

# RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

## Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7335

### ■ Acquisition à titre onéreux d'une parcelle de terrain nécessaire à la réalisation de voirie dans le quartier du Val de Ricard à Ensues la Redonne appartenant au Consort SERRA.

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

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur le Commune d'Ensues la Redonne, le Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux consistant en l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et le prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides (emplacements réservés N° 22 et 23 au PLU).

Ces travaux d'aménagement une fois réalisés permettront ainsi d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement souhaité par la ville d'Ensues la Redonne participe à la valorisation et la requalification de l'entrée de ville Ouest en assurant la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux. Ce projet vise également à développer l'offre de logements sous forme d'habitats mixtes tout en poursuivant la continuité urbaine entre le centre historique et les équipements communaux installés à l'ouest.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ont donc été définies dans le PLU au titre d'une orientation d'aménagement. Les règles d'urbanisme ainsi que les emplacements réservés ont été adaptés en conséquence ;

Deux secteurs ont ainsi été définis sur le périmètre :

- Un secteur AUH dédié à de l'habitat mixte permettant la réalisation d'un programme de 108 logements en mixité et un équipement public (crèche).
- Un secteur AUH1, à l'Ouest et à l'Est du projet, dédié à l'habitat en densification du tissu urbain existant sous forme de villas en fonction des conditions de desserte et réseaux.  
La réalisation de cette première phase de travaux correspond au périmètre dans lesquels se situent les propriétés objet du présent protocole foncier soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain.

Deux emplacements réservés ont été créés ou modifiés à savoir :

- L'emplacement réservé N° 22 correspondant à l'aménagement du chemin de Val de Ricard (barreau transversal).
- L'emplacement réservé N° 23 correspondant à la création d'une voie de bouclage d'une emprise de 6 mètres (chemin des bastides).

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix Marseille Provence a finalisé en novembre 2016 une convention de projet urbain partenarial dans laquelle est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux de compétence Métropolitaine rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

Une première phase correspondant à la réalisation intégrale du barreau transversal (aménagement du chemin du Val de Ricard ER n° 22) ainsi que la mise en œuvre des travaux de viabilisation vont être engagés très prochainement.

En seconde phase, il est convenu que la Métropole Aix-Marseille-Provence réalise une voie de bouclage (emplacement réservé N° 23), dans le prolongement des travaux sus indiqués afin d'assurer la viabilisation et améliorer les conditions de desserte des riverains de ce secteur.

La réalisation de ces travaux d'aménagement de voirie et réseaux nécessite de trouver également des accords sur la maîtrise foncière des terrains, supports d'assiette de ces ouvrages avec les propriétaires riverains, ces accords sont en cours de négociations et seront présentés ultérieurement à l'approbation du Conseil Métropolitain.

Sur la base des relevés d'emprise établis par un cabinet de géomètres experts, la Métropole Aix-Marseille-Provence a conclu avec le Consort SERRA l'acquisition d'une parcelle cadastrée AA38p d'une superficie de 94m<sup>2</sup> située dans le quartier du Val de Ricard sur la commune d'Ensuès la Redonne pour un montant de 1130€, nécessaire à l'élargissement du chemin de Val de Ricard (emplacement réservé n° 22 au PLU)

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 ;
- 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.
- 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 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le protocole foncier ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La lettre de saisine du Président du conseil de la Métropole d'Aix-Marseille- Provence.
- Le projet de délibération portant sur la «».

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient que la Métropole Aix-Marseille-Provence acquière une emprise de terrain, appartenant au Consort SERRA sur la commune d'Ensuès la Redonne, nécessaire à l'aménagement du quartier Val de Ricard (ER n° 22).

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le protocole foncier ci-annexé par lequel le propriétaire Consort SERRA s'engage à céder à titre onéreux la parcelle cadastrée AA38p pour un montant de 1130€ afin de permettre la réalisation des aménagements du quartier Val de Ricard sur la commune d'Ensuès la Redonne.

**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 frais inhérents à l'établissement de l'acte authentique sont inscrits aux budgets 2018 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence Sous-politique C 130 – Opération 2015110400 – Chapitre 4581151104.

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

Henri PONS

## PROTOCOLE FONCIER

### ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence ayant son siège à Marseille (13007), 58 Boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 au RCS de Marseille, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° en date du

### DENOMME D'UNE PART « LE BENEFICIAIRE »

### ET

Madame SERRA Isabelle épouse MURRIS – 2 ter impasse la pastourelle 13700 Marignane  
Monsieur SERRA Louis – 27 Avenue Joseph BODO – 13015 Marseille

### DENOMME D'AUTRE PART « LE PROMETTANT »

Il a été exposé et convenu ce qui suit

### EXPOSE

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Val de Ricard sur le Commune d'Ensues la Redonne, le Métropole Aix-Marseille-Provence doit procéder à la réalisation d'un aménagement voirie et réseaux consistant en l'élargissement de la voie principale du Val de Ricard et le prolongement d'une voie de bouclage sur le chemin des Bastides (emplacements réservés N° 22 et 23 au PLU).

Ces travaux d'aménagement une fois réalisés permettront ainsi d'assurer la viabilisation et l'amélioration des conditions de desserte des riverains de ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement souhaité par la ville d'Ensues la Redonne participe à la valorisation et la requalification de l'entrée de ville Ouest en assurant la préservation d'éléments paysagers et patrimoniaux. Ce projet vise également à développer l'offre de logements sous forme d'habitats mixtes tout en poursuivant la continuité urbaine entre le centre historique et les équipements communaux installés à l'ouest.

LS I.M.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur ont donc été définies dans le PLU au titre d'une orientation d'aménagement. Les règles d'urbanisme ainsi que les emplacements réservés ont été adaptés en conséquence ;

Deux secteurs ont ainsi été définis sur le périmètre :

- Un secteur AUH dédié à de l'habitat mixte permettant la réalisation d'un programme de 108 logements en mixité et un équipement public (crèche).
- Un secteur AUH1, à l'Ouest et à l'Est du projet, dédié à l'habitat en densification du tissu urbain existant sous forme de villas en fonction des conditions de desserte et réseaux.

Ce dernier secteur correspond au périmètre dans lesquels se situent les propriétés objet du présent protocole foncier.

Deux emplacements réservés ont été créés ou modifiés à savoir :

- L'emplacement réservé N° 22 correspondant à l'aménagement du chemin de Val de Ricard (barreau transversal).
- L'emplacement réservé N° 23 correspondant à la création d'une voie de bouclage d'une emprise de 6 mètres (chemin des bastides).

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Métropole Aix Marseille Provence a finalisé en novembre 2016 une convention de projet urbain partenarial dans laquelle est définie la programmation des ouvrages voiries et réseaux de compétence Métropolitaine rendus nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

Une première phase correspondant à la réalisation intégrale du barreau transversal (aménagement du chemin du Val de Ricard) ainsi que la mise en œuvre des travaux de viabilisation vont être engagés très prochainement.

Parallèlement, il est convenu que la Métropole Aix-Marseille-Provence réalise une voie de bouclage (emplacement réservé N°23), dans le prolongement des travaux sus indiqués afin d'assurer la viabilisation et améliorer les conditions de desserte des riverains de ce secteur (Voir Plan ci-joint).

La réalisation de ces travaux d'aménagement de voirie et réseaux nécessite de trouver des accords sur la maîtrise foncière des terrains, supports d'assiette de ces ouvrages avec les propriétaires riverains.

Dans ce cadre, et après négociation sur l'emprise à acquérir au droit de chaque propriétaire riverain, un cabinet de géomètre est intervenu sur le site pour établir le relevé de l'existant et calculer les surfaces de terrain nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'élargissement du chemin du Val de Ricard tel qu'il a été défini au droit de chaque propriété.

Sur la base de ce relevé, une proposition d'acquisition a été formulée à chaque propriétaire.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

LS JM

**ACCORD**

**ARTICLE 1 - CESSION**

Le PROMETTANT cède à la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, des emprises ou partie de parcelles situées à Ensues la Redonne (13820).(Plan de l'emprise ci-joint)

Référence cadastrale					Emprise (m <sup>2</sup> )	Non acquis (m <sup>2</sup> )
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface	Surface à acquérir	Surface restante
AA	38p	SOL	Chemin Val de ricard	2041	94	1947
<b>Total</b>					94	1947

Un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral est en cours d'établissement par la société de géomètre expert PREAU et il sera transmis au cadastre pour numérotation, après signature par les parties.

**ARTICLE 2 – PROPRIETE JOUISSANCE**

Si la vente se réalise, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera propriétaire des parcelles de terrain, objet des présentes, au jour de la signature de l'acte authentique et elle 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 du présent protocole, de ne conférer sur le bien immobilier dont il s'agit, aucun droit réel, de consentir une location à quelque titre que ce soit, ou de changer la nature.

**ARTICLE 3 - PRIX**

Ladite cession faite par Le PROMETTANT est fixée moyennant une indemnité de **1130 €uros (Mille cent trente Euros)**.

Etant ici précisé que ce montant sera payé sur attestation ou après retour de l'acte authentique de vente publié aux services de la publicité foncière, mais en aucun cas au jour de la signature dudit acte.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES**

**Conditions générales**

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 :

LS IM.

La Métropole Aix-Marseille-Provence prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre Le PROMETTANT, pour quelque cause que ce soit.

Elle 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 bien n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme et de la loi.

Le PROMETTANT s'interdit également de ne conférer aucune servitude sur ledit bien pendant la même durée. Il s'interdit expressément d'hypothéquer la parcelle dont il s'agit pendant la durée du présent protocole, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est actuellement grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire ou de rente viagère.

#### Conditions particulières

Dans le cadre des travaux d'aménagement de voirie et réseaux réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence, il est convenu avec le promettant au titre du présent protocole que la Métropole assurera la prise en charge des ouvrages suivants :

- Création de trois bateaux au droit du trottoir pour l'accès aux lots de la propriété sur voie nouvelle
- Réalisation des attentes réseaux : Eau potable - assainissement - électricité, en limite de propriété pour le raccordement de quatre logements à créer sur la propriété.

#### Occupation du terrain

La Métropole Aix-Marseille-Provence acquiert la parcelle libre de toute location ou occupation à la signature de l'acte authentique comme stipulé à l'article 2 « propriété jouissance ».

#### Mise à disposition anticipée des terrains

Le Promettant consent au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence qui l'accepte, en vue des aménagements à réaliser dans le cadre du projet Urbain Partenarial du Val de Ricard à Ensues la Redonne (13820), la mise à disposition préalablement à leur transfert de propriété des emprises foncières susvisées.

#### Déclaration concernant les procédures judiciaires

LS IM

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours ni aucun litige concernant le bien immobilier objet des présentes.

Le présent protocole ne saurait en aucune manière emporter transmission de propriété, celle-ci s'opérant ainsi que l'entrée en jouissance à la date de réitération de la vente par acte authentique qui interviendra par-devant notaire.

**ARTICLE 6 - LITIGE**

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

**ARTICLE 7 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires qui seront la suite et la conséquence nécessaires du présent protocole foncier seront supportés par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Toutefois, resteront à la charge du PROMETTANT les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il s'en révélait.

**ARTICLE 8 - REITERATION ET VALIDITE**

Le présent protocole sera réitéré chez un des notaires de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en concours avec Maître\*\*\*\*\* (notaire du vendeur s'il le souhaite), par acte authentique que Le PROMETTANT, ou toute personne dûment habilitée par un titre ou un mandat l'y habilitant, s'engage à venir signer.

Le présent protocole ne sera valable qu'une fois approuvé par le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Marseille, le

Les PROMETTANTS  
Madame SERRA Isabelle

Monsieur SERRA Louis

Le BENEFICIAIRE  
Le Président de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence  
Jean-Claude GAUDIN

**VALEUR DES LIMITES PORTEES SUR LE PLAN**

La limite Nord, avec le chemin Val de Ricard, résulte du plan d'alignement individuel dressé par OPSIA Méditerranée, le 12/09/2017, réf. 17.11400/03.

La limite Ouest, avec la parcelle AA 39, résulte du bornage réalisé par le Géomètre Expert soussigné le 26/09/2017, plan réf. 17015-B02.

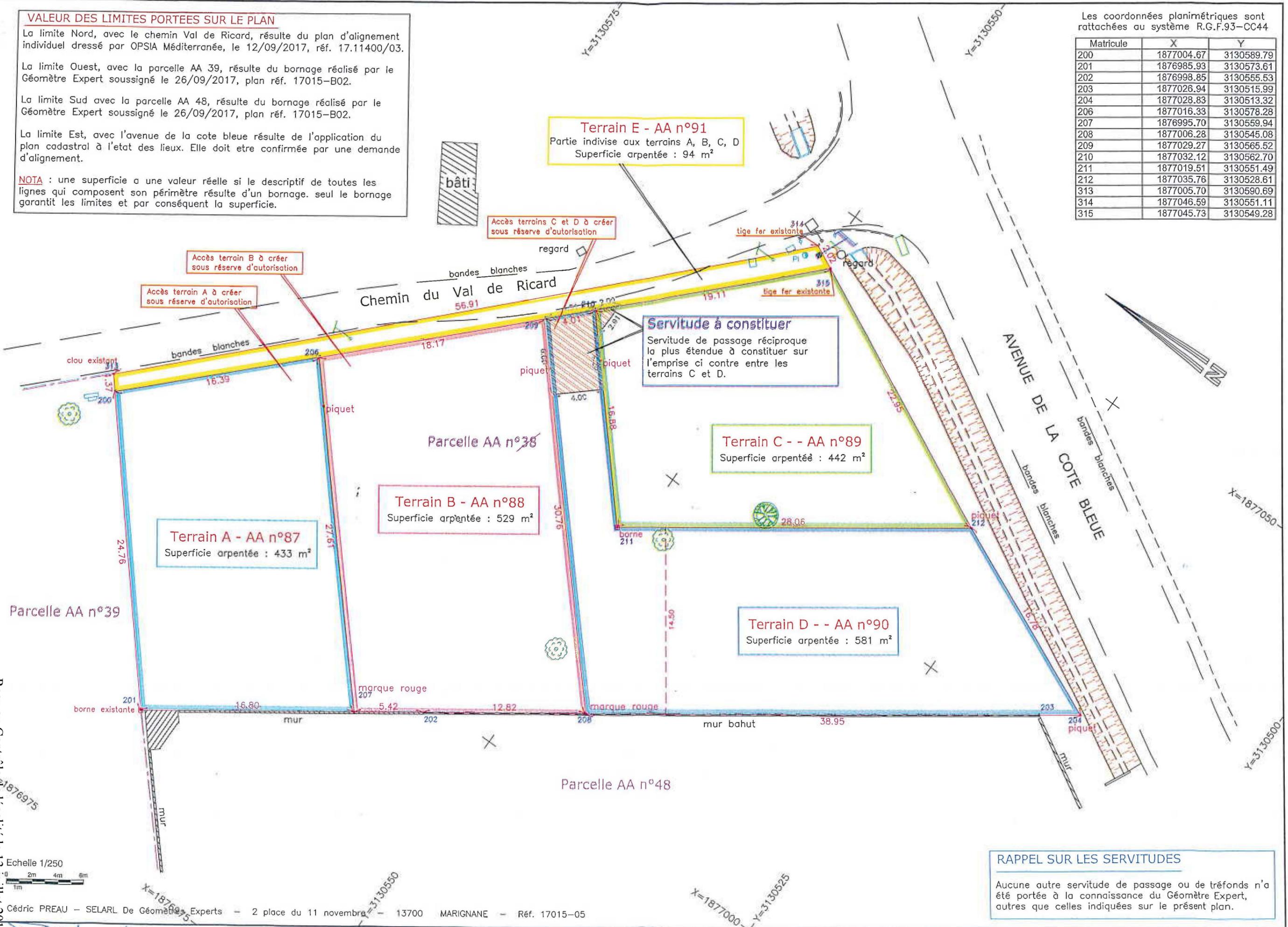
La limite Sud avec la parcelle AA 48, résulte du bornage réalisé par le Géomètre Expert soussigné le 26/09/2017, plan réf. 17015-B02.

La limite Est, avec l'avenue de la cote bleue résulte de l'application du plan cadastral à l'état des lieux. Elle doit être confirmée par une demande d'alignement.

**NOTA** : une superficie a une valeur réelle si le descriptif de toutes les lignes qui composent son périmètre résulte d'un bornage. seul le bornage garantit les limites et par conséquent la superficie.

Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système R.G.F.93-CC44

Matricule	X	Y
200	1877004.67	3130589.79
201	1876985.93	3130573.61
202	1876998.85	3130555.53
203	1877026.94	3130515.99
204	1877028.83	3130513.32
206	1877016.33	3130578.28
207	1876995.70	3130559.94
208	1877006.28	3130545.08
209	1877029.27	3130565.52
210	1877032.12	3130562.70
211	1877019.51	3130551.49
212	1877035.76	3130528.61
313	1877005.70	3130590.69
314	1877046.59	3130551.11
315	1877045.73	3130549.28



**RAPPEL SUR LES SERVITUDES**  
Aucune autre servitude de passage ou de tréfonds n'a été portée à la connaissance du Géomètre Expert, autres que celles indiquées sur le présent plan.

Regu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

