




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2024-44**

**Séance publique du**

**9 février 2024**

**Présidence de Eric CHEVALIER  
Adjoint au Maire**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20240209- lmc1250728-DE-1-1
Date de signature : 14/02/2024
Date de réception : mercredi 14 février 2024


**OBJET : RUE RICHARD TREVITHICK ZONE INDUSTRIELLE DES MILLES - SERVITUDE DE  
PASSAGE SUR LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION IZ N° 547**

Le 9 février 2024 à 09h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, au sein de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame Sophie JOISSAINS, Maire, le 2 février 2024, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.).

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Madame Kayané BIANCO, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE, Madame Agnès DAURES, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Gilles DONATINI, Monsieur Jean-François DUBOST, Madame Frédérique DUMICHEL, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOU, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Françoise TERME, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI, Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Anne-Laurence PETEL, Monsieur Moussa BENKACI à Monsieur Sellam HADAOU, Monsieur Jacques BOUDON à Monsieur Laurent DILLINGER, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA à Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Madame Brigitte DEVESA à Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie JOISSAINS à Monsieur Eric CHEVALIER, Monsieur Philippe KLEIN à Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY à Madame Josy PIGNATEL, Monsieur Stéphane PAOLI à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Pierre SPANO à Madame Agnès DAURES, Monsieur Francis TAULAN à Madame Stéphanie FERNANDEZ, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés sans pouvoir :**

NEANT

**Secrétaire :** Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE

Madame Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S. Grand Projets Urbanisme  
Foncier  
Direction Foncier et Gestion du  
Patrimoine

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 9 FÉVRIER 2024

-----

**Nomenclature : 3.2**  
Aliénations

**RAPPORTEUR** : Madame Odile BONTHOUX  
**CO-RAPPORTEUR(S)** : Monsieur DONATINI Gilles

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : RUE RICHARD TREVITHICK ZONE INDUSTRIELLE DES MILLES - SERVITUDE DE PASSAGE SUR LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION IZ N° 547- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de la rénovation de la station GNL des Milles, la société SCI PHOGESTI a sollicité, une demande de passage du réseau pluvial sur la parcelle communale cadastrée section IZ n° 547, sise rue Richard Trévithick – R. Antoine Lavoisier – Zone Industrielle des Milles – 13 290 Aix-en-Provence.

Il s'agit d'un projet de raccordement de l'ajustage du bassin d'infiltration existant dédié uniquement au débit de fuite, d'écoulement des eaux de pluie pérenne en sortie du bassin de rétention.

Le service des Domaines, dans son avis en date du 04 juillet 2023, a évalué la servitude sur la parcelle cadastrée section IZ n° 547 à 45,00 €.

En conséquence, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ACCEPTER** la servitude de passage sur la parcelle communale cadastrée section IZ n° 547 (fond servant) au profit de la parcelle cadastrée IZ n° 546 (fond dominant) propriété de la SCI PHOGESTI, dans les conditions évoquées ci-dessus.
- **DIRE** que le montant est fixé à 45,00 €.
- **AUTORISER** Madame le Maire ou l'Adjoint délégué au Foncier à signer l'acte de cession ou tout acte relatif à cette vente et toutes pièces afférentes à leur établissement.
- **AUTORISER** Monsieur le Chef de service comptable du Service de Gestion Comptable d'Aix-en-Provence à faire recette des sommes correspondantes.

DL.2024-44 - RUE RICHARD TREVITHICK ZONE INDUSTRIELLE DES MILLES -  
SERVITUDE DE PASSAGE SUR LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION IZ N° 547-

Présents et représentés	: 55
Présents	: 43
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 55
Pour	: 55
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

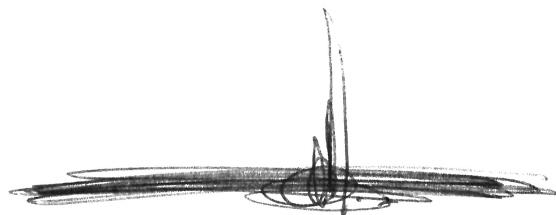
NEANT

N'ont pas pris part au vote

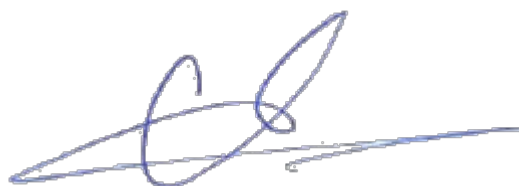
NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.  
Ont signé Eric CHEVALIER, Adjoint au Maire  
Président de séance

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER



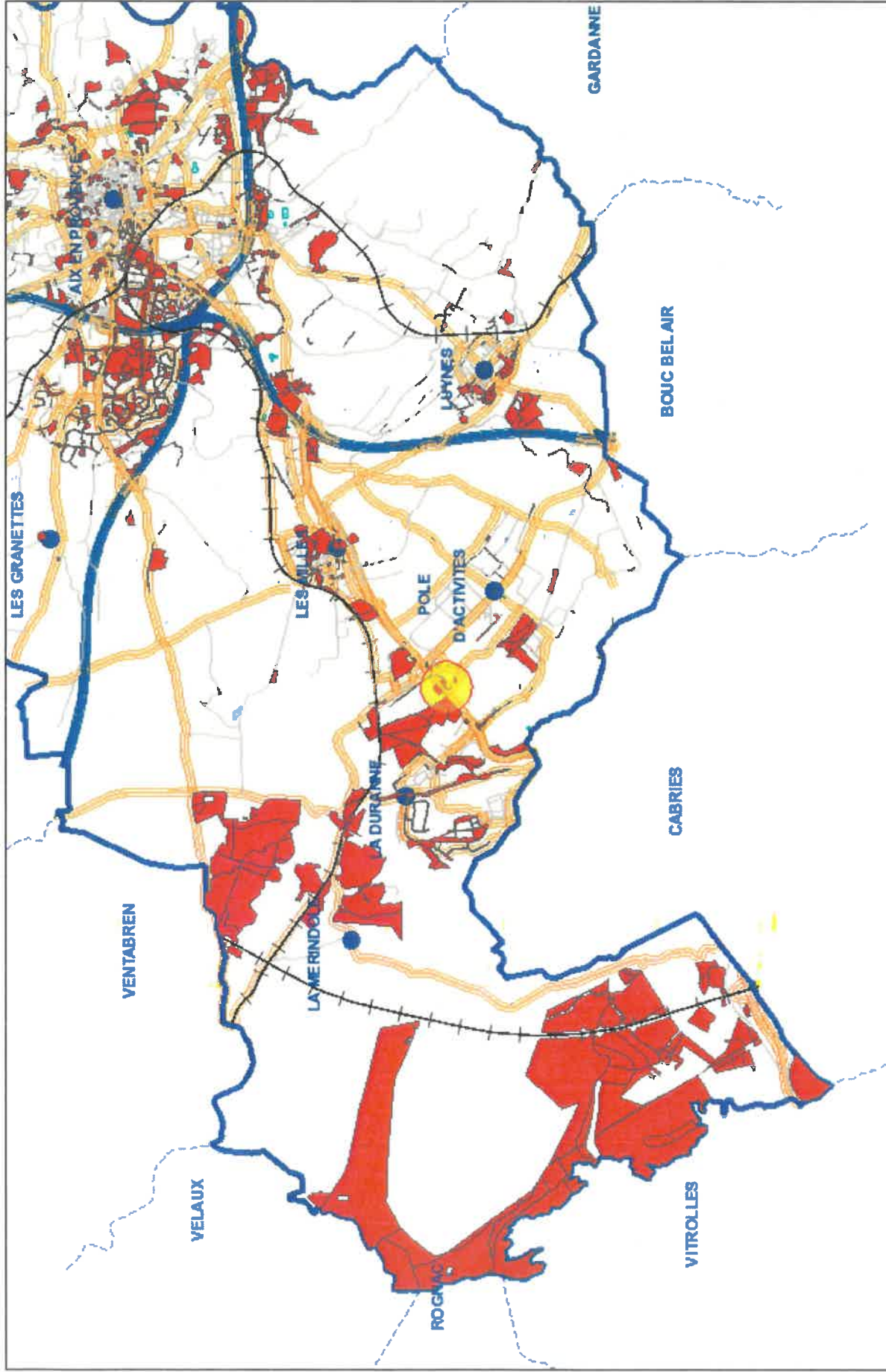
Le secrétaire de séance,  
Madame Aliénor COUTIAUX-LACLADERE



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14 février 2024  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)<sup>1</sup>

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

# IZ 547 STATION GNL DES MILLES PDS

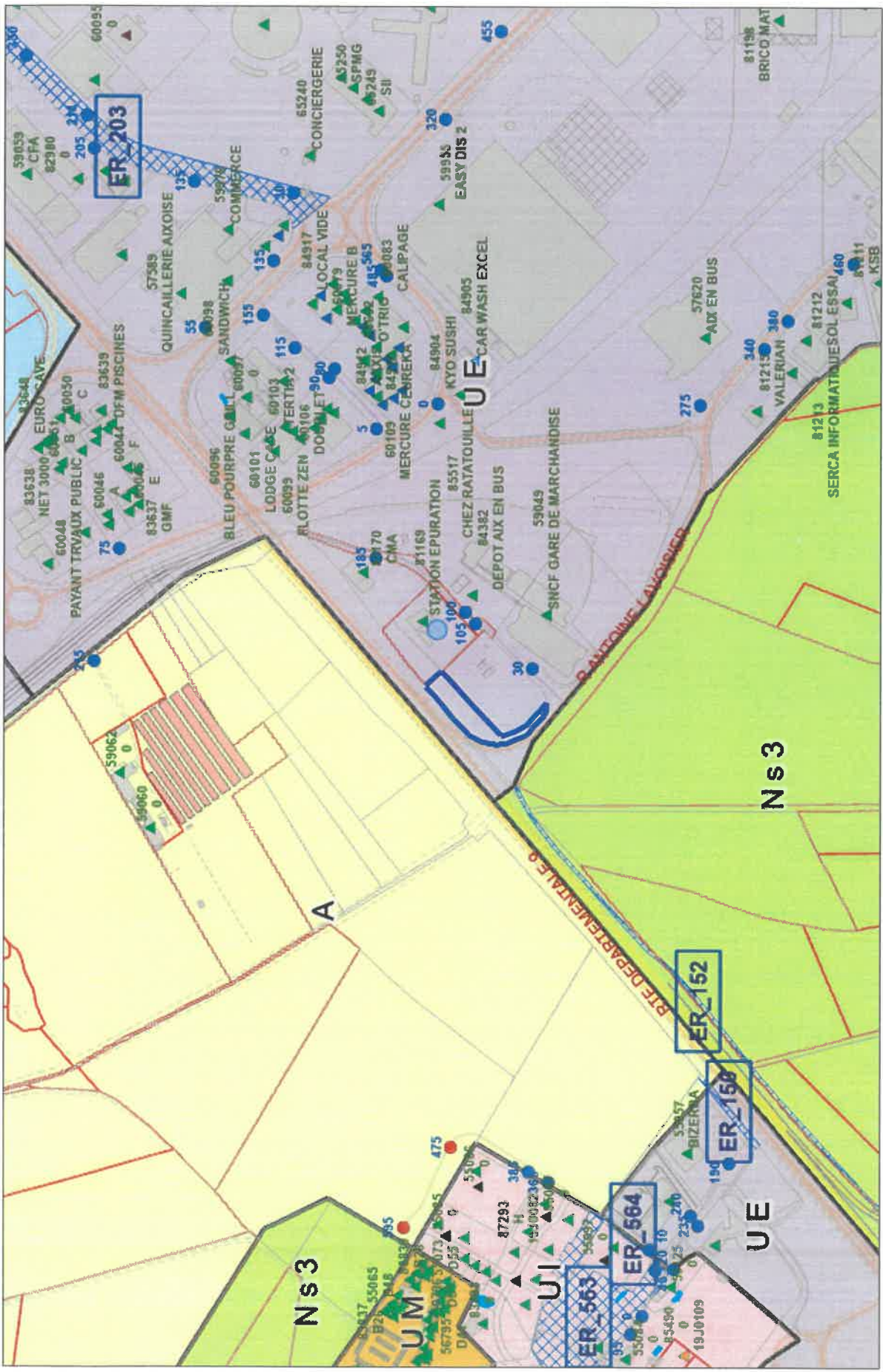


## Légende

Communes

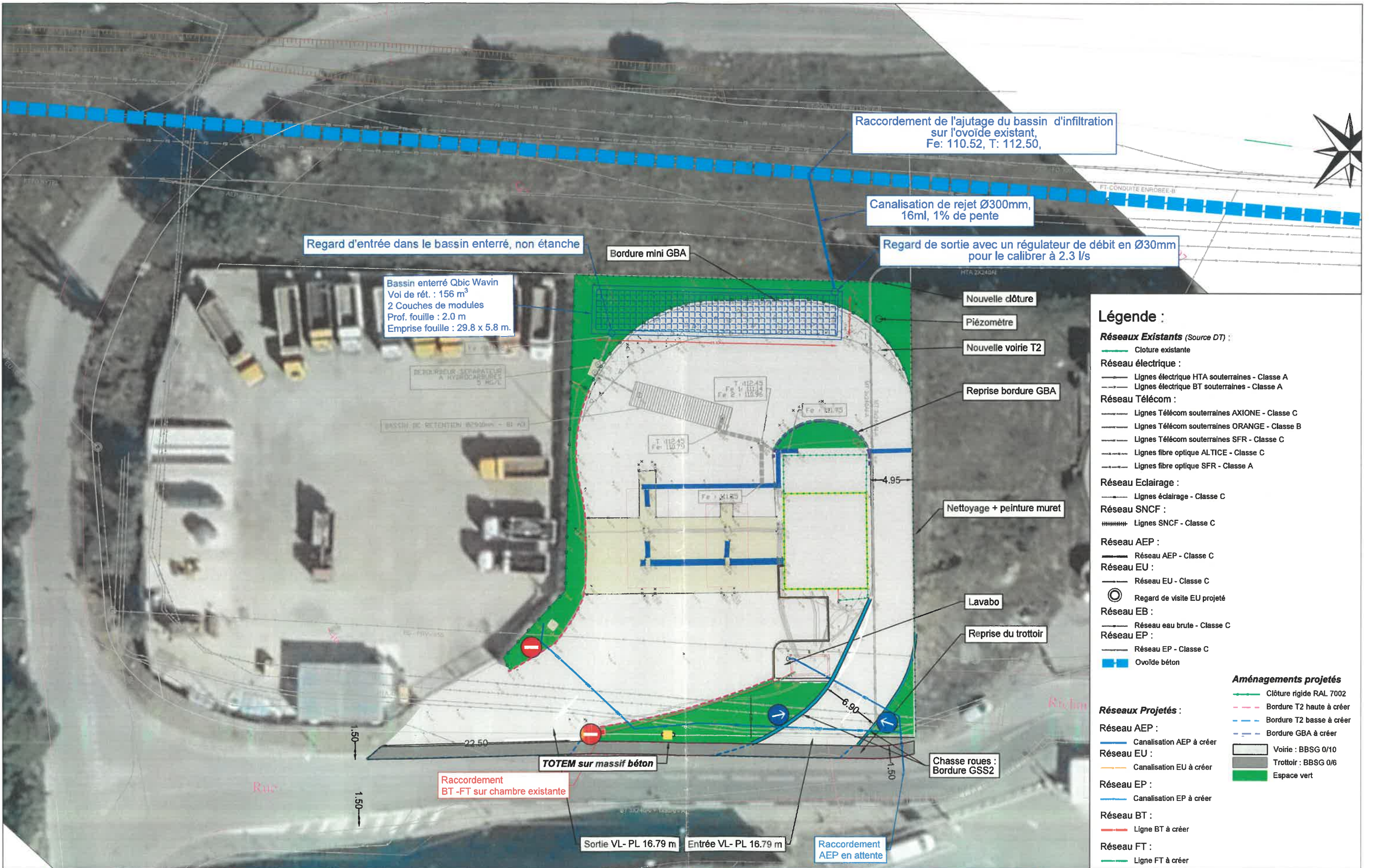
Communes

# IZ 547 - STATION GNL DES MILLES UE PLU



**Légende**

- Communes
- Communes



- Légende :**
- Réseaux Existants (Source DT) :**
- Cloture existante
- Réseau électrique :**
- Lignes électrique HTA souterraines - Classe A
  - Lignes électrique BT souterraines - Classe A
- Réseau Télécom :**
- Lignes Télécom souterraines AXIONE - Classe C
  - Lignes Télécom souterraines ORANGE - Classe B
  - Lignes Télécom souterraines SFR - Classe C
  - Lignes fibre optique ALTICE - Classe C
  - Lignes fibre optique SFR - Classe A
- Réseau Eclairage :**
- Lignes éclairage - Classe C
- Réseau SNCF :**
- Lignes SNCF - Classe C
- Réseau AEP :**
- Réseau AEP - Classe C
- Réseau EU :**
- Réseau EU - Classe C
  - Regard de visite EU projeté
- Réseau EB :**
- Réseau eau brute - Classe C
- Réseau EP :**
- Réseau EP - Classe C
- Ovoïde béton**

- Aménagements projetés**
- Cloture rigide RAL 7002
  - Bordure T2 haute à créer
  - Bordure T2 basse à créer
  - Bordure GBA à créer
  - Voirie : BBSG 0/10
  - Trottoir : BBSG 0/6
  - Espace vert
- Réseaux Projetés :**
- Réseau AEP :**
- Canalisation AEP à créer
- Réseau EU :**
- Canalisation EU à créer
- Réseau EP :**
- Canalisation EP à créer
- Réseau BT :**
- Ligne BT à créer
- Réseau FT :**
- Ligne FT à créer



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

Marseille, le 04/07/2023

PÔLE GESTION PUBLIQUE

o Division Missions Domaniales

Pôle Évaluation Domaniale

52, Rue Liandier

13008 MARSEILLE

drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Arthur OLMEZOGLU

arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 89

Réf. : 2023-13001-42805

DS n°12677428

La directrice régionale des Finances publiques

à

MME LA MAIRE DE LA VILLE D'AIX-EN-PROVENCE

HÔTEL DE VILLE

SERVICE DES MUTATIONS FONCIÈRES

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

TERRAIN

*Adresse du bien :*

RUE RICHARD TRÉVITHICK - ZONE INDUSTRIELLE DES MILLES -  
AIX-EN-PROVENCE

*Valeur :*

**45 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : MME. MAS Muriel - Chef du service des Mutations Foncières

## 2 - DATES

de consultation :	30/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/05/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	CONVENTION DE SERVITUDE

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Détermination de la valeur vénale d'une servitude de passage en tréfonds sur un terrain communal. Servitude de passage réseau pluviale dans le cadre de la rénovation de la station GNL des Milles (PRIMA GPE).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Aix-en-Provence est une sous-préfecture du département des Bouches-du-Rhône comptant 147 222 habitants (en 2020) ce qui en fait la 23<sup>e</sup> commune la plus peuplée de France. Aix-en-Provence se situe à 32 kilomètres au nord de Marseille et de la mer Méditerranée, entre le massif de la Sainte Victoire à l'est et la chaîne de la Trévaresse à l'ouest. Le territoire communal comprend 6 219 hectares (62,19 km<sup>2</sup>) de surfaces boisées et englobe des villages aux alentours de la ville proprement dite : Les Milles, Luynes, Puyricard, Célony, Couteron, Les Granettes ainsi que des quartiers récents, comme La Duranne. Autour du centre historique d'Aix-en-Provence, se sont développés les faubourgs au fur et à mesure de l'agrandissement de la ville et de la démolition des anciennes fortifications issues du Moyen Âge : Mirabeau, Montperrin, Jas de Bouffan etc.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le pôle d'activités d'Aix-Provence – Les Milles est situé au Sud de la commune d'Aix-en-Provence. Il profite d'une situation idéale : à proximité de la gare TGV d'Aix-en-Provence et du centre-ville d'Aix, proche de l'aéroport international de Marseille-Provence et de la commune de Marseille. Le pôle d'activités est également bien desservi par la route via le réseau de bus et la proximité des autoroutes A51, A7 et A8.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie
AIX-EN-PROVENCE	IZ 547	ZONE INDUSTRIELLE DES MILLES	2 048 m <sup>2</sup>

**4.4. Descriptif :** Il s'agit d'établir à demeure un raccordement de l'ajutage du bassin d'infiltration sur l'ovoïde existant dédié au débit de fuite, de 16 mètres de longueur sur 0,3 mètre de large, 2 mètres de profondeur. Surface de 4,80 m<sup>2</sup>

**4.5. Surfaces du bâti :** terrain non bâti.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune d'AIX-EN-PROVENCE

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

PLU de la commune d'Aix-en-Provence approuvé 23/07/2015 et modification approuvée le 19/12/2019.

Terrain classé en zone UE.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

L'établissement d'une servitude n'enlève pas au propriétaire du fonds servant la propriété du terrain et le propriétaire du fonds dominant ne peut faire un autre usage que celui prévu par la convention

de servitude. La servitude n'entraîne donc pas de perte de propriété. De plus, l'assiette de la servitude reste productrice de droits à construire. Afin de déterminer la valeur vénale d'une servitude, on applique un abattement sur le prix du terrain à bâtir.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché – Termes de comparaison situés à AIX-EN-PROVENCE

Publicité foncière	Adresse - Cadastre	Nature - appréciation	Surface	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup>
publié le 24/07/2019 sous 2019 n°P8921	Route de l'Enfant – les Milles HP 759	ZAC DE L'ENFANT	1498	269 640	180
Publié le 08/03/2019 sous 2019 n°P2813	Route de l'Enfant – les Milles HP 761	ZAC DE L'ENFANT	1546	294 718	190
Publié le 11/02/2019 sous 2019 n°P1744	Route de l'Enfant – les Milles HP 760	ZAC DE L'ENFANT	1543	291 468	189

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

On peut retenir un prix de marché de 190 €/m<sup>2</sup>.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> chambre B, 22/05/2014, n°13/15593 : la Cour a validé un **abattement de 95 %** pour l'indemnisation d'une servitude en tréfonds de canalisation d'alimentation en eau. La Cour précise que cette décote « est en général pratiqué(e) pour ce type de servitude très peu gênante et s'agissant de réseaux non polluants ».

La valeur vénale de la servitude est de :  $(190 \text{ €/m}^2 \times 0,05) \times 4,80 \text{ m}^2 = 45 \text{ €}$ .

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **45 € (quarante-cinq euros) hors droits ou taxes**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **40 €**. La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **24 (vingt-quatre)** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis. Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation

Arthur GLAEZOGLU  
Inspecteur des Finances Publiques



*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.*

