



AABL AVOCATS

Antoine d'AMALRIC
Avocat associé

a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE
Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY
Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr

A.A.R.P.I AABL AVOCATS

74 rue Saint Jacques,
13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

A l'attention de

Monsieur Marc CHALLEAT

Président de la Commission d'enquête

Métropole Aix-Marseille-Provence

BP 48014

13657 MARSEILLE CEDEX 02

Par dépôt sur registre numérique et par
courrier électronique : [enquetepublique-
pluimp-m4@mail.registre-numerique.fr](mailto:enquetepublique-pluimp-m4@mail.registre-numerique.fr)

Marseille, le 8 avril 2025

Nos Réf : 2025-33 – SAS DIVISIO / Contribution enquête publique modification n°4 PLUi Marseille Provence

OBJET : Observations sur l'enquête publique de la modification n°4 du PLUi du territoire Marseille Provence concernant un emplacement réservé identifié M12-030

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir près de vous en ma qualité de conseil de la société DIVISIO dont le siège social est sis 23, rue Peyssonnel 13003 Marseille, représentée par son représentant légal en exercice.

Au nom et pour le compte de celle-ci, je vous remercie de vous prononcer favorablement sur la demande de suppression d'un emplacement réservé pour voirie figurant au PLUi, pour les raisons développées ci-après.

La société DIVISIO est titulaire d'une promesse de vente sur un terrain situé chemin de l'Oule, 13012 Marseille.

Le terrain concerné par la présente demande est une parcelle cadastrée 874 section AB n°81 située au 159, Chemin de l'Oule, quartier Montolivet, dans le 12^{ème} arrondissement de Marseille :

Avocat partenaire

Anne-Marie GUIGONIS

4 rue Paul Déroulède

06600 NICE

tel : 04.93.92.74.09

annemarie.guigonis@orange.fr



AABL AVOCATS

Antoine d'AMALRIC
Avocat associé

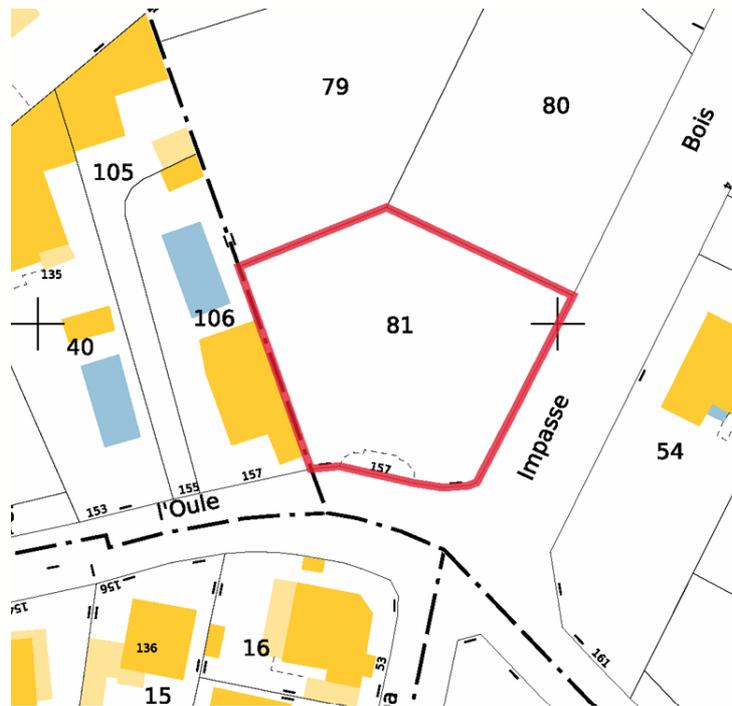
a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE
Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY
Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr



A.A.R.P.I AABL AVOCATS

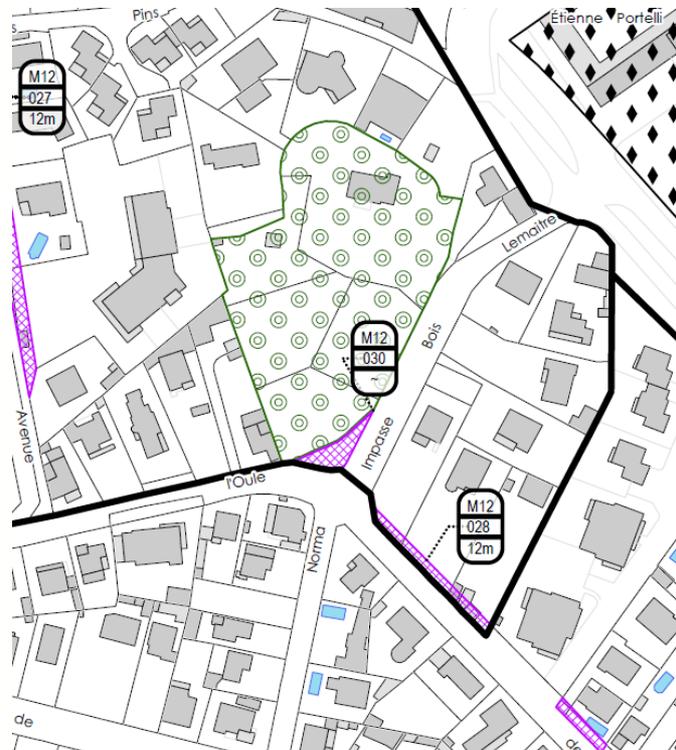
74 rue Saint Jacques,
13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

Il apparaît dans le règlement écrit du PLUi que, sur cette parcelle classée en zone UP2b, est instituée une servitude d'urbanisme au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence (ci-après MAMP) - plus précisément, **un emplacement réservé pour voirie - identifié M12-030**, tel qu'illustré dans la planche graphique C-35 :



Avocat partenaire

Anne-Marie GUIGONIS

4 rue Paul Déroulède

06600 NICE

tel : 04.93.92.74.09

annemarie.guigonis@orange.fr



AABL AVOCATS

Antoine d'AMALRIC
Avocat associé

a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE
Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY
Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr

A.A.R.P.I AABL AVOCATS

74 rue Saint Jacques,

13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

Cf. planche graphique C-35 du PLUi

L'existence de cet emplacement réservé (ci-après ER) figure également dans le règlement écrit du PLUi, relatif aux servitudes d'urbanisme, à la liste des emplacements réservés pour voirie au sein de la ville de Marseille.

Son existence est également confirmée par une note de renseignements d'urbanisme réalisée le 14 mars 2025 par le cabinet CARLOTTI, à l'occasion des discussions de vente entre le propriétaire de la parcelle concernée, *visée supra*, et la Société DIVISIO, pour le compte de laquelle je vous saisis.

Pièce n°1 : Renseignements d'urbanisme

Aussi et par la présente, la société DIVISIO demande que vous vous prononciez **favorablement pour la suppression de cet ER** à l'occasion de la modification n°4 du PLUi, en ce que :

- D'une part, la Ville de Marseille, autrefois bénéficiaire de cet ER, avait déjà prononcé en 2001 un avis favorable quant à sa suppression dans le cadre des procédures à venir sur la modification ou révision du POS/PLU de Marseille. Ainsi le maintenir constituerait une illégalité (1)
- D'autre part, la MAMP, bénéficiaire actuel de cette servitude d'urbanisme, a, elle-même, confirmé ne pas donner de suite favorable à la mise en demeure d'acquiescer renouvelée par le propriétaire de la parcelle et invité le propriétaire à en solliciter la suppression auprès du Pôle voirie de la Métropole (2)

1. Sur l'avis favorable de la Ville de Marseille quant à la suppression de l'ER à l'occasion des procédures de modification ou révision du POS/PLU

Dès 2001, le propriétaire actuel de la parcelle cadastrée 874 section AB n°81 située au 159, Chemin de l'Oule, 13012 Marseille, M. Georges GINOUX, avait obtenu des services techniques de la Ville de Marseille, un avis favorable pour la suppression de la servitude d'urbanisme qui grève son terrain.

Plus précisément, l'adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et à l'aménagement en 2001, M. Claude VALETTE, avait expressément demandé à Mme Anne-Marie CHARVET, Directeur général des Services de la Communauté Urbaine, de prendre en compte cette suppression dans le cadre

Avocat partenaire

Anne-Marie GUIGONIS

4 rue Paul Déroulède

06600 NICE

tel : 04.93.92.74.09

annemarie.guigonis@orange.fr



AABL AVOCATS

Antoine d'AMALRIC
Avocat associé

a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE
Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY
Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr

A.A.R.P.I AABL AVOCATS

74 rue Saint Jacques,
13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

des procédures à venir sur la modification ou révision du POS/PLU de Marseille.

C'est ce qu'il ressort des courriers joints en annexe.

Pièce n°2 : Courriers ville de Marseille 2001

Or, l'emplacement réservé M12-030 visé dans le règlement écrit du PLUi et figurant sur la planche graphique C-35, présente le même objet et la même emprise que la servitude d'urbanisme dont la suppression avait été décidée dès 2001 par la Ville de Marseille.

Le maintien de cet ER au sein du PLUi constitue donc une illégalité à laquelle il échet de remédier dans la mesure où les courriers de la Ville de Marseille produits démontrent **que l'intention de la commune de réaliser l'équipement projeté sur cet emplacement était, dès cette époque, dépourvue de réalité. En conséquence son maintien constituerait une erreur manifeste d'appréciation¹.**

2. Sur la suppression de l'ER M12-030 du règlement écrit et des planches graphiques du PLUi

Vingt ans après, constatant que son terrain est toujours grevé du même ER, cette fois au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence, et alors qu'il souhaite vendre sa parcelle, M. Georges GINOUX a fait usage de son droit de délaissement prévu à l'article L152-2 du Code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles L230-1 et suivants du même code.

Pièce n°3 : Courriers sur droit de délaissement

Par courrier en date du 3 janvier 2025, la Métropole Aix-Marseille Provence confirme ne pas avoir donné de suite favorable à la demande d'acquisition dans les délais impartis.

Pièce n°4 : Refus d'acquiescer de la MAMP

Ainsi, la Métropole **reconnait expressément que l'emplacement réservé n'est plus opposable** au propriétaire de la parcelle, mais invite néanmoins celui-ci à se rapprocher de ses services techniques afin de solliciter de ces derniers **la suppression de l'ER M12-030 du règlement écrit et des planches graphiques du PLUi.**

En effet, alors que conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette renonciation expresse à acquiescer le bien emporte l'inopposabilité

¹ CE 17 mai 2002, Kergall, no 221186 B



AABL AVOCATS

Antoine d'AMALRIC
Avocat associé

a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE
Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY
Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr

A.A.R.P.I AABL AVOCATS

74 rue Saint Jacques,

13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

automatique de la réserve et des limitations au droit de construire, sans qu'il soit nécessaire de prendre une délibération supprimant ladite réserve, dès lors que cette inopposabilité est définitivement acquise² - *y compris en cas d'intervention postérieure d'un nouveau document d'urbanisme*³ - le maintien contradictoire de cet ER dans les documents d'urbanisme – *écrit et graphique* - génère inutilement de l'**insécurité juridique** pour les futurs acquéreurs de la parcelle concernée - à l'instar de la société DIVISIO - à laquelle il convient de remédier.

Or la collectivité n'a plus de raison de maintenir son emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour dès lors :

- D'une part, qu'à deux reprises elle a manifesté sa volonté de supprimer cet ER en 2001 et son refus d'acquiescer en 2023, confirmé en 2025,
- D'autre part, que l'aménagement de la voirie visé par l'ER ne concerne que la seule et unique parcelle cadastrée section AB n°81 située au 159, Chemin de l'Oule, quartier Montolivet, dans le 12ème arrondissement de Marseille, facilitant ainsi sa suppression.

Rappelons enfin que la suppression d'un ER peut résulter de la procédure de modification d'un PLUi, comme celle concernée par la présente enquête publique⁴.

Par conséquent, nous vous demandons **d'émettre un avis favorable à la suppression de l'ER identifié M12-030 et figurant sur la liste des emplacements réservés pour voirie au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence du PLUi ainsi que sur la planche graphique C-35 du PLUi**, d'abord pour plus de cohérence urbanistique dès lors que l'intention de réaliser l'aménagement du carrefour est dépourvue de réalité, ensuite pour plus de sécurité juridique pour les futurs acquéreurs de ladite parcelle.

* *

*

² CAA Lyon, 26 octobre 2010, req. n°10LY00501

³ CAA Bordeaux, 06 octobre 2009, req. n°07BX02455

⁴ CE, 21 mai 2008, n°293404

Avocat partenaire
Anne-Marie GUIGONIS

4 rue Paul Déroulède

06600 NICE

tel : 04.93.92.74.09

annemarie.guigonis@orange.fr



AABL AVOCATS

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de vous prononcer favorablement à l'ensemble de ces observations,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Antoine d'AMALRIC

Avocat associé

a.damalric@aabl-avocats.fr

Clotilde LESTELLE

Avocat associé

c.lestelle@aabl-avocats.fr

Alexa DUBARRY

Avocat associé

a.dubarry@aabl-avocats.fr

[Alexa DUBARRY](#)

Avocat associé

Annexes :

1. Renseignements d'urbanisme
2. Courriers ville de Marseille 2001
3. Courriers sur droit de délaissement
4. Refus d'acquiescer de la MAMP

A.A.R.P.I AABL AVOCATS

74 rue Saint Jacques,

13006 MARSEILLE

tel : 04.88.08.09.84

fax : 04.84.89.46.22

www.aabl-avocats.fr

Avocat partenaire

Anne-Marie GUIGONIS

4 rue Paul Déroulède

06600 NICE

tel : 04.93.92.74.09

annemarie.guigonis@orange.fr