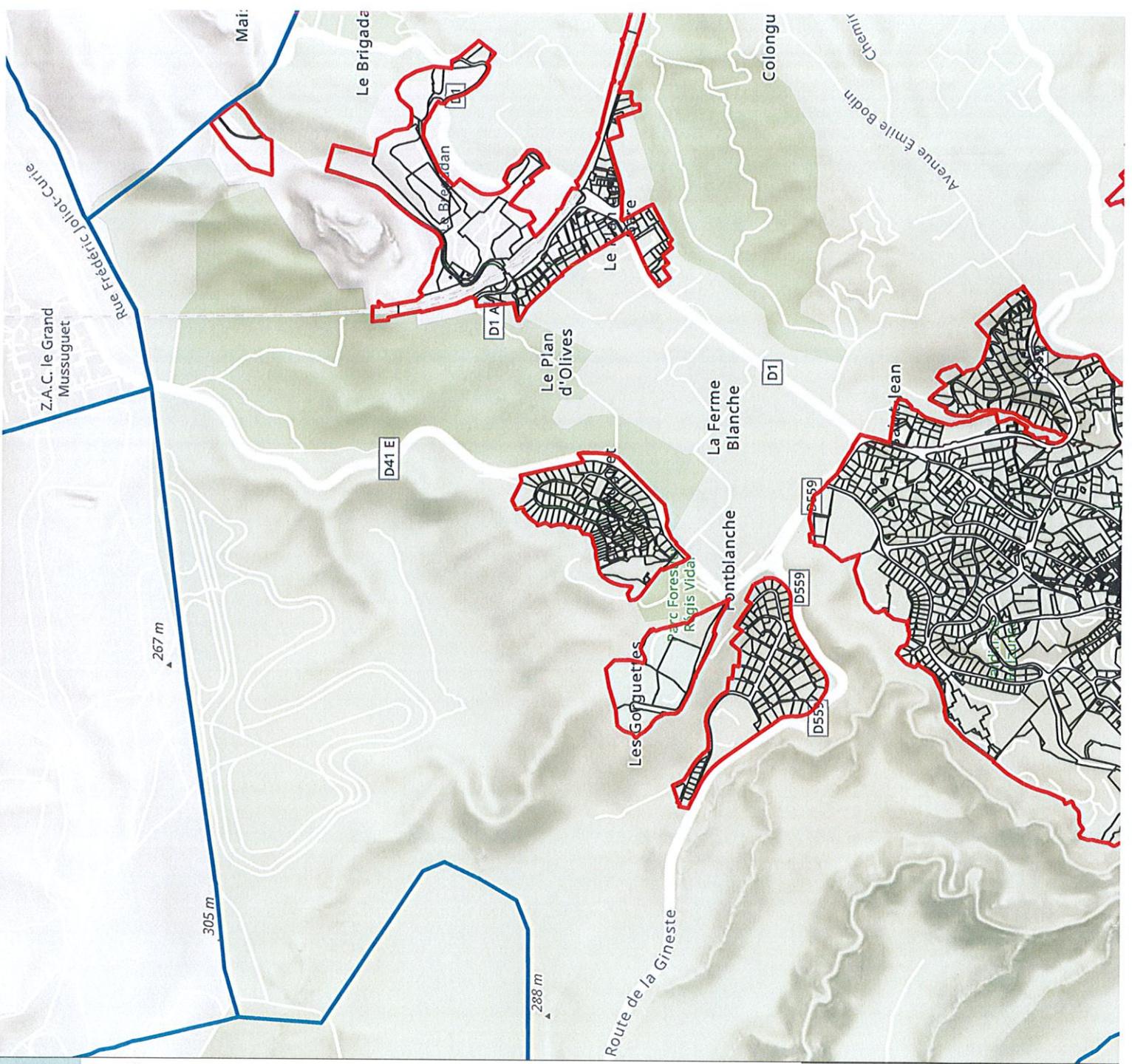
50 CASSIS

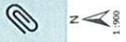


## Legende

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

Limites Communales





**ANNEXES**

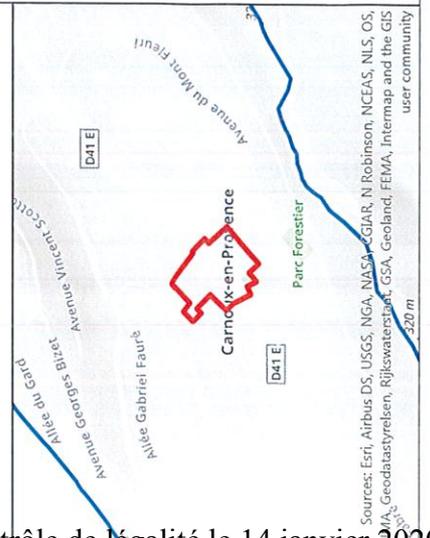
**ANNEXES INFORMATIVES**

**Droit de Préemption Urbain**  
60 ZAC COMMUNALE GALERIE DU PARC



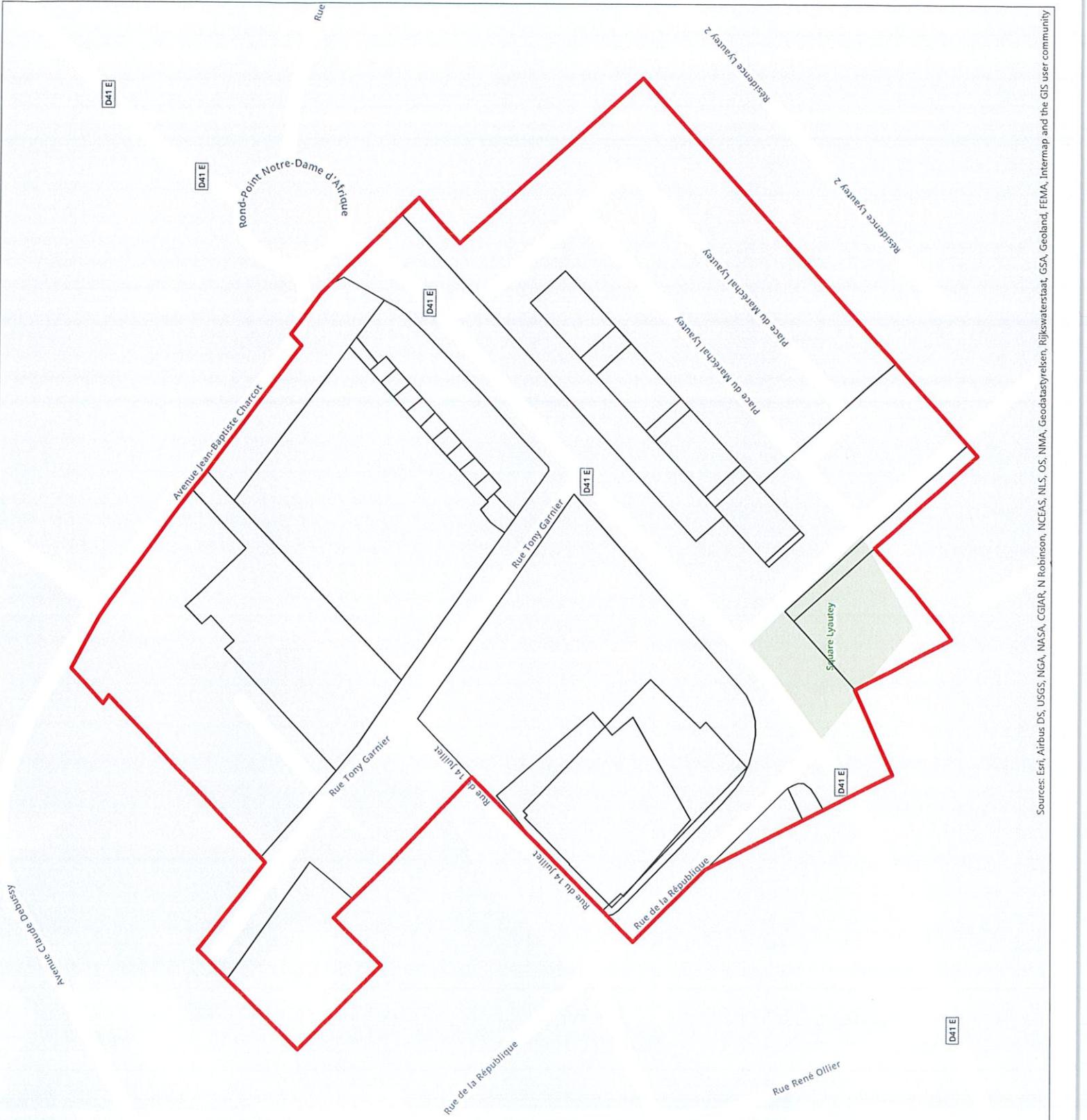
**Légende**

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, FEMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, FEMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



## ANNEXES

### ANNEXES INFORMATIVES

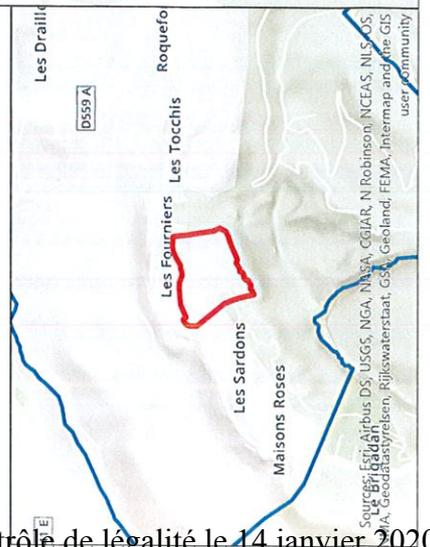
# Droit de Préemption Urbain

## 70 ROQUEFORT-LA-BEDOULE



### Légende

-  Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
-  Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatasbyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatasbyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



## ANNEXES

### ANNEXES INFORMATIVES

# Droit de Préemption Urbain

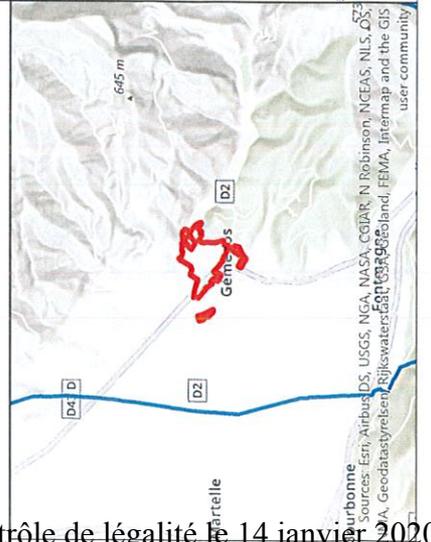
80 GEMENOS



## Légende

 Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

 Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatabyreisen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, Intermap and the GIS user community



**ANNEXES**

**S ANNEXES INFORMATIVES**

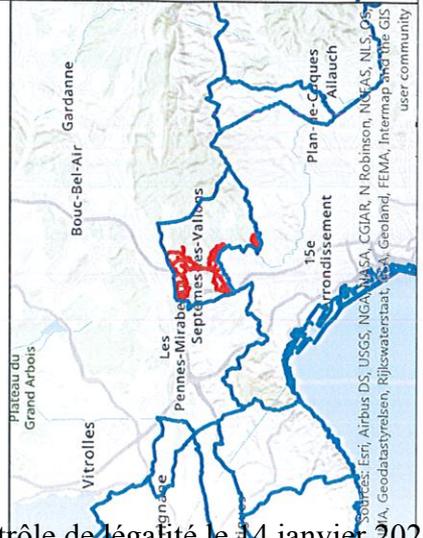
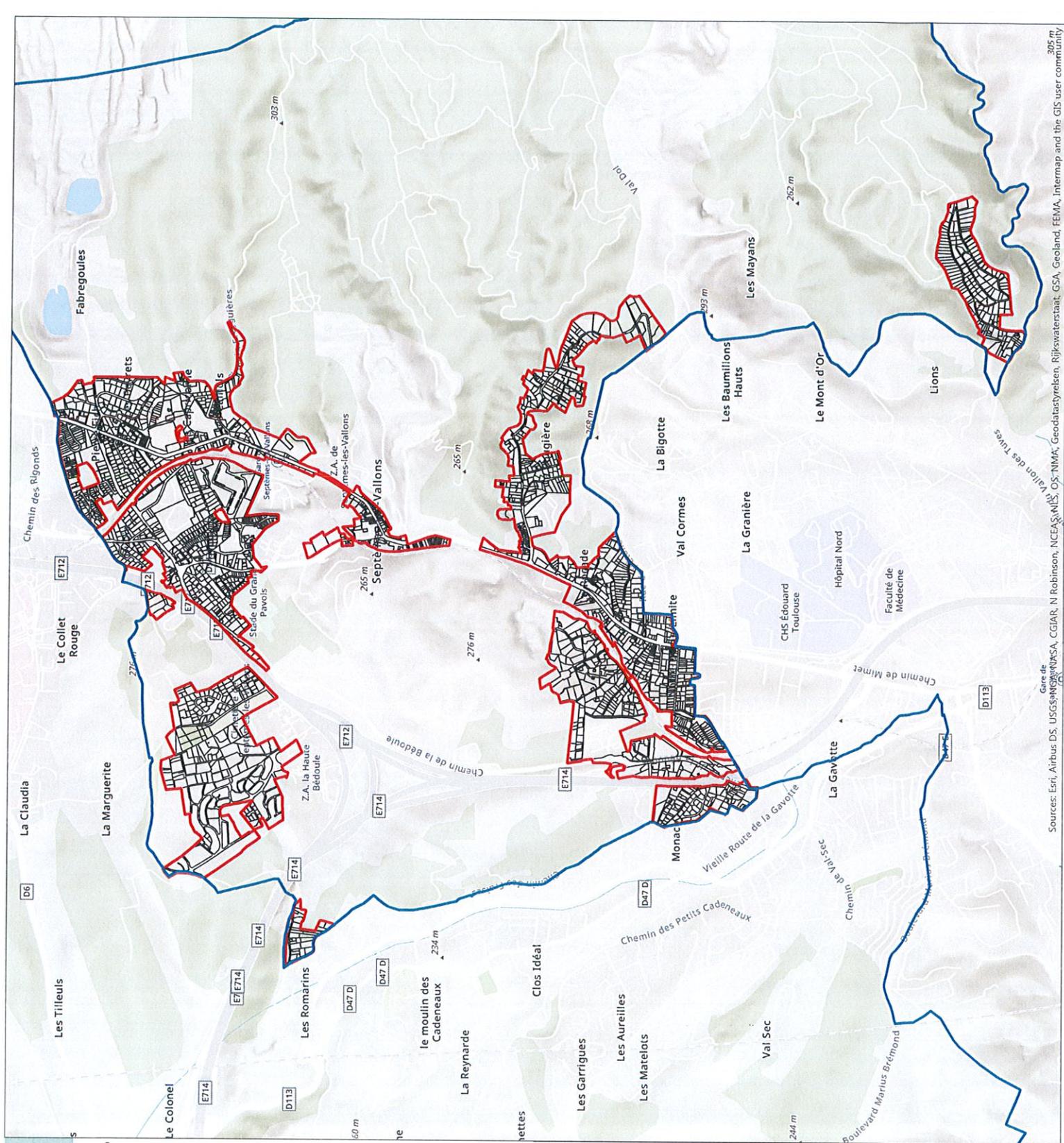
**Droit de Préemption Urbain  
90 SEPTEMES-LES-VALLONS**



**Légende**

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Limites Communales

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OSM, NMA, Geodatasbyelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community





**ANNEXES**

**ANNEXES INFORMATIVES**

**Droit de Préemption Urbain**

110 LA-CIOTAT CENTRE VILLE

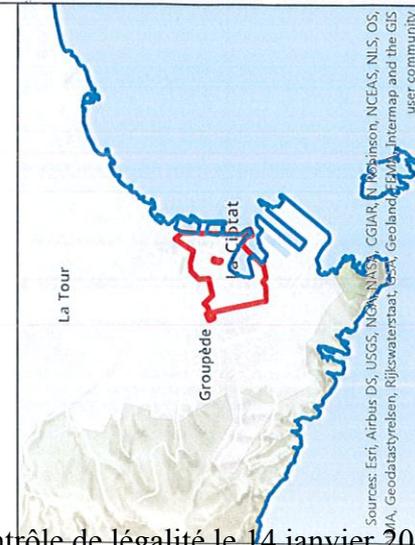


**Légende**

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

Périmètre de Délégation particulière

Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NOAA, NIMA, CGIAR, Robinson, NCEAS, NLS, OS, FEMA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, BASA, CGIAR, Robinson, NCEAS, NLS, OS, NIMA, Geodatasystemen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community



**ANNEXES**

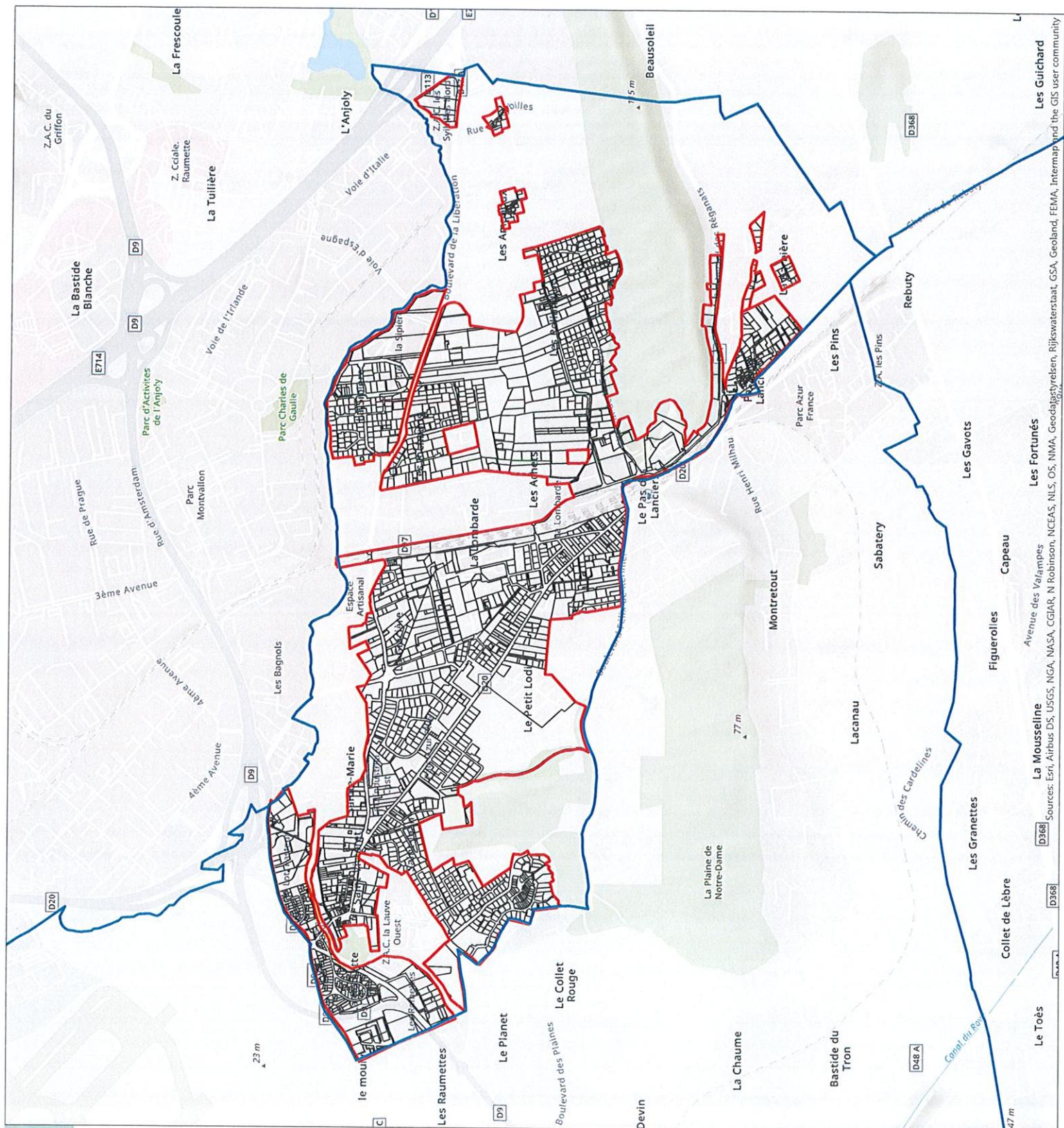
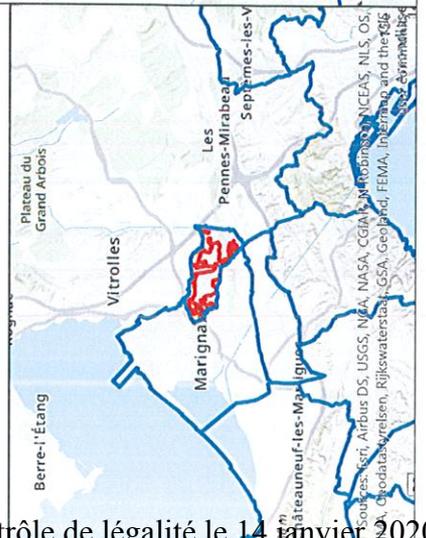
**S ANNEXES INFORMATIVES**

**Droit de Préemption Urbain  
120 SAINT-VICTOIRE**



**Légende**

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Limites Communales



Sources: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAI, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, INMA, Geodotgelyreisen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community