Métropole Aix-Marseille-Provence

# RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**Urbanisme et Aménagement**

■ **Séance du 14 Décembre 2017**

**5363**

## ■ Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain située 42 Impasse du Vieux-Chêne, appartenant à Monsieur MAHEZA Alexandre et Madame SANTONI Marine, nécessaire à la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale les Xaviers - la Grave à Marseille 13ème arrondissement.

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

Depuis les années 90, les quartiers de la Grave et des Médecins ont connu une forte urbanisation et vu le fonctionnement du ruissellement pluvial se modifier.

Ces quartiers, situés à flanc de colline, reçoivent les eaux de ruissellement du massif de l'Etoile en contre haut. Lors de fortes pluies l'accès aux Chemin des Xaviers et Chemin de la Grave devient dangereux, en raison du débordement des cours d'eau sur la chaussée. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille fait état de l'existence de voies à risque au titre du ruissellement sur chaussée (chemin de la Grave, chemin des Xaviers, boulevard Bara, avenue Paul Dalbret) ainsi que de zones inondables le long des ruisseaux de la Grave et des Xaviers.

Plus particulièrement lors des évènements orageux du 19 Septembre 2000 et du 1er Décembre 2003, la faible capacité du réseau pluvial existant a eu des impacts importants. En Septembre 2000, les débordements du vallon de la Grave liés à une quantité exceptionnelle de précipitations (environ 175 mm) ont été fortement aggravés par l'apparition de nombreux embâcles, obstruant les ouvrages hydrauliques situés le long du ruisseau.
Un rapport établi par la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône, faisant suite à l'événement de Septembre 2000 rend compte de la situation observée en ces termes :

« Un fort endommagement du lit du cours d'eau, inondant par la même plusieurs habitations de part et d'autre du ruisseau de la Grave et occasionnant des dommages matériels importants. Des murs de clôture ont été arrachés et des hauteurs d'eau de 1m dans les habitations ont été observées »,

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

« Pour l'avenir, compte tenu du nombre d'embâcles potentiel restant sur le bassin versant amont, des solutions doivent être recherchées pour éliminer le risque de voir se reproduire un nouveau sinistre ».

Dans le but de réduire la fréquence des inondations dans le secteur, dès le début des années 2000, la Ville de Marseille a fait réaliser une étude de faisabilité de la desserte pluviale de la Grave et des médecins, afin de réaménager les ruisseaux de la Grave et des Xaviers. La capacité hydraulique actuelle des ruisseaux est portée à une capacité équivalente à une crue de période de retour 20 ans (période de retour estimée de l'événement de Septembre 2000), par élargissement du lit des ruisseaux et rééquilibrage des profils en long. Cette augmentation de capacité des ruisseaux s'accompagne de la réalisation de six bassins de rétentions, répartis d'amont en aval sur les ruisseaux. Ces bassins permettent de contrôler les débordements, notamment vers les zones d'habitation, et d'éviter l'augmentation des débits transitant en aval du secteur d'intervention, en situation exceptionnelle (crue centennale).

Par ailleurs, les travaux hydrauliques projetés sont l'occasion de réaliser concomitamment, la desserte sanitaire des quartiers de la Grave et des Médecins, classés en « zone d'assainissement collectif » au zonage d'assainissement de Marseille depuis 2005. A ce titre, le projet de desserte sanitaire comprend l'installation des canalisations d'eaux usées 'primaires' en parallèle des travaux de recalibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers. Ces réseaux primaires seront reconnectés au réseau sanitaire collectif existant en aval, via un poste de relèvement des eaux usées reconstruit en 2015, à proximité du bassin de rétention existant au droit du n°77 Boulevard Bara, 13013 Marseille. Cette architecture de réseau sanitaire primaire permettra, à terme, de raccorder au réseau d'assainissement collectif les quartiers de la Grave et des Médecins, par la réalisation d'antennes sanitaires secondaires.

La conduite de l'opération est réalisée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, au titre de sa compétence

La réalisation conjointe de la desserte sanitaire et de la desserte pluviale est une opportunité de rationaliser le déroulement et le coût du chantier.

Par ailleurs, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a souhaité que l'opération s'inscrive dans une démarche d'aménagement durable respectueuse de l'environnement. La phase de conception de l'opération est notamment attachée :

- à définir un projet d'aménagement paysager global intégrant le tissu urbain (bâti, infrastructures, espaces verts et naturels) existant et futur,
- à faire appel aux techniques de « génie végétal » pour le recalibrage des ruisseaux et à préserver autant que possible , voire reconstituer, la ripisylve,
- à garantir la sécurité des digues ainsi que la fiabilité du fonctionnement hydraulique des bassins de rétention,
- à rétablir la continuité des diverses circulations et accès publics ou privés du secteur,
- à mettre en œuvre une démarche de « chantier vert », visant à limiter les nuisances pour les riverains et assurer la sécurité sur et autour du chantier, tout en mettant en œuvre des modes opératoires préservant l'environnement (gestion des déchets, pollution des eaux et des sols...),
- à favoriser les démarches d'acquisitions foncières à l'amiable, en adaptant le phasage de réalisation des travaux à la disponibilité du foncier.

La déclaration de projet sur l'intérêt général au sens de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement a été prononcée par délibération n°469/08/CC du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en sa séance du 28 Juin 2008, délibération reçue en Préfecture des Bouches du Rhône le 9 Juillet 2008.

Par arrêté préfectoral du 8 Octobre 2008, les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération ont été déclarés d'utilité publique.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

Par arrêté préfectoral du 25 Novembre 2009, l'opération a été autorisée et déclarée d'intérêt général au titre des articles L214-3 et L211-7 du Code de l'Environnement.

Par arrêté Préfectoral du 30 Août 2013, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a prorogé de 5 ans les effets de la DUP.

La loi MAPAM du 27 janvier 2014, compétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglopole Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Syndicat d'Agglomération nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), à compter du 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats.

Parallèlement à la procédure d'expropriation, la Métropole Aix-Marseille-Provence a continué à mener des négociations amiables.

C'est pourquoi, dans le cadre de cette opération, la Métropole Aix-Marseille-Provence et Monsieur Alexandre MAHEZA et Madame Marine SANTONI ont trouvé un accord amiable sur la cession d'une emprise de terrain de 104 m² environ à détacher de la parcelle 882 E 14, moyennant la somme de 6000 euros (Six mille euros) conformément à l'avis de France Domaine.

Il convient que le Conseil de la Métropole approuve le protocole foncier déterminant les conditions de cette acquisition foncière.

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 ;
- L'avis de France Domaine n° 2016-213V3092 en date du 7 février 2017 ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'acquisition de cette emprise de terrain de 104 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée 882 E 14 permettra la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale les Xaviers-La Grave à Marseille 13ème arrondissement ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel Monsieur MAHEZA Alexandre et Madame SANTONI Marine s'engagent à céder au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, une emprise foncière de 104 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée 882 E 14 sise 42 Impasse du Vieux-Chêne à Marseille 13ème arrondissement moyennant la somme de 6000 euros (Six mille euros) après consultation des services de France Domaine.

**Article 2 :**

Le remboursement par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'ancien propriétaire du prorata de la taxe foncière courue de la date d'entrée en jouissance au 31 décembre suivant se fera conformément aux dispositions contenues dans la deuxième partie de l'acte authentique notarié.

**Article 3 :**

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 4 :**

Les crédits nécessaires et les frais inhérents à l'acte authentique sont inscrits aux budgets DEA 2017 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence – Opération 2009114300 CP 2017.

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

Henri PONS

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

**PROTOCOLE FONCIER DE CESSION**

**Emportant mise à disposition anticipée**

**Portant sur la parcelle cadastrée**

**882 E 14 p**

**Sise à MARSEILLE (13ème)**

**42 Impasse du Vieux-Chêne**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE PROMETTANT

Monsieur MAHEZA Alexandre, Vendeur Automobile, né le 11 Mai 1978 à MARSEILLE, demeurant 272 Chemin du Cavaou, 13380 PLAN-DE-CUQUES
Et
Mme SANTONI Marine épouse MAHEZA, Pédicure Podologue, née le 4 Janvier 1988 à MARSEILLE, demeurant 272 Chemin du Cavaou, 13380 PLAN-DE-CUQUES
MARIÉS SOUS LE RÉGIME DE LA SÉPARATION DE BIENS LE 23 JUIN 2012

D'UNE PART,

ET :

LE BÉNÉFICIAIRE

**MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Ayant son siège à MARSEILLE (13007) 58, Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200054807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° ..... en date du .....

D'AUTRE PART,

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

## EXPOSE :

Depuis les années 90, les quartiers de la Grave et des Médecins ont connu une forte urbanisation et vu le fonctionnement du ruissellement pluvial se modifier.

Ces quartiers, situés à flanc de colline, reçoivent les eaux de ruissellement du massif de l'Etoile en contre haut. Lors de fortes pluies l'accès aux Chemin des Xaviers et Chemin de la Grave devient dangereux, en raison du débordement des cours d'eau sur la chaussée. A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille fait état de l'existence de voies à risque au titre du ruissellement sur chaussée (chemin de la Grave, chemin des Xaviers, boulevard Bara, avenue Paul Dalbret) ainsi que de zones inondables le long des ruisseaux de la Grave et des Xaviers.

Plus particulièrement lors des évènements orageux du 19 Septembre 2000 et du 1er Décembre 2003, la faible capacité du réseau pluvial existant a eu des impacts importants. En Septembre 2000, les débordements du vallon de la Grave liés à une quantité exceptionnelle de précipitations (environ 175 mm) ont été fortement aggravés par l'apparition de nombreux embâcles, obstruant les ouvrages hydrauliques situés le long du ruisseau.
Un rapport établi par la Direction Départementale de l'Equipement des Bouches du Rhône, faisant suite à l'événement de Septembre 2000 rend compte de la situation observée en ces termes :

« Un fort endommagement du lit du cours d'eau, inondant par la même plusieurs habitations de part et d'autre du ruisseau de la Grave et occasionnant des dommages matériels importants. Des murs de clôture ont été arrachés et des hauteurs d'eau de 1m dans les habitations ont été observées »,

« Pour l'avenir, compte tenu du nombre d'embâcles potentiel restant sur le bassin versant amont, des solutions doivent être recherchées pour éliminer le risque de voir se reproduire un nouveau sinistre ».

Dans le but de réduire la fréquence des inondations dans le secteur, dès le début des années 2000, la Ville de Marseille a fait réaliser une étude de faisabilité de la desserte pluviale de la Grave et des médecins, afin de réaménager les ruisseaux de la Grave et des Xaviers. La capacité hydraulique actuelle des ruisseaux est portée à une capacité équivalente à une crue de période de retour 20 ans (période de retour estimée de l'événement de Septembre 2000), par élargissement du lit des ruisseaux et rééquilibrage des profils en long. Cette augmentation de capacité des ruisseaux s'accompagne de la réalisation de six bassins de rétentions, répartis d'amont en aval sur les ruisseaux. Ces bassins permettent de contrôler les débordements, notamment vers les zones d'habitation, et d'éviter l'augmentation des débits transitant en aval du secteur d'intervention, en situation exceptionnelle (crue centennale).

Par ailleurs, les travaux hydrauliques projetés sont l'occasion de réaliser concomitamment, la desserte sanitaire des quartiers de la Grave et des Médecins, classés en « zone d'assainissement collectif » au zonage d'assainissement de Marseille depuis 2005. A ce titre, le projet de desserte sanitaire comprend l'installation des canalisations d'eaux usées 'primaires' en parallèle des travaux de recalibrage des ruisseaux de la Grave et des Xaviers. Ces réseaux primaires seront reconnectés au réseau sanitaire collectif existant en aval, via un poste de relèvement projeté à proximité du bassin de rétention existant au droit du n°77 Boulevard Bara, 13013 Marseille. Cette architecture de réseau sanitaire primaire permettra, à terme, de raccorder au réseau d'assainissement collectif les quartiers de la Grave et des Médecins, par la réalisation d'antennes sanitaires secondaires.



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

La conduite de l'opération est réalisée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, au titre de sa compétence

La réalisation conjointe de la desserte sanitaire et de la desserte pluviale est une opportunité de rationaliser le déroulement et le coût du chantier.

Par ailleurs, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a souhaité que l'opération s'inscrive dans une démarche d'aménagement durable respectueuse de l'environnement. La phase de conception de l'opération est notamment attachée :

- à définir un projet d'aménagement paysager global intégrant le tissu urbain (bâti, infrastructures, espaces verts et naturels) existant et futur,
- à faire appel aux techniques de « génie végétal » pour le recalibrage des ruisseaux et à préserver autant que possible la ripisylve existante,
- à garantir la sécurité des digues ainsi que la fiabilité du fonctionnement hydraulique des bassins de rétention,
- à rétablir la continuité des diverses circulations et accès publics ou privés du secteur,
- à mettre en œuvre une démarche de « chantier vert », visant à limiter les nuisances pour les riverains et assurer la sécurité sur et autour du chantier, tout en mettant en œuvre des modes opératoires préservant l'environnement (gestion des déchets, pollution des eaux et des sols,....),
- à favoriser les démarches d'acquisitions foncières à l'amiable, en adaptant le phasage de réalisation des travaux à la disponibilité du foncier.

La déclaration de projet sur l'intérêt général au sens de l'article L 126-1 du Code de l'Environnement a été prononcée par délibération n°469/08/CC du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en sa séance du 28 Juin 2008, délibération reçue en Préfecture des Bouches du Rhône le 9 Juillet 2008.

Par arrêté préfectoral du 8 Octobre 2008, les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération ont été déclarés d'utilité publique.

Par arrêté préfectoral du 25 Novembre 2009, l'opération a été autorisée et déclarée d'intérêt général au titre des articles L214-3 et L211-7 du Code de l'Environnement.

Par arrêté Préfectoral du 30 Août 2013, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône a prorogé de 5 ans les effets de la DUP.

La loi MAPAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglopole Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Syndicat d'Agglomération nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), à compter du 1er janvier 2016 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats.

La SOLEAM, prestataire de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a rencontré les Consorts VERNET-BOYER-PARODI avec la DEA en date du 15 Novembre 2016, afin de discuter des enjeux et de la volonté de la collectivité d'effectuer des travaux de desserte sanitaire et pluviale du ruisseau de la grave.

Suite à cela, une DIA a été déposée le 31/01/2017, et une autre le 28/03/2017, par Maître DANAN, Notaire à Plan-de-Cuques. Lors de ces dépôts, nous avons appris que les Consorts VERNET-BOYER-PARODI souhaitent vendre leurs terrains aux époux MAHÉZA.

Sachant qu'un compromis de vente a été signé entre les Consorts VERNET-BOYER-PARODI (Vendeurs) et les



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

époux MAHÉZA (futurs acquéreurs), la SOLEAM propose donc de faire signer les futurs propriétaires avec la condition suspensive suivante : La promesse de vente signée entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et les Consorts MAHÉZA sera caduque dans le cas où ceux-ci ne devenaient pas propriétaires de la parcelle cadastrée 882 E 14p.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## ARTICLE 1 – EMPRISES DECLARÉES D'UTILITÉ PUBLIQUE, FAISANT L'OBJET D'UNE CESSION AMIABLE AU PROFIT DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Par les présentes, le ***PROMETTANT***, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, confère au ***BÉNÉFICIAIRE***, **qui l'accepte en tant que promesse** avec faculté de demander ou non sa réalisation selon ce qui lui conviendra, la faculté d'acquérir, dans le délai et les conditions ci-après indiquées, pour lui-même ou toute personne morale qu'il lui plairait de substituer, le bien immobilier dont la désignation suit.

Sur la commune de Marseille (13ème arrondissement, Bouches du Rhône) :

| Préf | Sect | Numéro | Quartier | Contenance totale | | | Surface conservée par le Promettant | | | Surface cédée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ha | a | ca | ha | a | ca | ha | a | ca |
| 882 | E | 14 | 42 Impasse du Vieux-Chêne | | 17 | 35 | | 16 | 31 | | 01 | 04 |

Est joint aux présentes un document d'arpentage figurant la partie à détacher en vue de la cession. Ce document d'arpentage sera signé simultanément aux présentes (annexe 1).

NB : L'acquisition demandée par la collectivité concerne simplement ce qui est à l'extérieur des clôtures, à savoir l'emprise du ruisseau actuel.

## ARTICLE 2 – EMPRISES DESTINÉES À SERVITUDES DIVERSES PERPÉTUELLES OU NON

**Servitude de passage :** **Non**
**Servitude de surface :** **Non**
**Servitude de tréfonds :** **Non**

## ARTICLE 3 – EMPRISES DESTINÉES À OCCUPATION TEMPORAIRE

**Occupation temporaire :** **NON**

## ARTICLE 4 – NATURE DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

Le promettant consent à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence qui l'accepte :

- La mise à disposition anticipée au transfert de propriété par acte notarié du terrain ci-dessus désigné à l'article 1.
- La mise à disposition anticipée à l'acte notarié sur l'emprise ci-dessus désignée aux articles 2 et 3.



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

Ces emprises sont nécessaires à la réalisation des travaux visés en article 6.

## ARTICLE 5 – DURÉE DE LA MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

La présente convention ne sera opposable qu'une fois signée par le Propriétaire, les représentants de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence après approbation de cette dernière par le Conseil Métropolitain.

Cette convention prendra effet à compter de la date de commencement des travaux mentionnée sur la fiche de suivi des travaux ci-annexée, et expirera à la date de signature de l'acte notarié ou de l'existence des ouvrages à implanter dans ladite propriété.

## ARTICLE 6 – CONSISTANCE DES TRAVAUX

A la date de sa mise à disposition anticipée, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, Maître d'Ouvrage pour la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale des quartiers de la Grave et des Médecins se déclare satisfaite de l'état des lieux en général et s'engage à prendre les lieux en l'état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation au propriétaire du terrain objet des présentes pour quelque cause que ce soit.

Dans ce cadre, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation applicable en la matière, notamment en termes d'assainissement sanitaire et pluvial, sécurité, police, salubrité et inspection du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité.

Travaux de pluvial et sanitaire :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence est autorisée à réaliser les travaux.

Le propriétaire du terrain concerné s'engage à ne pas entraver les travaux ci-dessous listés de sorte à les empêcher ou les retarder.

- La clôture de la parcelle existante doit être enlevée pendant les travaux
- Pose d'une clôture provisoire de chantier
- Le lit du ruisseau de la Grave n'est pas approfondi, mais il est élargi sur 4m côté rive gauche ;
- Aménagement de la piste d'entretien de 4m de largeur sur la berge rive gauche du ruisseau ;
- Pose du réseau sanitaire DN200 sous la piste d'exploitation rive gauche ;
- Pose de la boîte de branchement privative au réseau EU au pied du mur d'enceinte du PROMETTANT ;
- Mise en place d'une clôture grillagée rigide de 1,80m de hauteur fixée sur poteaux scellés

La Métropole garantie que pour toutes les constructions actuelles elle ne pourra imposer un recul de la construction de 6 mètres par rapport à la clôture actuelle.
Cependant, les propriétaires devront appliquer cette règle en cas de construction nouvelle.

Projet paysager :

Sans objet

Raccord au réseau sanitaire collectif :

Un réseau d'eaux usées public, ainsi qu'un branchement privatif à ce réseau public, réservé au PROMETTANT, seront réalisés dans le cadre de l'opération. La canalisation d'eaux usées publique sera implantée sur la rive gauche du ruisseau. Le branchement privatif du PROMETTANT (tabouret à passage direct) sera réalisé en rive



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

droite, conformément aux exigences du concessionnaire, en limite de propriété sur la partie cédée, ce foncier devenant suite à la cession objet des présentes Domaine Public.
Aucun frais ne sera réclamé au PROMETTANT pour la construction du branchement et du réseau sanitaire collectif.
Il appartiendra aux PROMETTANTS de raccorder leur réseau d'eaux usées privatif sur ce branchement, sur sa propriété et à ses frais.
Après raccordement effectif du PROMETTANT au réseau public, le PROMETTANT sera sollicité pour le paiement de la taxe de Participation à l'Assainissement Collectif (PAC), instituée à partir du 1er Juillet 2012, conformément à l'article 30 de la Loi n°2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 et à l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

## ARTICLE 7 – RESPONSABILITÉ CIVILE ET ASSURANCE

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence en sa qualité de Maître d'Ouvrage prendra toutes dispositions nécessaires pour la couverture des risques et des responsabilités à l'égard du propriétaire du terrain objet des présentes, de manière à ce que ledit propriétaire ne puisse être inquiété ou recherché à ce titre.

Dommages :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire du terrain objet des présentes en cas de vol ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers ou préposés sur la propriété occupée. La Métropole d'Aix-Marseille-Provence sera gardien du bien immobilier au sens de l'article 1384 du Code Civil.

## ARTICLE 8 – CONDITION DE MISE À DISPOSITION ANTICIPÉE

Affectation du terrain :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence destine les lieux, mis à disposition, à la réalisation de la desserte sanitaire et pluviale concernée par le présent accord et décrite dans l'exposé.

## ARTICLE 9 – ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE AVANT ET APRÈS TRAVAUX POUR LES EMPRISES SOUS OCCUPATION TEMPORAIRE

Sans objet.

## ARTICLE 10 - ORIGINE DE PROPRIETÉ

Le ***PROMETTANT*** déclare être le seul propriétaire des biens et droits immobiliers objet des présentes.

## ARTICLE 11 – PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le ***BÉNÉFICIAIRE*** sera propriétaire de la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes au jour de la signature de l'acte authentique et il en aura la jouissance à compter de la même date, **le bien étant libre de toute location ou occupation**.

A ce propos, le ***PROMETTANT*** s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de conférer sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

## ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Au bénéfice du Bénéficiaire :

Que France Domaine avalise les conditions financières visées ci-après.
Que le Conseil Métropolitain délibère pour autoriser les présentes.
Que Monsieur et Madame MAHÉZA deviennent propriétaires du bien appartenant encore aux Consorts PARODI par la signature de l'acte notarié chez Maître DANAN, Notaire à Plan-de-Cuques.

## ARTICLE 13 - PRIX

En outre, ladite cession faite par le ***PROMETTANT*** est consentie moyennant le prix de 6000,00 Euros, (SIX MILLE EUROS) soit 57€/m2, toute forme de préjudices confondus y compris le remploi.

## ARTICLE 14 – CONDITIONS GENERALES

La vente si elle se réalise aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre aux conditions suivantes :

Le ***BÉNÉFICIAIRE*** prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le ***PROMETTANT,*** pour quelque cause que ce soit, et notamment sans garantie de la contenance sauf ce qui est dit ci-après au titre « TERMITES ».

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble cédé et révélées par le **PROMETTANT** aux termes du présent accord. A cet égard, le ***PROMETTANT*** déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Il s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée.

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix, pour la couverture à compter de la date d'entrée en jouissance, des risques liés à l'utilisation ou la possession de l'immeuble.

De son côté, le ***PROMETTANT*** fera son affaire personnelle de la résiliation des polices d'assurances en cours, comme de tous les abonnements tels que, gaz, eau, électricité, PTT, etc..., et en règleront les quittances, ce dont ils devront justifier.

Il s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Il déclare qu'à sa connaissance, il n'est pas actuellement grevé d'inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

**Déclaration concernant les procédures judiciaires** :

**Le *PROMETTANT* déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes.**

**ETAT DES RISQUES**



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

Le ***PROMETTANT*** déclare avoir informé le ***BÉNÉFICIAIRE*** des risques technologiques et naturels concernant la zone dans laquelle est situé l'immeuble objet des présentes conformément aux articles L-125-5 et L-125-23 à 27 du Code de l'Environnement.

Le ***BÉNÉFICIAIRE*** déclare avoir pris parfaite connaissance desdits risques au moyen d'un état des risques mentionnant la sismicité, et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé.

Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

L'état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de Département sera annexé à l'Acte définitif de vente.

## ARTICLE 15 – TERMITES

Sans objet

## ARTICLE 16 - CHARGES ET CONDITIONS

*Autorisations administratives*

Il autorise le ***BÉNÉFICIAIRE*** ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, à effectuer les sondages, relevés, mesurages et études sur le bien cédé, le tout aux frais, risques et périls personnels du ***BÉNÉFICIAIRE***.

Le coût de l'ensemble de ces études et diligences sera payé des deniers exclusifs du ***BÉNÉFICIAIRE*** qui ne pourra, en aucun cas, prétendre recevoir du ***PROMETTANT*** quelques indemnités ou remboursements que ce soit, quelle que soit l'issue de sa demande d'autorisation de construire ou quand bien même, encore l'autorisation de construire lui étant été accordée, dans les conditions et délais prévus aux conditions suspensives ci-après, il ne parviendrait pas, du fait de sa carence, à mettre son projet à exécution.

Le ***BÉNÉFICIAIRE*** dégage le ***PROMETTANT*** de toute responsabilité sur les conséquences des dommages susceptibles d'être occasionnés du fait des sondages aux propriétés voisines, aux ouvrages publics ou privés.

**Il s'oblige à remettre les lieux dans leur état primitif dans le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.**

## ARTICLE 17 - LITIGE

Les parties déclarent qu'en cas de litige portant sur les présentes et leurs suites, le Tribunal compétent est celui de Marseille.

## ARTICLE 18 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés, y compris, ceux des présentes par le ***BENEFICIAIRE***. Resteront, à la charge du ***PROMETTANT*** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

**Fait en trois exemplaires originaux**

Marseille, le

***Pour " LE PROMETTANT "***

***Pour " LE BÉNÉFICIAIRE "***

**LE PRESIDENT DE LA MÉTROPOLE D'AIX-MARSEILLE PROVENCE**

SANTONI Marine épouse MAHÉZA

Jean-Claude GAUDIN

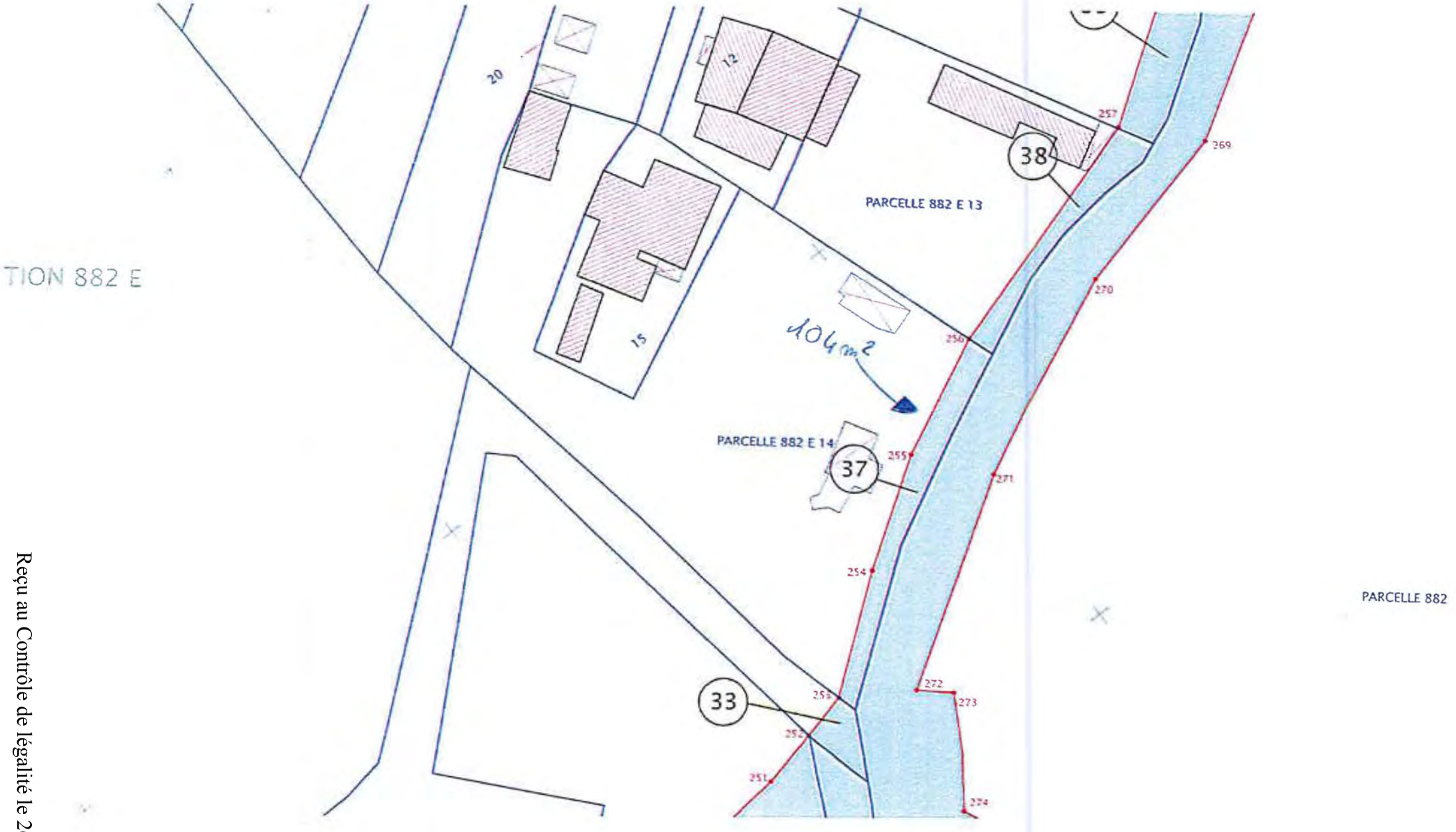
MAHÉZA Alexandre

*Annexe 1 : Document d'Arpentage et plan de la DUP*

*Annexe 2 : Etat des lieux contradictoire à compléter au 1er jour de la mise à disposition anticipée*



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018




Annexe 1 : Plan de la DUP

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Gestion publique
Division France Domaine
Service des évaluations
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04.91.17.91.17
drfip13.pop.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

à

**SOLEAM**
Le Louvre et Paix
49 LA Canebière
13001 Marseille

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Claude CANESSA
Téléphone : 04 91 09 60 75
claude.canessa@dgfip.finances.gouv.fr
**Réf : AVIS n° 2016-213V3092**

# AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN**

**ADRESSE DU BIEN : CHATEAU-GOMBERT – LA GRAVE 13013 MARSEILLE**

**VALEUR VÉNALE EMPRISE DUP : 5 000 € HT + Indemnité de Remploi de 1 000 €**

**1 – SERVICE CONSULTANT** : **SOLEAM**

*AFFAIRE SUIVIE PAR :* M.BRACONNIER

**2 – DATE DE CONSULTATION** :07/12/2016
**DATE DE RÉCEPTION** :16/12/2016
**DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »** :10/01/2017
**DATE DE VISITE** :10/01/2017
**DATE DÉLAI NÉGOCIÉ** :10/02/2017

**3 – OPÉRATION SOUMISE À AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE**

Desserte sanitaire et pluviale des quartiers de la Grave et des Médecins (création de bassins de rétention & réaménagement des ruisseaux) – Détermination des valeurs vénales et des servitudes rattachées au projet - DUP en date du 08/10/2008 prorogée par l'arrêté du 30 août 2013.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Cadastre : 882 E 14 d'une contenance de 1735 m²
Description :

Bande de terrain de forme atypique en nature de terrain d'agrément – Zone inondable

| Réf. Cadastrales | 882 E 14 |
|---|---|
| Superficie parcelle m² | 1 735 m² |
| Superficie emprise DUP m² | 104 m² |
| Superficie emprise DUP m² | / |



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018

| | |
|---|---|
| **Superficie servitude Hors DUP m²** | / |
| **Superficie Occupation Temporaire m²** | / |

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : VERNET-BOYER-PARODI
Situation locative : SO

## 6 - URBANISME ET RESEAUX

PLU : approuvé le 28/06/2013, dernière modification le 21/12/2015
Zonage : **UR1**

## 7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale se décompose de la manière suivante:

| Réf Cadastrales | Valeur Vénale Emprise DUP | Indemnité Remploi | Indemnité Servitude | Indemnité Occupation Temporaire | Valeur Vénale Emprise Hors DUP |
|---|---|---|---|---|---|
| 882 E 14 | **5 000 € HT** | **1 000 €** | / | / | / |

## 8 - DUREE DE VALIDITE

12 mois

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, 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.

A Marseille, le 07 / 02 / 2017

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,

Claude CANESSA

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 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.*

Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018