

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE 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 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 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 L5211-41-3 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 n° URB 011-7382/19/BM du 19 décembre 2019, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire 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 Prémption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagements conduites par ce biais sur le territoire 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 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, 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 ;
- Lutte de l'habitat indigne et insalubre notamment avec la création des PPA.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 15 Octobre 2020

16054

■ Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire 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 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 L5211-41-3 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 n° URB 011-7382/19/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 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'aménagements conduites par ce biais sur le territoire 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 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 maîtrise foncière ;
- Restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption ;
- Lutte de l'habitat indigne et insalubre notamment avec la création des PPA.

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

- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 il 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 des périmètres à l'intérieur desquels le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le Territoire 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 le territoire de la ville de Marseille.

Article 2 :

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

- La Savine (anciennement dénommé "Quartier de la Savine") – 15^{ème} arrondissement (plan 01 ci-annexé) ;
- Centre commercial les Cèdres (anciennement dénommé "Le Centre Commercial Les Cèdres", parcelle cadastrée "Malpassé" - Section L 35) – 13^{ème} arrondissement (plan 03 ci-annexé) ;
- Ex ZAD Euroméditerranée, Ex ZAD Joliette, Ex ZAD Saint Charles – 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements (plan 05 ci-annexé) ;
- ZAC du Rouet – 8^{ème} arrondissement (plan 08 ci-annexé) ;
- Concession d'aménagement de la Capelette (anciennement dénommée "Convention publique d'aménagement de la Capelette") - 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements (plan 09 ci-annexé) ;
- Parc Kallisté (anciennement dénommé "Opération d'aménagement Parc Kallisté") – 15^{ème} arrondissement (plan 10 ci-annexé) ;
- Résidence Le Mail (anciennement dénommé "Plan de Sauvegarde Mail") – 14^{ème} arrondissement (plan 14 ci-annexé) ;
- Le bâtiment G de la Résidence Le Mail – 14^{ème} arrondissement (plan 15 ci-annexé) ;
- Copropriété Les Rosiers (anciennement dénommé "Plan de Sauvegarde Groupe d'Habitations Les Rosiers") – 14^{ème} arrondissement (plan 18 ci-annexé) ;
- Saint Mauront – 3^{ème} arrondissement (plan 04 ci-annexé) ;

- Ilot Flammarion – 4^{ème} arrondissement (plan 06 ci-annexé) ;
- Centre-Ville – 1^{er} et 2^{ème} arrondissements (plan 07 ci-annexé) ;
- Copropriété La Granière – 15^{ème} arrondissement (plan 11 ci-annexé) ;
- Copropriété La Maurelette – 15^{ème} arrondissement (plan 12 ci-annexé) ;
- Copropriété Les Gardians – 14^{ème} arrondissement (plan 13 ci-annexé) ;
- Copropriété Parc de la Rose – 13^{ème} arrondissement (plan 16 ci-annexé) ;
- Copropriété Parc Corot – 13^{ème} arrondissement (plan 17 ci-annexé) ;
- Copropriété Est Marseillais – 10^{ème} arrondissement (plan 02 ci-annexé) ;
- Le périmètre De Besson Giraudy – 14^{ème} arrondissement (plan 24 ci-annexé) ;
- Le périmètre de cohérence de l'Opération Grand Centre-Ville (plan 25 ci-annexé).

Article 3 :

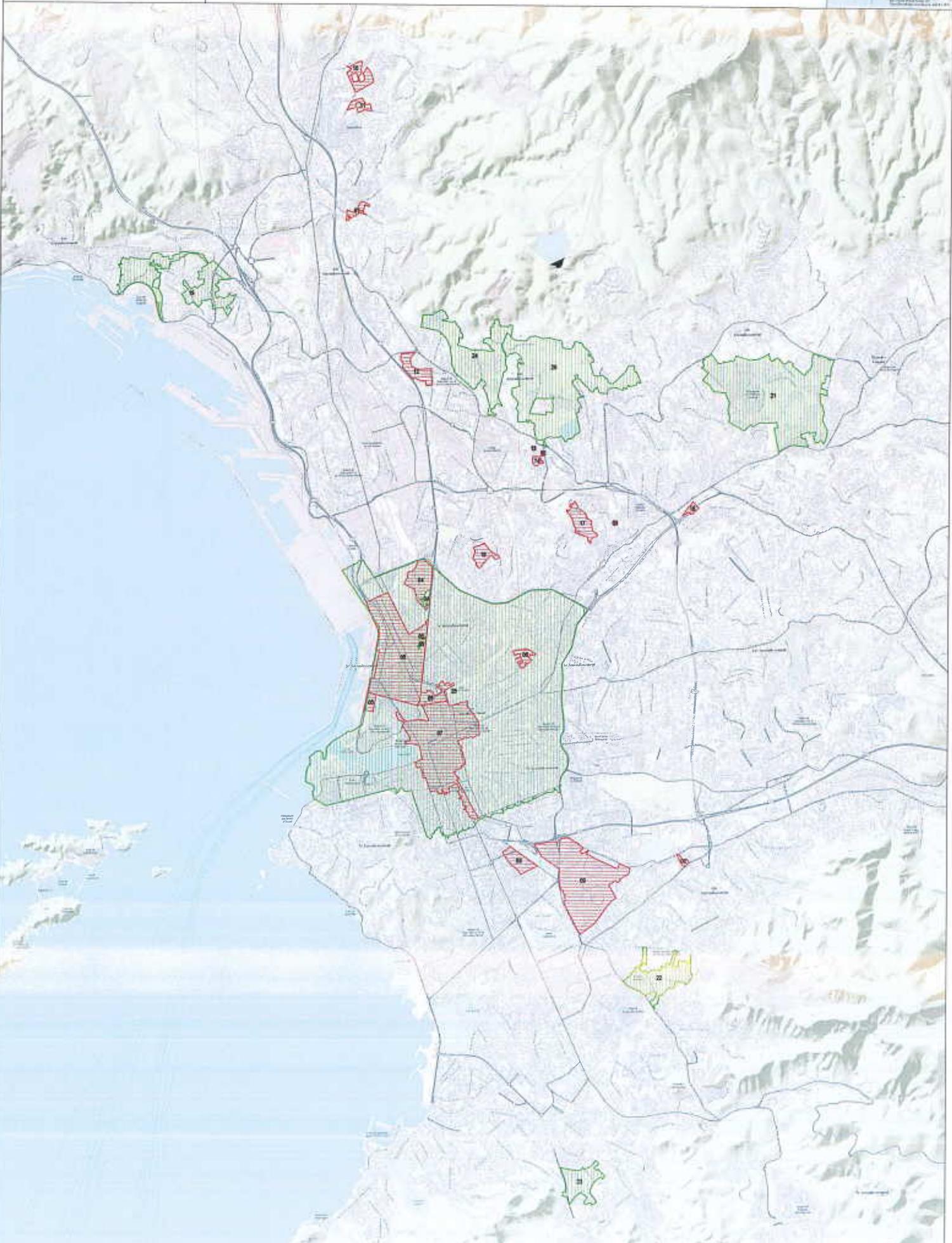
La délibération URB 011-7382/19/BM du 19 décembre 2019 qu'elle remplace est abrogée.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Plan 00 : PLAN DE REPERAGE

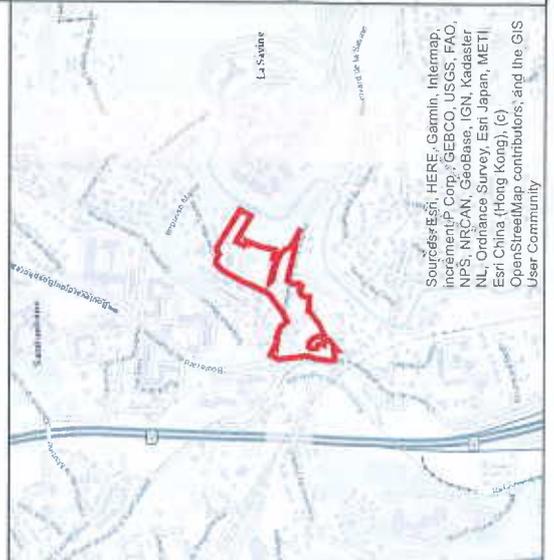
-  Périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU)
-  Périmètre en dérogation partielle





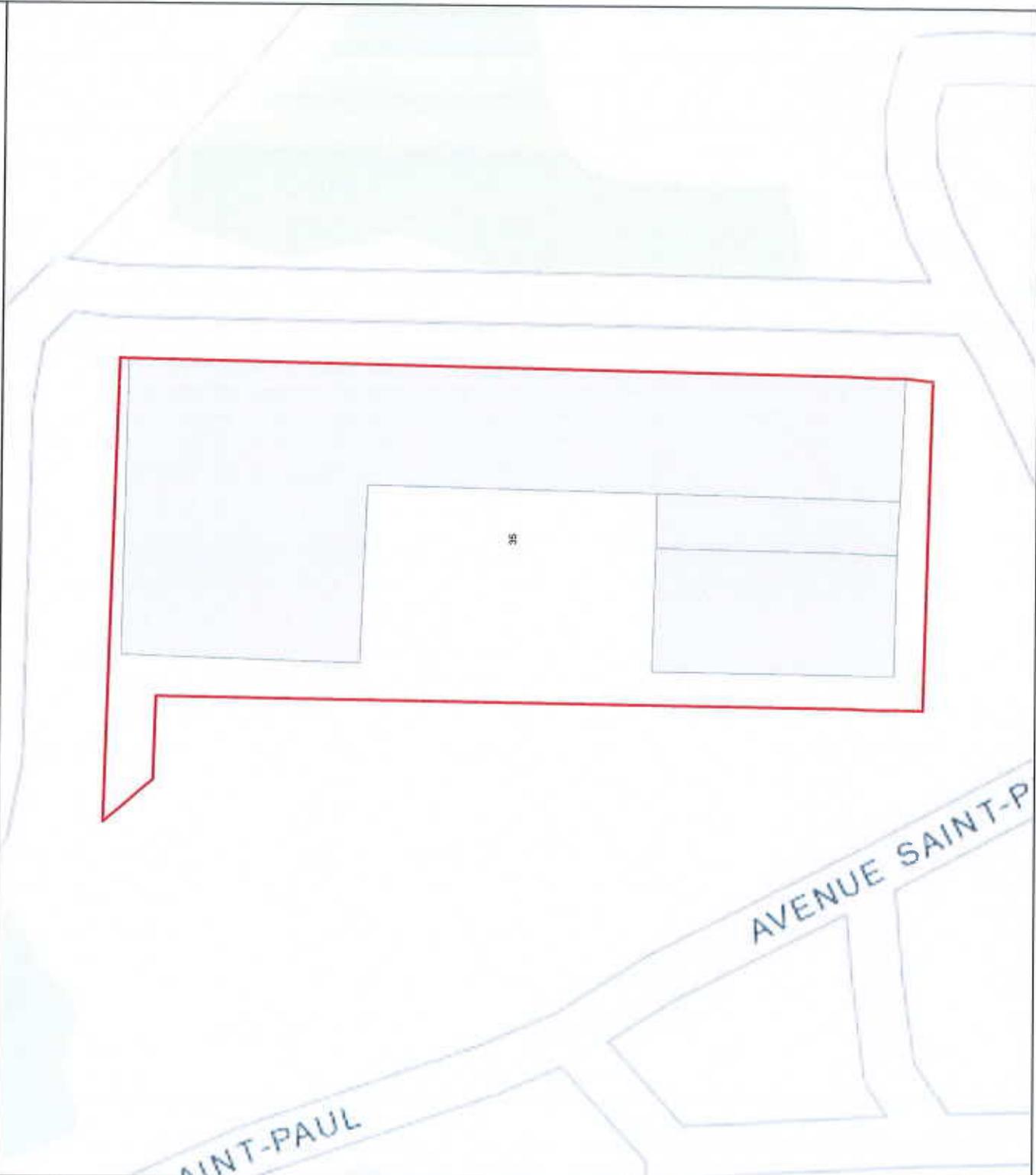
- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati

Plan 01 : DPUR - LA SAVINE



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Incormap 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

Plan 03 : DPUR - CENTRE COMMERCIAL LES CEDRES



MARSEILLE PROVENCE
Date: 24/08/2020
Echelle: 0, 12,5, 25 m

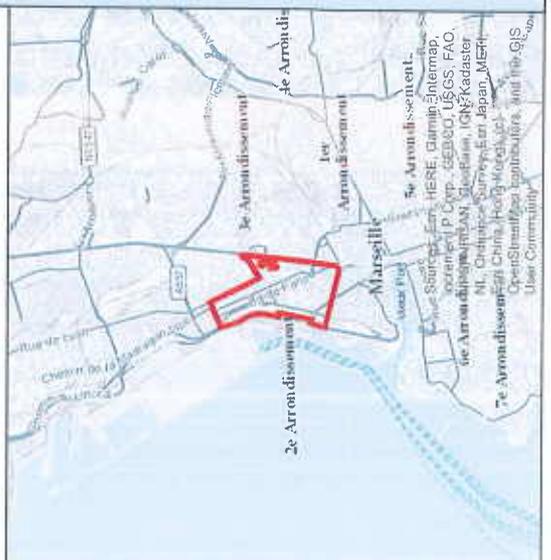
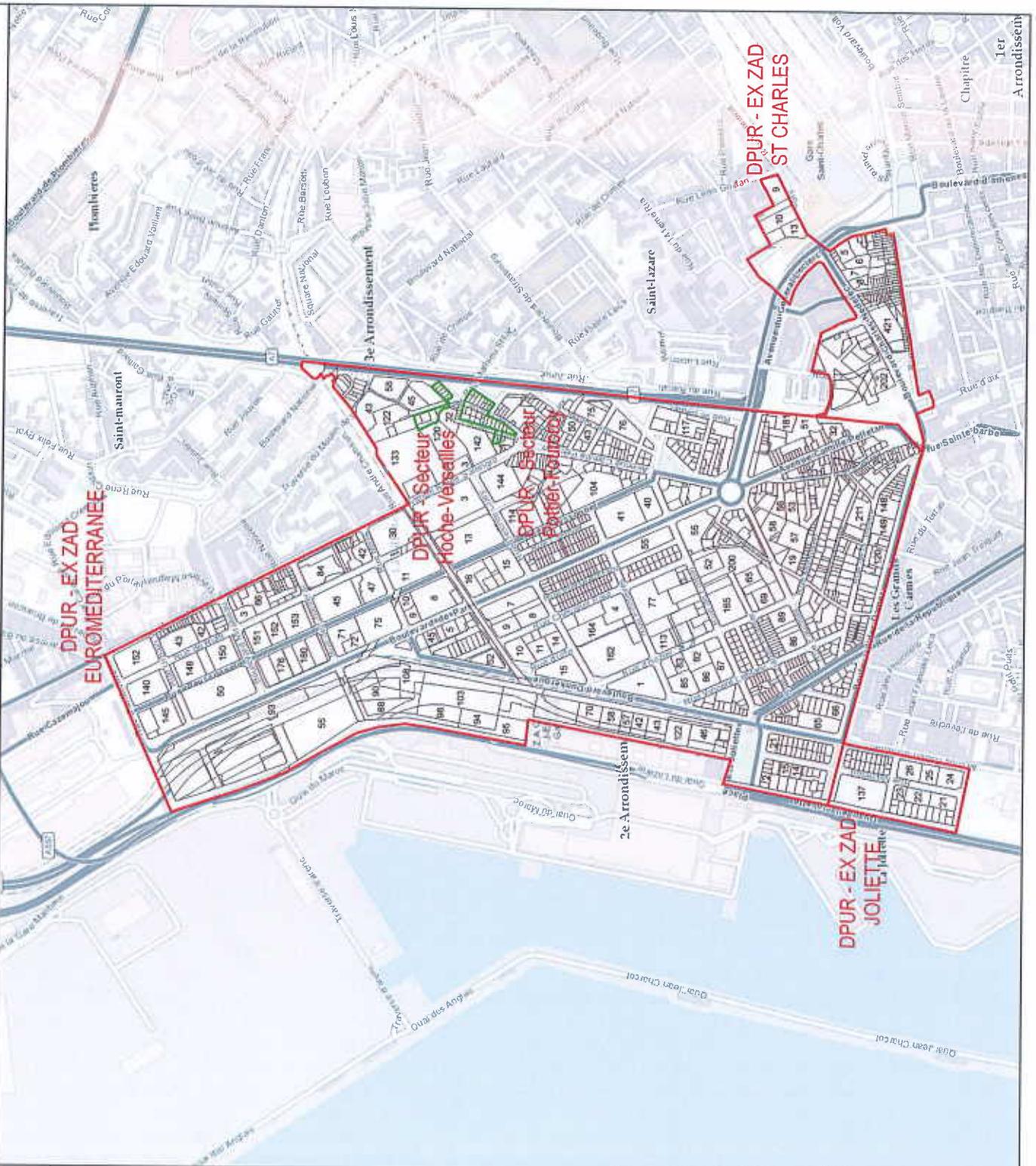
Legend:

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Ingegnier 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

Plan 05 : DPUR - EX ZAD EUROMEDITERRANEE - EX ZAD JOLIETTE - EX ZAD ST CHARLES

-  Périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé
-  Périmètre de délégation particulière
-  Parcelles



Périmètre du Droit de
Préemption Urbain Renforcé

Parcelles

Bâti

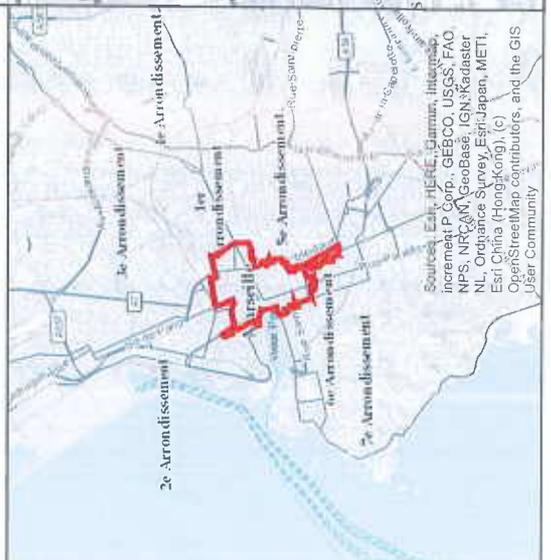
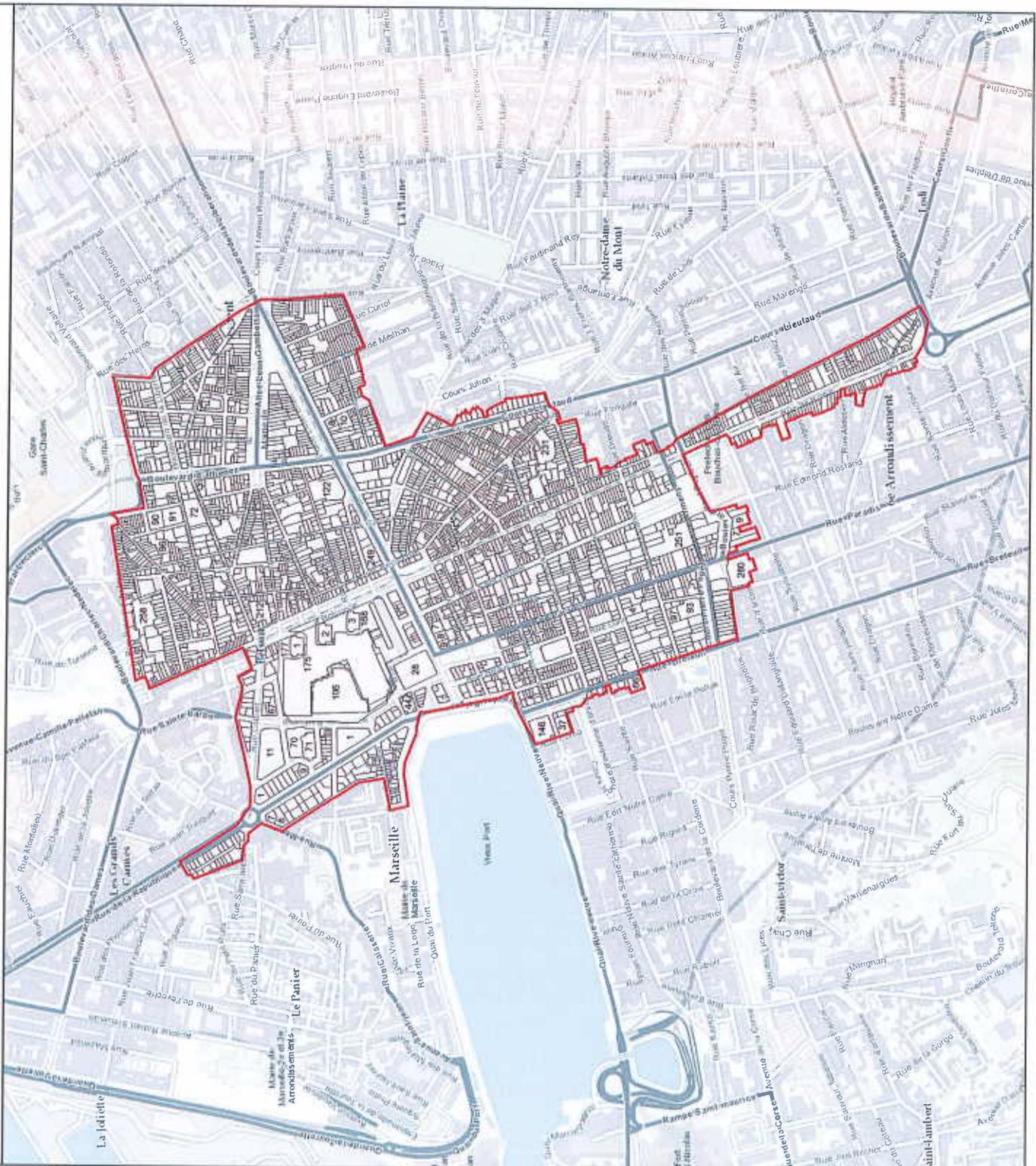
Plan 06 : DPUR - ILOT FLAMMARION



Sources: Esri, HERE, Garmin, [Intermap](#),
[Ingrametric Corp.](#), [GBECO](#), [Udags](#), [FND](#),
[GPS](#), [Aerial](#), [Geonix](#), [IGN](#), [Kudus](#),
[Mapbox](#), [Satellite](#), [Swire](#), [Esri Japan](#), [METI](#),
[Esri China \(Hong Kong\)](#),
[Swire](#), [GreenMap](#) contributors, and the [Esri](#)
[User Community](#)

-  Périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé
-  Parcelles

Plan 07 : DPUR - CENTRE VILLE

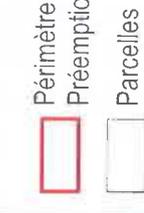
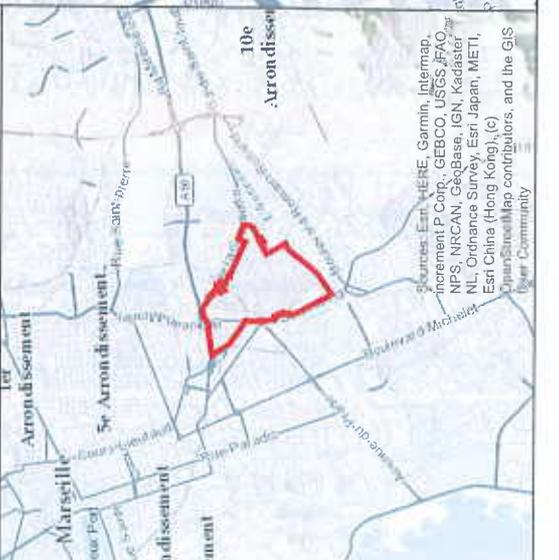


Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geobase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, EsriJapan, METI, Esri China (HongKong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Plan 09 : DPUR - CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA CAPELETTE


MARSEILLE PROVENCE
 TERRITOIRE
 Date: 24/08/2020
 0 290 580 m

Périmètre du Droit de
 Préhension Urbain Renforcé
 Parcelles

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

Plan 11 : DPUR - COPROPRIETE LA GRANIERE



MARSEILLE PROVENCE

 Date: 24/08/2020

0 65 130 m

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

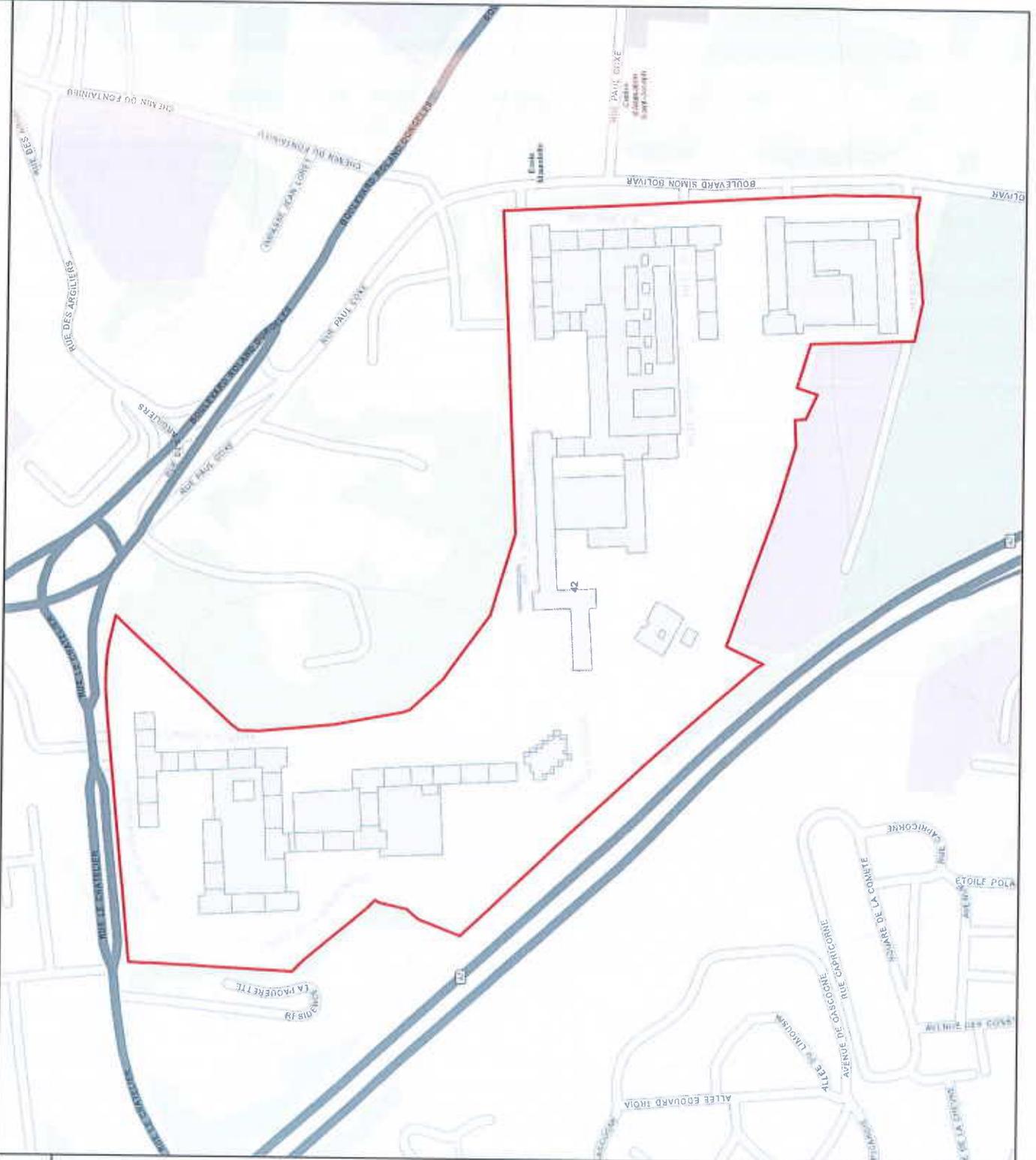
 Parcelles

 Bati



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

Plan 12 : DPUR - COPROPRIETE LA MAURELETTE



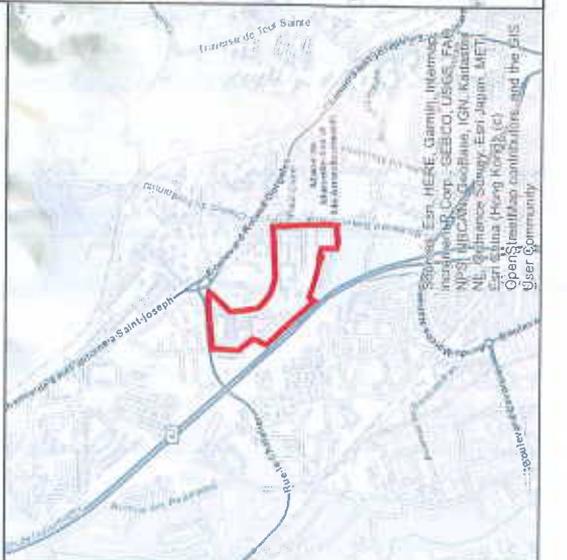
AIX-MARSEILLE PROVENCE

Date: 24/08/2020
 Droit de Préemption Urbain Renforcé

0 95 190 m

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati





- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati

Plan 13 : DPUR - COPROPRIÉTÉ LES GARDIANS

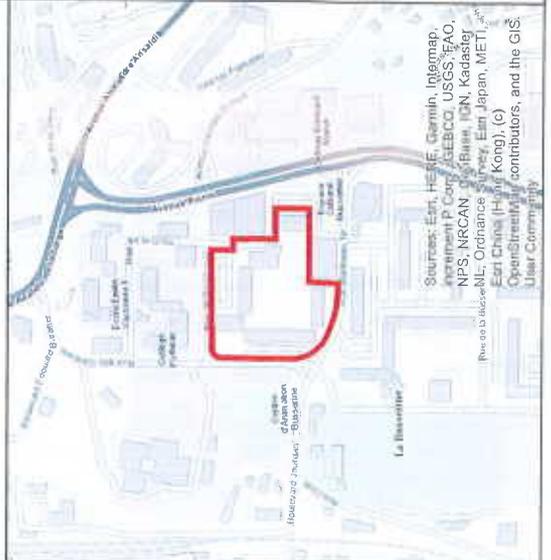
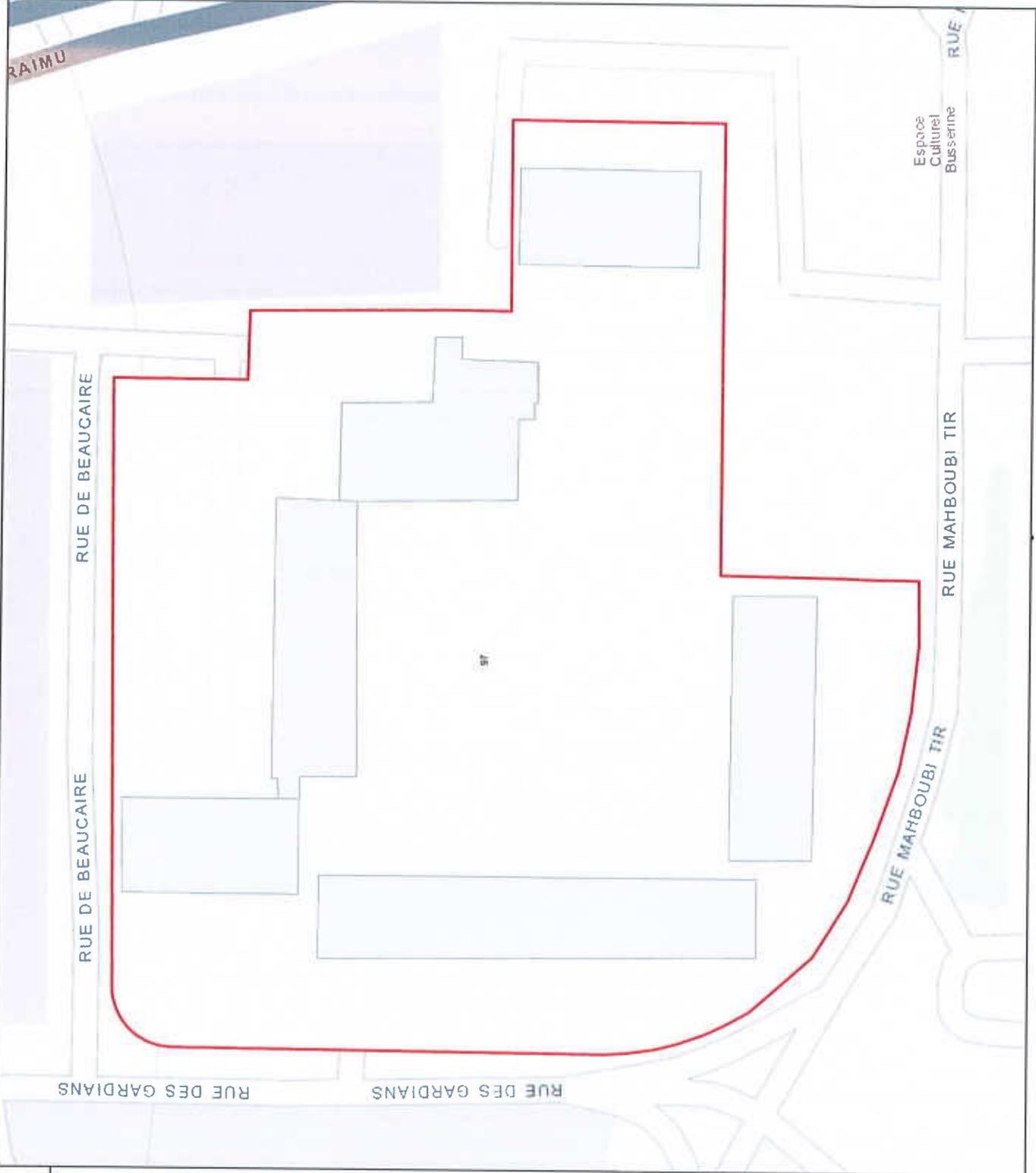


Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Plan 14 : DPUR - RESIDENCE LE MAIL

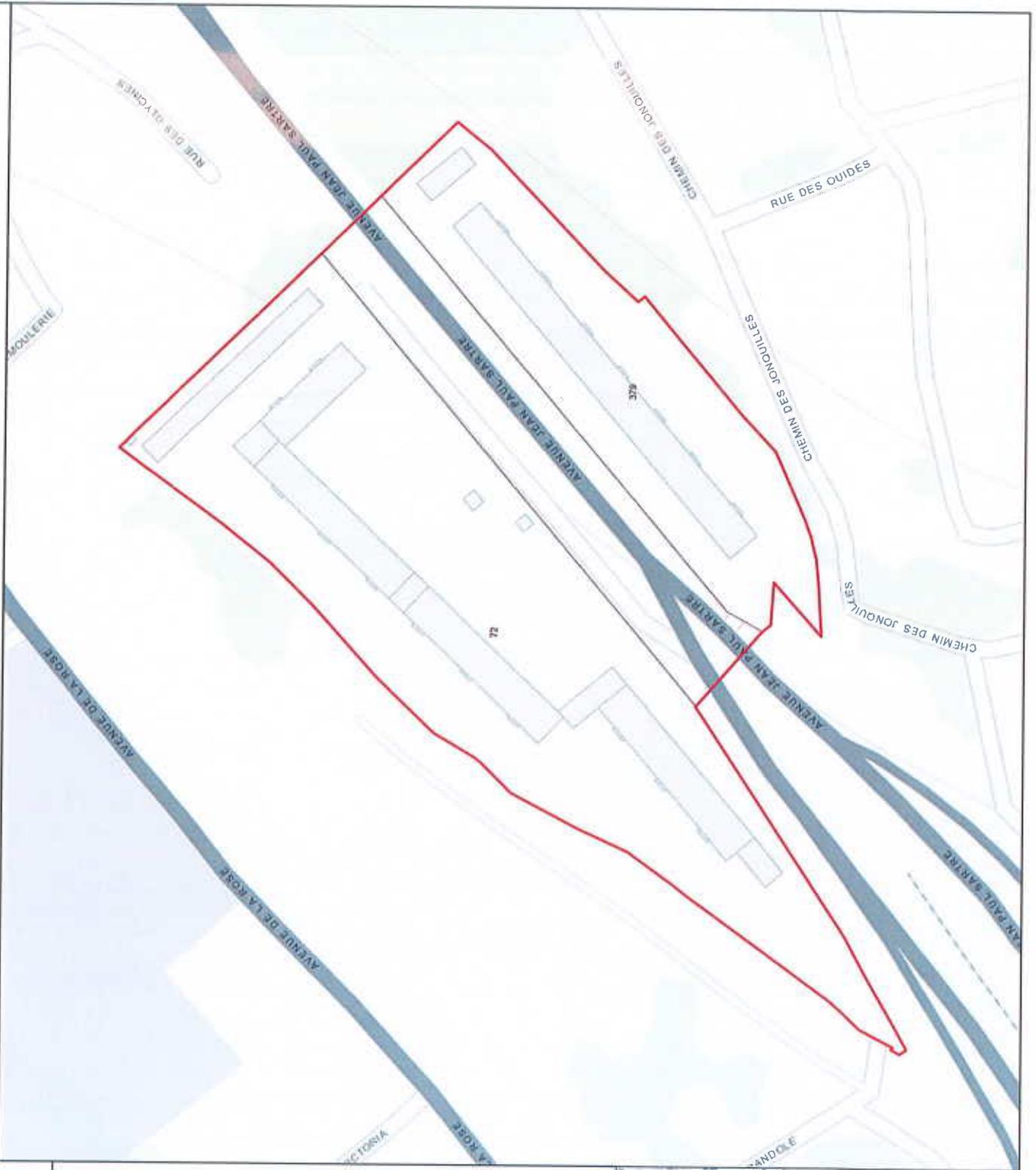


- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Swire, GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Esri, Swire, IGN, Kaustajy, Esri, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Plan 16 : DPUR - COPROPRIETE PARC LA ROSE



AIX-MARSEILLE PROVENCE

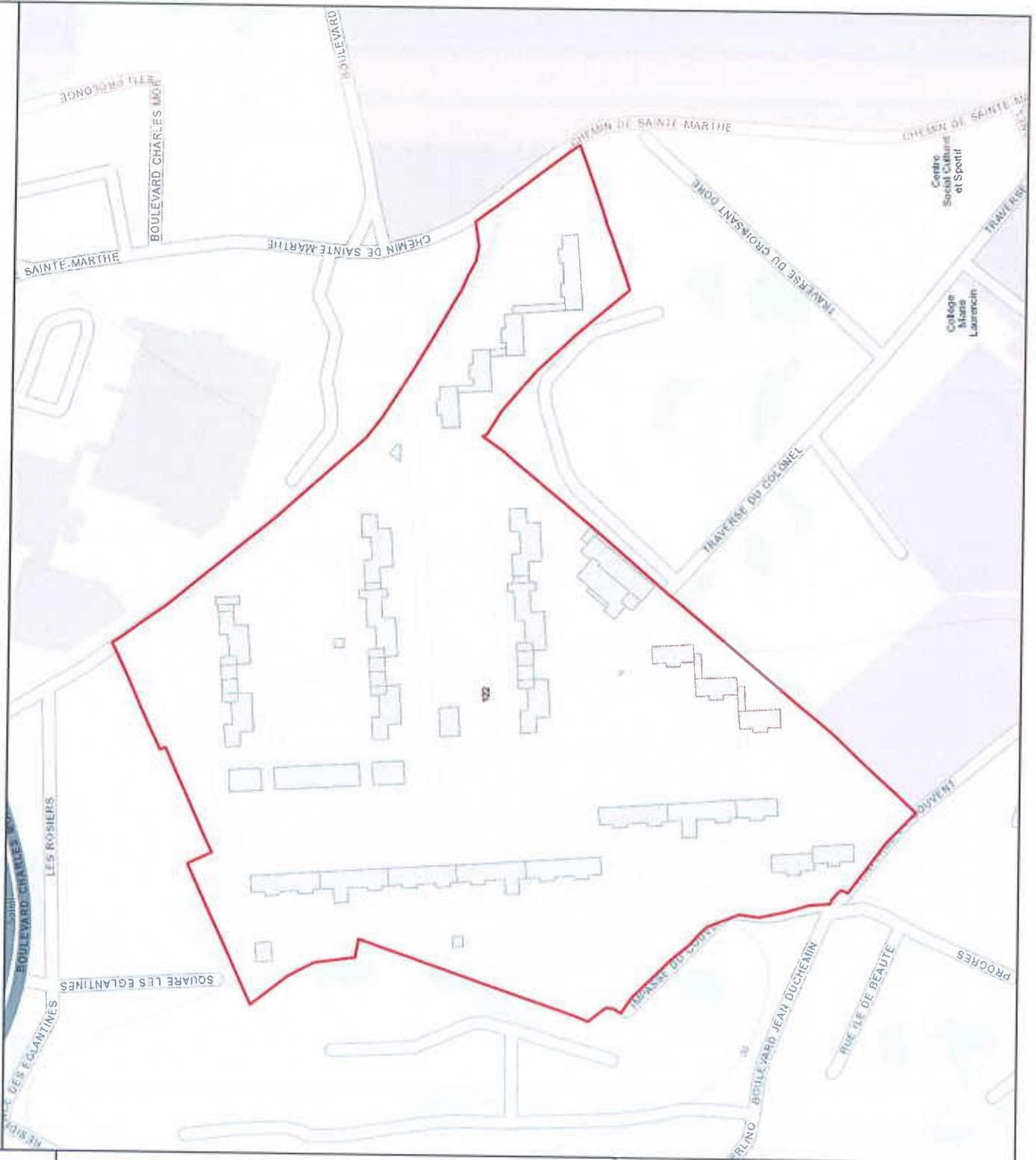
 Date: 24/08/2020

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

- Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- Parcelles
- Bati

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, Incorp., 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

Plan 18 : DPUR - COPROPRIETE LES ROSIERS



AIX-MARSEILLE PROVENCE

 Date: 24/08/2020

0 75 150 m

Périmètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

 Parcelles

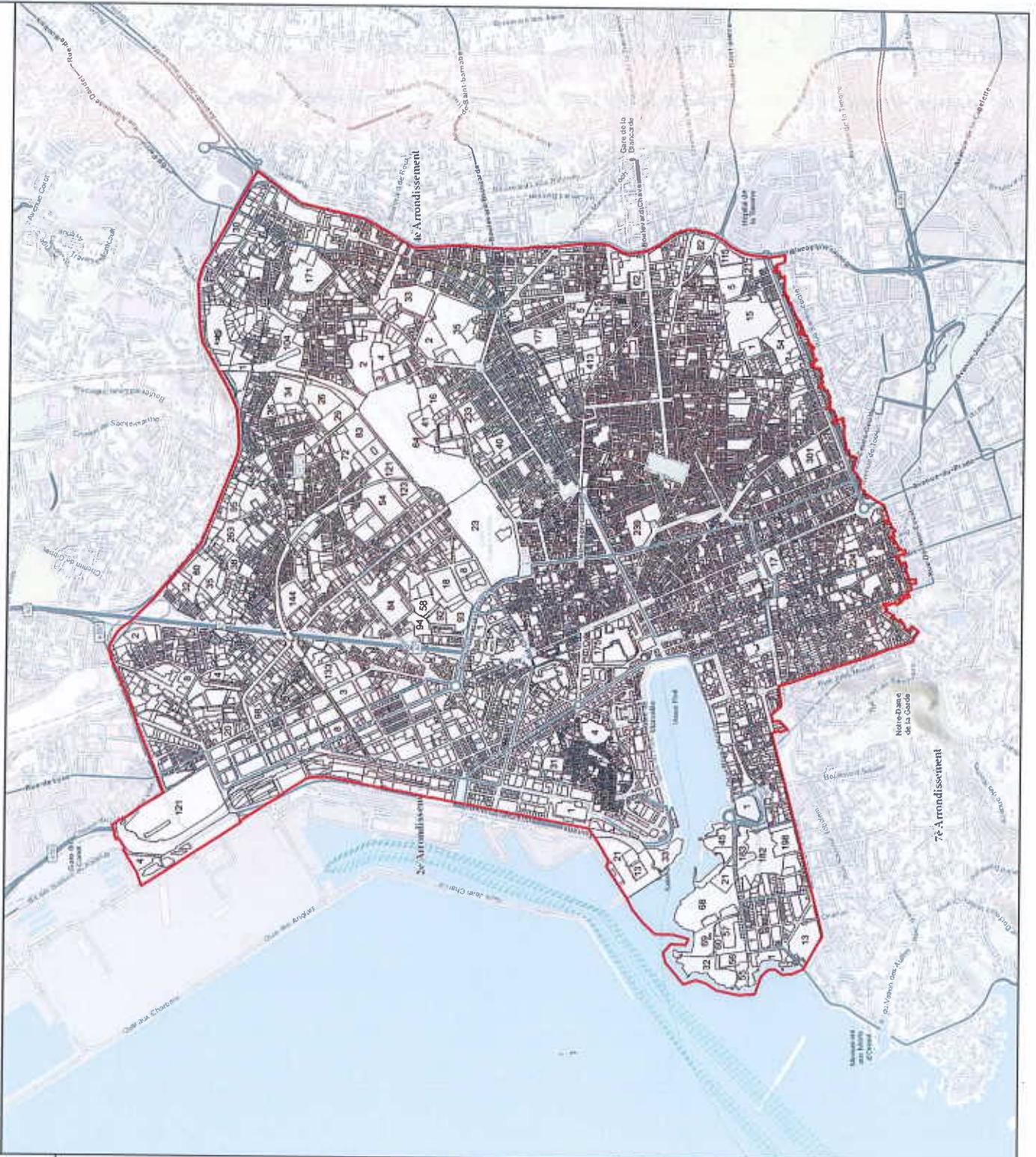
 Bati





-  Périmètre du Droit de Préhension Urbain
-  Parcelles

Plan 25 : PERIMETRE DE COHERENCE OGCV



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, iNGENiEER, Swire, GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GEBCO, IGN, swisstopo, NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

