

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 Juin 2016

513

■ **Lotissement d'Activités la Plaine du Caire IV - Commune Roquefort-la-Bédoule - Cession à titre onéreux d'un lot de terrain au profit de la SCI MEC.**

- Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La commune de Roquefort-la-Bédoule a engagé en 1986 la réalisation d'un lotissement communal destiné à accueillir des entreprises sur le site de La Plaine du Caire. Cette zone d'activités a, depuis, fait l'objet de deux extensions au début et à la fin des années 90.

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre en régie d'une ultime opération d'extension de la zone d'activités de la Plaine du Caire, dont la compétence relève désormais de la métropole Aix-Marseille-Provence depuis la date de sa création le 1^{er} janvier 2016.

Le parc d'activités de la Plaine du Caire IV s'étend sur une superficie totale d'environ 5 hectares, à vocation économique, les lots commercialisés étant destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises.

La SCI M.E.C. s'est portée acquéreur auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'un des lots (lot n° 9) en nature de terrain nu viabilisé d'une superficie totale de 1 516 m² cadastré Section E numéro 209 pour un montant de 90 960 euros hors taxes.

Il convient que le Conseil de Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette cession de terrain.

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 d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Les délibérations du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 et du 28 avril 2016 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoire ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- L'avis de France Domaine n°2012-18V3030 du 12 octobre 2012 en cours d'actualisation ;
- Le protocole foncier
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille-Provence en date du 24 juin 2016 ;

Ouï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Que la cession du terrain à bâtir désigné comme le lot n°9 du lotissement d'activités La Plaine du Caire IV à Roquefort-la-Bédoule permettra la réalisation d'un bâtiment destiné à l'exploitation d'une activité de distribution de légumes marinés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée le protocole foncier ci annexé par lequel la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à céder au profit de la SCI MEC une parcelle de terrain de 1 516 m² cadastrée Section E n°209 moyennant la somme de 90 960 euros hors taxes.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ce protocole foncier et tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Article 3 :

La recette correspondante est inscrite au budget annexe opérations d'aménagement 2016 - Sous politique B330 – Nature 7015 – Fonction 515

Article 4 :

Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission

Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCoT, Schémas d'urbanisme

Urbanisme et Aménagement

Henri PONS

Michel AMIEL

Pour Enrôlement,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN

PROTCOLE FONCIER

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de la dite métropole, en vertu d'une délibération du conseil de la métropole n° en date du ,

D'UNE PART,

ET

La SCI M.E.C. immatriculée sous le numéro 810 794 669 au registre du commerce et des sociétés de Marseille, ayant son siège à Marseille (13011), chemin Vallat de la Marteleine, la Treille, représentée par Monsieur Eric RIPERT né le 23 janvier 1967 à Marseille et Madame Christine RIPERT née le 1^{er} juin 1968 à Marseille agissant en qualité de gérants de ladite SCI.

D'AUTRE PART,

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

La commune de Roquefort-la-Bédoule a engagé en 1986 la réalisation d'un lotissement communal destiné à accueillir des entreprises sur le site de La Plaine du Caire. Cette zone d'activités a, depuis, fait l'objet de deux extensions au début et à la fin des années 90.

La communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la mise en œuvre en régie d'une ultime opération d'extension de la zone d'activités de la Plaine du Caire, dont la compétence relève désormais de la métropole Aix-Marseille-Provence depuis la date de sa création le 1^{er} janvier 2016.

Le parc d'activités de la Plaine du Caire IV s'étend sur une superficie totale d'environ 5 hectares, à vocation économique, les lots commercialisés étant destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises.

La SCI M.E.C. s'est portée acquéreur d'un des lots (lot n° 9) en nature de terrain nu viabilisé d'une superficie totale de 1 516 m² cadastré Section E numéro 209 pour un montant de 90 960 euros hors taxes.

La SHON maximale de l'opération envisagée par l'acquéreur sur le terrain est de 758 m² environ destinée à une activité de distribution de légumes marinés.
Ceci exposé, les parties ont convenu de réaliser l'accord suivant :

ACCORD

I – CESSION :

ARTICLE 1- 1 : DESIGNATION DU BIEN

La Métropole Aix-Marseille-Provence cède en pleine propriété au profit de la SCI M.E.C, sous toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière, sur la commune de Roquefort-la-Bédoule (Bouches du Rhône) un terrain à bâtir d'une surface de 1 516 m² cadastré Section E numéro 209.

ARTICLE 1 – 2 : PRIX

La présente vente est consentie moyennant un montant de 90 960 euros hors taxes (quatre-vingt-dix mille neuf cent soixante euros) soit le prix de 60 euros /m² HT conformément à l'avis de France Domaine.

II – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES :

ARTICLE 2 -1 : SITUATION D'OCCUPATION

La Métropole Aix-Marseille-Provence vendra le bien cédé dans l'état où il se trouve.
Le bien est et demeurera libre de toute location ou occupation quelconque.

ARTICLE 2 – 2 : INSCRIPTIONS

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de tous obstacles légaux, contractuels ou administratifs et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel ou personnel.

La Métropole Aix-Marseille-Provence déclare que le bien est libre de toutes inscriptions, transcriptions, publications ou mentions pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur et, que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle conventionnel, judiciaire ou légal à la libre disposition de l'immeuble.

A défaut, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à la signature de l'acte à obtenir la main levée de toutes hypothèques.

ARTICLE 2 – 3 : INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel sur l'immeuble, et ou de le grever d'une quelconque charge.

ARTICLE 2 – 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien visé par le protocole, objet des présentes, sera plus amplement détaillée dans l'acte authentique.

ARTICLE 2 - 5 : ENTREE EN JOUISSANCE

Le transfert du droit de propriété du bien sus désigné sera reporté et subordonné à la signature de l'acte authentique devant réitérer les présentes par devant l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ARTICLE 2 – 6 : ETAT, MITOYENNETES, CONTENANCE

La SCI M.E.C. prendra le bien cédé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir demander aucune indemnité, notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation ou la consistance.

ARTICLE 2 – 7 : REITERATION

Le présent protocole sera réitéré chez l'un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence en concours ou non avec le notaire de la SCI MEC par un acte authentique que Monsieur Éric RIPERT et Madame Christine RIPERT ou toute personne dûment titrée et habilitée par les signataires aux présentes s'engage à venir signer à la première demande.

ARTICLE 2 – 8 : AUTORISATION DE PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

La Métropole Aix-Marseille-Provence autorise la SCI M.E.C. à prendre possession du terrain objet des présentes, de façon anticipée avant la réitération du présent protocole foncier par acte authentique notarié afin qu'elle démarre ses travaux et l'autorise à déposer toutes autorisations administratives liées à cette acquisition.

ARTICLE 2 – 9 : FRAIS

La SCI M.E.C. prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant le présent protocole foncier ainsi que les frais de clôture du lot qu'il achète.

ARTICLE 2 – 10 : IMPOTS ET CHARGES

La SCI M.E.C. s'engage à acquitter, à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti.

La SCI M.E.C. devra rembourser à la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur présentation de l'avertissement du Service des Contributions Directes, la taxe foncière de l'année en cours au prorata du temps à courir entre la date d'entrée en jouissance de l'acquéreur et le 31 décembre de la même année, et toutes taxes réclamées au vendeur pour les années ultérieures tant que la mutation sur les rôles du Service sus énoncé n'aura pas été effectuée au nom de l'acquéreur.

III – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 3-1 : DEPOT ET OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

L'obtention dans les 8 mois au plus tard suivant la signature des présentes par le bénéficiaire d'un permis de construire exprès et définitif, c'est-à-dire purgé de tous recours gracieux ou contentieux, déféré préfectoral et de toute décision de retrait. Observation étant faite que l'assiette du permis de construire sera constituée par le terrain, objet de la présente cession.

La SCI M.E.C. est autorisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à déposer à ses frais et conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, la demande de permis de construire au plus tard dans un délai de 2 mois suivant la signature des présentes.

La SCI M.E.C. s'engage à fournir à la Métropole Aix-Marseille-Provence, la copie de la demande de permis et de ses annexes dès la date de leur dépôt afin que cette dernière valide le projet pour lequel l'acquéreur a été initialement retenu conformément aux règles architecturales et techniques (cf annexe).

Dès l'obtention exprès dudit arrêté de permis de construire, la SCI M.E.C. s'engage à procéder dans les huit jours de sa délivrance à son affichage sur le terrain et à faire constater cet affichage par constat d'huissier.

La caractère définitif du permis de construire résultera, sous réserve que l'acquéreur n'ait pas reçu de notification d'un recours, déféré préfectoral ou retrait, d'attestations qui seront établies à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de la notification au bénéficiaire de l'arrêté de permis de construire par l'autorité administrative compétente ayant délivré l'arrêté de permis de construire, certifiant :

- avoir transmis, dans le cadre du contrôle de légalité, l'arrêté de permis de construire au Préfet depuis plus de deux mois et n'avoir reçu de la part de ce dernier aucune observation ni demande complémentaire ;
- n'avoir reçu aucun recours gracieux ou avoir rejeté de tels recours ;
- n'avoir pas reçu de notification de recours contentieux ;
- n'avoir pas retiré l'arrêté de permis de construire.

Aux effets ci-dessus, le bénéficiaire s'oblige à faire les demandes d'attestations correspondantes et à en justifier au promettant.

En cas d'annulation de la vente, le bénéficiaire du permis de construire s'engage à le retirer expressément.

ARTICLE 3-2 : RESULTATS DE L'ETUDE DE SOL

Qu'il ne soit pas découvert lors de l'étude de sol qui sera réalisée par l'acquéreur sur le terrain, objet des présentes, tout élément de nature à porter obstacle à la construction, à la libre disposition ou à l'exploitation de l'immeuble notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices apparents, fouilles, défaut d'alignement, mitoyennetés ou non mitoyennetés.

ARTICLE 3-3 : DEMARRAGE DES TRAVAUX

La SCI M.E.C. s'engage à démarrer ses travaux dans un délai maximum de 2 mois après l'obtention du permis de construire définitif sous peine de nullité de cette vente.

ARTICLE 3-4 : ABSENCE DE SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Que ne soit pas découvert lors de la levée d'une note d'urbanisme, une ou plusieurs servitudes administratives grevant le bien objet des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3- 5 : ABSENCE DE SERVITUDE CONVENTIONNELLE

Que ne soit pas découvert, notamment dans les documents hypothécaires et les anciens titres de propriété, une ou plusieurs servitudes conventionnelles, grevant les biens objets des présentes et non relatées aux présentes et faisant obstacle à la libre disposition de l'immeuble et à son exploitation.

ARTICLE 3 –6: POUVOIRS

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence autorisant la cession du terrain objet des présentes aux prix, charges et conditions des présentes.

ARTICLE 3 –7: PRISE D'EFFET

Le présent protocole ayant qualité de contrat synallagmatique ne prendra effet suite à sa signature par les parties qu'une fois visé en Préfecture et notifié à ces dernières.

ARTICLE 3 –8: EXECUTION FORCEEE

Passé le délai de douze mois après la signature des présentes pour la signature de l'acte authentique de vente, la partie la plus diligente pourra sommer l'autre par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter dans les huit jours ouvrés de la sommation à jour et heure fixés, en l'office du notaire des vendeurs, aux heures d'ouverture de l'étude, à l'effet de signer l'acte authentique de vente, éventuellement prolongé.

Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne réitérait pas l'acte authentique de vente dans ce délai de huit jours ouvrés à compter de la sommation à lui adresser :

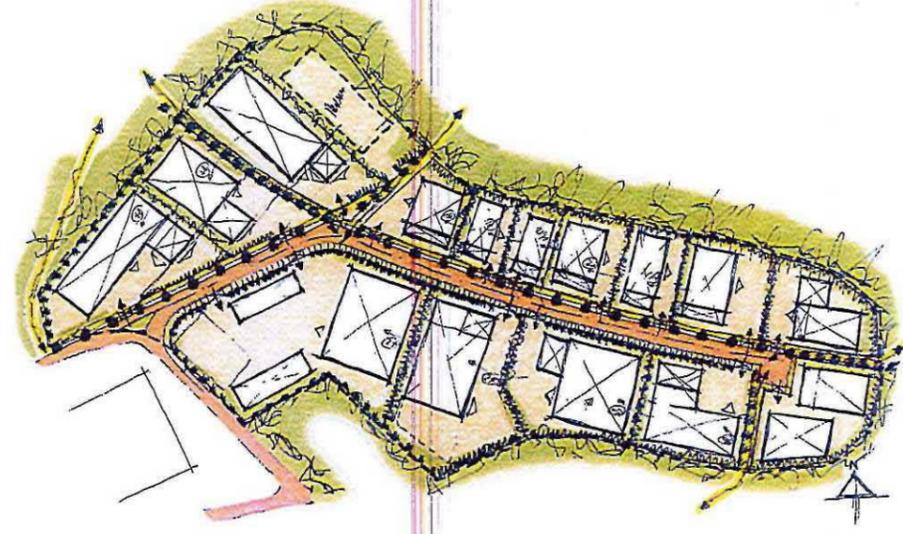
- ⇒ S'il s'agit du vendeur :
L'acquéreur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

- ⇒ S'il s'agit de l'acquéreur :
Le vendeur aura la possibilité soit de l'y contraindre par toute voie de droit, soit de mettre fin aux présentes, sans préjudice dans les deux hypothèses de l'obtention éventuelle de dommages et intérêts.

Commune de Roquefort la Bédoule
Extension de la Zone d'Activité de la **Plaine du Caire**

PA10 – REGLES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

5



1

SOMMAIRE

1. REGLES D'ARCHITECTURE.....	4	
1.1. CONTRAINTES GENERALES D'URBANISME	4	
1.2. NATURE DES CONSTRUCTIONS	4	
1.3. VOLUMETRIE ET ALIGNEMENTS	5	
<i>Volumétrie</i>	5	
<i>Alignement des façades</i>	5	
1.4. ASPECTS EXTERIEURS DES BATIMENTS	5	
<i>Façades</i>	5	
<i>Matériaux</i>	5	
<i>Principes des Couleurs</i>	6	
<i>Nuancier</i>	6	
<i>Toitures</i>	7	
		1.5. ESPACES VERTS.....
		<i>Conservation des plantations</i>
		<i>Obligations de plantations</i>
		<i>Bandes plantées</i>
		<i>Espèces</i>
		1.6. TRAITEMENT DES LIMITES DES LOTS
		<i>Clôtures de voiries</i>
		<i>Mur support</i>
		<i>Clôtures mitoyennes</i>
		<i>Locaux techniques</i>

2

1. Règles d'architecture

1.1. Contraintes générales d'Urbanisme

L'extension de la Zone d'Activité de la Plaine du Caire concerne la zone AUE, zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques, définie dans le règlement du PLU de la commune de Roquefort-La-Bédoule.

Les contraintes générales d'urbanisme définies dans le cadre de cette zone AUE s'appliqueront globalement au lotissement mais non pas à chacun des lots en particulier. Cet élément vise en particulier pour cette zone les questions relatives aux reculs et prospects, ainsi que les règles de stationnement, lesquels seront définis par les articles du présent règlement particulier et de ses annexes, en particulier graphiques.

Il sera complété par des orientations de principe et prescriptions architecturales qui guideront la conception des bâtiments à venir, et de leurs annexes, ainsi que des clôtures et portails donnant sur voirie, de façon à donner une forme de cohérence urbaine aux différents projets qui s'inscriront sur la zone d'activité.

Ces éléments détailleront les principes d'affectation et d'aspects apparents que devront respecter chacune des constructions à venir.

1.2. Nature des constructions

Les logements de fonction, ou celui des exploitants, même intégré aux bâtiments d'activité, est strictement interdit sur la zone.

Toute construction ou aménagement extérieur non destiné à l'exercice professionnel ou de service public, en particulier jeux ou piscine est interdit sur l'ensemble de la zone.

1.3. Volumétrie et alignements

Volumétrie

D'une manière générale, les volumes créés devront être simples, les bâtiments industriels exprimant la plupart du temps la compacité en terme de volume et la fonctionnalité. La référence ici, sera le hangar habillé où une attention particulière sera apportée à la peau extérieure, en particulier celle donnant sur la voirie.

Alignement des façades

Les façades des bâtiments seront dessinées à partir des principes d'implantation définis dans le plan masse général.

Les décrochements de volumes en creux seront néanmoins possibles.

1.4. Aspects extérieurs des bâtiments

Façades

Les façades des bâtiments industriels gagnent à être traitées avec minimalisme. Elles ne nécessitent souvent aucun décor superflu.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle. Les rythmes des façades devront être en harmonie avec les volumes et l'environnement.

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. La fragmentation d'un volume trop important est souhaitable.

La façade principale, donnant sur la voirie de desserte devra être traitée avec soin, de préférence avec des ouvertures, afin d'animer le paysage, lui conférer une échelle humaine. Une attention particulière devra être apportée à la modénature des fenêtres des bureaux. Tout objet en saillie de type climatiseur ou autre est proscris.

Matériaux

Les matériaux de façade seront calepinés de manière à souligner les lignes verticales ou horizontales induites par le rapport hauteur/longueur des alignements de façade.

Les façades privilégieront les matériaux renouvelables ainsi que leur lisibilité, y compris dans des expressions contemporaines. Les matériaux apparents garderont, dans la mesure du possible, leur aspect naturel.

Concernant les remplissages maçonnés :

- Les matériaux de remplissage non destinés à rester apparents seront enduits (briques creuses ...).

D'autres matériaux de remplissage destinés à rester apparents pourront être envisagés à condition que leur appareillage aient fait l'objet d'une étude soignée et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. (Ex: remplissage type béton cellulaire...)

Principes des Couleurs

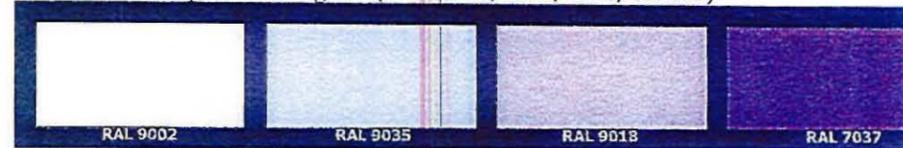
Dans le cas où les matériaux apparents ne gardent pas leur aspect naturel (bois...) quelques principes de coloration sont prescrits :

- Choix d'une teinte unie sur l'ensemble du bâtiment : gamme de gris ou ocre bruns, y compris en toiture pour les bardages métalliques.
- Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la modénature du bâtiment sont à proscrire ;
- Les couleurs sont admises en façades mais un même bâtiment ne devra pas comporter plus de deux à trois couleurs (y compris les menuiseries), dont une seule tonique et en petite touche ;
- Les façades les plus ensoleillées, sud ou ouest comporteront des couleurs claires, le rayonnement solaire entraînant une dégradation des pigments les plus soutenus ;
- Les couleurs vives sont à exclure sur les grands volumes et les grandes façades ;
- Des teintes variées sont admises pour les bâtiments annexes dans la mesure où elles s'intègrent et soulignent le principe général du projet.

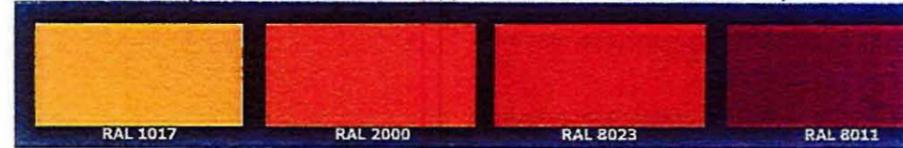
Nuancier

Les façades en bardage métallique seront choisies dans le nuancier RAL et respecteront des couleurs définies ci après :

- dans la palette des gris : (RAL 9002, 9035, 9018, et 7037)

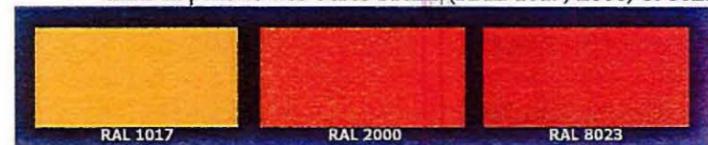


- dans la palette des ocres bruns (RAL 1017, 2000, 8023, et 8011)



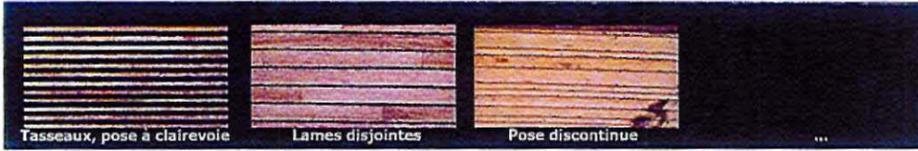
Les façades enduites seront choisies dans le nuancier RAL et respecteront des couleurs définies ci après :

- dans la palette des ocres bruns (RAL 1017, 2000, et 8023).



A

Les façades en bois seront de préférence de teinte naturelle. Les exemples ci-dessous non limitatifs montrent des systèmes de pose possibles.



Les matériaux de façades ou de toiture devront avoir une tenue suffisante dans le temps. Les bâtiments doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits. Ces dispositions concernant les façades s'appliquent également aux portes et fenêtres des bâtiments.

Toitures

Elles seront de préférence à pente faible ou éventuellement en toitures terrasses. Il sera particulièrement fait attention à leur coloration (gamme de gris et ocre gris pour les toitures gravillonnées) et aux effets de réfléchissement susceptibles d'être provoqués vis-à-vis de l'environnement extérieur.

La lisibilité des toitures qui ne participent pas de l'aspect architectural du bâtiment sera limitée et de préférence positionnée derrière des bandeaux en tympan.

1.5. Espaces verts

Conservation des plantations

La végétation existante sur le site en particulier celle située à proximité des limites parcellaires sera, autant que possible conservée.

Obligations de plantations

Les plantations d'alignement et haies définies sur les plans comme étant à la charge des entreprises devront être inscrites dans les demandes de Permis de Construire et réalisées pour obtenir les certificats de conformité. Elles devront être correctement entretenues et arrosées pour assurer une continuité. En cas de dessèchement de quelconque des plants la constituant, celui-ci devra être remplacé dès la prochaine période de plantation (automne de chaque année).

Bandes plantées

Tous les lots devront préserver contre leurs limites une bande plantée de 2.00m. de largeur minimum. Les talus nécessaires à la réalisation des plates-formes des bâtiments pourront être inclus dans cette bande de 2.00m., mais seront obligatoirement replantés. La végétation existante dans cette bande de 2.00 m. minimum pourra, si possible être conservée.

Pour les lots 1, 2 et 3, la limite Ouest, proche de la crête de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Pour les lots 11 et 12, la limite Est, située dans la pente de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Pour les lots 12 à 16, la limite Sud, située dans la pente de la colline devra être doublée d'un écran végétal opaque conservé ou recréé.

Espèces

Les arbres ajoutés sur les espaces verts seront les mêmes que ceux déjà présents sur le site (pin d'Alep) ou adaptées au climat méditerranéen.

Les petits espaces verts, talus et bandes plantées en pourtour de lots devront être soignés. Pour cela, les jardins dits secs, qui se passent d'arrosage et qui ne nécessitent que peu d'entretien sont préférables. Les choix de plantations se portent naturellement sur des genres et des espèces dites endémiques bien adaptées au climat méditerranéen chaud et sec l'été, venteux aussi. La végétation spontanée du site, ainsi que les sujets qui paraissent parfaitement acclimatés depuis longtemps renseignent sur les conditions de la zone en terme de sol, de disponibilité en eaux et de conditions supportables de l'hygrométrie estivale.

1.6. Traitement des limites des lots

Clôtures de voiries

Une clôture treillis soudé sur muret à redan bordera la voie. Ainsi depuis l'extérieur, la continuité visuelle de la clôture est préservée, en même temps qu'une certaine transparence. L'intérêt de ce type de clôture réside non seulement dans sa robustesse, mais aussi dans ses qualités paysagères, la végétation située à l'arrière de la clôture étant ainsi visible et mise en valeur.

Mur support

Latéralement à chaque entrée de lot, un mur support en béton sera réalisé. Ce mur support permettra ainsi d'intégrer éventuellement les divers éléments techniques d'entrée : enseigne de l'entreprise, interphone, boîte aux lettres, armoire métallique comprenant coffret électrique, gaz... Le mur pourra être implanté indifféremment d'un côté ou de l'autre de l'entrée de la parcelle, et pourra aussi avoir pour Les exemples suivant sont proposés à titre indicatif :

Clôtures mitoyennes

Les clôtures situées en limites séparatives mitoyenne ou en fond de parcelle sont conseillées.

Elles seront dessinées en adéquation avec la clôture d voirie définie précédemment.

Les projets de clôtures seront soumis au maître d'ouvrage, pour validation.

Locaux techniques

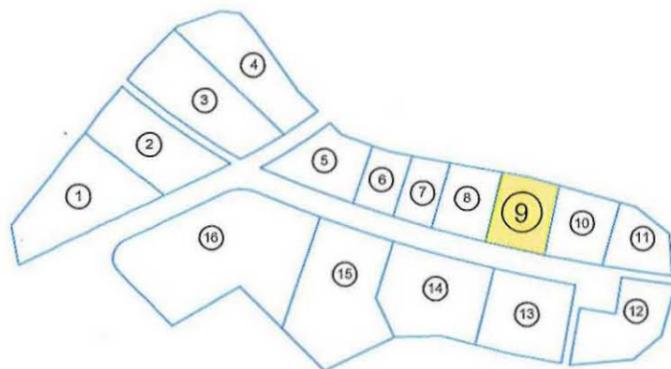
Les Locaux techniques et transformateurs seront obligatoirement intégrés aux bâtiments et ne devront pas constituer de verrues aux bâtiments.

En ce qui concerne l'emplacement des conteneurs et poubelles, ils seront accolés à l'intérieur des lots, de préférence à l'arrière des murs en façade et devront être intégrés avec le reste des ouvrages constituant l'entrée.

Roquefort la Bedoule
Plaine du Caire

PLAN DE VENTE

Lot n°9



LOT n°9
Parcelle cadastrée Section
E n°209
S Terrain = 1516m²

COORDONNEES LAMBERT III

NIVELLEMENT IGN 69

ECHELLE: 1/500e

DATE: 03/05/2012

DOSSIER: MA111025

FICHER: MA111025_PLAN DE VENTE.dwg

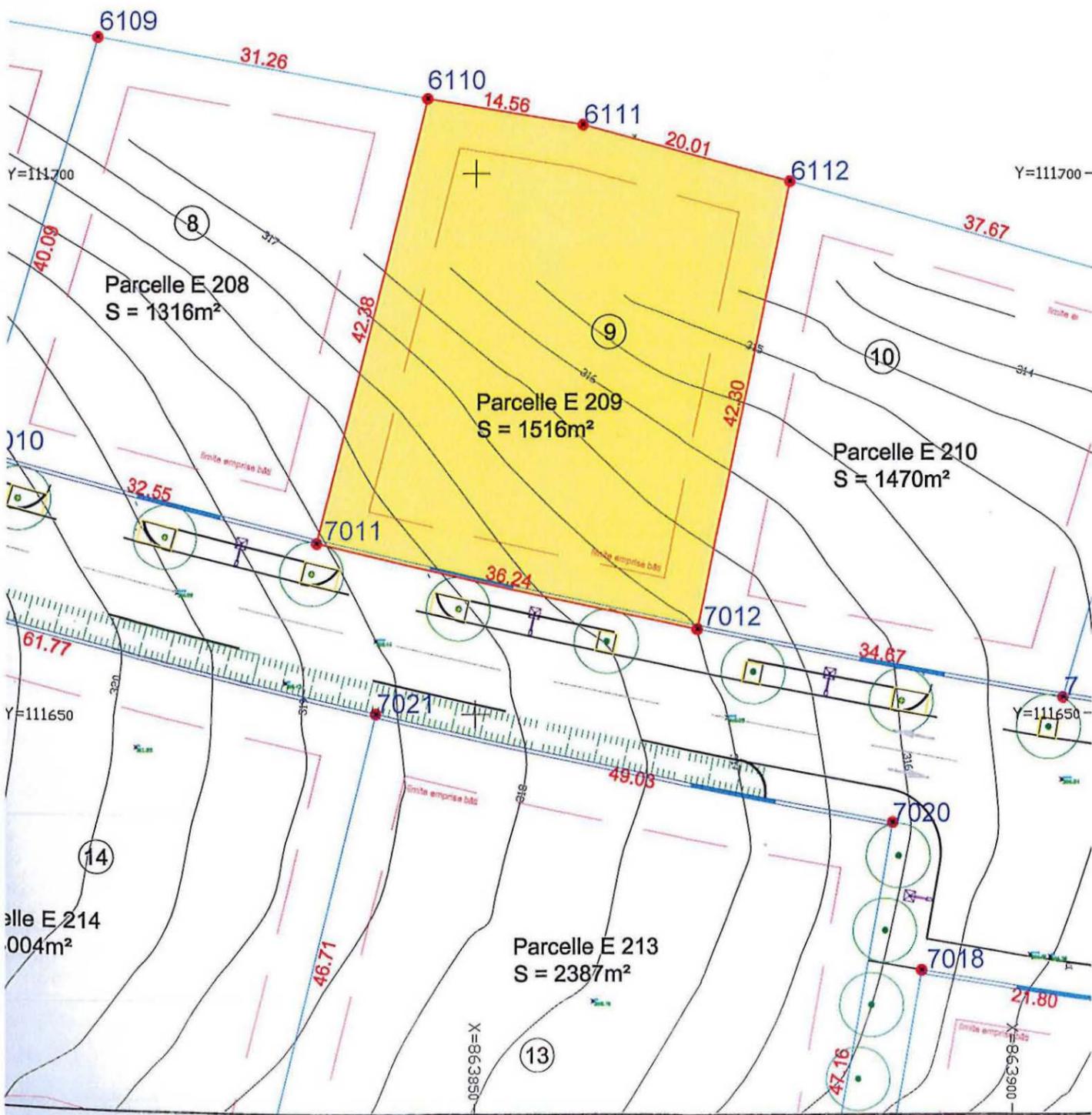
Y=111750

X=863850

X=863900



MATRICULE	X	Y
6110	863845.46	111706.93
6111	863859.82	111704.55
6112	863879.13	111699.27
7011	863835.27	111665.79
7012	863870.62	111657.84



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08

Affaire suivie par : Zineb CHIGRI
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
tgdomaine013@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2012-18V3030

**Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole
A l'attention de Magali DUMONTEIL
BP 48014
13 567 MARSEILLE CEDEX 02**

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE	
N° d'enregistrement : DPLDIVCOU/	2012-10-20206
Courrier arrivé le	17 OCT. 2012
Original à :	DUF
Copie à :	

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE
(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)
(Art R. 1211-1 à R. 1211-8 du CG3P)

AVIS REGLEMENTAIRE

1. **Service consultant :** MPM – Communauté Urbaine

2. **Date de la consultation :** 22/08/2012

Dossier reçu le : 28/08/2012

Dossier complété le : 10/09/2012

DPAUCV le		13 OCT. 2012	
DEE		DHCS	
DUF	07	Autre	

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :**

- Projet de cession par la communauté urbaine MPM
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. **Propriétaire présumé :** Communauté Urbaine - MPM

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Commune de ROQUEFORT LA BÉDOULE

**Cadastre : section AX parcelle n° 13p, 14p et 15p et section E parcelle 93p
Lot n° 9 d'une superficie à détacher de 1 516 m² -**

5 a. Urbanisme : P.O.S. : Zone NAE2 – ZAC de la Plaine du Caire IV

6. Origine de propriété : ancienne et/ou sans incidence sur l'évaluation

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale du bien dont il s'agit, présumé libre de toute location ou occupation, est établie à :

90 960 € HT

(Quatre vingt dix mille neuf cent soixante euros hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 18 du Code du Domaine de l'Etat).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

A Aix-en-Provence, le 12 octobre 2012

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques,**



Christine BOUTILLIER