

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

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

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

D'autre part, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

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 dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération n° URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019, le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire Marseille Provence.

Par délibération URB 010-7381/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'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.

Il convient aujourd'hui, compte tenu des modifications ou suppressions des secteurs d'intervention survenues depuis lors, de redéfinir les périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagement conduites par ce biais sur le territoire de Marseille Provence.

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 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 ou de maîtrise foncière dans la continuité de ce qui est préconisé par 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.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

16053

■ Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de 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 Conseil de la Métropole le rapport suivant :

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

D'autre part, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

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 dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération n° URB 001-7993/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire Marseille Provence.

Par délibération URB 010-7381/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'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.

Il convient aujourd'hui compte tenu des modifications ou suppressions des secteurs d'intervention survenues depuis lors, de redéfinir certains périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagement conduites par ce biais sur le territoire de Marseille Provence.

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 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 ou de maîtrise foncière dans la continuité de ce qui est préconisé par 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.

Les délégations susceptibles d'intervenir sont définies dans une délibération conjointe du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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 de l'Urbanisme et notamment les articles 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 ;
- 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 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- 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.
- Qu'il y a lieu de prendre en compte les évolutions de périmètres à l'intérieur desquels s'exerce le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le Territoire Marseille Provence, à l'exception de la Ville de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'institution d'un Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des périmètres définis à l'article 2 sur l'ensemble des communes du Territoire de Marseille Provence à l'exception de la Ville de Marseille.

Article 2 :

La liste des périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) est la suivante :

- Ceyreste : UBp (plan n° 40 ci-annexé).
- Cassis : Commune dans sa totalité excepté les zones UQi (plan n° 50 ci-annexé).
- Gignac La Nerthe : Commune dans sa totalité excepté les zones UQi (plan n° 130 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-UP (plan n° 80 ci-annexé).
- Septèmes-les-Vallons : zones UC-UP-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 UBt2 et la Zone d'activité à vocation économique de La Roseraie (plan n° 120 ci-annexé).

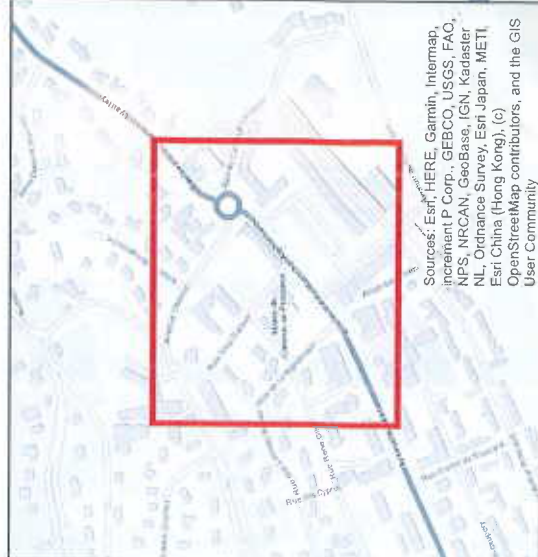
Article 3 :

La délibération URB 010-7381/19/BM du 19 décembre 2019 qu'elle remplace est abrogée

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Droit de Préemption : 60 - ZAC COMMUNALE GALERIE DU PARC

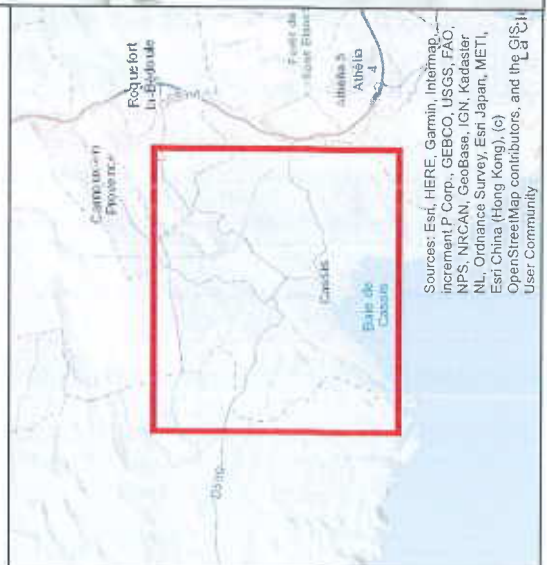
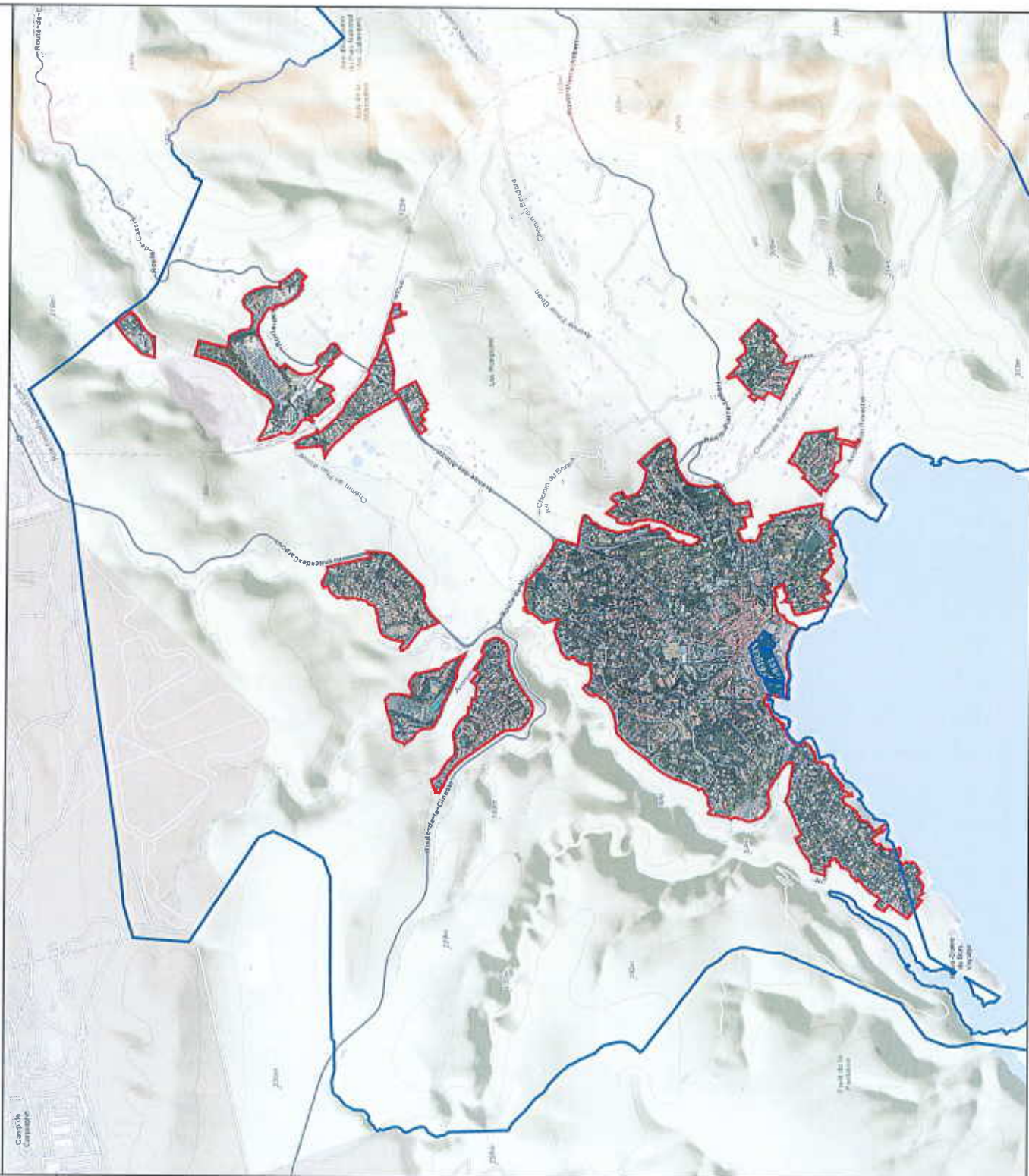


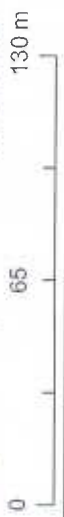
Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeBCO, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



Périmètre du Droit de Préemption Urbain
Renforcé

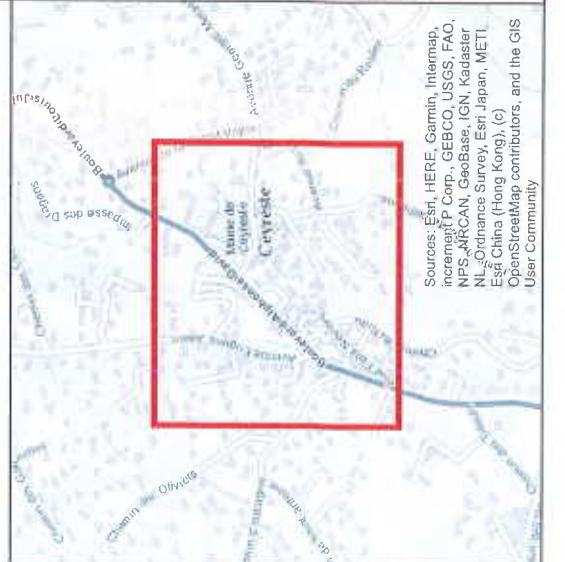
Droit de Préemption : 50 - CASSIS





-  Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
-  Parcelles

Droit de Préemption : 40 - CEYRESTE CENTRE VILLE



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

Droit de Préemption : 110 - LA-CIOTAT CENTRE VILLE



Date: 26/08/2020

Date: 26/08/2020

64102-5

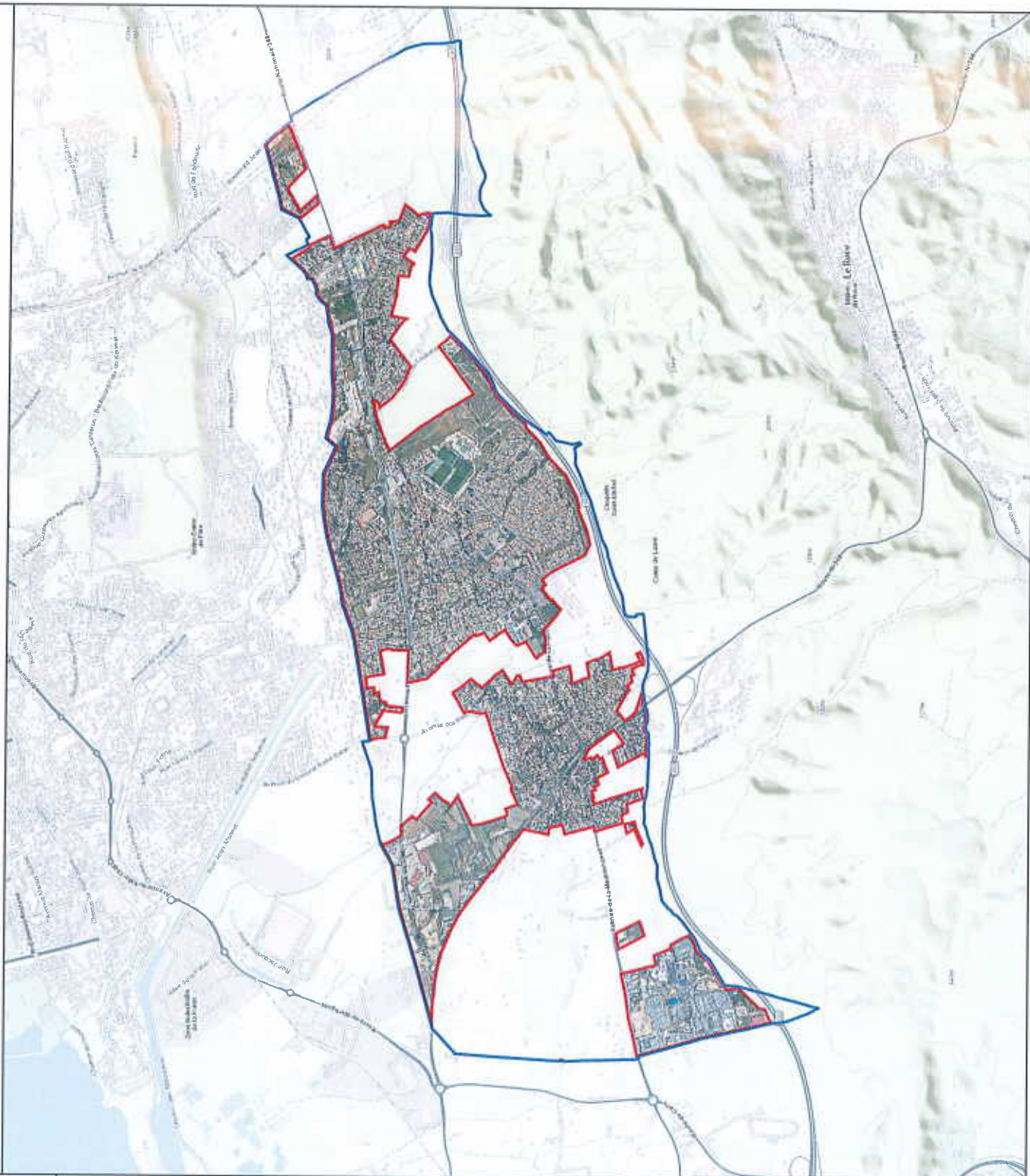
400 m

Parcelles

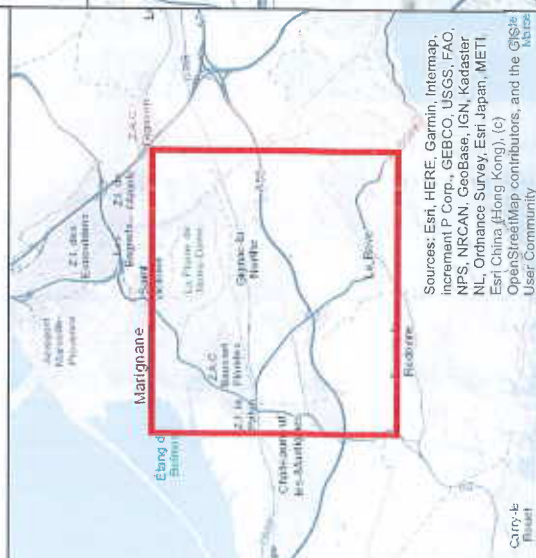
Parcelles

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

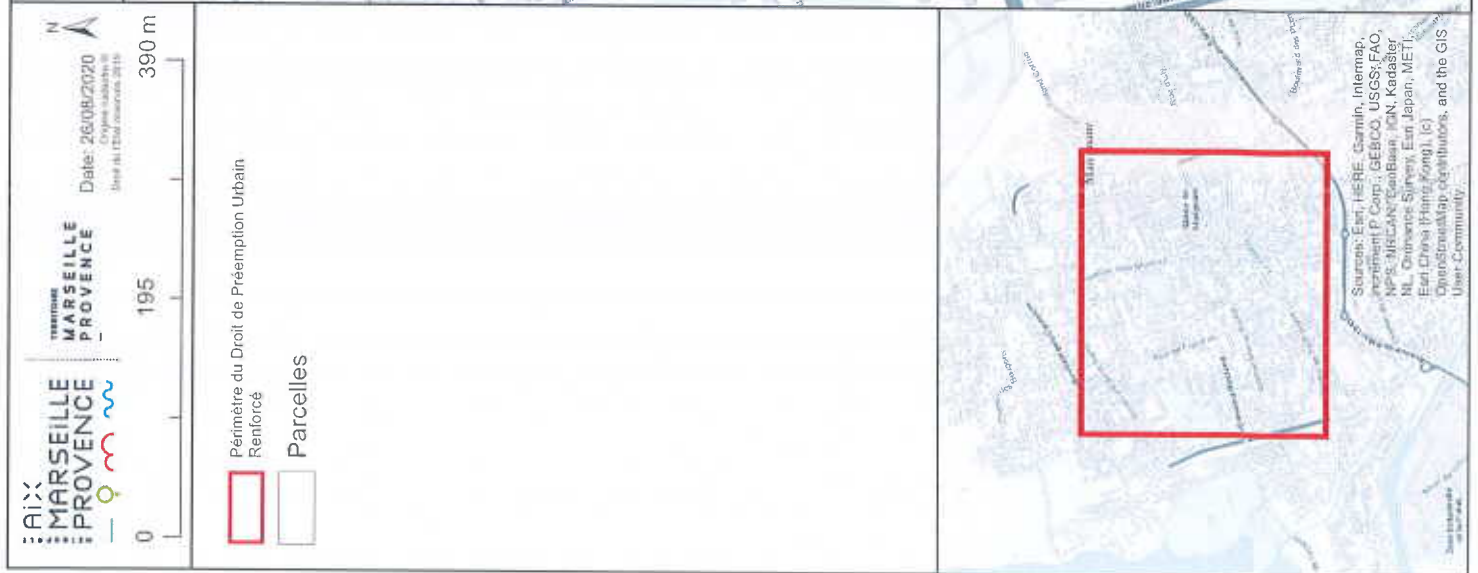
Droit de Préemption : 130 - GIGNAC-LA-NERTHE

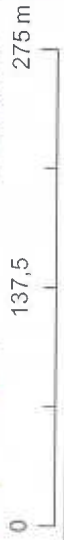


☐ Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé



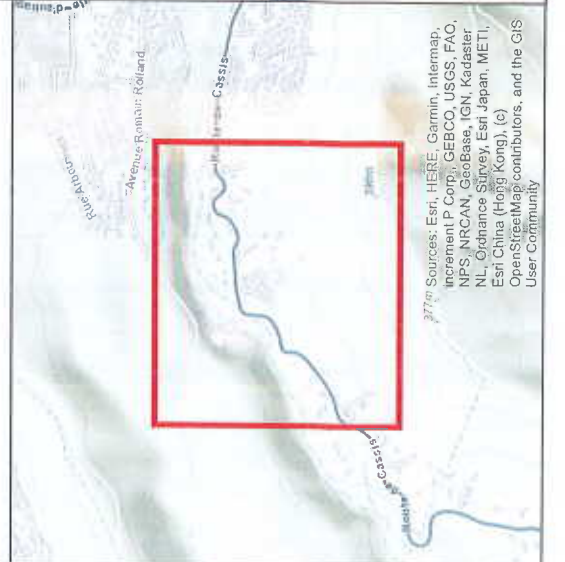
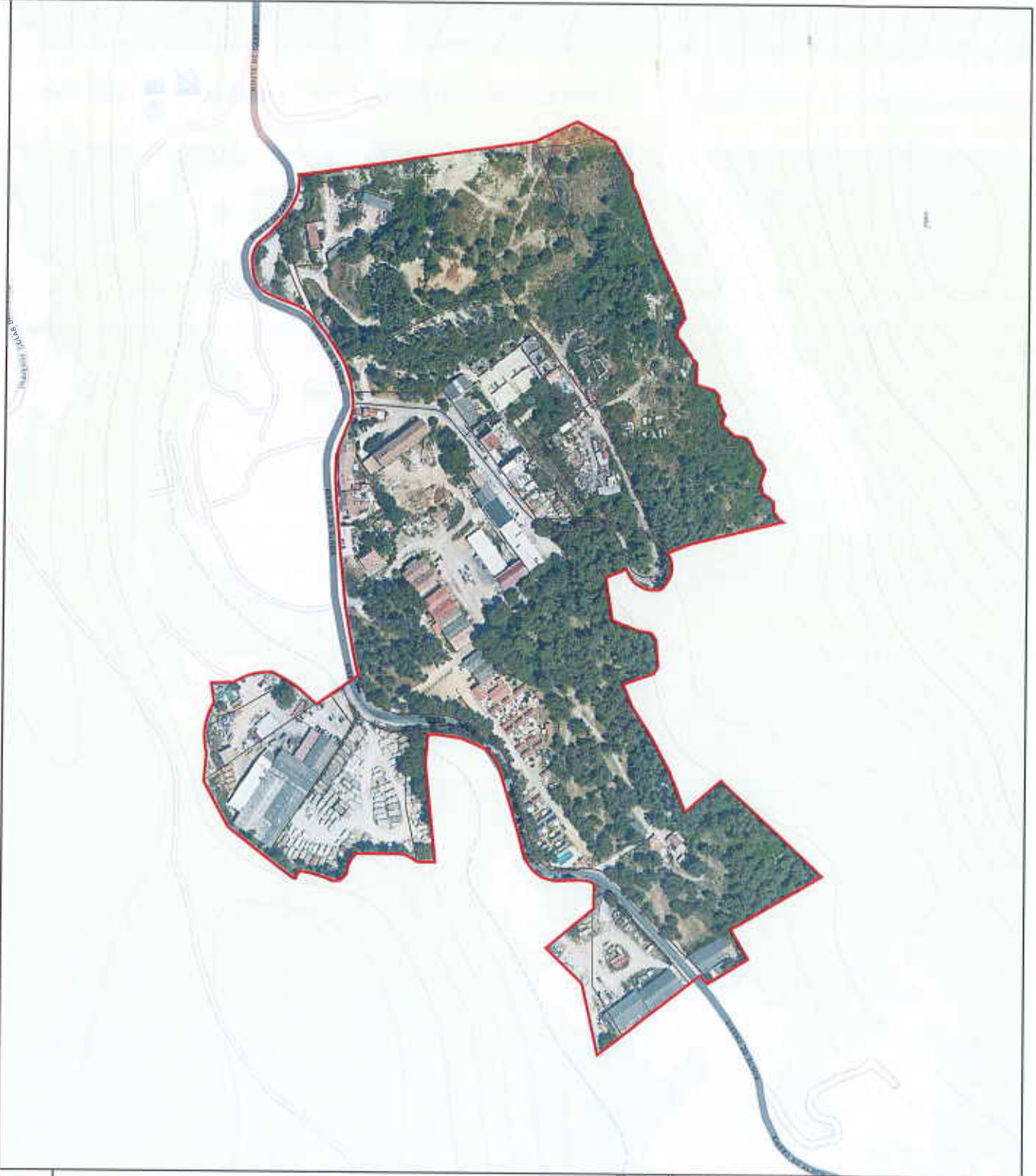
Droit de Préemption : 100 - MARIGNANE





-  Périmètre du Droit de Prémption Urbain
-  Parcelles

Droit de Prémption : 70 - ROQUEFORT-LA-BEDOULE



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Incrimet 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

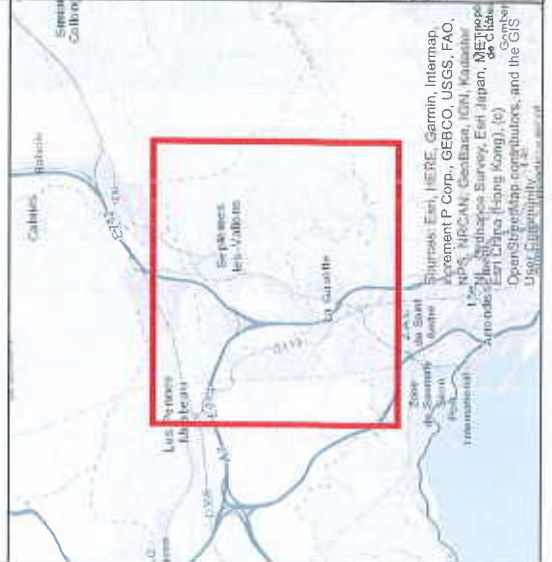
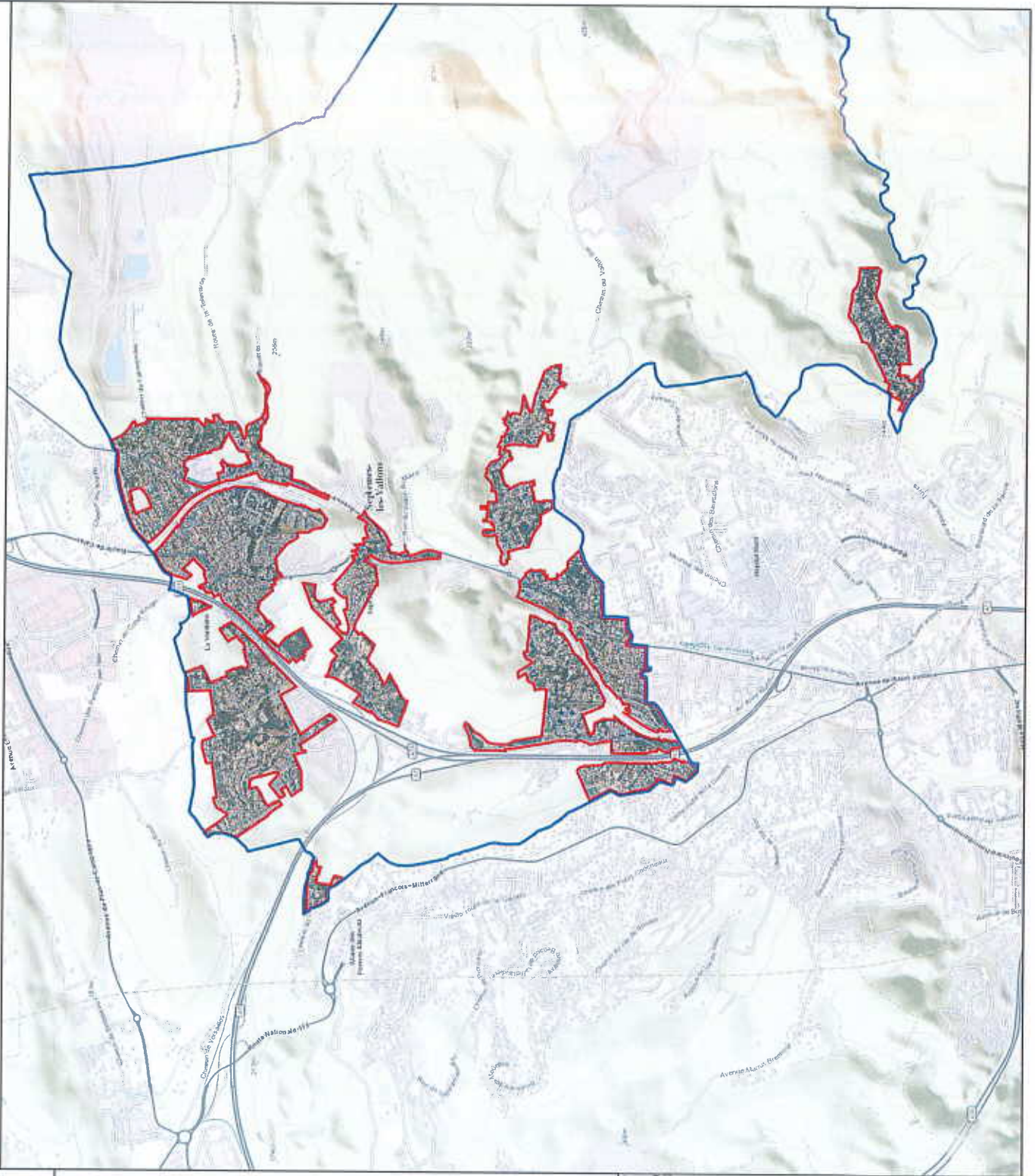
Date: 26/08/2020

Date: 26/08/2020

Book no. 1114 received 2016

1900 m

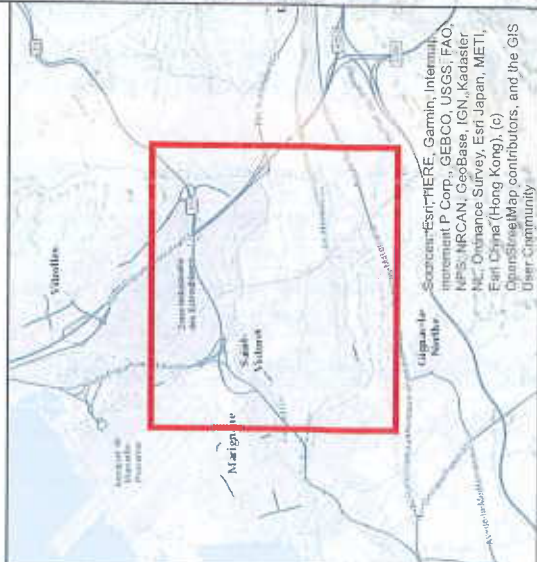
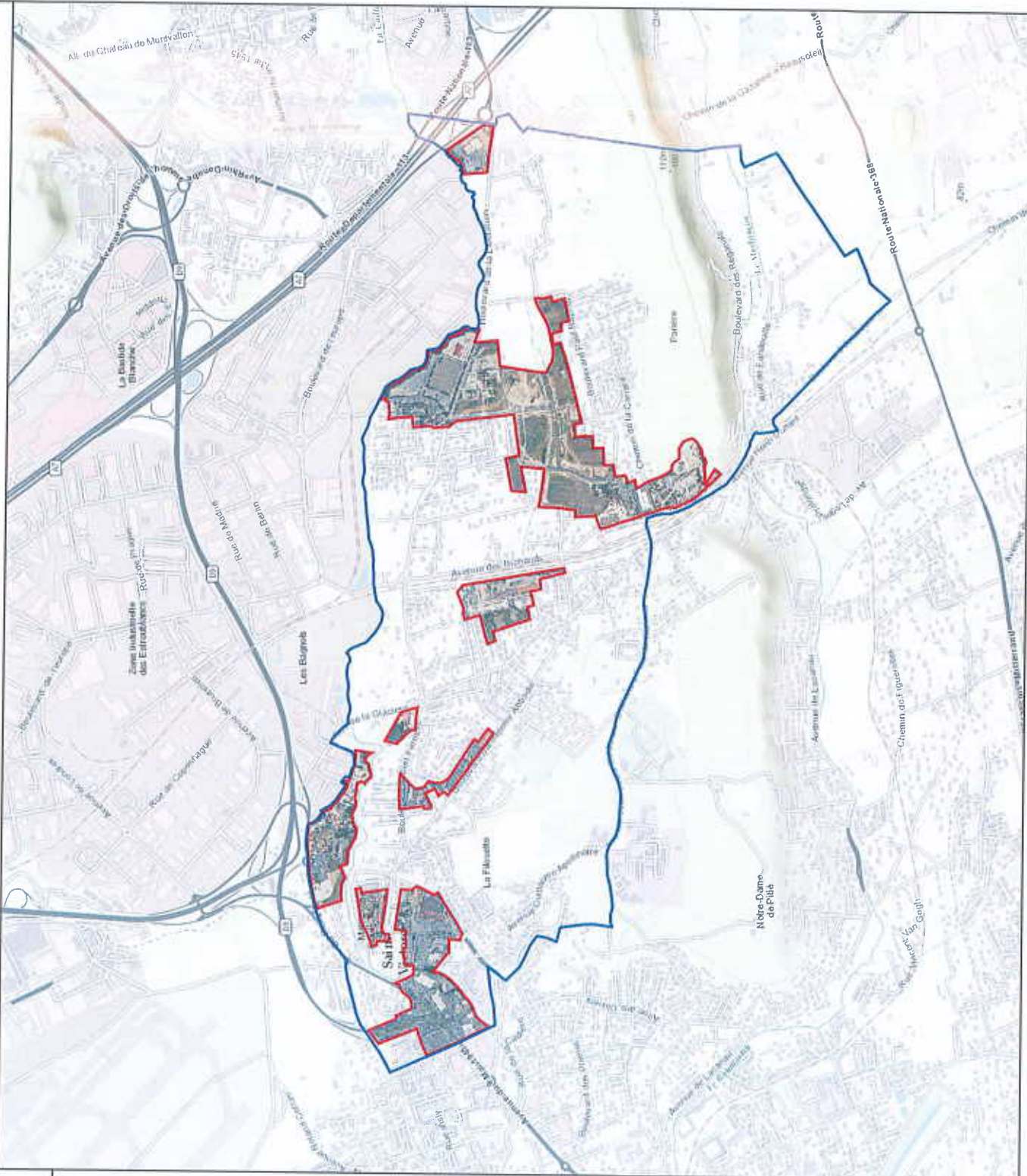
Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé





Périmètre du Droit de Préemption Urbain
Renforcé

Droit de Préemption : 120 - SAINT-VICTORET



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Intermap, 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