

ACCUEIL CARNOT
REÇU LE

- 4 JUIN 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX-EN-PROVENCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX-EN-PROVENCE, sis 40 Boulevard Carnot, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en UN LOT d'enchère :

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Sur la commune d'Aix-en-Provence (13100) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, situé à Aix-en-Provence 350 route des Milles, cadastré section HY n°268, pour 1 ha 11 a et 83 ca,

- Dans le lot volume 1000, le lot n°1116 consistant au 1^{er} sous-sol à un emplacement de stationnement portant le numéro 112 sur les plans de commercialisation et les 24/10000èmes des parties communes générales ;
- Dans le lot volume 5000, le lot n°5003 consistant, dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée en un studio composé d'un hall d'entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC d'une superficie loi Carrez de 23,52 m² et les 116/10000èmes des parties communes générales ainsi que des 75/10000èmes des charges d'ascenseur.

Etat descriptif de division volumétrique publié le 19 décembre 2012 volume 2012 P n°14629

Modificatif publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10513

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°1000
publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10516

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°5000
publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10518

saisis aux requêtes poursuites et diligences de :

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES
PROVENCE**

Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN
PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Département
Recouvrement et Contentieux - Contentieux Spécialisé 25 Chemin des 3 Cyprès
CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences
de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

pour lequel domicile est élu au cabinet de **Maître Lise TRUPHEME, avocat
associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC
AVOCATS, avocat au Barreau d'Aix-en-Provence**, dont le cabinet est sis 5
boulevard du Roi René 13100 Aix-en-Provence, email :
saisie.immobiliere@ctcavocats.fr , téléphone : 04 13 41 53 53, qui le représentera
et postulera pour lui sur le présent et ses suite,

SUR:

Monsieur Loic, Jean APOLLONI

Né le 12 novembre 1990 à MARSEILLE (13012)

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française

Demeurant et domicilié Les Rollandins 484 Boulevard Paul Raphel 13730
SAINT-VICTORET

DEBITEUR

suivant :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 21 février 2024,
publié au Service de la Publicité Foncière d'Aix-en-Provence I le 9 avril 2024
volume 2024 S n°55.

En vertu de :

la copie exécutoire d'un acte reçu aux minutes de Maître Emilie SERRES, notaire
à VITROLLES le 21 novembre 2019 contenant prêt d'un montant de 132 529,00
euros remboursable en 239 échéances au taux de 1,35% l'an,

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées au 28/11/23

- Capital.....3036,06 euros
- Intérêts normaux.....746,40 euros
- Intérêts de retard.....37,87 euros

Intérêts normaux courus au taux de 4,35%

du 28/11/23 au 14/12/23.....55,28 euros

Capital dû à la date de échéance du terme (14/12/23) 108 804,44 euros

Indemnité contractuelle 7%..... 7 884,95 euros

Intérêts de retard au taux de 4,35%

du 15/12/23 jusqu'à parfait règlement.....MEMOIRE

Frais.....MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRES.....120 565,00 Euros

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiquée
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie.
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence,
- la constitution Maître Lise TRUPHEME membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat à Aix-en-Provence pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile au siège de ladite AARPI et indication que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés.
- et les indications d'Etat Civil des parties.

Étant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la SAS AIX JUR'ISTRES, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, en date du 30 mai 2024 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence le 8 juillet 2024 à 09h00.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, sis à Aix-en-Provence, 40 Boulevard Carnot, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SAS AIX JUR'ISTRES, Commissaires de Justice à Aix-en-Provence, en date du 5 mars 2024 et le rapport de diagnostics techniques établi par le cabinet AUDITIM le même jour.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur APOLLONI par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte publié le 28 novembre 2019 volume 2019 P n°14993.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Les biens dont s'agit sont occupés par Madame Julie ZANTOUR, se disant locataire en meublé de Monsieur APOLLONI, moyennant un loyer mensuel de 630,00 euros. Le bail n'a cependant pas été communiqué au commissaire de justice instrumentaire.

CLAUSES SPECIALES

I° - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2000, en son article I, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

L'arrêté préfectoral en date du 7 juin 2000 déclare l'arrêté préfectoral du 24 mai 2000 précité applicable à compter du 15 juillet 2000.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2001, déclare que l'ensemble du département des Bouches du Rhône est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblatoeurs des dispositions :
- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

*« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.
En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».*

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

*« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.
Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »*

IV. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi qui est ci-avant annexé au présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L311-1 à L334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article 2 – Modalités de la vente

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Que la vente ait lieu aux enchères publiques ou en la forme amiable sur autorisation du Juge, elle reste régie par le présent cahier des conditions de vente et notamment les dispositions relatives à la consignation et à la distribution du prix de vente.

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement,

tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous les éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA d'AIX EN PROVENCE désignée en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de vente auprès de la Caisse des dépôts et consignations et justification du paiement des frais taxés.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R322-23 Du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A.444-191-V du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que la prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de

L'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

A défaut de pouvoir constater que la vente a été conclue conformément au jugement d'orientation et aux dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le juge ordonne la vente forcée.

Article 15 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L313-6 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Il ne pourra être délivré une quittance des frais avant le paiement des émoluments de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot. Seuls entreront en compte pour le partage des frais, les lots effectivement vendus.

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) **de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;**
- b) **de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;**

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) **Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.**

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

Par application de l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre de la partie saisie et de tout occupant de son chef.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 et R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les

fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est prélevée sur le prix à distribuer après paiement des frais privilégiés de distribution et avant paiement des créances colloquées.

Cette rétribution sera calculée conformément à l'article A.444-192 du Code de Commerce renvoyant à l'article A.663-28 du Code de Commerce.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive par lettre recommandée avec avis de réception.

Elle indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, par acte extra judiciaire, valant ainsi mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.

En conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire ou l'acquéreur est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce

transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 29 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 30 – ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont il s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire d'AIX EN PROVENCE et ne pourra avoir effet que par signification de constitution aux lieu et place.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres ayants-cause seront valablement signifiés aux domiciles élus.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

Article 31 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

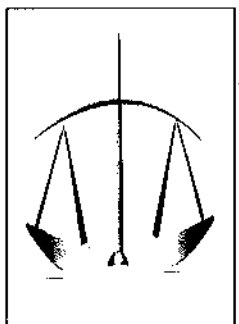
MISE A PRIX :
39 000,00 € (TRENTE NEUF MILLE EUROS).

il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

LUNDI 8 JUILLET 2024 A 9 HEURES 00

Liste des annexes :

1. **procès-verbal descriptif des biens établi par la SAS AIX JUR'ISTRES le 5 mars 2024 ;**
2. **rapport de diagnostic technique établi par le cabinet AUDITIM le 5 mars 2024 ;**
3. **copie du plan cadastral ;**
4. **copie du relevé de propriété ;**
5. **Lettre de CTC AVOCATS à la Mairie d'Aix-en-Provence du 15 février 2024 ;**
6. **Réponse de la Mairie d'Aix-en-Provence du 29 mars 2024 ;**
7. **Note d'urbanisme de la SAS TOMBAREL du 16 février 2024 ;**
8. **Lettre de CTC AVOCATS au syndic du 25 mars 2024 ;**



SAS AIX-JUR'ISTRES
Commissaires de Justice Associés

395 Route des Milles
Résidence du Soleil - Lot 10
13090 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04.42.99.20.20

Actes-aix@aix-juristes.fr

PROCES-VERBAL **DESCRIPTIF**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ MARS
À QUATORZE HEURES ET TRENTE MINUTES

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 381 976 448, dont le siège social est Département Recouvrement et contentieux-contentieux spécialisé, 25 Chemin des Trois Cyprès, CP 33 - 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés à cette adresse,

Ayant pour Avocat Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SERLALU TRUPHEME membre de la l' AARPI CTC AVOCATS, avocat au barreau, d'Aix en Provence , 5 boulevard du Roi René 13100 Aix en PROVENCE

Nous, Eric FERRANDINO, Commissaire de Justice associé, membre de la SAS « AIX-JUR'ISTRES » titulaire d'un Office de Commissaires de Justice ayant son siège social à 13090 AIX-EN-PROVENCE, 395 Route des Milles, Résidence du Soleil - Lot n° 10 et son bureau secondaire à 13800 ISTRES, Immeuble « Le Monteaux » - 2, rue des Baumes, soussigné,

Agissant en vertu :

- 1) D'un acte reçu aux minutes de Maître Emilie SERRES, notaire à VITROLLES le 21 novembre 2019 contenant prêt d'un montant de 132 529,00 euros remboursable en 239 échéances au taux de 1,35% l'an ;
- 2) Des dispositions du Livre troisième du Code des procédures civiles d'exécution.

CERTIFICATIONS ET ATTESTONS

Nous être transportés les an, jour et heure sus indiqués, dans un local d'habitation, situé :

Sur la commune d'Aix-en-Provence (13100) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, situé à Aix-en-Provence 350 route des Milles, cadastré section HY n°268, pour 1 ha 11 a et 83 ca,

- Dans le lot volume 1000, le lot n°1116 consistant au 1^{er} sous-sol à un emplacement de stationnement portant le numéro 112 sur les plans de commercialisation et les 24/10000èmes des parties communes générales ;
- Dans le lot volume 5000, le lot n°5003 consistant, dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée en un studio composé d'un hall d'entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et les 116/10000èmes des parties communes générales ainsi que des 75/10000èmes des charges d'ascenseur.

Etat descriptif de division volumétrique publié le 19 décembre 2012 volume 2012 P n°14629
Modificatif publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10513

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°1000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10516

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°5000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10518.

SITUATION DU BIEN ET RENSEIGNEMENTS DIVERS :

Ville judiciaire, ville universitaire, ville d'eau, ville d'art, Aix-en-Provence compte de nombreux atouts naturels et historiques incarnant l'art de vivre en Provence, socle de son attractivité nationale et internationale.

Au pied de la montagne Sainte-Victoire, qui culmine à 1011 mètres, Aix-en-Provence est une ville universitaire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le Sud de la France.

Aix-en-Provence doit son nom des sources thermales qui ont été découvertes par les romains à la fondation de la ville, en 123 avant JC.

La cité peut s'enorgueillir de ses thermes, certes, mais aussi de plus de 300 jours d'ensoleillement par an, de ses universités, ses écoles d'art et d'une large population étudiante. Et bien entendu de son riche patrimoine architectural, ses 250 fontaines, ainsi que ses cafés, ses librairies et ses belles demeures.

Aix en Provence était la capitale de la Provence au XV^{ème} siècle, les grands noms de la littérature ou de la peinture ont été inspirés par le charme de la ville : Gougenon, Stendhal, Mistral, Zola et Cézanne qui y a vécu.

La commune compte 150 358 habitants habitants en 2022.



Le bien objet du présent descriptif est situé dans la résidence la Grassie ,350 route des Milles , quartier du pont de l'Arc 13090 à Aix en Provence.



Le quartier de Pont de l'Arc, à Aix-en-Provence, est un quartier verdoyant à l'ambiance huppée. Proche du centre-ville, les commerçants animent ce lieu de vie et en font un centre d'activité agréable au quotidien.

NOTRE COUP DE CŒUR

LA PROMENADE DE L'ARC : Au Nord-Est du quartier se trouve une magnifique promenade qui longe la rivière de l'Arc. Traversant champs, forêts et gorges, l'Arc présente une nature riche et variée. Au cours de cette balade, vous pourrez vous détendre dans la vaste pelouse du parc et les enfants pourront s'amuser dans les différentes structures de jeux mises en place. Une

aire de pique-nique, des équipements de fitness ainsi qu'un sentier dédié aux vététistes permettent à chacun de pratiquer une activité selon ses goûts.

LES AVANTAGES DU QUARTIER

Le quartier du Pont de l'Arc est situé à proximité de l'entrée de l'autoroute du Soleil. Il est desservi par plusieurs lignes de transport en commun autant vers le centre ville que vers Marseille avec deux parkings de déstassement dans un rayon très proche. On retrouve également de nombreux commerces et restaurants.

ACTIVITÉS

Massif boisé du Montalguet, centre d'études sportif "le Creps", Parcours d'accrobranche au dessus de la rivière de l'Arc (Indian Forest), VTT, danse, etc.

TEMPS DE TRAJET

- Centre-ville : 10 minutes de voiture
- Gare TGV d'Aix-en-Provence : 13 minutes de voiture
- Aéroport Marseille-Provence : 22 minutes de voiture
- Marseille : 26 minutes de voiture

COMMERCES

Le quartier du Pont de l'Arc regroupe de nombreux petits commerces. Les habitants peuvent faire leur courses à deux pas de chez eux : Casino, Lidl, etc. On a également de nombreuses boulangeries, brasseries, restaurants, la poste, et des petits magasins.

TRANSPORTS

Le quartier du Pont de l'Arc d'Aix-en-Provence est très bien desservi par de nombreuses lignes de bus tels que les lignes n°10, n°4, n°050, et prochainement par l'AIXPRESS (bus à haut niveau de service) qui va relier le quartier de Saint Mitre au Parking Relais du Krypton, en seulement 25 minutes. Les arrêts de bus les plus proches sont :

- Arrêt Colonel Schuler
- Arrêt L'Armelière
- Arrêt Parade
- Arrêt Pont de l'Arc
- Arrêt Debazac

Appartenant à :

Monsieur Loic, Jean APOLLONI

Né le 12 novembre 1990 à MARSEILLE (13012)

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française

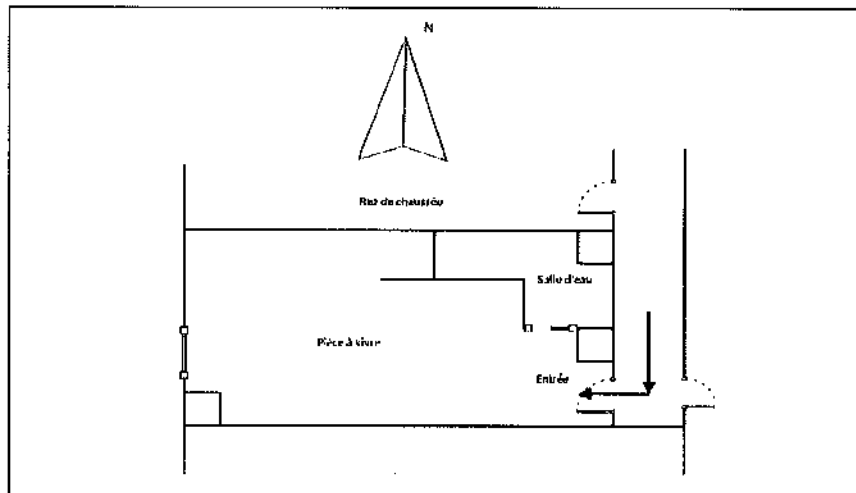
Demeurant et domicilié Les Rollandins 484 Boulevard Paul Rapheï 13730 SAINT-VICTORET

Etant à la dite adresse, accompagné de Monsieur ORSINI Patrick du Cabinet Auditim, requis par notre office, afin d'établir les différents diagnostics (recherche d'Amiante, de parasites, établissement du Diagnostic des Performances Energétique), nous rencontrons sur place Madame ZANTOUR Julie locataire de Monsieur APOLLONI, ainsi déclarée, à qui nous déclinons nos nom prénom qualité et objet de notre mission. Cette dernière ne s'oppose pas à l'exécution de notre mission. Madame ZANTOUR, nous indique qu'il s'agit d'une location du studio meublé, et que le syndic de copropriété est tenu par l'agence Fonica, avenue Victor Hugo à Aix en Provence, sans pour autant obtenir le montant des charges.

Suite à cela nous avons établi le procès-verbal de descriptif suivant.

Logement de type studio, portant le numéro D 120, du bâtiment D composé D'une pièce à vivre et d'une salle d'eau avec wc, pour une surface loi Carrez De 23.52 m².





Pièce à vivre :

Le sol est garni d'un carrelage gris avec plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont enduits d'un badigeon blanc avec 3 points lumineux, dans la pièce à vivre, en état d'usage.

Nous pouvons constater la présence d'une cuisine intégrée composée d'un plan de travail, de plaques de cuisson et un évier en inox ainsi que d'une crédence verre, et d'une hotte aspirante. Nous constatons également la présence d'un casseroles avec tiroirs, de deux portes de placard, d'un élément haut et un meuble haut avec rangement rotatif incorporé.

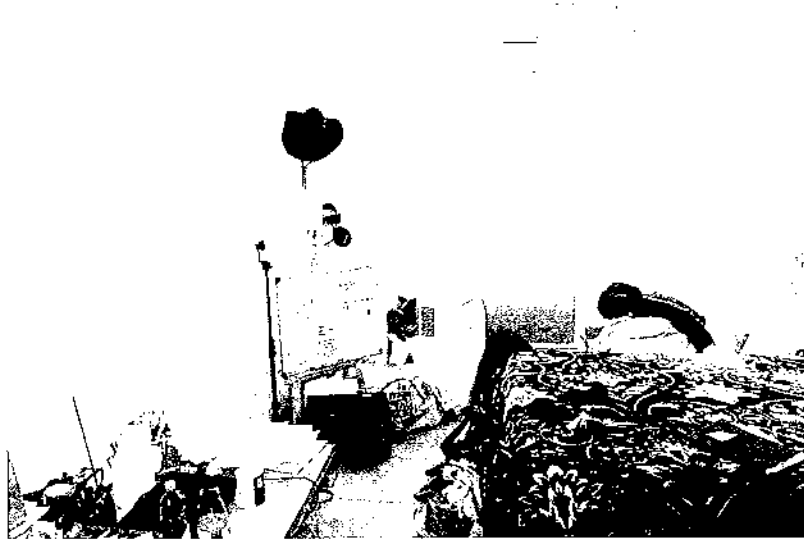
La pièce est éclairée par une fenêtre avec une menuiserie en PVC, avec volet roulant mécanique.

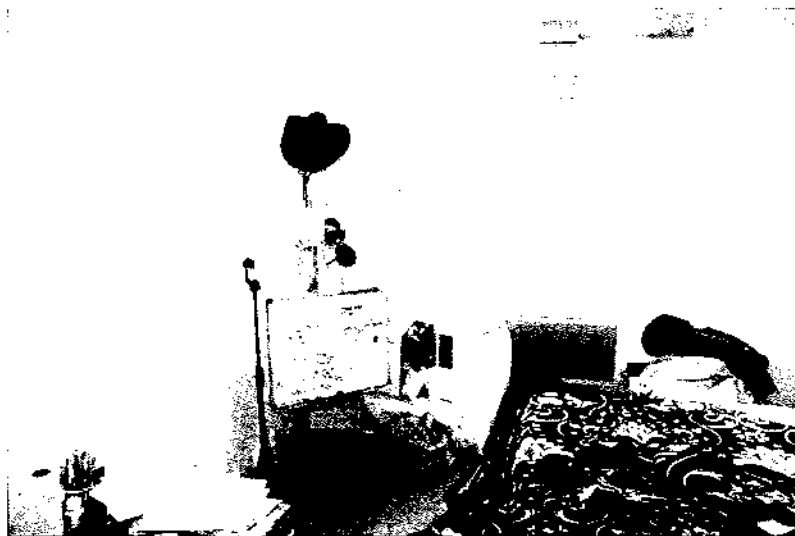
Le chauffage est assuré par deux radiateurs électriques, avec un thermostat d'ambiance.

Cette pièce à vivre est équipée d'un placard mural démuné de porte.

Présence d'un visiophone.

SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 - 137234

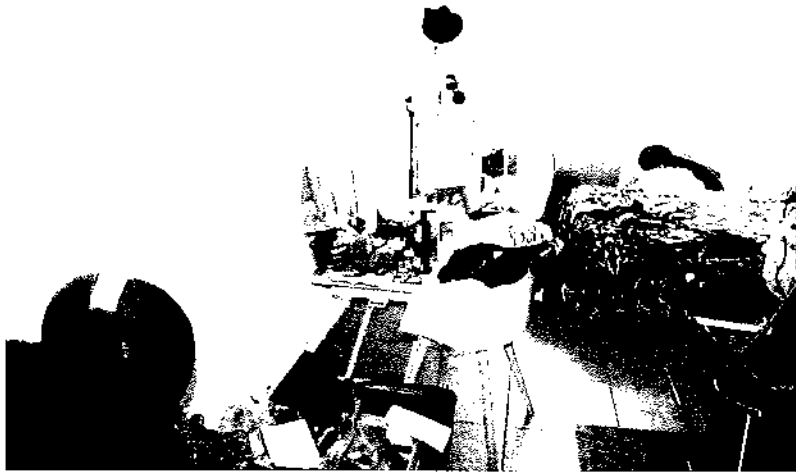




SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234



SAS AIX-JUR'ISTRÉS commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234









Salle d'eau, wc :

Le sol est garni d'un carrelage gris.

Nous pouvons noter la présence d'un WC, d'un receveur de douche, avec placage mural, d'un meuble vasque avec deux tiroirs, d'un miroir mural.

D'un meuble colonne comprenant une machine à laver.

Cette salle d'eau est équipée d'un sèche-serviettes et d'un porte-serviettes.

Nous pouvons noter la présence d'un point lumineux au niveau du plafond et au-dessus du meuble vasque.

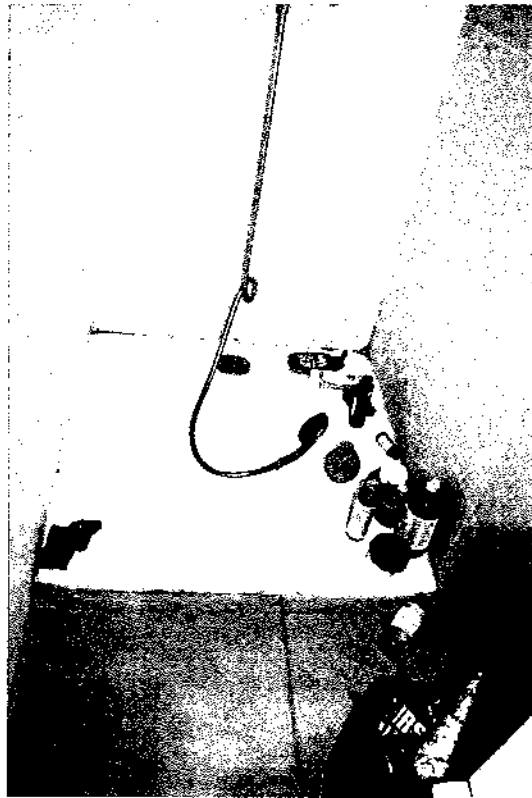
Il nous est indiqué, que la production d'eau chaude est collective, et qu'elle est assurée par des panneaux solaires placés que le toit de l'immeuble.



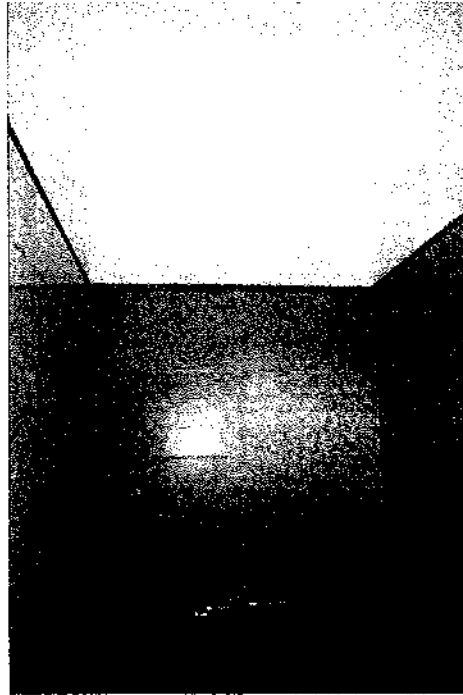
SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234



SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234



SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234



Suite à cela nous nous rendons au sous-sol de l'immeuble où se trouve la place de **stationnement** attaché au logement visé ci-dessus, portant le numéro 120.

Il s'agit d'un emplacement ouvert, présent dans un sous-sol sécurisé par une porte de garage avec télécommande.



Il est joint au présent procès-verbal descriptif, un **Certificat de superficie** de la partie privative, établi par le cabinet AUDITIM.

SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234



Certificat de superficie de la partie privative

Número de dossier : NT-24/097
Date du repérage : 05/03/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des plantiers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.


Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 350 route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C Commune : 13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale HY, Parcelle(s) n° 268 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bât. C; Étage RDC; Porte D120, Lot numéro 5003	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : M. APOLLONI Loïc Adresse : 484, boulevard Paul Rappal 13730 ST VICTOIRE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maitre Eric FERRANDINO Adresse : 395, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 Aix - en - Provence	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 874 121 Désignation de la campagne d'assurance : NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425142860P1A - 31 décembre 2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carré totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux) Surface au sol totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)	

Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER | 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence | Tél. : 04 42 53 45 30 - 06 89 21 82 27 - E-mail : contact@auditim-experts.fr
N°SIREN: 444 674 121 | Compagnie d'assurance : NEXUS n° RCP 425142860P1A

1/2
Rapport du :
18/03/2024

SAS AIX-JUR'ISTRES commissaires de Justice Associés
Procès-verbal descriptif immobilier en date du 5 mars 2024 / 137234

Certificat de superficie n° NT-24/097 

Résultat du repérage

Date du repérage : 05/03/2024
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : NÉANT
Liste des pièces non visitées : NÉANT
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître ERIC FERRANDINO
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

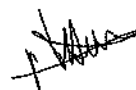
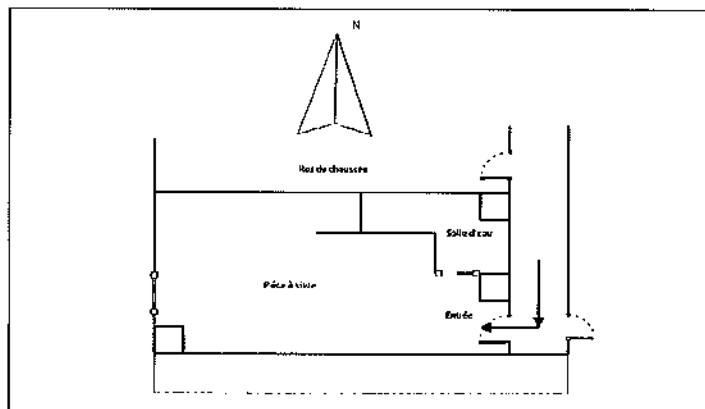
Parties de l'immobilier visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée			
Entrée	2,06	2,06	
Pièce à vivre	17,93	17,93	
Salle d'eau	3,53	3,53	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)

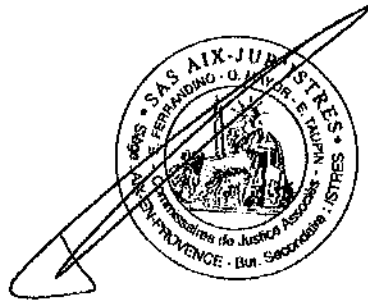
Fait à AIX EN PROVENCE, le 05/03/2024

Par : Oraini Patrick

Telles sont les constatations que nous avons faites et de tout ce que dessus, avons dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à notre requérant(e), auquel nous avons annexé les différents clichés photographiques qui ont été réalisés par nous sur les lieux au moyen d'un appareil photo numérique et ont été développés sur un ordinateur avec pour seules modifications, une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Le commissaire de Justice Associé
Maître Eric FERRANDINO





Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : NT-24/097
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 05/03/2024
 Heure d'arrivée : 14 h 30
 Temps passé sur site : 01 h 15

<p>A. - Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 350 route des Milles - Domaine de la Grassie, Bât D Commune : 13090 AIX EN PROVENCE Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. D; Etage RDC; Porte D120, Lot numéro 5003 Section cadastrale HY, Parcelle(s) n° 268</p> <p>Informations collectées auprès du donneur d'ordre : <input type="checkbox"/> Présence de traitements antérieurs contre les termites <input type="checkbox"/> Présence de termites dans le bâtiment <input type="checkbox"/> Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006</p> <p>Documents fournis : Néant Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage : Habitation (partie privative d'immeuble) Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH : Néant</p>
<p>B. - Désignation du client</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : M. APOLLONI Loïc Adresse : 484, boulevard Paul Raphael 13730 ST VICTORET <i>Si le client n'est pas le donneur d'ordre :</i> Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Apporteur Nom et prénom : Maître Eric FERRANDINO Adresse : 395, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 Aix - en - Provence</p>
<p>C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p><i>Identité de l'opérateur de diagnostic :</i> Nom et prénom : Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse : 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET : 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance : NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2024 Certification de compétence 17418158 délivrée par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, le 01/02/2023</p>

Etat relatif à la présence de termites n° NT-24/097



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Rez de chaussée,
Entrée,

Pièce à vivre,
Salle d'eau,
1er Sous sol - Parking lot n° 1116 portant le n°
112

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Pièce à vivre	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
1er Sous sol Parking lot n° 1116 portant le n° 112	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyuensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

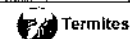
- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Etat relatif à la présence de termites n° NT-24/097

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**Maitre Eric FERRANDINO****Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :****Néant**

Etat relatif à la présence de termites n° NT-24/097



J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)

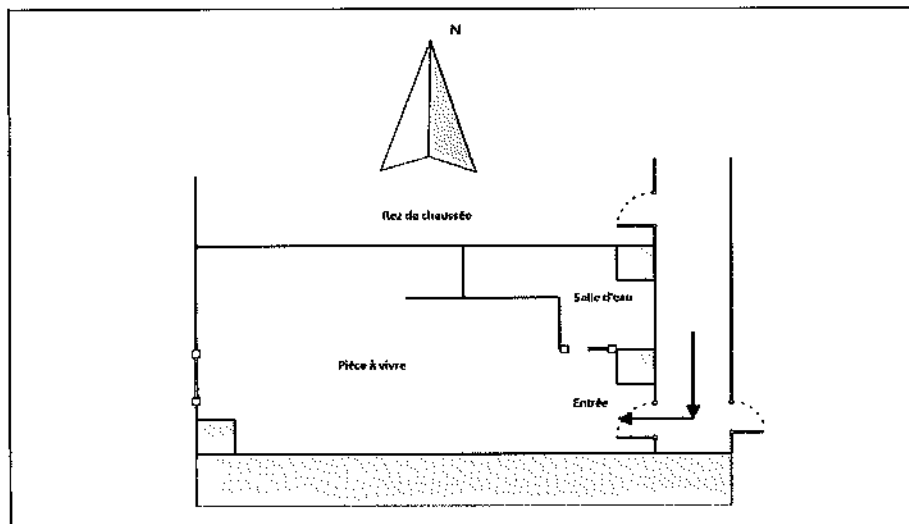
Visite effectuée le 05/03/2024.
Fait à AIX EN PROVENCE, le 05/03/2024

Par : Orsini Patrick

Signature du représentant :

--

Annexe – Croquis de repérage



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini
 Etabli le : 08/03/2024
 Valable jusqu'au : 05/03/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 350 route des Milles - Domaine de la Grassie, Bât D
 13090 AIX EN PROVENCE
 Bat. D; Elage RDC; Porte D120, N° de lot: 5003

Appareil non disponible

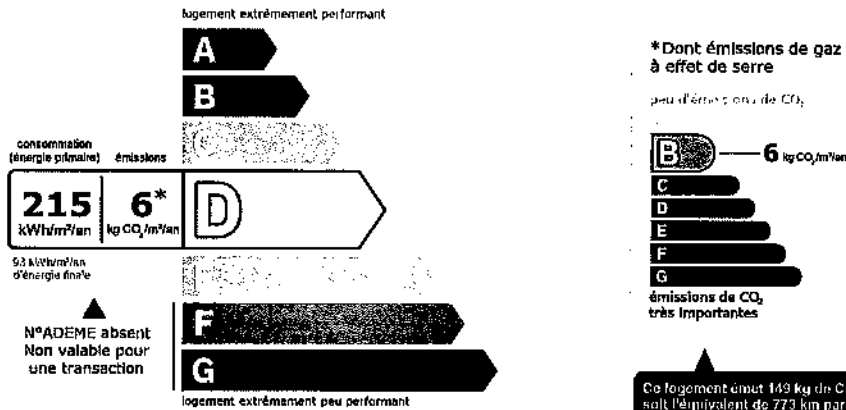


Type de bien : Appartement
 Année de construction : 2013 - 2021
 Surface habitable : 23,52 m²

Propriétaire : M. APOLLONI Loïc
 Adresse : 484, boulevard Paul Raphel 13730 ST VICTOIRET

Performance énergétique et climatique

Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 149 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 773 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p 3 pour voir les détails par poste



entre **440 €** et **640 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

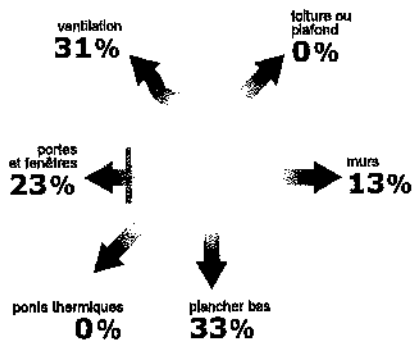
Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER
 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C
 13090 Aix en Provence
 tel : 04.42.53.45.30 .06.89.21.82.27

Diagnosticteur : ORSINI Patrick
 Email : contact@auditim-expertises.fr
 N° de certification : 8071116
 Organisme de certification : BUREAU VERITAS CERTIFICATION France

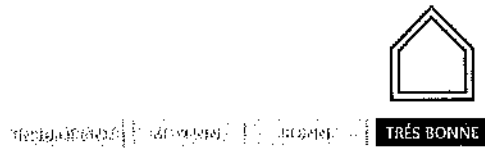
Auditim

À l'attention du propriétaire du bien ou du mandataire de l'acheteur, selon le cas, DPE et DPEi sont des diagnostics obligatoires pour la vente ou la location de logements (art. 1719 et 1752 du Code de Commerce). L'Agence vous informe que les données techniques (Bâtiment, Adresse) sont standardisées dans la base de données de l'Observatoire DPE et sont susceptibles de ne pas correspondre à votre situation. Les données sont collectées à partir de la déclaration de votre DPE. Vous devez vous assurer de la validité de ces données. Si l'acheteur ou le propriétaire ne peut pas effectuer de vérification, il est recommandé de consulter un professionnel de l'énergie pour obtenir des conseils et des recommandations.

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



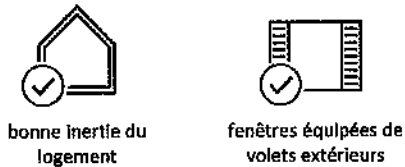
Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*

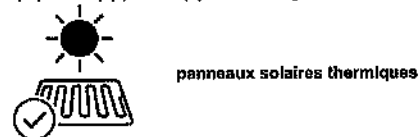


Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Electrique 1 019 (442 é.f.)	entre 100 € et 150 €	24 %
eau chaude	Electrique 3 407 (1 481 é.f.)	entre 290 € et 400 €	63 %
refroidissement			0 %
éclairage	Electrique 103 (45 é.f.)	entre 10 € et 20 €	2 %
auxiliaires	Electrique 533 (232 é.f.)	entre 40 € et 70 €	11 %
énergie totale pour les usages recensés :		5 060 kWh (2 200 kWh é.f.)	entre 440 € et 640 € par an

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 70ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

é.f. = énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -29% sur votre facture soit -53€ par an

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



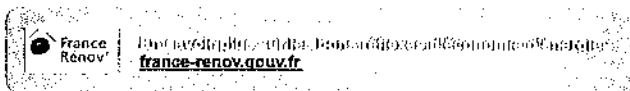
Consommation recommandée → 70ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

29ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -140€ par an

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.








Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement







	description	isolation
I I Murs	Mur en béton banché d'épaisseur 35 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	
	Mur en béton banché d'épaisseur 35 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur	très bonne
	Mur en béton banché d'épaisseur 35 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
— Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un sous-sol non chauffé	insuffisante
^ Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 20 mm et volets roulants aluminium	très bonne
	Porte(s) bois opaque pleine	

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Chauffe eau électrique instantané, couplé avec un système solaire
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A après 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion de l'énergie et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ECS	Entretien des installations d'ECS solaire.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Les travaux recommandés pour améliorer la performance énergétique



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 3 + 4 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

Les travaux essentiels Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

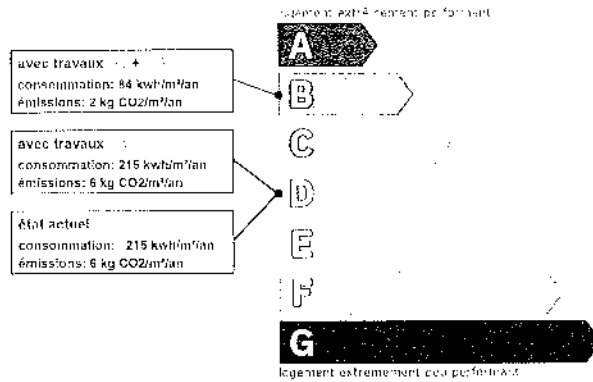
Les travaux à envisager Montant estimé : 8800 à 13200€

Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

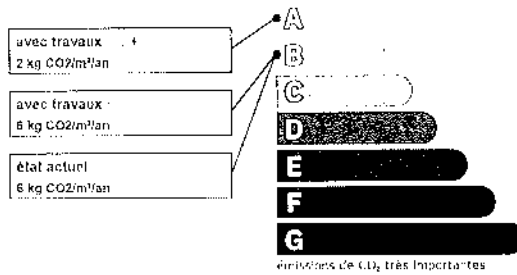
Commentaires :
Néant

D15 Diagnostic de performance énergétique (logement)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov' est un programme de soutien financier de l'État et des collectivités territoriales pour accompagner les particuliers et les professionnels dans la rénovation énergétique de leur logement.

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

France Rénov' est un programme de soutien financier de l'État et des collectivités territoriales pour accompagner les particuliers et les professionnels dans la rénovation énergétique de leur logement.

<https://france-renov.gouv.fr/aidos>



Le Gouvernement s'engage à accompagner les particuliers et les professionnels dans la rénovation énergétique de leur logement.

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.dln.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 (Moteur TribuEnergie; 1.4.25.1) Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : NT-24/097 Photographies des travaux
Date de visite du bien : 05/03/2024
Invariant fiscal du logement : N/A
Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale HV, Parcelle(s) n° 268
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021
Nombre d'immatriculation de la copropriété : N/A

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	⊕ Observé / mesuré	13 Bouches du Rhône
Altitude	📏 Donnée en ligne	197 m
Type de bien	⊕ Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	2013 - 2021
Surface habitable du logement	⊕ Observé / mesuré	23,52 m²
Nombre de niveaux du logement	⊕ Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	⊕ Observé / mesuré	2,49 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	⊕ Observé / mesuré 17,8 m²
	Type de local adjacent	⊕ Observé / mesuré un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
	Matériau mur	⊕ Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊕ Observé / mesuré 35 cm
	Isolation	⊕ Observé / mesuré oui
	Année isolation	📅 Document fourni 2013 - 2021
Mur 2 Ouest	Doublage rapporté avec lame d'air	⊕ Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Surface du mur	⊕ Observé / mesuré 7,05 m²
	Type de local adjacent	⊕ Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	⊕ Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	⊕ Observé / mesuré 35 cm
	Isolation	⊕ Observé / mesuré oui
Mur 3 Est	Année isolation	📅 Document fourni 2013 - 2021
	Doublage rapporté avec lame d'air	⊕ Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Surface du mur	⊕ Observé / mesuré 6,59 m²
	Type de local adjacent	⊕ Observé / mesuré des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	⊕ Observé / mesuré 8,59 m²
	État isolation des parois Aiu	⊕ Observé / mesuré non isolé
Surface Aue	⊕ Observé / mesuré 7 m²	

	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	35 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	📄	Document fourni	2006 - 2012
	Isolage rapporté avec lame d'air	⊖	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Plancher	Surface de plancher bas	⊖	Observé / mesuré	23,52 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	⊖	Observé / mesuré	23,52 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	⊖	Observé / mesuré	23,52 m²
	Type de pb	⊖	Observé / mesuré	Date béton
	Isolation: oui / non / inconnue	⊖	Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	⊖	Observé / mesuré	23,52 m²
Plafond	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	⊖	Observé / mesuré	Date béton
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	non
Fenêtre Ouest	Surface de baies	⊖	Observé / mesuré	1,54 m²
	Placemant	⊖	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
	Orientation des baies	⊖	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	⊖	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊖	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⊖	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⊖	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⊖	Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	⊖	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⊖	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⊖	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊖	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⊖	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
Type de masques proches	⊖	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	⊖	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte	Surface de porte	⊖	Observé / mesuré	2 m²
	Placemant	⊖	Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Alu	⊖	Observé / mesuré	8,59 m²
	Etat isolation des parois Alu	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊖	Observé / mesuré	8,59 m²
	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	⊖	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	⊖	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	⊖	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⊖	Observé / mesuré	Lp: 5 cm

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	⊖ Observé / mesuré VMC 5F Hygro A après 2012
	Année installation	⊖ Observé / mesuré 2015
	Energie utilisée	⊖ Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	⊖ Observé / mesuré une
	Logement Traversant	⊖ Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	⊖ Observé / mesuré installation de chauffage simple

Type générateur	⊖	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
Année installation générateur	⊖	Observé / mesuré	2008
Energie utilisée	⊖	Observé / mesuré	Electrique
Type émetteur	⊖	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
Type de chauffage	⊖	Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	⊖	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Nombre de niveaux desservis	⊖	Observé / mesuré	1
Type générateur	⊖	Observé / mesuré	Electrique - Chauffe eau électrique instantané
Année installation générateur	⊖	Observé / mesuré	2015
Energie utilisée	⊖	Observé / mesuré	Electrique
Chaudière murale	⊖	Observé / mesuré	non
Type de distribution	⊖	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces éliminées contiguës
Soulage pour ECS	⊖	Observé / mesuré	oui
Type de production	⊖	Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 8 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

En l'absence de données du syndic conforme à l'arrêté du 17 juin 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique, l'estimation des consommations d'énergie ne prend pas en compte le chauffe eau électrique instantané, couplé avec un système solaire collectif.

Informations société : Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence
Tél. : 04.42.53.45.30 .06.89.21.82.27 - N°SIREN : 444 874 121 - Compagnie d'assurance : NEXUS n° RCP 425L42860P4A

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr>).

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : NT-24/097
 Date du repérage : 05/03/2024
 Heure d'arrivée : 14 h 30
 Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département :..... Bouches-du-Rhône Adresse :..... 350 route des Milles - Domaine de la Grassie, Bât D Commune :..... 13090 AIX EN PROVENCE Section cadastrale HY, Parcelle(s) n° 268 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. D; Etage RDC; Porte D120, Lot numéro 5003	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom :... M. APOLLONI Loic Adresse :..... 484, boulevard Paul Raphel 13730 ST VICTORET
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Maître Eric FERRANDINO Adresse :..... 395, route des Milles - Résidence du Soleil 13090 Aix - en - Provence	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom :..... Orsini Patrick Raison sociale et nom de l'entreprise :..... Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER Adresse :..... 350, Route des Milles - Domaine de la Grassie - Bât C 13090 Aix en Provence Numéro SIRET :..... 444 674 121 Désignation de la compagnie d'assurance :..... NEXUS Numéro de police et date de validité : RCP 425L42860PIA - 31 décembre 2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) <p style="text-align: center;"> Surface loi Carrez totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux) Surface au sol totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux) </p>	

Certificat de superficie n° NT-24/097**Résultat du repérage**

Date du repérage : **05/03/2024**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NÉANT**
 Liste des pièces non visitées : **NÉANT**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **MAÎTRE ERIC FERRANDINO**
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens L'ol Carrez :

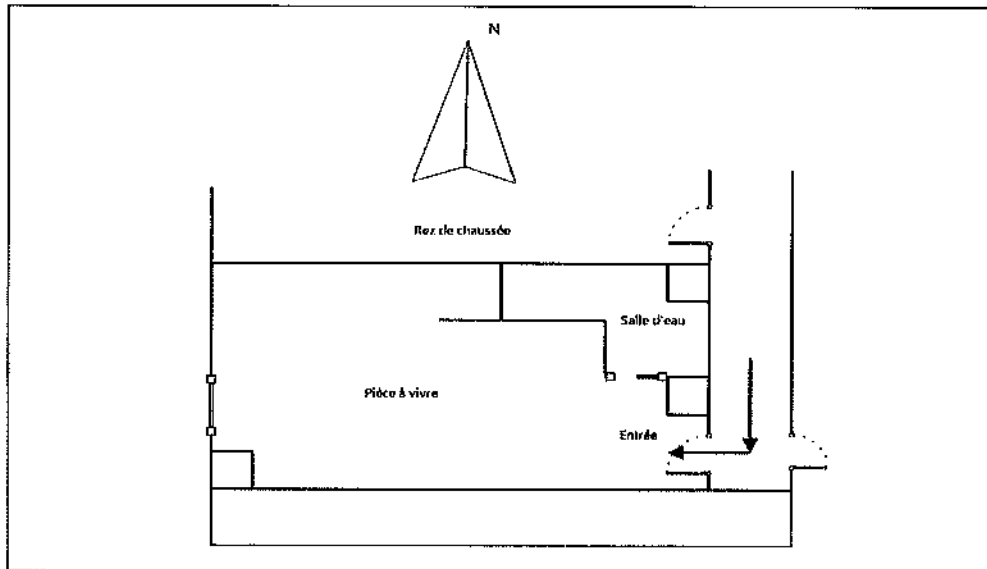
Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sans Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée			
Entrée	2,06	2,06	
Pièce à vivre	17,95	17,95	
Salle d'eau	3,51	3,51	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface lol Carrez totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 23,52 m² (vingt-trois mètres carrés cinquante-deux)

Fait à **AIX EN PROVENCE**, le **05/03/2024**

Par : Orsini Patrick



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : NT-24/097
Réalisé par PATRICK ORSINI
Pour le compte de Cabinet AUDITIM - AUDIT
TECHNIQUE IMMOBILIER

Date de réalisation : 18 mars 2024 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° IAL-13001-06 du 31 août 2021.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
350 Rte des Milles
13090 Aix-en-Provence

Référence(s) cadastrale(s):
HY0266

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
M. APOLLONI Loïc
Acquéreur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnié est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation...	approuvé	27/09/2012	oui	non	p.3
PPRn	Inondation Par une crue (éboulement de cours...)	approuvé	02/03/2020	non	non	p.3
PPRn	Feu de forêt	prescrit	30/03/2021	oui	non	p.4
(1) PAC	Inondation	notifié	23/07/2015	oui	-	p.4
PAC	Feu de forêt	notifié	23/05/2014	non	-	p.6
PAC	Feu de forêt	notifié	23/05/2014	oui	-	p.6
PAC	Inondation Par ruissellement et coulée de boue	notifié	16/04/2014	oui	-	p.6
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (limité) du à des...	approuvé	17/05/2001	non	non	p.7
(2) SIS	Pollution des sols	approuvé	16/10/2019	non	-	p.7
PAC	Inondation	notifié	23/07/2015	non	-	p.8
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du front de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁵⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	9 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Porter à connaissance.

(2) Secteur d'Information sur les Sols.







(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation du foncier au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2016-434 du 4 juin 2016, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2016.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-des-position-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Non	
 Mouvement de terrain	Non	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	
 Canalisation TMD	Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	10
Déclaration de sinistres indemnisés.....	12
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	13
Annexes.....	14

Etat des Risques et Pollutions

Cet état, à l'exception de la section 10, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou le bailleur et/ou le locataire par le bailleur. Il est dû en tout ou partie de 6 mois et doit être actualisé, le nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (BNI ou non BNI) Document réalisé le : 13/03/2024

Parcelle(s) : HY0258
 350 Rue des Mûles 13090 Aix-en-Provence

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation Cise/fortentente Remouillage des sables Submersions maritimes Avalanches

Mouvements de terrain Mt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique

Fau de forêt autres

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers Adaptation Effondrement Tassement Emission de gaz

Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement non

L'immeuble est situé en zone de prescription non

Si la prescription concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés non

Si la prescription ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et onérosité, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5

Tres faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3

Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe NMT (catastrophe naturelle, minérale ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NMT* non

*Informations à compléter par le vendeur/locateur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral du 05/06/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : non

oui, à l'horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à l'horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zone à l'évaluation

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone non

L'immeuble est concerné par une obligation de désignation et de renoncement à l'état à réaliser non

*Informations à compléter par le vendeur/locateur

Parties concernées

Vendeur	M. APOLLONI Loïc	à	so
Acquéreur		à	so

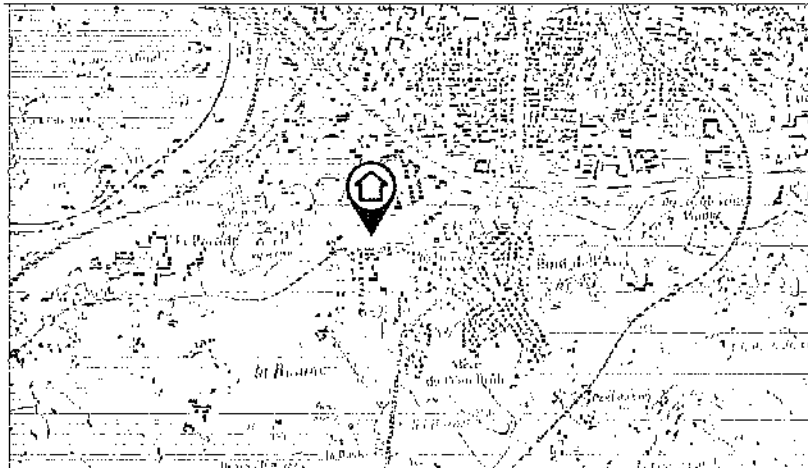
Aux fins de l'implication des obligations d'information réglementaire particulières, les adresses complètes qui peuvent être signalés dans les documents d'information préliminaire et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

Concerné*

PPRi Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels,
approuvé le 27/06/2012

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

A ce jour, les services de l'Etat en charge de cette information n'ont pas encore mis à disposition la dernière cartographie valide.

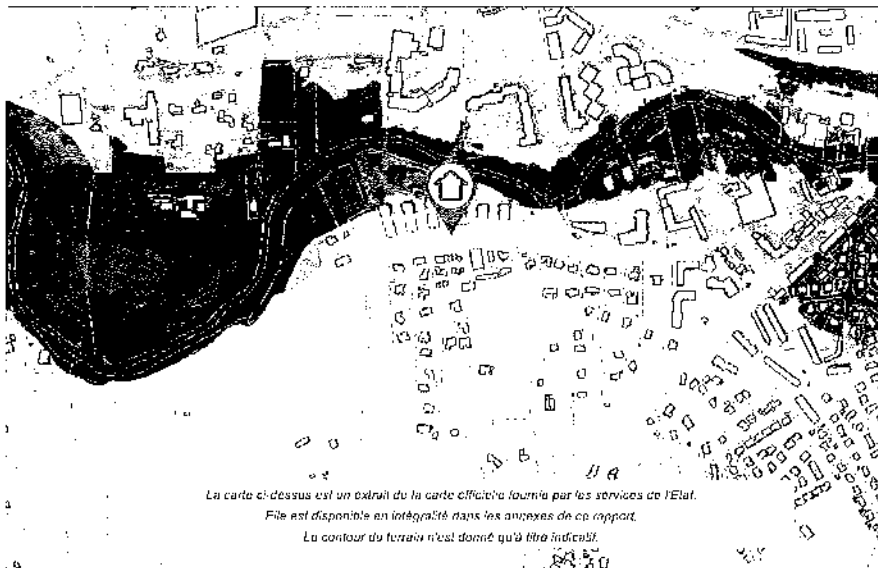
Dès sa mise à disposition, vous serez informé et aurez la possibilité de mettre à jour votre ERP.

Inondation

Non concerné*

PPRi Par une crue (débordement du cours d'eau), approuvé le
02/03/2020

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Feu de forêt

PPRi Feu de forêt, prescrit le 30/03/2021

Concerné*

* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.

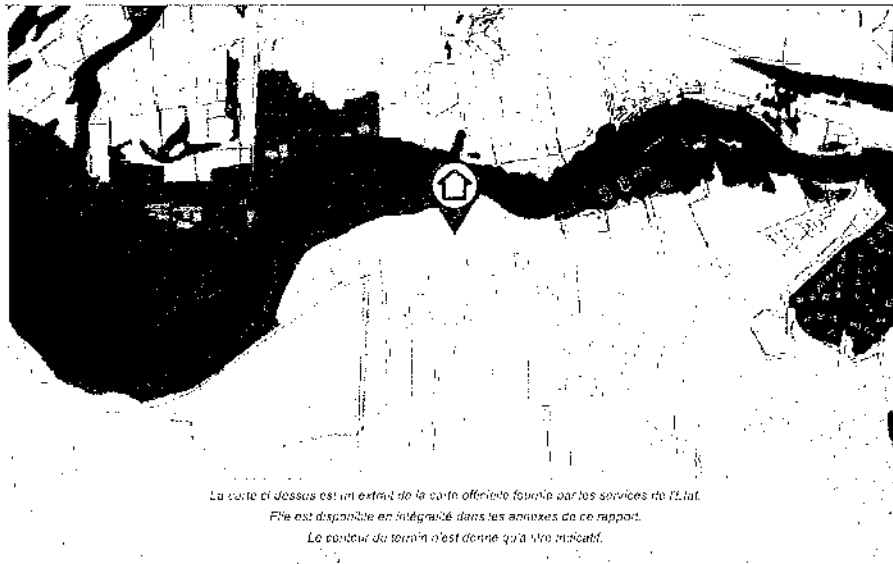
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Inondation

PAC Inondation, prescrit le 23/07/2015

Concerné*

* L'immunité est située dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

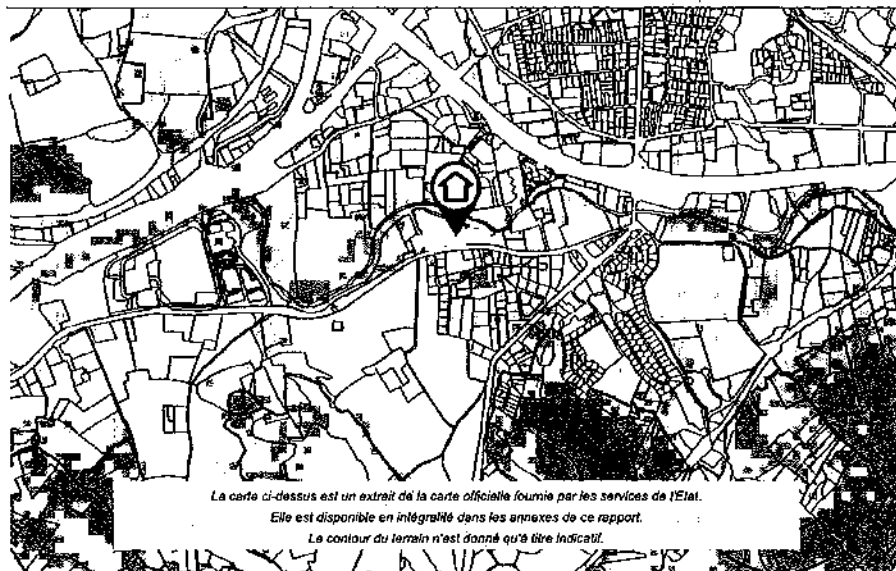


Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

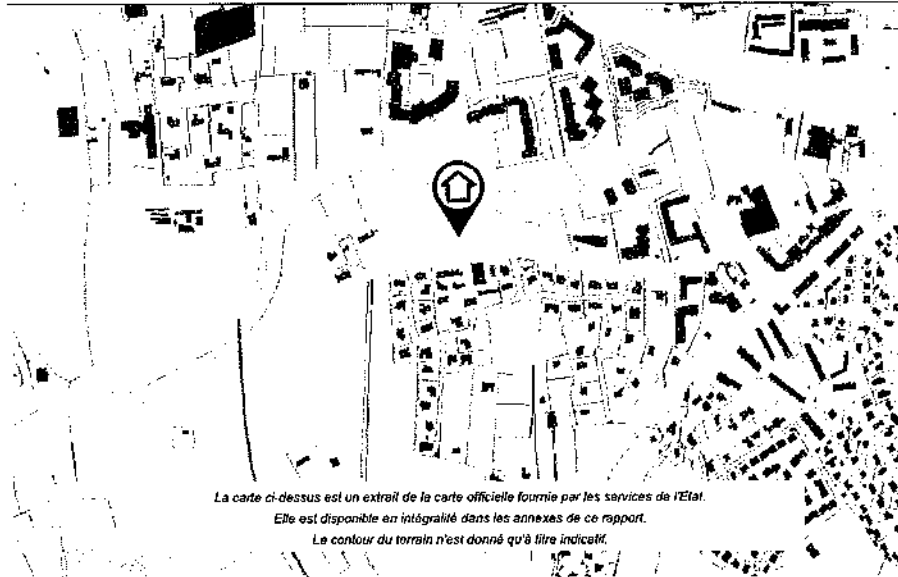


Inondation

PAC Par ruissellement et coulée de boue, notifié le 15/04/2014

Concerné*

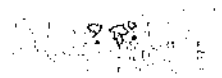
* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



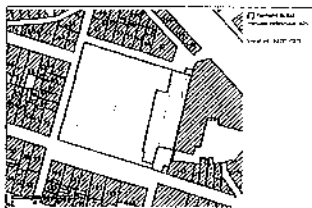
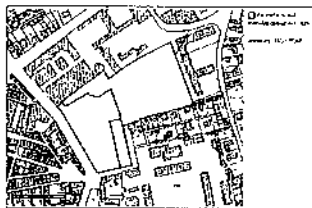
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

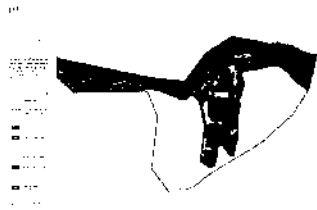
Le PPRn Localisé (fontis) du à des cavités anthropiques, approuvé le 17/05/2001



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/10/2019



Le PAC Inondation notifié le 23/07/2015



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/09/2023	14/09/2023	28/12/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/11/2022	01/11/2022	08/02/2023	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	03/05/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2021	05/10/2021	17/10/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2019	01/12/2019	13/03/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2019	30/09/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2017	31/12/2017	27/07/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2016	30/09/2016	01/09/2017	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/12/2008	16/12/2008	22/04/2009	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2007	30/09/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/2005	10/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/12/2003	02/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	30/09/2002	01/02/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/09/1998	07/09/1998	13/01/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1996	30/09/1998	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/01/1994	18/01/1994	10/02/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	24/09/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1993	30/06/1993	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	28/02/1993	05/07/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	12/06/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1986	27/08/1986	09/01/1987	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	08/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.gisrisques.gouv.fr/>

Préfecture : Marseille - Bouches-du-Rhône
 Commune : Aix-en-Provence

Adresse de l'immeuble :
 350 Rte des Milles
 Parcelle(s) : HY0268
 13090 Aix-en-Provence
 France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

M. APOLLONI Lolc

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/06/2012
- > Note de présentation du PAC Par ruissellement et coulée de boue, notifié le 15/04/2014
- > Note de présentation du PAC Inondation, notifié le 23/07/2015
- > Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/06/2012
- > Note de présentation du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014

Seul mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire que vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Cabinet AUDITIM - AUDIT TECHNIQUE IMMOBILIER en date du 18/03/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°IAL-13001-06 en date du 31/08/2021 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communautaire d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 27/06/2012
- Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 30/03/2021.
- A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon les informations "Porter à connaissance" (PAC) par la préfecture, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation au vu du PAC Inondation notifié le 23/07/2015
- Le risque Inondation Par ruissellement et coulée de boue au vu du PAC Inondation notifié le 15/04/2014

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° IAL-13001-06 du 31 août 2021
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 27/06/2012
 - Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 02/03/2020
 - Cartographie informative du PAC Inondation, notifié le 23/07/2015
 - Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014
 - Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 23/05/2014
 - Cartographie informative du PAC Par ruissellement et coulée de boue, notifié le 15/04/2014
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2021-08-31-00016

arrete_IAL_13001_06



Direction départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône

**Arrêté n° IAL-13001-06
modifiant l'arrêté IAL-13001-05 du 3 juillet 2020
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune
d'Aix-en-Provence**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-13001-05 du 3 juillet 2020 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune d'Aix-en-Provence ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 mars 2021 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels majeurs relatif aux risques d'incendie de forêt sur la commune d'Aix-en-Provence ;

VU l'arrêté préfectoral n° 13-2021-06-10-01 du 10 juin 2021 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Issemio, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires ;

VU l'arrêté n°13-2021-06-14-014 du 14 juin 2021 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône ;

Sur proposition de M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône;

16, rue Antoine Zaffara – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

ARRÊTE

Article premier : le document d'information communal (DCI) de la commune d'Aix-en-Provence annexé à l'arrêté du 18 janvier 2013 est remplacé par le DCI mis à jour et annexé au présent arrêté.

Article 2 : Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune d'Aix-en-Provence, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie d'Aix-en-Provence, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante : <https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire>.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune d'Aix-en-Provence et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône.

Article 4 :

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le sous-préfet d'arrondissement d'Aix-en-Provence, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune d'Aix-en-Provence sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

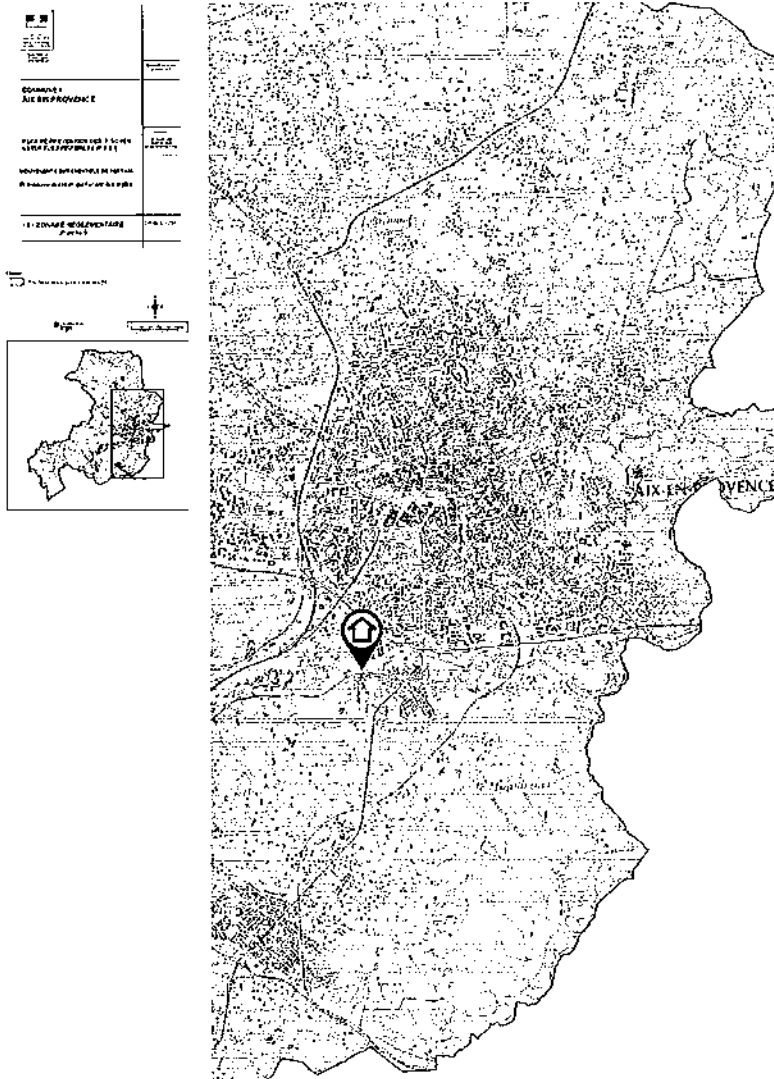
Marseille, le 31 août 2021

Pour le Préfet et par délégation,
l'adjoint au chef de service urbanisme et
risques
chef du pôle risques



SIGNÉ

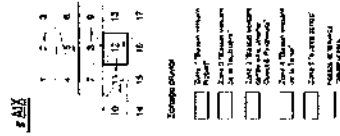
Julien Langumier

16, rue Antoine Zaltera – 13332 Marseille Cedex 3
Téléphone : 04 91 28 40 40
www.bouches-du-rhone.gouv.fr



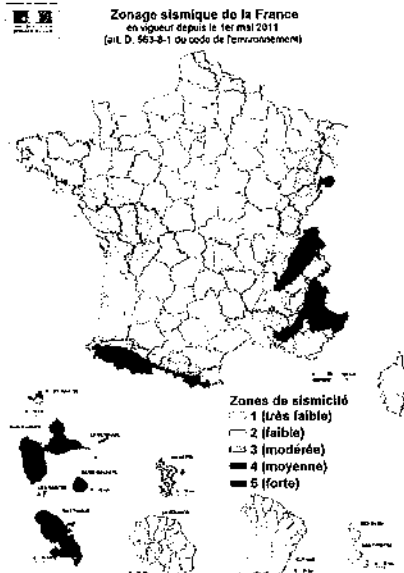


 <p> DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE L'ÉQUIPEMENT 21, rue de la République 31000 TOULOUSE Cedex 3 Tél. 05 61 21 40 40 Fax 05 61 21 40 49 Site : www.haute-garonne.fr </p>	<p> PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION PAR DERIVEMENT DE L'ARC ET DE SES AFFLUENTS SUR LE TERRITOIRE D'HAUTE-GARONNE (ÉDITION 07/2020) </p> <p> CARTE DE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE PLANCHE 4 / 8 </p> <p> Echelle 1:5000 Sources : Orthophotoplan IGN Bd Parcellaire PCI DDTM 13 / SU / PR </p> <p> PPRI APPROUVÉ PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL LE 2 MARS 2020 </p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code</th> <th>Description</th> <th>Zone</th> <th>Code</th> <th>Description</th> <th>Zone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>Zone à risque d'inondation</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	Code	Description	Zone	Code	Description	Zone	1	Zone à risque d'inondation	1	1	Zone à risque d'inondation	1	2	Zone à risque d'inondation	2	2	Zone à risque d'inondation	2	3	Zone à risque d'inondation	3	3	Zone à risque d'inondation	3	4	Zone à risque d'inondation	4	4	Zone à risque d'inondation	4	5	Zone à risque d'inondation	5	5	Zone à risque d'inondation	5	6	Zone à risque d'inondation	6	6	Zone à risque d'inondation	6	7	Zone à risque d'inondation	7	7	Zone à risque d'inondation	7	8	Zone à risque d'inondation	8	8	Zone à risque d'inondation	8	9	Zone à risque d'inondation	9	9	Zone à risque d'inondation	9	10	Zone à risque d'inondation	10	10	Zone à risque d'inondation	10	<p> Limites communales Rivier PARCELLE Zone à risque d'inondation Bloc d'air Bloc forcé Rouge Vigier Limites Zone d'Élaboration des Oueds (ZEO) </p>	 <p> Direction Départementale des Territoires et de l'Équipement Haute-Garonne </p>
Code	Description	Zone	Code	Description	Zone																																																																	
1	Zone à risque d'inondation	1	1	Zone à risque d'inondation	1																																																																	
2	Zone à risque d'inondation	2	2	Zone à risque d'inondation	2																																																																	
3	Zone à risque d'inondation	3	3	Zone à risque d'inondation	3																																																																	
4	Zone à risque d'inondation	4	4	Zone à risque d'inondation	4																																																																	
5	Zone à risque d'inondation	5	5	Zone à risque d'inondation	5																																																																	
6	Zone à risque d'inondation	6	6	Zone à risque d'inondation	6																																																																	
7	Zone à risque d'inondation	7	7	Zone à risque d'inondation	7																																																																	
8	Zone à risque d'inondation	8	8	Zone à risque d'inondation	8																																																																	
9	Zone à risque d'inondation	9	9	Zone à risque d'inondation	9																																																																	
10	Zone à risque d'inondation	10	10	Zone à risque d'inondation	10																																																																	



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

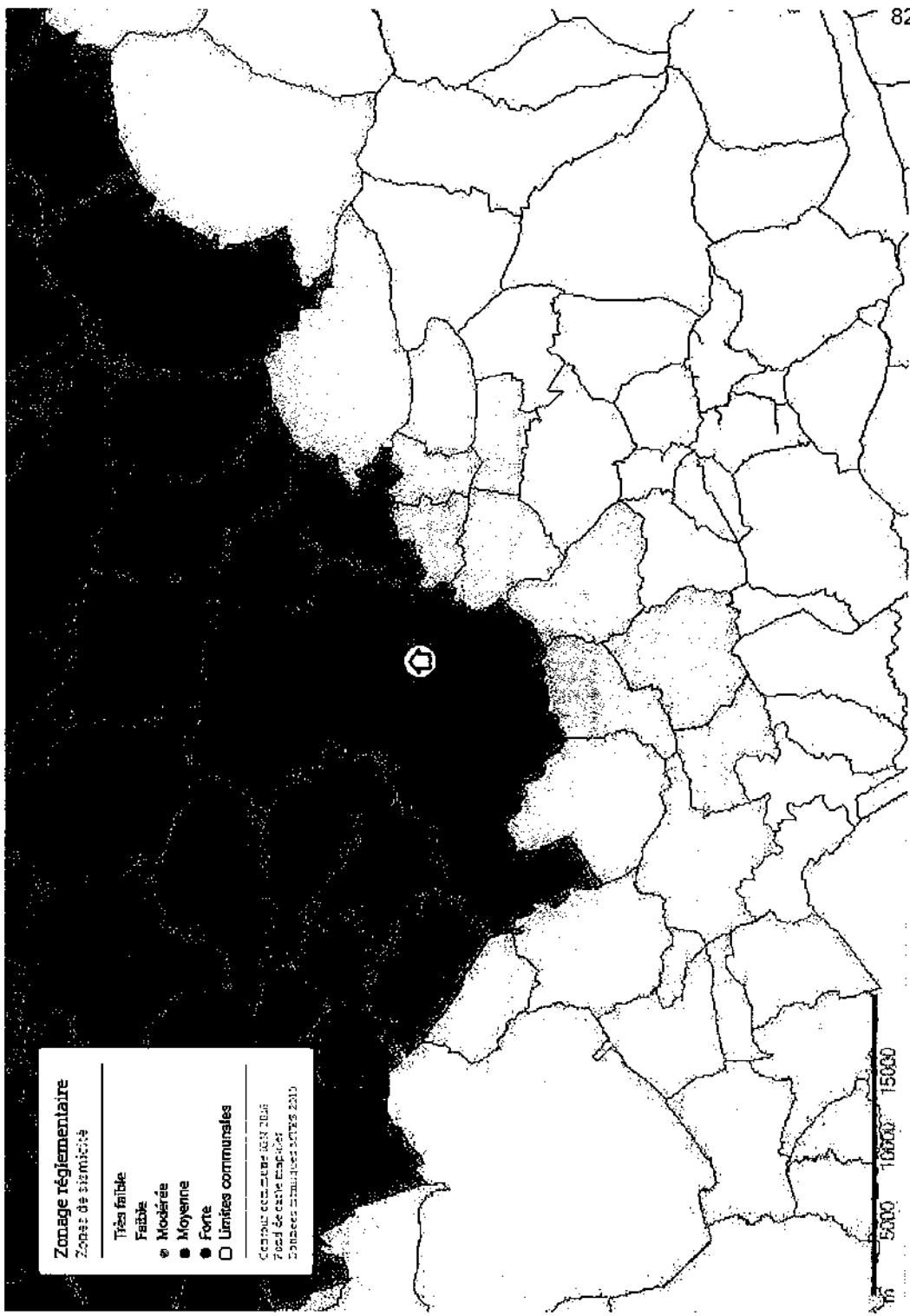
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Zonage réglementaire
Zones de sismicité

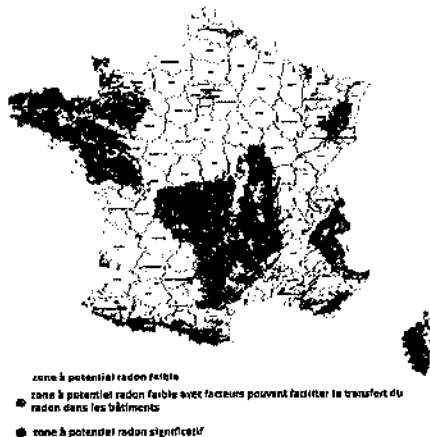
Très faible
Faible
● Modérée
● Moyenne
● Forte
□ Limites communales

CENTRALE COMMUNALE JAN 2016
FUSIL DE CARTE EMPLOYER
COMMUNE COMMUNES 2016



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre International de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites Internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



PRÉFET DES
BOUCHES-DU-RHÔNE
Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service
Urbanisme

16, rue A. Zeller
13332 MARSEILLE 9

Approuvé par arrêté
préfectoral le
27 juin 2012

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.)

MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAIN

Phénomène de retrait / gonflement des argiles

3 - REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I:- PORTEE DU REGLEMENT P.P.R., DISPOSITIONS GENERALES	P 2
Article I-1.: Champ d'application	P 2
Article I-2.: Effets du P.P.R.	P 3
Article I-3.: Dérogation aux règles du P.P.R.	P 5
Article I-4 Autres réglementations	P 5
Article I-5 Information du public et gestion de crise	P 8
TITRE II:- REGLEMENTATION DES PROJETS	P 10
II-1 Mesures applicables aux projets de construction de bâtiment	P 11
II-2 Mesures applicables aux maisons individuelles	P 11
TITRE III:- BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS	P 16
TITRE IV:- MESURES DE PREVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE	P 18
IV-1 Pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale	P 19
IV-2 Pour les concessionnaires de réseaux publics d'eau potable et assainissement	P 19
IV-3 Pour les particuliers	P 20

TITRE I

PORTEE DU REGLEMENT P.P.R.

DISPOSITIONS GENERALES

Article I-1 : Champ d'application

Cadre réglementaire

Le présent règlement s'applique à la Commune d'Aix en Provence. Il détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour réduire le risque naturel **mouvements de terrain différentiels** liés au phénomène de **retrait-gonflement des sols argileux**. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

Les articles L.562-1 et suivants du code de l'environnement fondent le plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain de la commune d'Aix en Provence prescrit par arrêté préfectoral du 6 juillet 2005. Ces articles codifient les dispositions de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques naturels majeurs, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et par la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et la réparation des dommages vient renforcer la concertation et l'information du public ainsi que la prévention des risques à la source. Elle tend à accroître la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques et permet de mieux garantir l'indemnisation des victimes.

L'article 222 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite grenelle 2 est venu modifier certaines dispositions applicables aux PPRN et notamment les articles L 562-1 et L 562-2 du code de l'environnement.

Concernant le risque « retrait/gonflement des argiles », en application des articles L.562-1 et R562-3 du code de l'Environnement, le zonage réglementaire du P.P.R. d'Aix en Provence comprend 1 type de zone délimité en fonction de l'intensité des risques encourus :

- une zone bleue moyennement exposée (B2).

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi que l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

Objectifs

Le règlement du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain « retrait-gonflement » des argiles a pour vocation essentielle de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas un surcoût important.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune Aix en Provence.

Il détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels prévisibles pris en compte à savoir le phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Article I-2 : Effet du PPR

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L.562-4 du code de l'Environnement. A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre.

Dans tout le périmètre du P.P.R., les conditions spéciales ci-après s'imposent en sus des règles définies au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ou d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

En application de l'article R562-5 du code de l'environnement, les mesures de prévention prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à la publication de ce plan et aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10% de la valeur vénale ou estimée à la date d'approbation du présent P.P.R..

Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour se conformer au présent règlement.

Les biens et activités existants antérieurement à la publication du P.P.R. continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

La date de référence pour les "constructions existantes" visées dans le corps de règles des deux zones, est celle de l'approbation du présent P.P.R.

La publication du plan est réputée faite le trentième jour d'affichage en mairie de l'acte d'approbation (article 5 du décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005).

Le respect des dispositions du P.P.R. conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel.

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (article L 125-1 du Code des Assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de mutualisation entre tous les assurés et la mise en place d'une garantie par l'Etat.

Il s'agit d'une couverture du sinistre au titre de la garantie « catastrophe naturelle » sachant que celle-ci est soumise à certaines conditions :

- l'agent naturel doit être la cause déterminante du sinistre et doit présenter une intensité anormale,
- les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages d'incendie ou les dommages aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux pertes d'exploitation, si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré,
- l'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel. Il détermine les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci et couverts par la garantie (article L 125-1 du code des Assurances).

Toutefois, selon les dispositions de l'article L 125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L 125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites d'un PPR approuvé. Cette dérogation à l'obligation de garantie de l'assuré ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

Les maîtres d'ouvrage qui s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt de permis de construire et les professionnels chargés de réaliser les projets sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1. Néanmoins il apparaît nécessaire lors de la délivrance d'une autorisation (de construire, de lotir, etc.) que l'autorité compétente en la matière rappelle, au maître d'ouvrage, au delà du visa, par note distincte, l'existence des dispositions qu'il lui appartient de respecter et, le cas échéant, les moyens de les mettre en œuvre.

Il s'agit là d'un souci de bonne administration mais aussi de l'exercice des compétences de l'Etat et des Maires au titre du droit de l'information des citoyens sur le risque (article 21 de la loi du 22 juillet 1987).

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le non respect des dispositions du P.P.R.:

- est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme, en application de l'article L.562-5 du code de l'Environnement,
- permet aux entreprises d'assurances de déroger à certaines règles d'indemnisation en application de l'article L.125-6, du code des assurances.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire ou déclaration préalable autorisé dans le cadre du présent règlement devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, Bureau d'Etudes etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

Article I-3 : Dérogations aux règles du PPR

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique « minimale » adaptée aux conditions de site conforme à la norme en vigueur (à titre indicatif la mission nommée G11 (étude préliminaire de site) au sens de la norme NF P94 500.

Article I-4 ; Autres réglementations

Le code Civil

Les articles 552, 553 et 1384 du Code Civil mentionnent que la propriété du fond (terrain de surface) implique également la propriété du tréfonds (massif jusqu'au centre de la terre). Ces notions sur le statut de la propriété privée peuvent parfois être amendées par des actes privés (baux, vente séparée etc) ou des dispositions spécifiques relatives à l'intérêt stratégique de la nation « régime des concessions » établies par le Code Minier.

Article 552 : *"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "des servitudes ou services fonciers". Il peut faire au dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police."*

Article 553 : *" Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment."*

Article 1384 : " *On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.....*"

Gestion des eaux pluviales et usées

Les articles 640, 641 et 681 du Code Civil fixent pour l'essentiel le régime juridique des eaux pluviales et définissent les droits et les devoirs des propriétaires fonciers à l'égard de ces eaux.

Article 640 : " *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*"

Article 641 : " *Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond.*

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie à l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de source nées sur un fonds.

Lorsque par des sondages ou des travaux souterrains un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommage résultant de leur écoulement....."

Article 681 : " *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.*"

Au titre de la loi sur l'eau, le rejet des eaux usées peut donner lieu à des prescriptions qui sont pour certaines obligatoires.

Entretien du cours d'eau

En particulier dans les zones exposées aux mouvements de terrain, il est rappelé l'obligation d'entretien faite aux propriétaires riverains d'un cours d'eau, définie à l'article L 215-14 du code de l'Environnement

"Sans préjudice des articles 556 et 557 du code civil et des chapitres Ier, II, IV, VI et VII du présent titre, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives".

Gestion des réseaux

La loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile et notamment l'article 6 ci-dessous mentionné dispose que :

"I. - Les exploitants d'un service, destiné au public, d'assainissement, de production ou de distribution d'eau pour la consommation humaine, d'électricité ou de gaz, ainsi que les opérateurs des réseaux de communications électroniques ouverts au public prévoient les mesures nécessaires au maintien de la satisfaction des besoins prioritaires de la population lors des situations de crise.

(...)

II. - Les maîtres d'ouvrage et exploitants d'ouvrages routiers, ferroviaires ou fluviaux ainsi que les exploitants de certaines catégories d'établissements recevant du public garantissent aux services de secours la disposition d'une capacité suffisante de communication radioélectrique à l'intérieur de ces ouvrages et établissements.

(...)

III. - Afin de favoriser le retour à un fonctionnement normal de ces services ou de ces réseaux en cas de crise, les exploitants des services ou réseaux mentionnés au présent article désignent un responsable au représentant de l'Etat dans le département, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département du siège de la zone de défense lorsque leur activité dépasse les limites du département."

Le décret n°2007-1400 du 28 septembre 2007 relatif à la définition des besoins prioritaires de la population et aux mesures à prendre par les exploitants d'un service destiné au public lors de situations de crise est pris en application du I de l'article 6 sus-visé.

Article I-5 : Information du public et gestion de crise

Un Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) dans le respect du droit à l'information des citoyens sur les risques majeurs (codifié dans les articles L 125-2 et L 125-5 et L 563-3 du code de l'environnement) doit être établi dès la transmission par le préfet des informations nécessaires à son élaboration.

En plus de l'élaboration du DICRIM, le maire doit arrêter les modalités d'affichage des risques et consignes conformément à l'article 6 du décret 90-918 modifié et de l'arrêté du 9 février 2005 (rappel).

Concernant l'information de la population par les communes, l'article 40 de la loi risque du 30 juillet 2003 dispose que:

"Dans les communes où un P.P.R. a été prescrit ou approuvé, le maire informe la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié, sur les caractéristiques du ou des risques naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que sur les garanties prévues à l'article L125-1 du code des assurances. Cette information est délivrée avec l'assistance des services de l'Etat compétents, à partir des éléments portés à connaissance du maire par le représentant de l'Etat dans le

département, lorsqu'elle est notamment prise en application de la loi 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et ne porte pas sur les mesures mises en œuvre par le maire en application de l'article L2212-2 du code général des collectivités territoriales".

Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier bâti ou non bâti, l'article L.125-5 du code de l'environnement crée, pour le propriétaire de ce bien, une **obligation d'information des acquéreurs/locataires (IAL) sur:**

- la situation du bien au regard des risques pris en compte dans un **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)** naturels et technologiques prescrit ou approuvé
- la situation du bien au regard des **zones sismiques** réglementaires en vigueur;
- les **sinistres** subis par le bien, à partir des indemnisations consécutives à un événement ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique,

Un **Plan Communal de Sauvegarde (P.C.S.)** (loi 13 août 2004) doit être établi par la commune. Le PCS détermine en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Il doit être compatible avec les plans d'organisation des secours.

TITRE II

REGLEMENTATION DES PROJETS

Un projet est un ensemble de réalisations de constructions, ouvrages, aménagements ou d'exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles. Ainsi les projets d'extension, de changement de destination ou de reconstruction de biens existants après sinistre sont, comme tout projet nécessitant une déclaration de travaux ou déclaration préalable ou l'obtention préalable d'un permis de construire ou permis d'aménager, réglementés au titre des projets futurs même si cela concerne des biens existants.

Le présent règlement précise les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation. Les conditions de réalisation se traduisent par le respect de règles d'urbanisme et de règles de construction (sous la responsabilité du maître d'ouvrage, du propriétaire, de l'occupant ou de l'utilisateur). Les conditions d'utilisation sont des règles liées à l'usage des biens, ouvrages ou exploitation.

Les dispositions ci-après sont définies en application de l'article L.562-1 du code de l'environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Cette partie du règlement concerne la construction de tout type de bâtiments. Pour les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, des mesures particulières existent et sont traitées dans le chapitre II ci-dessous.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire ou déclaration préalable autorisé dans le cadre du présent règlement devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, Bureau d'Etudes etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

II-1: Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiments
(autres que les maisons individuelles) **ainsi qu'à leurs extensions** (à titre indicatif, voir logigramme p 21)

Article II-1.1 : Est prescrite dans la zone B2 :

La réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500).

>> Ces études devront notamment

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site,
- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînage, murs porteurs, canalisations, etc.) aux conditions générales du site,
- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitation des infiltrations dans le sol, etc.).

Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences « éventuellement » néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre IV du présent règlement. Pour les maisons individuelles et leurs extensions, il convient de se référer à l'article suivant.

II-2 : Mesures s'appliquant aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

A défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées à la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500), il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après aux articles II-2.1 et II-2.2 :

>> ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site,

- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînage, murs porteurs, canalisations, etc.) aux conditions générales du site,

- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitation des infiltrations dans le sol, etc.).

Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences « éventuellement » néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple),

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre IV du présent règlement.

II-2.1 : Règles de construction (voir schémas explicatifs en Annexe 2)

Article II-2.1.1 : Est interdite dans la zone B2 :

* l'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture.

Article II-2.1.2 : Sont prescrites dans la zone B2 les mesures suivantes :

* la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 mètre en zone B2, sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure,

* sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,

* les fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, doivent être dimensionnées selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (règles pour le calcul des fondations superficielles) et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 (fondations superficielles – cahier des clauses techniques) lorsqu'elles sont sur semelles.

* toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique également aux extensions,

* les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales),

* la réalisation d'une bêche périphérique en cas de plancher bas sur radier général. Si le plancher est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et

compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 (dallages – conception, calcul et exécution).

Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis à vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées.

* en cas de d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol ou enterrées ou partiellement enterrées (chaudières ou autres..), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

***Nota :** l'étude de sol est à privilégier car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment.*

Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art, en particulier sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.

De plus, dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires ne sont pas applicables pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire.

La réalisation d'une étude de sol peut conduire à diminuer fortement les mesures à prendre, voire même les supprimer en cas de très faible présence d'argile, ou d'absence, dans les sous sols concernés.

II-2.2 : Dispositions relatives à l'environnement immédiat des constructions projetées en zone B2 :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments dans la zone B2. Elles ont pour objectif de limiter le risque de retrait-gonflement des argiles par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Article II-2.2.1 : Est interdit en zone B2 :

* toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction. Cette mesure est à la charge du propriétaire de l'arbre planté

Article II-2.2.2 : Sont prescrits en zone B2 :

- * le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales et des dispositifs de drainage au réseau collectif lorsque cela est techniquement possible.

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces réseaux, la zone d'épandage de l'assainissement autonome pour les eaux usées et/ou l'exutoire des rejets des eaux pluviales doivent être réalisés à l'aval du bâtiment et à une distance minimale d'éloignement de 10 m de tout bâtiment.

Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il conviendra de déterminer par une étude, confiée à un bureau compétent, les conditions d'épandage ou de rejets (stockage à la parcelle par exemple) afin que ceux-ci soient sans conséquence néfaste sur la construction projetée. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement,

- * la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples, ne pas bloquer la canalisation dans le gros œuvre, éviter les canalisations qui longent les bâtiments...),

* la récupération des eaux pluviales et de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif d'évacuation type caniveau éloigné d'une distance minimale de 1,5 mètre dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 mètres. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment,

* la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètres, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété, mitoyenneté avec terrain déjà construit ou revêtu par exemple),

* le captage des écoulements à faible profondeur, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction,

* le respect d'une distance minimale entre la construction projetée et toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes égale au moins à la hauteur à maturité de ces plantations (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction existante.

Cette mesure est à la charge du propriétaire de l'arbre planté.

* concernant les arbres existants situés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de l'emprise de la nouvelle construction et pour limiter l'action des végétaux sur les terrains sous jacents des fondations de cette dernière, il est prescrit de mettre en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et la construction nouvelle ou de descendre les fondations à une profondeur où les racines n'induisent plus de variation en eau.

Cette mesure est prescrite au propriétaire de la parcelle sur laquelle se situe la construction à réaliser.

Nota : *Cette mesure est d'autant plus nécessaire lorsque l'arrachage ou l'élagage des arbres situés à une distance trop faible (inférieure à leur hauteur à maturité) de la construction, s'avère difficile voire impossible, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public ou dans un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pas pu être obtenu, ou encore lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier.*

TITRE III

**MESURES APPLICABLES
AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS**

De manière générale les mesures visent des études ou des travaux de modification des biens déjà situés dans les zones réglementées par un PPR au moment de son approbation. Elles concernent l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation de tous types de bâtiments, d'ouvrages, d'espaces agricoles ou forestiers.

Ces mesures doivent être prises par les propriétaires, exploitants, utilisateurs ou la collectivité. Elles visent essentiellement à diminuer les risques de désordres induits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles en limitant les variations de la teneur en eau dans le sol sous la construction et sa proximité immédiate.

Sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif la mission nommée G12 (étude géotechnique d'avant-projet), voire les missions G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500), les dispositions ci-après s'appliquent aux zones B1, B2 et B3 délimitées sur le plan de zonage réglementaire.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire ou déclaration préalable autorisé dans le cadre du présent règlement devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, Bureau d'Etudes etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

Article III-1 : Est prescrit en zone B2 :

* concernant le cas particulier du remplacement à l'identique des arbres constituant un alignement classé situés à une distance d'éloignement, par rapport à tout bâtiment existant, inférieure à la hauteur de la plantation à maturité, il est prescrit, dans le cas où la mise en place d'un écran anti-racine s'avèrerait techniquement impossible, un élagage régulier et contrôlé afin de conserver une « volumétrie » (houppier) comparable à celle de l'arbre remplacé.

Cette mesure est prescrite au propriétaire de l'arbre qui devra démontrer l'impossibilité de réaliser ce type d'écran.

Article III-2 : Sont recommandés en zone B2 :

* la collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment.

* le raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales (eau de drainage, eau de vidange de piscine) au réseau collectif lorsqu'il existe et que cela est autorisé par le gestionnaire du réseau.

A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelles.

Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il conviendra de vérifier par une étude, confiée à un bureau compétent, l'impact des épandages ou des rejets, et au besoin de mettre en œuvre les mesures de nature à réduire leurs conséquences. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement.

* la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,5 mètre, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau.

TITRE IV

**MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION
ET DE SAUVEGARDE**

Ces mesures ont pour objectif d'agir sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des personnes.

Les mesures de **prévention** permettent d'améliorer la connaissance, d'assurer l'information préventive, de favoriser la conscience du risque et la mémoire du risque, et d'anticiper par la surveillance et l'alerte.

Les mesures de **protection** permettent diminuer l'intensité de l'aléa par l'entretien ou la réhabilitation des dispositifs de protection existants ou sa réduction par la création de nouveaux dispositifs.

Les mesures de **sauvegarde** permettent de maîtriser ou réduire la vulnérabilité des personnes: plans d'alerte et d'évacuation, moyens d'évacuation... et de garantir un retour rapide à la normale après la crise.

En application des articles 4 et 5 du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles modifié par le décret 2005-3 du 4 janvier 2005 et de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, les travaux et mesures de prévention suivants, devront être réalisés ou mis en oeuvre, sauf précision contraire, dans un délai maximum de 5 ans après l'approbation du PPR pour l'existant et au fur et à mesure des aménagements nouveaux.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique adaptée définie dans la norme en vigueur (à titre indicatif mission de type G2 (minimum) au sens de la norme NF P94-500) démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire ou déclaration préalable autorisé dans le cadre du présent règlement devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, Bureau d'Etudes etc.) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

IV-1: Pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale

Dès l'approbation du PPR, les dispositions réglementaires en matière de rejet d'eaux s'imposent.

Article IV-1.1 : Il est fortement recommandé en zone B2 :

- * d'établir ou d'adapter le schéma directeur d'assainissement pluvial ou d'écoulement pluvial communal afin d'assurer la maîtrise du débit des ruissellements pluviaux.

Ce schéma devra, entre autres, définir les prescriptions et les équipements à mettre en œuvre pour la rétention ou l'infiltration des eaux pluviales, par les aménageurs, la collectivité et les particuliers,

Le schéma devra également définir les mesures dites alternatives à la parcelle, permettant la rétention des eaux pluviales sur le terrain d'assiette afin de limiter les impacts des aménagements ou équipements dans les zones émettrices de ruissellement et d'au moins compenser les ruissellements induits.

- * d'adapter, dans les meilleurs délais, le dimensionnement des stations d'épuration (STEP) et/ou des réseaux collectifs.

IV-2: Pour les concessionnaires de réseaux publics de transport d'eau (eau potable, assainissement, irrigation ...)

Article IV-2.1 : Il est fortement recommandé en zone B2 :

- * d'élaborer un diagnostic des installations au regard du risque concerné : le diagnostic doit permettre d'identifier les réseaux situés en zones à risques, leur degré d'exposition, d'analyser leur vulnérabilité et les effets directs et indirects des atteintes,
- * de définir et mettre en œuvre les mesures adaptées de réduction de la vulnérabilité des réseaux afin de limiter les dysfonctionnements et les dégâts en fonction des enjeux préalablement définis,
- * de contrôler périodiquement l'état des réseaux et élaborer un programme d'entretien intégrant le risque,
- * de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

IV-3 : Pour les particuliers

Article IV-3.1 : Sont prescrites en zone B2 et sont immédiatement applicables les mesures suivantes :

* toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagné de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments,

* la création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres,

* en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment),

* tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique adaptée définie dans la norme en vigueur (à titre indicatif de type G12 au sens de la norme NF P94-500) pour vérifier qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité du bâti.

Article IV-3.2 : Sont recommandés en zone B2 :

* le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin.

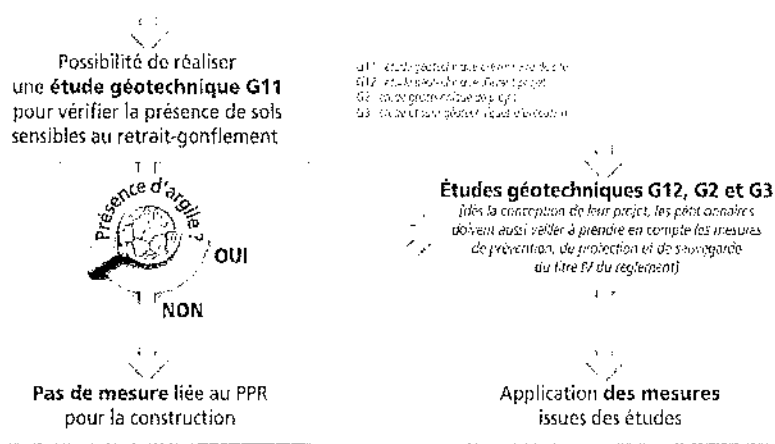
* en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, de ne pas pomper entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant lorsque la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 mètres.

* l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité, sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage).

Logigrammes indicatifs pour les projets (bâtiments et maisons individuelles), les biens existants et les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Réglementation des projets situés en zone B1 ou B2 [titre II, chapitre I]

Je souhaite construire un bâtiment en zone B1 ou B2
 [pour les maisons individuelles se référer au titre II, chapitre II]



Réglementation des projets situés en zone A1 ou B2 (Voir II, chapitre II)

Je souhaite construire une maison individuelle (ou une extension) en zone A1 ou B2 (pour les maisons individuelles se référer au titre II, chapitre II)

Possibilité de réaliser une étude géotechnique G11 pour vérifier la présence de sols sensibles au retrait-gonflement



NON

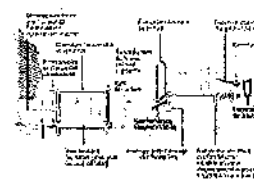
Pas de mesure liée au PPR pour la construction

Choix possible entre études géotechniques ou, à défaut, application de mesures forfaitaires

Études géotechniques G12, G2 et G3*

Application des mesures issues des études

Application des mesures forfaitaires pour les maisons individuelles ou leurs extensions*



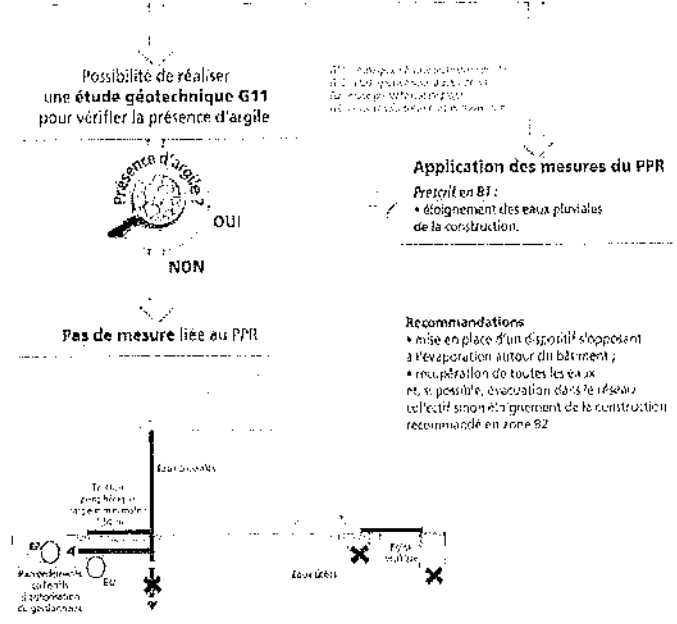
- Moins de restrictions**
- Absence de seuil de sensibilité
 - Application de mesures de fondations selon un mode de réalisation supplémentaire pour les maisons individuelles
 - Choix des murs extérieurs
 - Respect des règles des DTU pour fondations profondes
 - Pas de rupture entre les poteaux de R+1 et R+2
 - Utilisation de poutres de distribution en acier
- Moins de travaux à réaliser**
- Fondation de plus de 30 cm de hauteur
 - Pas de rupture de continuité de construction
 - Application des règles techniques dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux
 - Mise en place d'un dispositif anti-évacuation
 - Respect des règles de construction

REMARQUE
 * Voir l'annexe 1 de la réglementation pour les détails des mesures à appliquer.

Recommandation
 Recueillir un avis d'un ingénieur en géotechnique dans les cas de doute des travaux de construction.

Mesures applicables aux biens et activités existants (titre III)

Les mesures que je dois prendre pour ma maison individuelle construite avant l'approbation du PPR



Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde (titre IV)

Les mesures applicables à l'ensemble des bâtiments

Possibilité de réaliser
une **étude géotechnique G11**
pour vérifier la présence d'argile



Pas de mesure liée au PPR

Prévoir, pour les zones B1 et B2, des mesures de sauvegarde et de protection des bâtiments, des personnes et des biens.

Application des mesures du PPR

Prescrit en B1 :

- élagage régulier des arbres proches des bâtiments en zone B1, sauf mise en place d'un écran anti-racine

Prescrits en B1 et B2 et immédiatement applicables :

- nouvelles plantations éloignées des bâtiments ;
- création de puits éloignés des bâtiments ;
- étanchéité des canalisations en cas de remplacement ;
- étude géotechnique en cas de travaux modifiant la profondeur des fondations.

Recommandations :

- élagage régulier des arbres proches des bâtiments en zone B2 ;
- conduite régulière de l'étanchéité des canalisations ;
- pas de pompage dans les puits à proximité des bâtiments

Possibilité de s'affranchir des mesures du titre IV si une **étude géotechnique** d'un niveau G2 démontre que les fondations du bâtiment sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité de la construction. Cependant, il convient de vérifier que les aménagements projetés n'affectent pas les bâtiments voisins.





**Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE**

REGLEMENT

Dispositions particulières



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Modification n°6 approuvée le 19 décembre 2019

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS ISSUS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (R123-11B)

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs issus du zonage pluvial au document graphique du règlement figurant sur les planches C. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

2.1 Compensation de l'imperméabilisation nouvelle :

Les prescriptions suivantes ne sont pas applicables aux opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » en cours de validité et antérieur à l'approbation du présent règlement.

Toute surface nouvellement aménagée supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation. L'infiltration sera privilégiée, sauf dans le secteur de sensibilité au gypse (cf. PPR gypse) où elle est interdite.

Les prescriptions applicables en matière de volume minimum de compensation de l'imperméabilisation et de débit maximum de fuite sont les suivantes, en fonction du secteur identifié sur le document graphique du règlement :

Secteurs	Volume minimum de compensation utile* en m ³ /hectare	Débit maximum de fuite* en litre/seconde/hectare
Secteur 1 : Secteur Ruisseau Robert (hors ZAC de l'Enfant)	1600 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 2 : Secteur de la Touloubre	1250 m ³ / ha	12 l/s/ha
Secteur 3 : Secteur Centre ville, Jouine, Ouest et Pinchinats	1200 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 4 : Secteur de la Torse	1000 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 5 : Autres secteurs	1000 m ³ / ha	15 l/s/ha

volume utile par hectare de surface aménagée, c'est-à-dire hors espaces verts de pleine terre.

*débit de fuite par hectare de bassin versant drainé par la rétention.

2.2 Prescriptions au voisinage des cours d'eau, fossés et axes de talwegs repérés au règlement graphique du règlement

Dans une bande de 10 mètres centrée sur les axes d'écoulement repérés au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol de nature à perturber l'écoulement des eaux ou à contrarier de futurs aménagements hydrauliques nécessaires à l'assainissement pluvial (fossés, pose de canalisations, ...) est interdite. Sont concernées en particulier, les constructions et aménagements non transparents hydrauliquement, qu'elles soient en sol ou hors sol (par exemple la couverture des axes d'écoulement, les piscines enterrées.....).

Pour les clôtures qui ne sont pas constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux, une bande de 5m centrée sur les axes de talweg repérés au document graphique doit être préservée. Seules les clôtures parallèles aux écoulements peuvent y être admises.

En zone urbaine, les clôtures constituées de mailles minimum de 15cm x 15cm peuvent être tolérées pour des motifs de sécurité avérés.



Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

REGLEMENT

Dispositions particulières



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015
Modification n°6 approuvée le 19 décembre 2019

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Aix-en-Provence - Règlement

*Les termes suivis d'un * sont définis dans le Titre IV - Définitions du règlement du PLU*

TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les différentes zones peuvent être affectées de prescriptions graphiques dont la liste des plans est mentionnée à l'article 1 du Titre I Dispositions générales et des prescriptions écrites édictées dans les dispositions applicables à certains secteurs au Titre III du présent règlement.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS (R123-11B)

ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement sur les planches CRI. Ces règles sont modulées proportionnellement à l'intensité de l'aléa et au niveau des enjeux.

Elles se composent de dispositions communes à tous les secteurs soumis à un risque inondation, auxquelles s'ajoutent des dispositions particulières à chaque type de risque.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de juin 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 1 se substituent à celles applicables originellement.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de novembre 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 2 se substituent à celles applicables originellement.

Dans le secteur 1AU1-VC de la Constance, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (Constance : Etudes AVP ruissellement pluvial et révision du PLU) sont réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT-VC (Secteur de la Constance) se substituent à celles applicables originellement.

A. Dispositions communes relatives aux occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement

1 – Sont interdits :

- Toute construction nouvelle et les changements de destination* des constructions existantes qui auraient pour destination* ou usage d'accueillir une population vulnérable à l'aléa inondation (crèches, hôpitaux, maisons de retraite, écoles élémentaires, collèges, lycées et établissements avant l'enseignement supérieur...), ainsi que les installations et constructions utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. En tout état de cause, ces constructions et installations doivent rester aisément accessibles par la route même en cas de crise grave ;

- Les remblais non limités à l'emprise des constructions et aux accès* et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux d'infrastructure ou d'aménagement de terrain autorisés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de provoquer une pollution importante en cas d'inondation ;

2 – Sont autorisés sous conditions :

- Clôtures :

Les clôtures doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. Des dispositions plus précises sont imposées dans certains secteurs selon le niveau de l'aléa et la nature des enjeux.

En cas de création de murs bahuts, ils doivent être inférieurs à 0,20 mètre de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles de 15x15 centimètres, ou de grilles espacées d'au minimum 15 centimètres.

- Aires de stationnement :

Les aires de stationnement hors voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, situées au niveau du terrain naturel, doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Pour les parkings situés sous la cote inondation un affichage devra préciser le risque inondation et les consignes de secours.

- Piscines :

Les piscines non couvertes doivent disposer d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion.

- Serres de production agricole :

Les serres de production agricole peuvent être autorisées si elles sont implantées dans le sens des écoulements.

- Equipements publics* :

Les équipements publics* dont la localisation à proximité de cours d'eau ou en point bas est imposée par leur fonctionnement (telles que les stations d'épuration) peuvent être implantés dans les zones à risques.

- Aménagements

Les ouvrages d'infrastructure et les aménagements hydrauliques doivent assurer d'une part la transparence hydraulique et d'autre part, sauf impossibilité technique majeure, les écoulements à l'air libre.

Les aménagements destinés à réduire la vulnérabilité* des constructions et installations existantes peuvent être autorisés s'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

Les aménagements de terrain destinés à des activités de plein air

- Extensions*

Pour les locaux à destination* de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce ou agricole, l'extension* est autorisée à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 0,20 mètre ou à défaut au niveau du plancher existant s'il y a une impossibilité de fonctionnement de l'activité avec des planchers décalés, dans la limite de 20% de l'emprise au sol* et sous réserve que l'extension* ne soit pas réalisable techniquement hors de la zone inondable et

sous réserve que l'opération d'extension* induise une réduction de la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure.

Pour les établissements recevant un public « sensible » (au sens où ils génèrent des difficultés en terme de gestion de crise : enfants, personnes à mobilité réduite, etc ...), l'extension* (y compris par surélévation) est autorisée dans la limite de 20 % d'emprise au sol* et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles et des établissements nécessaires à la gestion de crise sous réserve que :

- le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 mètre,
- l'opération d'extension* induise une diminution globale de la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges* pour les personnes au-dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

- **Création ou modification des ouvertures d'une construction existante :**

La création ou la modification d'ouverture sous la cote de référence est autorisée sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux et de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant.

- **Réduction de la vulnérabilité* :**

Pour tous les planchers réalisés ou maintenus en application des présents articles A et B et qui seraient situés en dessous de la cote de référence, sont imposés afin de réduire la vulnérabilité* de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote des PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges* pour les personnes au-dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

B. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérés en rouge foncé et rouge clair au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- La surélévation* des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol* sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 mètre. Cette extension* pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote PHE + 0,20 mètre) dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE + 0,20 mètre ou si l'extension* est nécessaire à la création d'une zone refuge*.

- La démolition/reconstruction des bâtiments est autorisée sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité*,
- que l'emprise au sol* projetée à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à l'emprise au sol* démolie,
- que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote des PHE + 0,20 mètre.

- Les changements de destination* n'entraînant pas une augmentation de la vulnérabilité* d'usage (cf. définition de la vulnérabilité*) et permettant une réduction de la vulnérabilité* du bâtiment.

- La création ou la modification d'ouverture sous la cote de référence est autorisée sous réserve du respect des dispositions générales des présentes prescriptions et de disposer d'un accès* à une zone refuge* située au-dessus de la PHE + 0,20 mètre accessible depuis l'intérieur.

□ En rouge clair : Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles ou les extensions* sous réserves que la cote du plancher soit au-dessus de la PHE + 0,20 mètre ou à défaut si cette cote n'est pas connue à 0,20 mètre au-dessus du point du Terrain Naturel (TN) le plus haut sous l'emprise de la construction projetée.

□ Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité* et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

□ Les clôtures doivent être constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux. Pour des motifs de sécurité avérés, des clôtures à maille 15x15 centimètres minimum peuvent être admises.

□ Les travaux d'aménagements destinés à des activités de plein air à condition que les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements soient impérativement compensés et n'aient pas d'impact sur l'écoulement des crues.

C. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérées en orange au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

□ Les équipements publics destinés à la vie des habitants du quartier si aucune autre implantation n'est possible ailleurs, sans hébergement nocturne et sans effet sur le volume de population.

□ Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité* et de prendre les mesures de mitigation adaptées,

□ Les parcs de stationnement souterrains sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au-dessus de la cote PHE, et l'immeuble conçu pour en éviter la mise en flottaison. Le risque doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise.

□ Les constructions nouvelles et extensions* en emprise au sol* des locaux existants sous réserves que le niveau du 1^{er} plancher utile soit à 0,20 mètre au-dessus de la cote PHE.

□ Les changements de destination* des locaux sont autorisés au-dessus de la cote des PHE. S'ils sont situés sous la cote des PHE, ils ne doivent pas aggraver la vulnérabilité* d'usage, et sous réserves que les ouvertures situées sous la cote des PHE soient équipées de batardeaux.

D. Dispositions applicables dans les secteurs repérés en bleu, et en jaune, au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

Les constructions nouvelles, les changements de destination*, extensions* et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments existants, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité*, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé à la cote PHE + 0,20 mètre pour les zones en bleu et à TN + 0,20 mètre pour les zones en jaune.

Pour les constructions devant s'implanter obligatoirement à l'alignement* d'une voie* ou d'un espace public, le premier plancher à destination* d'activités (bureaux, commerces...) peut être situé en dessous de la cote PHE si ce dernier comporte au moins une zone refuge* située au-dessus de la cote PHE +0,20 mètre pour les zones en bleu et au-dessus du TN + 0,20 mètre pour les zones en jaune, et d'une capacité d'accueil des personnes compatible avec l'occupation des locaux.

En bleu et en jaune, les aires de stationnement en sous-sols sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au-dessus de la cote PHE.

Les changements de destination* des locaux n'aggravant pas la vulnérabilité* d'usage, sous réserves que les ouvertures situées sous la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction soient équipées de batardeaux.

E. Dispositions applicables dans les secteurs repérés en vert au document graphique (zone de précaution). Sont autorisés sous conditions :

Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- Les extensions* et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants sans augmenter la capacité d'accueil, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité*, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction projetée + 0,60 mètre.

- La surélévation* des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol* sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension* de l'emprise au sol* des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0,60 mètre. Cette extension* pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote du terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0,60 mètre ou si l'extension* est nécessaire à la création d'une zone refuge*.

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles (à l'exclusion de l'habitation), les changements de destination* ou les extensions*, sous réserves que la cote du plancher soit à 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel.

F. RECOMMANDATIONS COMMUNES aux secteurs soumis à un risque inondation:

En l'absence de PPRI qui peut fixer des principes constructifs à suivre, il est recommandé aux constructeurs de respecter les dispositions suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive et qui ne ressortent pas directement du règlement d'urbanisme :

11 Citernes à mazout :

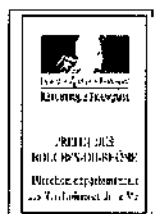
Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote PHE. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et doivent être clairement identifiés par le particulier.

□ Equipements techniques des constructions, matériaux :

- utiliser des matériaux hydrofuges et hydrophobes (cloisons, isolants thermiques....°)*
- mettre hors d'eau les installations électriques (tableau, prises...)*
- mettre hors d'eau les installations techniques (chaudières, centrales de ventilation ou climatisation.....),*
- installer des clapets anti-retour sur les installations d'eau usées et pluviales.*

□ Plantations :

Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.



Service
Urbanisme
16, rue A. Zeller
13332 MARSEILLE 3

Approuvé par arrêté
préfectoral le
27 juin 2012

COMMUNE D'AIX EN PROVENCE

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES (P.P.R.)

MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAIN

Phénomène de retrait / gonflement des argiles

1 - NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

CHAPITRE I: - Justification, procédure d'élaboration et contenu du P.P.R.	P 2
I.1.: Les plans de prévention des risques	
I.2.: Le dossier d'Aix en Provence	
I.3.: Les procédures	
I.4.: La sécurité civile	
Chapitre II: - La commune d'Aix en Provence – Présentation et Risques prévisibles	P 8
II.1.: Présentation de la commune	
II.2.: Risques prévisibles	
II.3.: Géologie	
II.4.: Hydrogéologie	
II.5.: Description des phénomènes	
II.6.: Sinistres observés dans le département	
II.7.: Caractérisation de l'aléa	
II.8.: Caractérisation des enjeux et vulnérabilité	
Chapitre III: - Le zonage du P.P.R.	P 15

CHAPITRE I

**Justification, procédure d'élaboration et contenu du
Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)**

En application de l'article L.562 du code de l'Environnement, ont été prévues l'élaboration et la mise en application par l'Etat des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).

I-1. Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.)

Le PPR est l'outil qui permet d'afficher et de pérenniser la prévention.

Il doit contenir des informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol. Il permet d'améliorer la sécurité des personnes et des biens et de limiter les dommages, résultats des effets des catastrophes naturelles. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux, à l'exercice de toute activité, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

I-2. Le Dossier d'Aix en Provence

Pour informer la population et faire connaître ces mesures, souvent simples à mettre en place et peu coûteuses, l'élaboration d'un Plan de Prévention des risques (PPR) est une des solutions les plus efficaces.

Les plans de prévention présentent l'avantage de pouvoir être rapidement et simplement réalisés. Du fait de l'importance des informations et des données techniques disponibles (études et reconnaissances géotechniques, rapports de compagnies d'assurance etc...), il s'avère que ce type de document peut être établi à un coût relativement réduit.

Ainsi il a été décidé par arrêté préfectoral du 6 juillet 2005 de prescrire l'établissement d'un P.P.R. pour le risque "mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles sur la totalité du territoire de la commune.

Le dossier du P.P.R. comprend:

- le présent rapport de présentation (pièce n° 1)
- le document graphique (pièce n° 2)
- le règlement (pièce n° 3)
- les annexes (pièces 4)

Ces annexes sont données à titre informatif.

Ce dossier de P.P.R. ne concerne que l'aléa retrait/gonflement des argiles. Il ne traitera pas des mouvements de terrain d'autres natures comme les chutes de blocs, les écroulements de fronts rocheux, les glissements de terrain ou les effondrements.

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride où ils sont à l'origine de nombreux dégâts causés tant aux bâtiments qu'aux réseaux et voiries. En France, où la répartition pluviométrique annuelle est plus régulière et les déficits saisonniers d'humidité moins marqués, ces phénomènes n'ont été mis en évidence que plus récemment, en particulier à l'occasion des sécheresses de l'été 1976, et surtout des années 1989-90.

Les dégâts observés en France concernent principalement le bâti individuel.

Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

Le département des Bouches-du-Rhône fait partie des départements concernés par ce phénomène, puisque 35 arrêtés interministériels y ont été pris entre 1989 et 2003, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa dans 50 communes, soit 42% des 119 communes que compte le département. Dans le cadre de l'étude d'aléa achevée en août 2004 par le BRGM, 3 711 sites de sinistres, répartis dans 76 communes, ont ainsi été recensés et localisés, ce qui constitue une estimation approchée, quoique vraisemblablement minorée, de la réalité

Des règles constructives simples permettent de limiter les désordres	
<p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▷ délimiter les zones d'aléa potentiel ▷ diffuser auprès des maîtres d'ouvrages et constructeurs des règles préventives pour diminuer la sinistralité 	
<p><small>Septembre 2004 - BRGM - 100 pages</small></p>	

Pourtant il est possible de construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables.

Les objectifs des mesures du PPR sont pour l'essentiel de résister aux tassements différentiels et de limiter les variations hydriques au droit des constructions.

I-3. Les Procédures

I-3.1 Elaboration du P.P.R.

La procédure d'élaboration, prévue par le décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles modifié par le décret 2005-3 du 4 janvier 2005 comprend trois phases successives:

Prescription:

Le Préfet du département prescrit par arrêté l'établissement du P.P.R. (art. R. 562-1 du code de l'environnement).

Cet arrêté détermine le périmètre et la nature des risques pris en compte et désigne le service déconcentré de l'Etat chargé d'instruire le projet. Cet arrêté définit les modalités de la concertation relative à l'élaboration du projet. Il fait l'objet d'une notification aux maires des communes ainsi qu'aux présidents des collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre du projet de plan. Cet arrêté est en outre affiché pendant un mois dans les mairies de ces communes et aux sièges de ces établissements publics et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le Département. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département (art. R.562-2 du code de l'environnement).

Association et concertation :

Le projet de PPR est transmis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, aux organes délibérant des établissements publics de coopération intercommunale compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme dont le territoire est couvert en tout ou partie par le plan, aux organes délibérant du département et de la région et, éventuellement, à la Chambre d'agriculture et au Centre régional de la propriété foncière.

Le projet de PPR fait l'objet d'une concertation avec le public dont les modalités sont définies dans l'arrêté de prescription.

Enquête publique:

Le projet de P.P.R. est soumis par le Préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-6 à R. 123-23 du code de l'environnement. En particulier, l'arrêté de mise à l'enquête est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Le projet de P.P.R., éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête publique et des avis recueillis, est adressé par le Préfet au Maire (article R.562-8 du code de l'environnement).

Approbation:

Le projet de P.P.R., éventuellement modifié, ainsi qu'il est indiqué plus haut, est approuvé par arrêté préfectoral (article R-562-9 du code de l'environnement).

Cet arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le Département ainsi que dans un journal régional ou local diffusé dans le Département.

Une copie de l'arrêté est affichée à la Mairie pendant un mois au minimum.

Le plan approuvé est tenu à la disposition du public en Préfecture et à la Mairie. Cette mesure de publicité fait l'objet d'une mention avec les publications et l'affichage prévus aux alinéas précédents.

Le P.P.R. approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

I-3.2 – Révision et modification du P.P.R.

Conformément à l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement introduit par l'article 222 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement le P.P.R. peut être révisé ou modifié dans les termes suivants :

I. – Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être révisé selon les formes de son élaboration. Toutefois, lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan, la concertation, les consultations et l'enquête publique mentionnées à l'article L. 562-3 sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.

II. – Le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut également être modifié. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Le dernier alinéa de l'article L. 562-3 n'est pas applicable à la modification. Aux lieu et place de l'enquête publique, le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont portés à la connaissance du public en vue de permettre à ce dernier de formuler des observations pendant le délai d'un mois précédant l'approbation par le préfet de la modification.

I-4. La Sécurité Civile

I.4.1 - Les mesures de sécurité civile:

L'organisation de la sécurité civile repose sur les pouvoirs de police du Maire. Selon les articles L. 2212-1 à L. 2212-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire est chargé "d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques" sur le territoire communal.

Le plan communal de sauvegarde détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien des populations. Il est obligatoire dans les communes dotées d'un plan de prévention des risques (P.P.R.) approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un plan particulier d'intervention (P.P.I.).

Le plan communal de sauvegarde est arrêté et mis en œuvre par le Maire.

Concernant l'information de la population par les communes, l'article L. 125-2 du code de l'environnement dispose que:

... "Dans les communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le maire informe la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié, sur les caractéristiques du ou des risques naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que sur les garanties prévues à l'article L. 125-1 du code des assurances. Cette information est délivrée avec l'assistance des services de l'Etat compétents, à partir des éléments portés à la connaissance du maire par le représentant de l'Etat dans le département, lorsqu'elle est notamment relative aux mesures prises en application de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile et ne porte pas sur les mesures mises en œuvre par le maire en application de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. "

En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels, le Maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Par ailleurs, le maire informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites.

Dans l'exercice de ces responsabilités, le Maire peut faire appel aux moyens de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (D.D.S.I.S.).

Le nouveau dispositif ORSEC, issu de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile (articles 13 à 29) et de son décret n° 2005-1157 du 13 septembre 2005 relatif au plan ORSEC sur "l'organisation des secours dans le cadre départemental en cas de sinistre", devient l'élément fondateur du dispositif global d'organisation inter-services permettant de faire face à tous type d'événements majeurs. L'idée d'un dispositif global d'organisation s'éloigne du strict cadre du plan.

Le recours à cet instrument progressif développe une pratique modernisée de la gestion des situations d'urgence permettant aux autorités publiques d'adapter de façon souple la réponse collective aux attentes de la population.

L'objectif de cette réforme du dispositif ORSEC étant également de permettre une meilleure culture sécurité civile de l'ensemble des acteurs pour améliorer la réactivité en cas d'événements majeurs. Le nouveau plan ORSEC s'appuie sur trois niveaux territoriaux : les départements, les zones de défense et les zones maritimes. Il s'articule autour de trois grands éléments :

1 - Un recensement et une analyse préalable des risques et des conséquences des menaces communs à tous les services obéissant à des approches distinctes pour le département, la zone et la mer.

2 - Le dispositif opérationnel, cœur actif du plan, définissant une organisation unique de gestion d'événement majeur pour la protection générale des populations, distinct pour le département, la zone et la mer mais répondant à une approche et à une articulation identiques. Il repose sur des dispositions générales définissant un dispositif capable de s'adapter à tout type de situation d'urgence, complétées par des dispositions spécifiques propres à certains risques particuliers préalablement identifiés lors du recensement. Cette nouvelle organisation est modulaire (elle comporte des outils utilisables selon les circonstances), progressive (elle est déployée selon l'ampleur de la crise et peut se renforcer), adaptée (aux risques prévisibles recensés) et adaptable (à toute autre situation non scénarisée). L'autorité préfectorale fixe des objectifs et des missions aux différents acteurs qui doivent se structurer et se préparer pour les mettre en œuvre. Les dispositions spécifiques développent les particularités propres aux risques identifiés, notamment les effets des risques, les scénarios, les contre mesures adaptées, les mesures spécifiques d'alerte des populations riveraines selon les dangers ou les actes réflexes des services intervenants.

3 - Les phases de préparation, d'exercices et d'entraînement nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle. La connaissance mutuelle et préalable à l'événement des multiples participants au dispositif ORSEC est indispensable. Il s'agit de préparer à faire travailler ensemble dans des circonstances difficiles les services de l'Etat ou des collectivités territoriales et des personnes privées (associations, entreprises, gestionnaires de réseaux...).

I.4.2 – Solidarité et obligations

L'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles

Par la loi n°82-600 du 13 Juillet 1982, le législateur a voulu apporter une réponse efficace aux problèmes posés par l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Cette loi repose sur deux principes fondamentaux:

- la solidarité:

Il s'agit d'une garantie obligatoire figurant automatiquement dans les contrats d'assurance garantissant les dommages directs aux biens, aux véhicules terrestres à moteurs ainsi que les pertes d'exploitation couvertes par ces contrats.

L'adjonction de cette couverture aux contrats d'assurance est accompagnée de la perception d'une prime ou cotisation additionnelle individualisée dans l'avis d'échéance du contrat et calculée à partir d'un taux unique défini par l'article A.125-2 du code des Assurances pour chaque catégorie de contrat.

- la prévention des dommages par la responsabilisation des intéressés:

En contrepartie de la garantie offerte au titre de la solidarité, les personnes concernées par l'éventualité d'une catastrophe naturelle ont la responsabilité de mettre en oeuvre certaines mesures de prévention.

Sujétions applicables aux particuliers:

Les particuliers sont soumis à différentes sujétions:

- ils doivent d'abord se conformer aux règles de prévention exposées notamment dans le règlement du P.P.R.
- ils doivent ensuite s'assurer, auprès de leur compagnie d'assurance, de la couverture des risques naturels potentiels dont ils peuvent être victimes. Ce contrat d'assurance permet, dès lors que l'état de catastrophe naturelle est constaté, de bénéficier de l'indemnisation prévue par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (articles L.125-1 à L.125-6 du code des assurances).
- la déclaration de catastrophe naturelle est prononcée par arrêté interministériel au vu de dossiers établis par les communes selon des modèles types et après avis des services compétents (notamment service de la météo) et celui d'une commission interministérielle.
- à compter de la date de publication de cet arrêté au Journal Officiel, les particuliers disposent de 10 jours pour saisir leur compagnie d'assurance.
- enfin, ils ont la charge, en tant que citoyen, d'informer les autorités administratives territorialement compétentes (Maire, Préfet) des risques dont ils ont connaissance.

Les financements par le fond de prévention des risques naturels majeurs

Créé par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fond de prévention des risques naturels majeurs était originellement destiné à financer les indemnités d'expropriation des biens exposés à un risque naturel prévisible de mouvement de terrain, d'avalanche ou de crue torrentielle menaçant gravement des vies humaines, ainsi que les dépenses liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle de ces biens afin d'en empêcher toute occupation future.

Les possibilités d'intervention du fonds ont été élargies par la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages par la loi de finances initiales pour 2004.

Ces financements concernent:

- l'expropriation ou l'acquisition amiable de biens exposés à des risques naturels menaçant gravement des vies humaines,
- l'acquisition amiable de certains biens fortement sinistrés à la suite d'une catastrophe naturelle,
- les études et travaux de prévention imposés à certains biens existants par un PPR approuvé,
- les opérations de reconnaissance et les travaux de prévention des risques d'effondrement de cavités souterraines menaçant gravement des vies humaines,
- les études et travaux de prévention contre les risques naturels réalisés par les collectivités territoriales sur le territoire de communes dotées d'un PPR prescrit ou approuvé,

- d'autres mesures de prévention plus spécifiques comme les évacuations temporaires et le relogement des personnes exposées à certains risques naturels majeurs.

La circulaire interministérielle du 23 avril 2007 relative au financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) de certaines mesures de prévention rappelle les conditions d'éligibilité et les procédures de gestion de ces financements

oOo

CHAPITRE II

La Commune d'Aix en Provence

Présentation et Risques prévisibles

Le département des Bouches-du-Rhône offre un paysage particulièrement contrasté. Sa partie occidentale est constituée de plaines (Comtat, Crau, Camargue) d'où surgissent les Alpilles, tandis que sa partie orientale est formée de hauteurs calcaires (Sainte-Victoire, Trévaresse, Estaque, Sainte-Baume) séparées par des bassins où sont concentrées les populations humaines (Arc, Huveaune).

II-1. Présentation de la commune

La commune fait partie de l'arrondissement d'Aix en Provence, et de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix. Elle se situe au nord-est du département, sa superficie est de 18 608 hectares et sa population, au recensement de 1999, était de 134 222 habitants.

Les formations géologiques "argileuses" qui affleurent plus spécialement sur la commune sont:

- les alluvions à limons argileux, les cônes de déjection, les colluvions du Quaternaire,
- les marnes et sables du Pliocène (Plaisancien) et les poudingues du Miocène supérieur (Valensole),
- les conglomérats, grès et calcaires de l'Oligocène-Miocène inférieur,
- les sables, calcaires marnes et argiles de l'Oligocène-Miocène inférieur,
- les argiles plus ou moins sableuses (formation des Milles) de l'Oligocène moyen,
- les Calcaires de Piedautry, argiles et poudingues du Stampien,
- les calcaires du Lutétien,
- les calcaires et marnes du Thanétien-Sparnacien,
- les argiles et calcaires du Montien,
- Les argiles, grès et calcaires du Maestrichien supérieur,
- les calcaires et calcaires marneux du Toarcien et du Callovien-Oxfordien,
- les marnes noires et grises du Toarcien et Callovien-Oxfordien,
- les calcaires marneux du Jurassique,
- les dolomies de l'Heitangien, (cf. annexe 1).

II-2. Risques prévisibles

Le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) a été chargé de réaliser la carte d'aléa retrait/gonflements des argiles et de la transposer en proposition de zonage réglementaire, pour l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône.

L'aléa correspond par définition à la probabilité d'occurrence du phénomène. Il est ici approché de manière qualitative à partir d'une hiérarchisation des formations géologiques argileuses du département vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Pour cela, on établit d'abord une carte de

susceptibilité, sur la base d'une caractérisation purement physique des formations géologiques à partir des critères suivants:

- la proportion de matériau argileux au sein de la formation (analyse lithologique);
- la proportion de minéraux gonflants dans la phase argileuse (composition minéralogique);
- l'aptitude du matériau à absorber de l'eau (comportement géotechnique).

Pour chacune des formations argileuses ou marneuses identifiées, le niveau d'aléa résulte en définitive de la combinaison du niveau de susceptibilité ainsi obtenu et de la densité de sinistres retrait-gonflement, rapportée à 100 km² de surface d'affleurement réellement urbanisée (pour permettre des comparaisons fiables entre formations).

En définitive, seulement 1,86 % de la superficie du département est située en zone d'aléa fort, tandis que 7,06 % du département est considéré en aléa moyen et 65,83 % en aléa faible. Le reste, soit 25,25 % du département correspond à des zones a priori non argileuses, en principe non exposées aux risques de retrait-gonflement (ce qui n'exclut pas la présence, localement, de poches ou de placages argileux non cartographiés).

II.3 - Géologie

La connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux passe par une étude détaillée de la géologie du département, en s'attachant particulièrement aux formations géologiques contenant de l'argile (argiles proprement dites mais aussi marnes, altérites, alluvions, limons, sables argileux, tourbes, etc.). Il est en effet important de déterminer, pour chaque formation, la nature lithologique des terrains ainsi que les caractéristiques minéralogiques et géotechniques de leur phase argileuse.

Cette analyse a été effectuée principalement à partir des données déjà disponibles sur le sujet et notamment à partir des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 publiées par le BRGM, complétées par l'analyse de données de sondages contenues dans la Banque de données du Sous-Sol gérée par le BRGM, et par un certain nombre de dossiers géotechniques collectés dans les bureaux d'étude. Elle reflète donc l'état actuel des connaissances sur la géologie des formations superficielles des Bouches-du-Rhône, mais est susceptible d'évoluer au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles données locales sur le proche sous-sol.

Les formations géologiques affleurantes ou sub-affleurantes dans le département et considérées comme argileuses (au sens le plus large) sont brièvement décrites en annexe 1, après regroupement d'unités stratigraphiquement distinctes, mais dont les caractéristiques lithologiques, et donc le comportement supposé vis-à-vis du retrait-gonflement, sont comparables.

La carte géologique des formations argileuses et marneuses est une carte synthétique qui résulte d'une analyse interprétative à partir des connaissances actuellement disponibles.

Cette synthèse géologique départementale montre que près de 80% de la superficie du département est concernée par des formations à dominante argileuse plus ou moins marquée, et donc soumises à un risque potentiel de retrait-gonflement.

Les principales formations argileuses ou marneuses qui affleurent dans le département des Bouches-du-Rhône sont, par ordre d'importance décroissante en terme de superficie, les *Tourbes, limons, sables et vases (Quaternaire)* (20,31 % de la superficie du département), les *Alluvions à limons argileux (Quaternaire)* (13,72 %), les *Colluvions (Quaternaire)* (10,11 %), les *Alluvions et cônes de déjection (Quaternaire)* (5,02 %) et les *Marnes et calcaires argileux de l'Hauterivien supérieur (faciès Urgonien)* (3,79 %). Les autres formations argileuses ou marneuses n'affleurent que sur des superficies toutes inférieures à 2,06 % du département.

II.4 - Hydrogéologie

Les fluctuations du niveau des nappes phréatiques peuvent avoir une incidence sur la teneur en eau (dessiccation ou imbibition) dans certaines formations à alternance argilo-sableuse, et contribuer ainsi au déclenchement ou à l'aggravation de mouvements de terrain différentiels.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, ce sont essentiellement les nappes alluviales qui vont avoir une influence importante sur le retrait-gonflement des sols. En effet, les autres aquifères, notamment au niveau des plateaux, sont suffisamment profonds pour n'avoir que peu d'influence sur la teneur en eau de la tranche superficielle du sol, laquelle est soumise au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ainsi, les alluvions récentes, qui correspondent au lit majeur des cours d'eau, sont largement baignées par la nappe alluviale, ce qui atténue le phénomène de retrait, puisque des remontées capillaires vont limiter la dessiccation. Cependant, les niveaux sablo-graveleux, à fortes perméabilités, peuvent être dénoyés, ce qui est de nature à aggraver la dessiccation de niveaux argileux sous-jacents, en cas de sécheresse prolongée.

II.5 – Description des phénomènes

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux et le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés notamment par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment: plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois pulvérulents à l'état desséché.

Ainsi par leur structure particulière, certains minéraux argileux présentent de très fortes amplitudes de gonflement lorsque leur teneur en eau augmente et, inversement se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume sont rarement uniformes et se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation (et à la succion des racines d'arbres) et ceux qui en sont protégés.

Retrait et gonflement sont deux mécanismes liés. Il arrive que leurs effets se compensent (des fissures apparues en été se referment parfois en hiver), mais la variabilité des propriétés mécaniques des sols de fondations et l'hétérogénéité des structures (et des régimes de contraintes) font que les phénomènes sont rarement complètement réversibles.

L'intensité de ces variations de volume, ainsi que la profondeur de terrain affectée par ces mouvements de "retrait-gonflement" dépendent essentiellement:

- des caractéristiques du sol (nature, géométrie, hétérogénéité);
- de l'épaisseur de sol concernée par des variations de teneurs en eau: plus la couche concernée par ces variations est épaisse, plus les mouvements en surface seront importants. L'amplitude des déformations s'amortit cependant assez rapidement avec la profondeur et on considère généralement qu'au-delà de 3 à 5 m, le phénomène s'atténue, car les variations saisonnières de teneurs en eau deviennent négligeables;
- de l'intensité des facteurs climatiques (amplitude et surtout durée des périodes de déficit pluviométrique...);
- de facteurs d'environnement tels que:
 - * la végétation;
 - * la topographie (pente);
 - * la présence d'eaux souterraines (nappe, source...);
 - * l'exposition (influence sur l'amplitude des phénomènes d'évaporation).

Remarques: le rôle de la végétation dans l'apparition des désordres sur des terrains argileux en période de sécheresse est avéré. L'absorption d'eau par le système racinaire des végétaux crée une dépression locale dans le sol. Cette dépression crée un gradient qui permet un rééquilibrage des teneurs en eau. Or dans les terrains argileux très peu perméables, ce rééquilibrage est très lent et on peut constater des variations en eau saisonnières importantes et progressives. En période de bilan hydrique négatif, une fondation située dans le domaine d'influence de l'arbre subira une distorsion verticale et horizontale. Les mécanismes s'inversent quand le bilan hydrique redevient positif. La distance et la profondeur d'action de la végétation dépendent de paramètres comme l'espèce, la croissance de l'arbre, du climat,...

Les **dégâts** observés en France concernent principalement le bâti individuel. En effet des maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent parfois mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées. Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles ne sont pas seulement d'ordre esthétique mais peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables.

Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, notamment quand il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux.

Manifestation des désordres

> **Concerne surtout les maisons individuelles**

- constructions légères de plain-pied
- dallage sur terre pleine
- fondations continues peu profondes (e 80 cm)
- isolation à persimble




Désordres observés

- fissuration des structures
- distorsion des ouvertures
- rupture de canalisations
- décollement des bâtiments
- BRIMAX
- etc...

BRGM

53 - 54 rue de la République - 13001 Marseille - France
Tél : 04 91 56 56 56 - Fax : 04 91 56 56 57

II-6 - Sinistres observés dans le département

Entre 1989 et 2003, 50 des 119 communes que compte le département des Bouches-du-Rhône (soit 42% d'entre elles) ont été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le nombre total de sites de sinistres recensés et localisés par le BRGM dans le cadre de l'étude départementale d'aléa s'élève à 3 711, répartis dans 76 communes; ce nombre constitue une estimation approchée, quoique vraisemblablement minorée, de la réalité. D'après les données de la Caisse Centrale de Réassurance (octobre 2003), le département des Bouches-du-Rhône est classé en 7^{ème} position des départements français en terme de coût d'indemnisation des sinistres retrait-gonflement des argiles.

Les périodes prises en compte dans ces arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle s'étalent entre mai 1989 et juin 2002. Le nombre total d'occurrences (nombre de périodes ayant fait l'objet d'une reconnaissance en distinguant commune par commune) s'élève à 105.

La commune d'Aix en Provence compte aujourd'hui 9 arrêtés de catastrophe naturelle et 91 sinistres recensés dans l'étude de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles réalisée sur l'ensemble du département en 2004 et mise à jour en 2007 (rapports disponibles sur le site : www.argiles.fr). La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement sur plus de 95% de sa superficie.

II-7 - Caractérisation de l'aléa

L'approche du phénomène de retrait-gonflement des argiles et la cartographie de l'aléa proprement dit sont basées principalement sur:

- l'analyse et l'interprétation, des cartes géologiques au 1/50 000^e éditées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), des renseignements obtenus lors de campagnes de reconnaissance de sol par sondages et des documents réalisés par différents bureaux d'études, à partir desquels il a été établi une carte des formations argileuses,
- la synthèse d'informations concernant la susceptibilité des différentes formations à prédominance marneuse ou argileuse (lithologie, minéralogie, essais de laboratoire et géotechniques),
- l'inventaire et la localisation des sinistres engendrés par des mouvements de terrain liés aux tassements différentiels des sols consécutifs au processus de sécheresse réhydratation.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses au sens large, après hiérarchisation de ces dernières en tenant compte d'une part de la susceptibilité des terrains au phénomène de retrait-gonflement et d'autre part de la probabilité d'occurrence du phénomène qui a été évaluée à partir du recensement des sinistres en calculant pour chaque formation considérée une densité de sinistres rapportée à la surface d'affleurement réellement urbanisée.

Pour ce PPR deux niveaux d'aléa, estimés de façon qualitative, ont été retenus:

- moyen,
- faible.

La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département des Bouches-du-Rhône dont l'échelle de validité est le 1/ 50 000 est le point de départ pour l'élaboration du plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques, en vue d'attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur la nécessité de respecter les règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa retrait-gonflement des argiles et en fonction du niveau de celui-ci.

Remarques: Il n'est toutefois pas exclu que, sur des secteurs d'aléa à priori nul, se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment due à l'hétérogénéité de certaines formations essentiellement sableuses présentant des lentilles argileuses ou à l'altération localisée de formations carbonatées. Ces placages ou lentille argileuses non cartographiés sur les cartes géologiques sont susceptibles de provoquer localement des sinistres.

II-8 - Caractérisation des enjeux et vulnérabilité

Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des argiles, les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme fort restent constructibles.

La lenteur et la faible amplitude des déformations observées pour ce genre de phénomène sont sans danger réel pour les vies humaines bien que les dégâts aux constructions individuelles et ouvrages fondés superficiellement peuvent être localement très conséquents.

Toutefois, l'importance et la vulnérabilité du parc immobilier concerné par ce type de phénomène (bâtiments privés ou publics) ainsi que le coût relativement élevé des réparations des dommages nécessitent la mise en œuvre de mesures techniques de prévention.

Pour informer la population des communes les plus sensibles et faire connaître ces mesures, souvent simples à mettre en place et peu coûteuses, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) peut être une des solutions les plus efficaces.

Ces plans de prévention présentent l'avantage de pouvoir être rapidement et simplement réalisés. Du fait de l'importance des informations et des données techniques disponibles (études et reconnaissances géotechniques, rapports de compagnies d'assurance etc....), il s'avère que ce type de document peut être établi à un coût relativement réduit.

La réglementation ainsi éditée concerne essentiellement les maisons neuves et les prescriptions sont principalement des dispositions constructives, non exhaustives, qui viennent compléter les documents normatifs en vigueur (NF - DTU).

Quelques recommandations ou consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants et ont pour objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces derniers vis à vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le tracé du zonage réglementaire réalisé pour la commune a été extrapolé directement à partir de la carte d'aléa départementale en intégrant une marge de sécurité de 50 mètres de largeur afin de tenir compte de l'imprécision des contours, valides à l'échelle du 1/50 000°. Cette transcription automatique de la carte d'aléa en zonage réglementaire à l'échelle de la commune constitue le meilleur compromis coût/efficacité pour l'élaboration de ce PPR en fonction des connaissances actuelles. Il est à noter que seule une étude géotechnique à la parcelle peut permettre d'établir un diagnostic définitif quant à la nature précise du sol et au degré réel d'exposition au phénomène de retrait-gonflement.

Le plan de zonage a été établi sur un fond cartographique extrait des cartes de l'Institut Géographique National (IGN) à l'échelle du 1/25 000° et agrandi à l'échelle du 1/10 000°. II-8 - Sinistres observés dans le département

CHAPITRE III

Le zonage réglementaire du P.P.R.

Les principes généraux de la délimitation des zones réglementaires reposent principalement sur le croisement de la carte des aléas et de la vulnérabilité des enjeux.

Les zones d'aléa faible et moyen sont regroupées sous une même zone réglementaire car la différence des deux niveaux d'aléa n'est pas la gravité des dommages susceptibles de s'y produire (et donc les mesures minimales de prévention qu'il convient d'appliquer) mais la répartition statistiques des sinistres: relativement rares et localisés dans les zones d'aléa faible, plus fréquent et plus régulièrement répartis dans les zones d'aléa moyen. Ainsi il n'est pas envisageable de prescrire des dispositions préventives moins contraignantes dans les secteurs d'aléa faible car ces dispositions pourraient s'avérer insuffisantes ou mal adaptées localement.

Le tracé du zonage réglementaire réalisé pour la ville, par le BRGM, a été extrapolé directement à partir de la carte d'aléa départementale en intégrant une marge de sécurité de 50 mètres de largeur afin de tenir compte de l'imprécision des contours, valides à l'échelle du 1/50 000°.

Cette transcription de la carte d'aléa en zonage réglementaire à l'échelle de la commune constitue le meilleur compromis coût/efficacité pour l'élaboration de ce PPR en fonction des connaissances actuelles. Il est à noter que seule une étude géotechnique à la parcelle peut permettre d'établir un diagnostic définitif quant à la nature précise du sol et au degré réel d'exposition au phénomène de retrait-gonflement.

En application du décret n° 95-1089 du 5 Octobre 1995, une seule zone bleue (B2) a été définie sur la commune.

Cette zone B2 correspond aux secteurs soumis aux aléas moyen à faible. Les constructions, sont autorisées sous certaines conditions.

Le plan de zonage et le règlement du PPR précise les mesures de prévention associées à cette zone du document cartographique, en distinguant les projets nouveaux, les mesures sur l'existant et les mesures de prévention de protection et de sauvegarde qui s'appliquent transversalement à cette zone. Ces mesures sont pour l'essentiel des règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoût notable.

Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des argiles, la zone concernée soumise à un aléa considéré comme faible à moyen est constructible. En effet la lenteur et la faible amplitude des déformations observées pour ce genre de phénomène sont sans danger réel pour les vies humaines alors que les dégâts aux constructions individuelles et ouvrages fondés superficiellement peuvent être localement très conséquents.

L'importance et la vulnérabilité du parc immobilier concerné par ce type de phénomène (bâtiments privés ou publics) ainsi que le coût relativement élevé des réparations des dommages nécessitent la mise en œuvre de mesures techniques de prévention.

Il s'agit donc avant tout de rappeler un certain nombre de règles de l'art des constructions qui vont permettre à celles-ci de pouvoir résister aux tassements différentiels qui pourraient survenir compte tenu de la nature du sol fondation. D'après des études menées sur des bâtiments sinistrés, il apparaît que les désordres résultent déjà souvent du non-respect de ces règles.

La réglementation ainsi éditée concerne essentiellement les maisons neuves et les prescriptions sont principalement des dispositions constructives, non exhaustives, qui viennent compléter les documents normatifs en vigueur (NF - DTU).

Quelques recommandations ou consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants et ont pour objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces derniers vis à vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Certaines mesures visent donc à assurer la stabilité de la construction au regard du risque avéré de tassements différentiels. Elles couvrent la conception, le pré dimensionnement et l'exécution des fondations. A ces mesures, s'ajoutent des mesures visant à assurer une homogénéité d'ancrage, la rigidification de la structure ainsi qu'une limitation des variations hydriques au droit des fondations.

Pour limiter des variations de la teneur en eau des sols à proximité des fondations, il est important lors de la mise en place de projets nouveaux mais aussi pour des constructions existantes de respecter certaines règles comme s'affranchir de l'incidence de la végétation, limiter au maximum les infiltrations d'eau aux abords des constructions (rupture de canalisation, rejets directs des eaux usées et pluviales...), lutter contre l'évaporation de l'eau du sol, ...

PPR retrait-gonflement des argiles - (Bouches-du-Rhône)
NOTE DE PRESENTATION

- 1 -

ANNEXE 1

**Description succincte des formations argileuses et marneuses
affleurant sur la commune d'Aix en Provence**

- **Colluvions (Quaternaire)**: cette formation regroupe l'ensemble des formations de colluvions du département. On y retrouve des limons et des cailloutis occupant des fonds de vallons ou des hauts de versants, des limons et des cailloutis provenant de glissements sur les pentes et de ruissellements aréolaires. Une formation composée de sables, limons, argiles, graviers et galets est visible au nord et au sud des Alpilles, ainsi qu'en contrebas ou sur les versants de massifs ou de reliefs comme la Montagnette et le Cengle ainsi qu'au sud de Miramas et d'Istres. Enfin, les colluvions limono-sableuses brun foncé et les limons, rouge brun, peu épais, provenant du lessivage du sol d'altération qui affecte toute la Crau composent également cette formation. Les argiles sont représentées par de l'illite, de la kaolinite, de la chlorite et des interstratifiés illite-montmorillonite.

- **Alluvions et cônes de déjection (Quaternaire)**: Les alluvions fluviales présentent sur le département se composent de graviers et galets à intercalations sableuses et limoneuses (alluvions villafranchiennes) et de cailloutis duranciens à galets siliceux (alluvions wurmiennes). Les premières constituent les alluvions rhodaniennes de la Petite Crau et de Caumont (galets mêlés de limons et d'argiles rubéfiés); les autres correspondent à la nappe de la Crau de Miramas affleurant très largement au nord-ouest de l'Étang de Berre. Les cônes de déjection torrentiels rissiens sont formés de cailloutis. Les cônes de déjection wurmiens se retrouvent sur les versants des massifs de Marseilleveyre et de Carpiagne, ainsi que dans la vallée du Jarret, vers Château Gombert et Plan de Cuques, au sud du massif de l'Étoile.

- **Alluvions à limons argileux**: Cette formation Quaternaire regroupe des alluvions fluviales à limons argileux et des cônes torrentiels récents. Au nord-est de Miramas (la Ménarde), cette formation détritique comprend à la base des sables argileux gris et au sommet des conglomérats calcaires avec des lentilles de graviers ou de sables argileux (riches en montmorillonite). Les alluvions rissiennes à galets calcaires et siliceux sont largement représentées entre le Grand Rhône et Saint-Martin-de-Crau et sont constituées de cailloutis à galets, à ciment sablo-gréseux. Les argiles sont représentées par l'illite dominante avec des traces de chlorite et de complexes gonflants. Les passées marno-sableuses sont riches en montmorillonite. Enfin, les alluvions fluviales récentes correspondent à des sables, limons, graviers et galets, et sont présentes essentiellement dans la Durance, le long de l'Huveaune et de l'Arc et à l'ouest de Salon de Provence

- **Marnes et sables Plaisancien et poudingues du Miocène supérieur (Valensole)**: Le Tortonien est représenté par des molasses, des sables molassiques, des poudingues, des marnes et des calcaires. Dans le bassin de Puyricard, il est couronné par un calcaire lacustre. Au-dessous, les sables molassiques passent à des argiles bleues (sur 20 m d'épaisseur). Dans le golfe de Jouques, les faciès sont variés, allant de la calcarénite au sable, et les calcarénites (molasses) passent latéralement à des marnes dans la ville d'Aix. Le Tortonien lacustre affleure au nord de Lambesc sous la forme de calcaire blanc, compact ou crayeux (10 à 15 m d'épaisseur).

PPR retrait-gonflement des argiles - (Bouches-du-Rhône)
NOTE DE PRESENTATION

- 2 -

Il forme également de grands entablements sur le versant en rive gauche de la Durance. Le Miocène terminal continental, formé de conglomérats, brèches, marnes rouges et du faciès de Font de Pré (marnes gréseuse et travertins) est visible dans la région de Jouques et de Puyricard et au niveau de Cadarache où affleure la terminaison sud-ouest de la formation de Valensole. Enfin, les marnes et marnes sableuses marines du Plaisancien affleurent à l'ouest d'Eyguières et dans le secteur d'Aries, au Grand Fourchon.

- **Conglomérats, grès et calcaires de l'Oligocène - Miocène inférieur:** L'Oligocène moyen et supérieur est représenté par les calcaires lacustres (d'Eguilles et de la Trévaresse) et la formation du Rouet (affleurant à Lambesc et Aix, et à l'est de Carry le Rouet). Cette formation est également constituée de formations remaniées (Trias à Oligocène): mélange très hétérométrique de blocs de calcaires du Muschelkalk et de cargneules du Keuper, emballés par de l'argile jaune ou rouge, mais renfermant aussi des calcaires jurassiques et crétacés, des passées de sables, des quartzites, et des phanites, visibles dans la vallée de l'Huveaune, en amont du Pont de l'Étoile et jusqu'à Saint Zacharie. Les conglomérats de Saint Julien et les brèches du Cap de la Vierge correspondent au Tertiaire indéterminé. Enfin, la formation de Carry formée de marnes et de calcaires correspond à l'Aquitainien supérieur

- **Sables, calcaires, marnes et argiles de l'Oligocène - Miocène inférieur:** Les formations de l'Oligocène correspondent aux calcaires en plaquettes et marnes à gypse, aux sables siliceux (des Figons) et aux grès, conglomérat, marnes et argiles du Bassin de Marseille. On les retrouve au nord de la chaîne de la Trévaresse, dans le village d'Eguilles au nord d'Aix et dans la partie nord-ouest du bassin de Marseille où la séquence argileuse est exploitée en carrières. Le Miocène inférieur (Aquitainien supérieur) est représenté par la formation du Cap de Nantes (marnes et calcaires), la formation saumâtre de Rousset (marnes et sables) et la formation de Sausset (sables, marnes et calcaires). Ces trois formations affleurent sur le littoral de la côte Bleue.

- **Formation des Millas de l'Oligocène moyen:** La formation des Millas est constituée essentiellement d'argiles rouges, renfermant des bancs gréseux et des lentilles conglomératiques. Dans le secteur de Rognes, son épaisseur est de 100 m. Elle constitue le soubassement de la Trévaresse. Dans le bassin d'Aix, elle recèle 5 niveaux d'argiles plus ou moins sableuses à passées conglomératiques alternant avec 5 niveaux de conglomérats à ciment argilo-sableux. Sa puissance est de 250 à 300 m.

- **Calcaire de Piedautry, argiles et poudingues du Stampien:** Cette formation correspond à des calcaires lacustres blancs, avec localement des marnes, argiles et grès verts. Le graben, au sud-ouest de la Roque d'Antheron, à l'extrémité de la chaîne des Costes, est en partie comblé par cette formation (sur 100 mètres d'épaisseur environ). Au sud du département, les faciès sont variés: calcaire de Saint Pons, calcaires de l'Estaque, marnes, calcaires de Saint Pierre et calcaire de Piedautry constitué d'une alternance de calcaires et de marnes grises, affleurant à l'ouest d'Aillauch. Les formations détritiques du Stampien (argiles et poudingues, lentilles calcaires, brèches de base) sont très variées et s'accumulent sur de très grandes puissances (environ 1000 m) dans le bassin de Marseille, mais sont moins épaisses dans la vallée de l'Huveaune. En dehors de la banlieue nord de Marseille (argiles de Saint Henri et de Saint André), on observe surtout une formation argilo-gréseuse et conglomératique au sein de laquelle les variations latérales et verticales de faciès sont très rapides.

PPR retrait-gonflement des argiles - (Bouches-du-Rhône)
NOTE DE PRESENTATION

- 3 -

- **Calcaire Lutétien:** Les calcaires blancs lutétiens d'Eygalières dessinent une cuesta presque continue dans le paysage depuis Orgon (Mont Sauvy) jusqu'au village d'Eygalières. Leur épaisseur est très faible à l'est de Saint-Rémy puis augmente régulièrement jusqu'à Orgon (30 m d'épaisseur). Au nord-ouest d'Eygalières, une barre de calcaire à silice (15 m d'épaisseur) surmonte des calcaires argileux (5 m d'épaisseur). Les calcaires blancs lutétiens se retrouvent au nord de Mouriès avec des faciès très variables. Au sud d'Aix en Provence, le Lutétien présente trois niveaux: les calcaires de la butte de Cuques blancs ou gris, les calcaires de Montaiguet de teinte grise ou brunâtre, avec quelques lits marneux et ligniteux, et les calcaires de Langesse

- **Calcaires et marnes du Thanétien - Sparnacien:** Le Thanétien, représenté par des calcaires argileux, marnes, argiles calcaires rouges ou bariolées, calcaire silicifié ainsi que des calcaires et marnes à characées, se rencontre dans les mêmes secteurs géographiques que le Montien. Le Sparnacien, constitué de calcaires et marnes lacustres, forme le plateau du petit Arbois, à l'est du bassin de décanation du Réaltort, ainsi que les collines au sud de Calas. L'ensemble atteint 50 m d'épaisseur. Dans le bassin de l'Arc, le sommet du Sparnacien est constitué d'argiles rouges (d'une épaisseur de 40 m)

- **Argiles et calcaires argileux du Montien:** En bordure occidentale du plateau de l'Arbois, la partie supérieure du Montien est constituée par des argiles calcaires, des marnes et des calcaires argileux à illite et smectites. Son épaisseur dépasse 50 m au sud-est de Vitrolles. Autour du plateau du Cengle, le Montien présente au sommet des argiles et des marnes rouges généralement kaolino-illitiques (100 m d'épaisseur). Au sud des Alpilles, des argillites carbonatées et des argillites gréseuses représentent la base de l'Éocène. Près des Baux, des argillites rouges reposant sur la barre du Calcaire de Rognac, sont également attribuées au Vitrollien. A l'est du Concors, le Montien est représenté par une série d'argillites lie de vin, puissante de 50 m.

- **Argiles, grès et calcaires indifférenciés du Maestrichtien supérieur (Rognacien):** Cette formation datée aussi du Rognacien est plus calcaire que la précédente. On y retrouve des bancs de calcaires lacustres, des argiles et des grès à lentilles calcaires. Les calcaires Rognacien affleurent sur le flanc nord des Alpilles, au Sud-Est de Saint Rémy jusqu'à Eygalières. Dans le synclinal des Baux leur épaisseur atteint 40 m. Dans la moitié orientale du bassin de l'Arc, les calcaires de Rognac (30 m) commencent souvent par des marnes grises ligniteuses. Des intercalations d'argile rouge se développent vers l'est, surtout à partir de Roussét. Entre Saint Rémy et Eygalières, au sud de Viret, des marnes roses à smectites et attapulgite ont été distinguées sur le calcaire rognacien et sous un niveau attribué au Vitrollien. Entre l'étang de Berre et le plateau de l'Arbois, des argiles calcaires et des marnes rouges à smectites dominantes atteignent 50 m d'épaisseur. Enfin, au nord et à l'est du plateau du Cengle, au pied de la Sainte Victoire, les argiles inférieures et supérieures du Rognacien n'ont pas été distinguées. Leur épaisseur cumulée est de l'ordre de 100 à 200 m

- **Calcaires marneux du Jurassique:** Ils comprennent des calcaires marneux, calcaires biodétritiques et calcaires biodétritiques clairs à chailles affleurant au sud de Cadolive, au sud-est d'Auriol et dans l'extrémité occidentale du massif de la Sainte-Baume, ainsi que des calcaires marneux et calcaires phosphatés pour lesquels les faciès marneux sont plus marqués vers le sud du département. La série est présente dans la Sainte Victoire, au nord de Septèmes les Vallons, à l'est de l'Étoile, dans la Sainte Baume et à Vaufrège au pied du col de la Gineste

PPR retrait-gonflement des argiles - (Bouches-du-Rhône)
NOTE DE PRESENTATION

- 4 -

- **Calcaires et calcaires marneux du Toarcien et Callovo-Oxfordien:** A l'est d'Aix en Provence, le Toarcien, épais de 30 m, est représenté par des alternances de calcaires noirs à Pentacrines et de marnes noires. Les calcaires et calcaires marneux du Callovien et Oxfordien non différenciés sont visibles dans les plis du Sambuc, entre Lambruisse et les Vacons, la végétation et les cultures masquent les affleurements et ne permettent pas de distinguer les terrains appartenant à chacun de ces étages. L'Oxfordien est constitué de marnes grises, le Callovien d'une alternance de marnes grises et de calcaires argileux. On l'observe également dans les massifs de l'Etoile et de l'Aurélien ainsi qu'à Septèmes les Vallons.

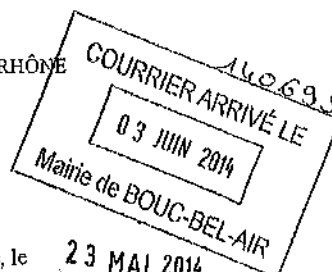
- **Marnes noires et grises du Toarcien et Callovien:** Le Domérien, constitué d'alternances de marnes et de calcaires argileux gris, pyriteux, peut dépasser 140 m d'épaisseur entre Aix et les Bonfillons, mais l'épaisseur se réduit rapidement vers l'est (20 m à Guérin, à l'ouest de Claps). Cette formation est constituée d'alternances de marnes et de calcaires argileux gris, pyriteux. Le Callovien marneux affleure au nord de la Sainte Victoire jusqu'à Aix en Provence, et se présente sous la forme d'une puissante formation de marnes grises ou brunes (300 m d'épaisseur). Enfin, on retrouve au nord de la Sainte Victoire les marnes gris-bleues de l'Oxfordien inférieur-Oxfordien s.s.

- **Dolomies de l'Hettangien:** On rapporte à cet étage des dolomies de teinte claire, bien stratifiées, avec des niveaux varvées et des lits marneux verdâtres. Dans le massif de l'Olympe, la série (100m) se termine par des calcaires gris, parfois oolithiques à débris.



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme
Service Agriculture et Forêt

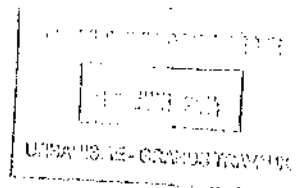


Marseille, le 23 MAI 2014

Le Préfet
de la région Provence, Alpes, Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

à
Destinataires in fine

Affaire suivie par : Didier Guérin/
Anne-Sylvie Soubié
Tél. : 04 91 28 40 18/ 43 39
Courriel : didier.guerin@bouches-du-
rhone.gouv.fr
anne-sylvie.soubie@bouches-du-rhone.gouv.fr



Objet : Risque feu de forêt

En application des articles L. 121-1 et R* 121-1 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance, à titre d'information, les études techniques sur le risque de feu de forêt auquel est exposée votre commune réalisées pour le compte de la Direction départementale des territoires et de la mer par l'Office national des forêts.

Je vous invite à prendre en considération ces éléments dans l'élaboration de votre document d'urbanisme.

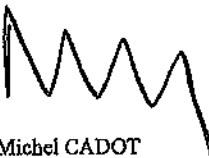
D'ores et déjà, sans attendre l'intégration du risque de feu de forêt dans votre document d'urbanisme, je vous invite à user des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cet article permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

Vous trouverez ci-joint :

- un extrait de la carte départementale d'aléa feu de forêt validée, le 28 août 2013, par la sous-commission pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité ;

- une note détaillant des lignes directrices pour la prise en compte du risque feu de forêt dans vos décisions d'urbanisme et lors de l'élaboration ou de la révision de votre plan local d'urbanisme.

Les présentes cartes se substituent à celles qui vous ont été éventuellement transmises précédemment dans le cadre de l'association à la révision de votre document d'urbanisme ou de l'avis après arrêt de ce document.



Michel CADOT

Liste des destinataires

- Madame Maryse JOISSAINS MASINI Maire d'Aix-en-Provence
- Monsieur Philippe GRANGE Maire d'Alleins
- Monsieur Hervé SCHIAVETTI Maire d'Arles
- Monsieur Régis GATTI Maire d'Aureille
- Monsieur André BERTERON Maire d'Aurons
- Monsieur Jean-Louis ICHARTEL Maire de Barbentane
- Monsieur Joël MANCEL Maire de Beaurecueil
- Monsieur Patrick PIN Maire de Belcodène
- Monsieur Serge ANDREONI Maire de Berre l'Etang
- Monsieur Richard MALLIE Maire de Bouc-Bel-Air
- Monsieur Bernard DUPONT Maire de Boulbon
- Monsieur Hervé FABRE AUBRESPY Maire de Cabriès
- Monsieur Serge PEROTTINO Maire de Cadolive
- Monsieur Jean MONTAGNAC Maire de Carry-le-Rouet
- Monsieur Patrick GHIGONETTO Maire de Ceyreste
- Monsieur Yves WIGT Maire de Charleval
- Monsieur Roland MOUREN Maire de Châteauneuf-les-Martigues
- Monsieur Michel BOULAN Maire de Châteauneuf-le-Rouge
- Monsieur Bernard REYNES Maire de Chateaufort
- Monsieur Daniel GAGNON Maire de Cornillon-Confoux
- Monsieur Guy BARRET Maire de Coudoux
- Monsieur Bernard DESTROST Maire de Cuges-les-Pins
- Monsieur Michel ILLAC Maire de Ensues-la-Redonne
- Monsieur René FONTES Maire de Eygallières
- Monsieur Henri PONS Maire de Eyguières
- Monsieur Robert DAGORNE Maire d'Eguilles
- Monsieur Guy FRUSTRIE Maire de Fontvieille
- Monsieur René RAIMONDI Maire de Fos-sur-Mer
- Madame Hélène ROUBAUD-LHEN Maire de Fuveau
- Monsieur Roger MEI Maire de Gardanne
- Monsieur Christian AMIRATY Maire de Gignac-la-Nerthe
- Monsieur Yves VIDAL Maire de Grans
- Monsieur Michel PECOUT Maire de Graveson
- Monsieur Michel RUIZ Maire de Gréasque
- Monsieur Roland GIBERTI Maire de Gignac-la-Nerthe
- Monsieur François BERNARDINI Maire d'Istres
- Monsieur Guy ALBERT Maire de Jouques
- Monsieur Christophe AMALRIC Maire de La Barben
- Monsieur André JULLIEN Maire de La Bouilladisse
- Monsieur Patrick BORE Maire de La Ciotat
- Monsieur Michel LAN Maire de La Destrousse
- Monsieur Olivier GUIROU Maire de La Fare les Oliviers
- Monsieur Pierre MINGAUD Maire de La Penne sur Huveaune
- Monsieur Jean-Pierre SERRUS Maire de La Roque d'Anthéron

- Monsieur Roland DARROUZES Maire de Lamanon
- Monsieur Bernard RAMON Maire de Lambesc
- Monsieur Michel MILLE Maire de Lançon-de-Provence
- Monsieur Jean-David CIOT Maire du Puy-Sainte-Réparate
- Monsieur Georges ROSSO Maire du Rove
- Monsieur Michel LEGIER Maire du Tholonet
- Monsieur Michel FENARD Maire des Baux-de-Provence
- Madame Hélène GENTE-CEAGLIO Maire de Maillemort
- Madame Eric LE DISSES Maire de Marignane
- Monsieur Gaby CHARROUX Maire de Martigues
- Monsieur Laurent GESLIN Maire du Mas-Blanc-les-Alpilles
- Monsieur Jack SAUTEL Maire de Maussane-les-Alpilles
- Madame Mircille JOUVE Maire de Meyrargues
- Monsieur Robert LAGIER Maire de Meyreuil
- Monsieur Georges CRISTIANI Maire de Mimet
- Monsieur Frédéric VIGOUROUX Maire de Miramas
- Madame Alice ROGGIERO Maire de Mourières
- Monsieur Georges JULLIEN Maire de Noves
- Monsieur Guy ROBERT Maire de Orgon
- Madame Pascale LICARI Maire du Paradou
- Monsieur Christian BURLE Maire de Peynier
- Monsieur Aibert SALE Maire de Peypin
- Monsieur Olivier FREGEAC Maire de Peyrolles-en-Provence
- Monsieur Jean-Louis LEPIAN Maire de Plan d'Orgon
- Madame Patricia FERNANDEZ Maire de Port de Bouc
- Monsieur Frédéric GUINIERI Maire de Puylobier
- Monsieur Pascal MONTECOT Maire de Pelissanne
- Monsieur Jean-Louis GUILLAUME Maire de Rognac
- Monsieur Jean-François COQRNO Maire de Rogues
- Monsieur Jérôme ORGEAS Maire de Roquefort-la-Bédoule
- Monsieur Yves MESNARD Maire de Roquevaire
- Monsieur Jean-Louis CANAL Maire de Rousset
- Monsieur Christian DELAVET Maire de Saint-Antonin-sur-Bayon
- Monsieur Jacky GERARD Maire de Saint-Cannat
- Monsieur Didier KHELFA Maire de Saint-Chamas
- Madame Martine CESARI Maire de Saint-Estève-Janson
- Monsieur Régis MARTIN Maire de Saint-Marc-Jaumegarde
- Monsieur Claude VULPIAN Maire de Saint-Martin-de-Crau
- Madame Béatrice ALPHAT Maire de Saint-Mitre-les-Remparts
- Monsieur Roger PIZOT Maire de Saint-Paul-lez-Durance
- Monsieur Hervé CHERUBINI Maire de Saint-Remy-de-Provence
- Monsieur Rémi MARCENGO Maire de Saint-Savoumin
- Monsieur Claude PICCIRILLO Maire de Saint-Victoret
- Monsieur Jean MANGION Maire de Saint-Etienne-du-Grès
- Monsieur Nicolas ISNARD Maire de Salon-de-Provence
- Monsieur Eric DIARD Maire de Sausset-les-Pins
- Monsieur André MOLINO Maire de Septèmes-les-Vallons
- Monsieur Philippe ARDHUIN Maire de Simiane-Collongue

- Monsieur Rémy FABRE Maire de Sénas
- Monsieur Lucien LIMOUSIN Maire de Tarascon
- Monsieur Philippe CHARRIN Maire de Vauvenargues
- Monsieur Jean-Pierre MAGGI Maire de Velaux
- Monsieur Robert CHARDON Maire de Venelles
- Monsieur Claude FILIPPI Maire de Ventabren
- Monsieur Patrick APPARICIO Maire de Vernègues



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Porter à connaissance sur le risque feu de forêt

En région méditerranéenne, les zones de contact entre l'urbanisation et les massifs forestiers (interfaces habitat-forêt) sont très fortement vulnérables aux incendies de forêt et concentrent également la plupart des départs de feu.

En étendant la superficie de chaque massif forestier jusqu'à 200 mètres au-delà du massif, on obtient un ensemble d'espaces exposés aux risques d'incendie de forêt qui représente 46% de la surface des Bouches-du-Rhône et touche 110 des 119 communes du département.

La carte de cet ensemble est annexée à l'arrêté préfectoral du 09 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt.

Ces espaces exposés correspondent aussi à la zone d'application des obligations légales de débroussaillage (OLD) prévues notamment à l'article L134-6 du code forestier; la carte des terrains soumis aux OLD devant être annexée à tout PLU non encore approuvé au 26 janvier 2012, en application de l'article L134-15 du code forestier.

Le risque résulte du croisement entre un aléa (phénomène de feu de forêt défini par sa probabilité et son intensité) et les enjeux exposés (constructions, installations et activités), compte tenu de leur « défendabilité » (présence et niveau des équipements de défense : voies d'accès, poteaux d'incendie,...).

Les cartes d'aléa ci-jointes sont extraites d'une cartographie départementale élaborée dans le cadre du Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies (PDPFICI). Elles ont pour vocation d'être un outil d'aide à la décision pour l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et pour la définition du projet d'aménagement du territoire communal.

I- Caractéristiques des cartes d'aléa feu de forêt

L'aléa feu de forêt (probabilité et intensité du phénomène) a deux composantes :

- l'aléa subi qui présente l'aléa d'incendie auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier (incendie de forêt menaçant les zones urbanisées) ;
- l'aléa induit qui présente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées (départ de feu pouvant se propager au massif).

S'agissant de la lecture des cartes, il est précisé que :

- les cartes ont été réalisées au 1/25 000e et restituées à cette échelle. Les cartes ne doivent pas être superposées au cadastre.
- L'aléa exceptionnel représente le niveau le plus fort de l'aléa.

La carte d'aléa donne une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt et ne peut être utilisée pour déterminer avec certitude le niveau de cette exposition.

La possibilité d'agrandissement offerte par le SIG et le choix d'application sur le scan 25 peuvent donner l'impression d'une bonne définition, mais qui n'est pas pour autant synonyme de bonne précision des résultats. Ainsi la cartographie ici produite a pour vocation d'être utilisée à l'échelle du 1/25 000e. Elle n'a pas vocation à fournir un niveau d'aléa à la parcelle.

La carte couvre l'intégralité du territoire de la commune et fait notamment apparaître l'aléa feu de forêt auquel sont exposés des boqueteaux isolés, cultures arboricoles, friches agricoles ou même chaumes de cultures annuelles inflammables. Toutefois l'attention devra être portée avant tout sur les espaces exposés aux risques d'incendies de forêt identifiés en annexe de l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2013 (massifs forestiers, élargis d'une bande de 200 mètres) et plus particulièrement sur les zones d'interface habitat-forêt qui peuvent être menacées par la progression des feux.

Les constructions et installations situées en limite de massifs forestiers sont également un facteur important d'augmentation du risque d'incendie de forêt. Leur présence est toujours corrélée à une multiplication des éclosions de feu et en retour à l'accroissement du risque subi par la population. Les activités économiques, les loisirs, les infrastructures de transport peuvent être à l'origine de l'éclosion et de la propagation des feux.

Une attention particulière doit également être portée, dans les zones d'interface, à l'obligation de débroussaillage imposée par le code forestier en vue de prévenir les incendies de forêt en protégeant aussi bien les massifs forestiers que les habitations (aléa induit/ aléa subi).

II- Principes pour la prise en compte du risque feu de forêt

1) Instruction des autorisations d'urbanisme

Un permis de construire peut être délivré sous conditions ou refusé, si les habitants de la future construction devaient être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Concernant la connaissance et la caractérisation du risque, la carte d'aléa subi feu de forêt est l'un des éléments, au même titre que les conditions de desserte, ou le passage d'un feu recensé dans le passé, qui doivent être pris en compte dans les procédures et les actes d'urbanisme pour évaluer l'atteinte éventuelle à la sécurité publique (articles R 111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme).

Il est à noter qu'à partir d'un niveau d'aléa subi moyen, la puissance du front de flamme de l'incendie peut être élevée, occasionnant des dégâts importants aux bâtiments notamment par auto-inflammation des volets et propagation du feu à l'intérieur des bâtiments.

A partir d'un niveau d'aléa subi fort, la puissance dégagée par l'incendie peut être très élevée et rendre la lutte terrestre impossible.

De manière générale, en zone d'interface habitat-forêt, les constructions isolées et l'habitat diffus sont particulièrement vulnérables et difficilement défendables. Ils ne doivent donc pas être autorisés. De même, les constructions isolées représentent également un risque important de départs de feu pouvant se propager directement au massif forestier.

De plus, les conditions d'accès des secours aux constructions devront faire l'objet d'un examen particulier. En effet, un projet de construction ne saurait être autorisé si les secours ne peuvent y accéder : largeur de la voirie insuffisante pour permettre le passage des camions, impossibilité de se croiser ou de faire demi-tour, ressources en eau insuffisantes. Des mesures spécifiques pour l'accès aux constructions peuvent être prescrites. L'annexe A donne des indications sur les équipements à prévoir.

Les principes développés ci-après peuvent être utilisés pour refuser ou autoriser sous conditions une construction, sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils sont différenciés en fonction du niveau d'aléa.

En niveau d'aléa très fort et exceptionnel, il convient de ne pas autoriser de nouvelles constructions.

En niveau d'aléa fort, pourront être délivrés sous réserve de prescriptions adaptées :

- les permis d'aménager ou de lotir qui comportent une réflexion sur les moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt. Une bande inconstructible et débroussaillée séparant les constructions de l'espace boisé devra être prévue dans le projet.
- Les permis de construire pour des maisons individuelles s'insérant dans des zones d'habitat dense et n'étant pas situées au contact direct avec l'espace boisé.

En zone d'aléa moyen, tout comme en aléa fort, il faudra veiller à ne pas autoriser de nouvelles installations ou établissements sensibles, tels que campings, établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) ou installations classées pour la protection de l'environnement à risque d'explosion ou d'inflammation ou dégageant des produits toxiques en cas de combustion.

Pour les autres ERP, la construction et/ou l'aménagement du site de l'établissement est réalisé suivant les recommandations suivantes, en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement :

- ne pas renforcer la puissance du feu aux abords du bâtiment ;
- intégrer le risque de feu entrant afin de protéger la vie des personnes dans l'attente ou en absence d'évacuation;
- réduire les dommages aux biens au regard des prescriptions sur les matériaux et les règles de construction détaillées en annexe B.

Des mesures constructives, en cohérence avec le code de la construction et de l'habitation, peuvent être préconisées pour obtenir des niveaux de performance en réaction et résistance au feu (se reporter à l'annexe B sur les mesures constructives; le SDIS pour plus de précisions).

Des dispositions destinées à améliorer l'auto-protection des bâtiments peuvent être également

être rappelées à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire (voir annexe C).

Il est également recommandé de prévoir des préconisations relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt, utilisables par les services de secours en face de feu de forêt (annexe A). Sur ce point, il est conseillé de prendre contact avec le SDIS pour plus de précisions.

Enfin, il convient de rappeler que les permis de construire en zone forestière sont conditionnés à l'obtention préalable d'une autorisation de défrichement.

2) Elaboration ou révision du plan local d'urbanisme

Le risque feu de forêt doit être pris en compte dans le projet de développement de la commune. Pour ce faire, la DDTM a défini un certain nombre de principes qui doivent guider la commune dans l'élaboration ou la révision du PLU.

Les principes développés ci-après résultent d'un double constat :

- L'augmentation des conséquences néfastes des feux de forêt, en terme de danger pour les personnes et habitations endommagées, de surfaces forestières brûlées mais aussi de dépenses et surtout de mise en danger des services de secours et d'incendie lors des interventions.
- L'insuffisance des mesures actuelles de prévention particulièrement en ce qui concerne l'aménagement du territoire.

En application de l'article R* 123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du plan local d'urbanisme doivent identifier les secteurs exposés aux risques d'incendie. La délimitation de ces secteurs peut s'appuyer notamment sur la carte des espaces exposés au risque de feu de forêt.

Dans les secteurs ainsi identifiés, il conviendra :

- d'afficher le risque par un sous-zonage particulier matérialisé par l'indice "F". Le niveau de l'aléa pourra faire l'objet d'indice, par exemple F1 pour le risque le plus faible et F5 pour le risque exceptionnel.
- de réglementer l'occupation du sol de manière particulière afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque en prévoyant qu'y soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, ...

De plus, au contact des espaces boisés, deux modes d'urbanisation sont inappropriés au regard des exigences de protection des biens et des personnes contre les incendies de forêt :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encercllement, dispersion des moyens de lutte ...);
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficultés de cheminement des secours et en cas de nécessité d'évacuation, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant, croisement impossible, urbanisation en doigts de gants générant de nombreuses impasses,...).

Si la commune souhaitait développer son urbanisation en zone exposée au risque feu de forêt, il conviendrait d'ouvrir à l'urbanisation des zones situées en continuité immédiate de l'urbanisation existante et de prendre en compte les orientations suivantes, précisées par niveau d'aléa.

Les orientations développées ci-dessous devront être adaptées en fonction du niveau des équipements de défense contre les incendies (voiries, points d'eau, ...) et de l'organisation du bâti existant (habitat isolé, diffus, groupé).

TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES (hors zones d'aléa subi très fort et exceptionnel)

En conformité avec l'article R* 123-3 du code de l'urbanisme, il ne saurait être question de favoriser l'urbanisation en forêt. Toutefois, après qu'auront été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, on ne pourra admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe A et de mesures complémentaires de réduction de la vulnérabilité (zone tampon débroussaillée, organisation spatiale des constructions, ...).

Les zones ouvertes à l'urbanisation devront être situées dans la continuité de l'urbanisation existante et l'urbanisation privilégier les formes urbaines non vulnérables (voir annexe D).

Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation. Il en va de même pour les établissements recevant du public (sauf catégorie 5 à l'exclusion des locaux à sommeil) et les ICFE présentant un danger d'inflammation ou d'explosion dont la localisation en zone exposée au risque ne pourrait être évitée.

Les lotissements situés à proximité immédiate de l'espace boisé devront comporter une bande inconstructible et débroussaillée entre l'espace boisé et les premières constructions.

Les constructions nouvelles devront être implantées au plus près de la voirie publique ou des constructions existantes (disposition spécifique de l'article 6 du règlement du PLU par exemple), le cas échéant.

Les bâtiments éventuellement autorisés, en application des dispositions figurant aux titres 3 et 4 doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexes B et C évoquées précédemment.

TITRE 2 - ZONES D'ALEA SUBI TRES FORT ET EXCEPTIONNEL

Dans les zones d'aléa très fort et exceptionnel, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes situées en zone d'aléa très fort ou exceptionnel, il peut être opportun de réserver des emplacements pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement.

TITRE 3 - ZONES D'ALEA SUBI FORT

La construction en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. La décision de localisation d'un habitat en zone d'aléa fort doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante. La défendabilité devra être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

Ainsi, dans les zones d'aléa-fort, il conviendra de :

- ne pas développer de nouvelles zones d'habitat isolé ou diffus compte tenu de leur vulnérabilité au feu et de la difficulté à les défendre (biomasse importante, dispersion des moyens de lutte). Seule une urbanisation dense et limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie peut être acceptable.
- mener une réflexion sur la défendabilité du projet, préalablement à toute nouvelle construction groupée. Les équipements de protection (desserte, points d'eau, coupure de combustible, ...) devront être réalisés avant toute construction nouvelle. La pérennité de leur entretien devra être garantie, à défaut par la personne publique (maîtrise d'oeuvre publique, convention entre l'aménageur et la personne publique, ...).
- densifier les zones d'habitat groupé et combler les « dents creuses » dans ces zones, sans augmenter le périmètre à défendre;
- réaliser des zones tampons à biomasse réduite et non urbanisées pour protéger les nouvelles constructions comme les constructions existantes.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) tenant compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique.

Dans ces zones, il faudra veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles, tels que établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) ou ICFE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

TITRE 4 - ZONES D'ALEA SUBI MOYEN

Les seules mesures de protection minimales pour les zones d'aléa moyen sont celles précisées au titre 1.

Possibilité de formes d'habitat plus diversifiées mais toujours dans la continuité de l'urbanisation existante et en maintenant une organisation cohérente du bâti.

La construction d'ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans toute la mesure du possible.

S'agissant des établissements publics, la construction d'établissements recevant du public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) doit être évitée dans toute la mesure du possible.

TITRE 5 - ZONES D'ALEA SUBI FAIBLE

La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans toute la mesure du possible.

TITRE 6 - ZONES D'ALEA INDUIT

Quel que soit le niveau de l'aléa induit, il convient de limiter l'implantation de nouvelles constructions ou activités en bordure de massif. En effet, la présence d'activités humaines dans ces zones conduit à accroître le niveau de l'aléa induit.

L'exigence de limitation de l'urbanisation des zones de départ de feu est d'autant plus forte que l'aléa est fort, très fort voire exceptionnel.

Par ailleurs, dans ces zones, une attention particulière doit être portée :

- au respect de l'obligation légale de débroussaillage ;
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions, telles que des coupures de combustible ou des pistes servant à la défense des forêts contre l'incendie.

Le respect des mesures constructives permettant de limiter les départs de feu et fournies à titre indicatif en annexe B s'impose également

Dans une logique de protection des massifs forestiers, il peut également être opportun de définir des règles d'implantation des constructions, afin de réserver une zone « tampon » entre les constructions nouvelles et l'espace boisé.

ANNEXE A

CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1 - Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, présentant les caractéristiques suivantes :

- être relié à une voie ouverte à la circulation publique ;
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point ;
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

1.2 - Défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au 1.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres (en zone urbaine) ou 200 mètres. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m³ d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1 000 l/min chacun.

Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

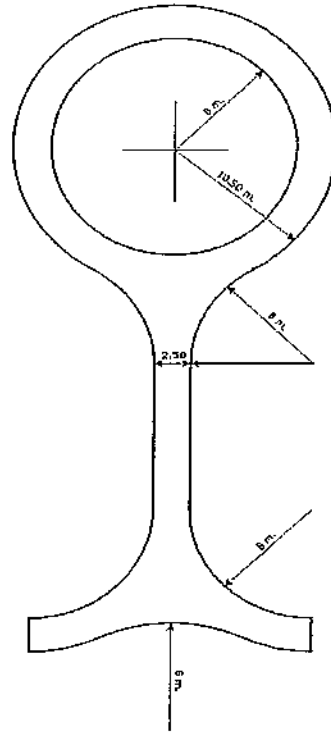
Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1.1 ci-dessus.

1.3 - Cas particuliers

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

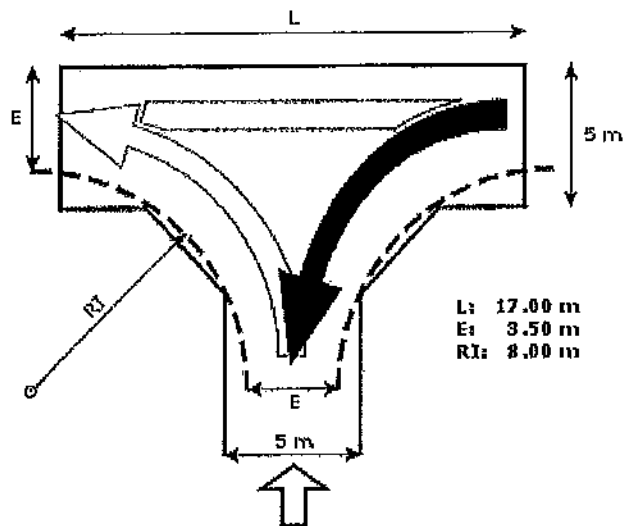
- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.

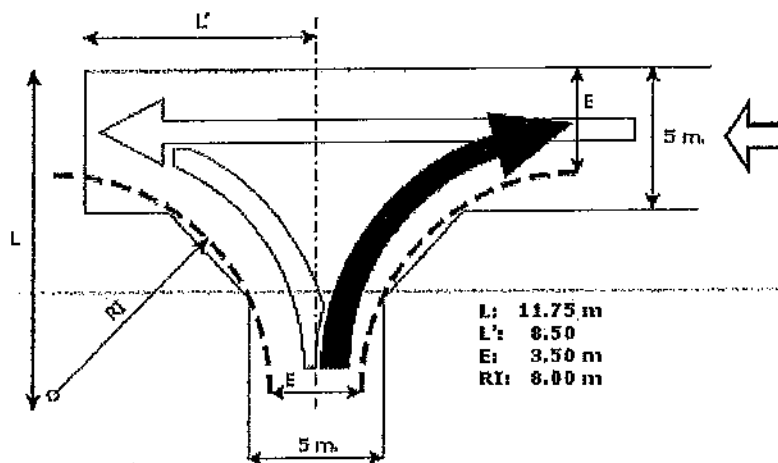


Voie en impasse avec un rond-point en bout

Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



ANNEXE B

RÈGLES ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec celles du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, pour le risque de feu entrant.

1) Enveloppes des bâtiments

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les parois doivent présenter une performance en résistance au feu PFI/2H-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur paroi extérieure. Cette résistance concerne également les parties de façade incluses dans le volume des vérandas.
- Pour les parois composites, l'une des couches constitutives, situées en façade externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, est constitué de matériaux M0 ou A2-s1, d0 et doit constituer le rôle d'écran porteur.

2) Ouvertures

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs de volets, rideaux, ou autres présentant une performance E30, les jointures assurant un maximum d'étanchéité. Les communications entre la véranda et l'habitation doivent être équipées de dispositifs d'occultation E30.

3) Couverture

Les revêtements de couverture doivent être classés de performance Broof (t3), la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Cette prescription concerne également les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction.

La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent. Une attention particulière devra être portée à la mise en sécurité, vis-à-vis du risque d'incendie de forêt, des systèmes de désenfumage installés sur les toitures.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

4) Cheminées

Les conduits extérieurs des cheminées comportant des foyers ouverts sont équipés au niveau de la toiture du bâtiment d'un clapet incombustible et actionnable depuis l'intérieur de la construction. Ils doivent être réalisés en matériau MO et présentant une durée coupe feu ½ heure et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

5) Autres

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent être réalisées en matériaux M0/A1 ou thermodur armé de classe BI-s3, d0. L'espace libre entre les parois et les conduites ou canalisations doit être calfeutré par un matériau non combustible de catégorie A1.

Les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique doivent être munies de colliers intumescentifs ou être réalisées en matériau M1 meringuant.

Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Les auvents ou éléments de surplomb doivent être réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

6) Local de mise à l'abri

En zone rouge, les habitations isolées au sens de l'article 2 peuvent comporter un local de mise à l'abri construit comme suit :

- le local doit être construit avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe feu d'une heure ;
- il doit être situé sur la façade du bâtiment opposée à l'espace naturel ;
- il doit avoir une surface minimale de 9 m² ;
- il ne doit pas posséder une surface vitrée de plus de 0,5m² de la surface de son mur extérieur. Cette surface vitrée doit pouvoir être occultée par un dispositif non combustible.
- Le local ne doit pas être pourvu d'éléments traversant qui pourraient permettre la propagation du feu à l'intérieur du bâtiment, tels qu'une grille d'aération.

ANNEXE C

DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,7 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

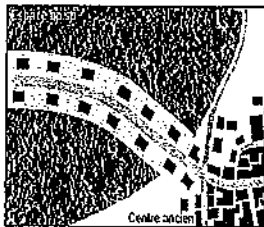
- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

ANNEXE D

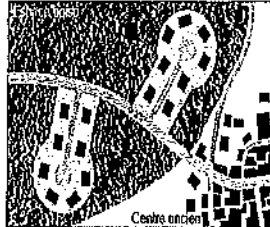
Formes urbaines vulnérables au feu de forêt

Des formes urbaines à éviter

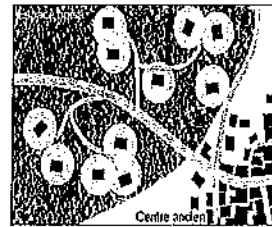
Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :



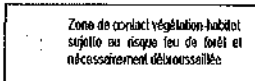
Développement linéaire :
l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue



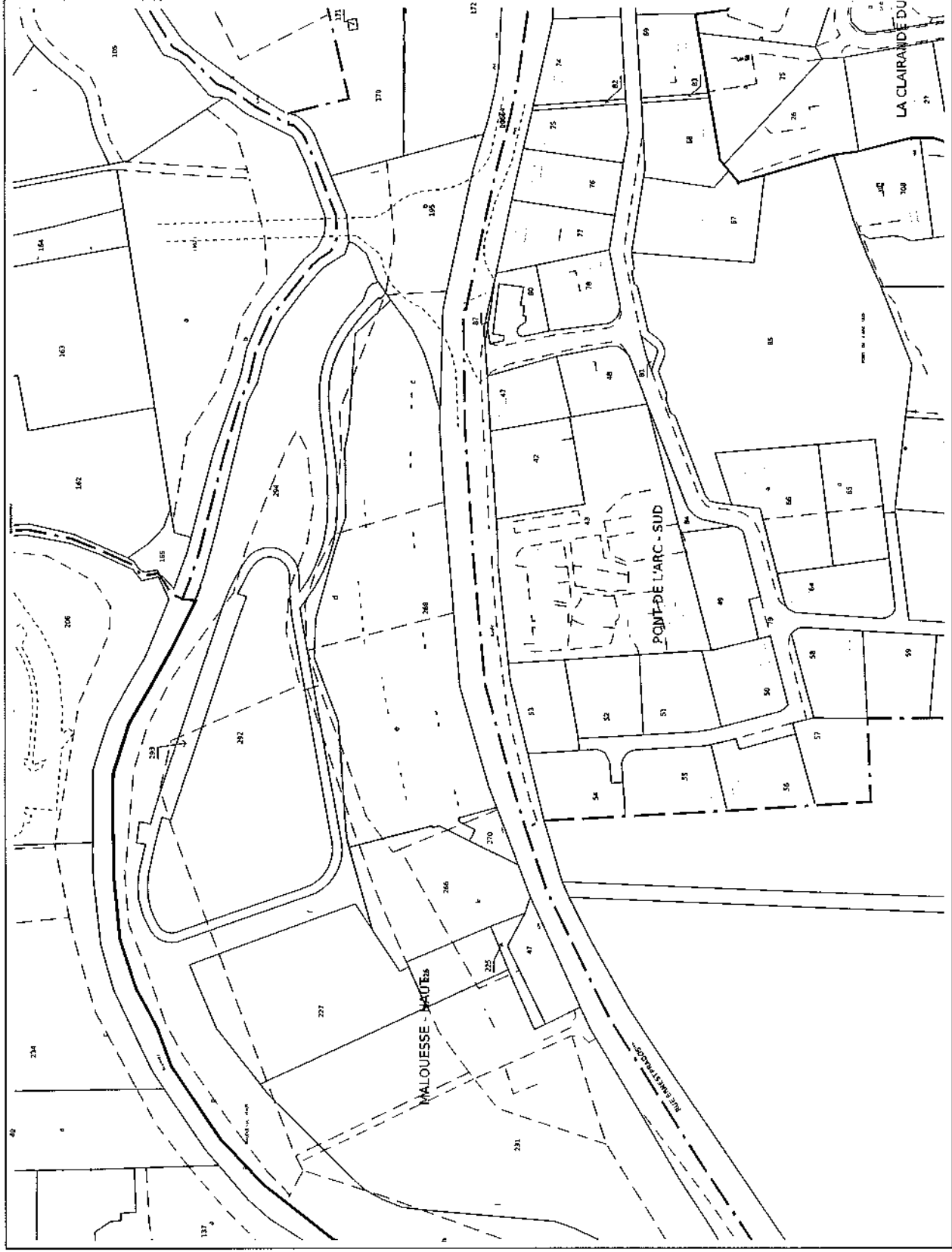
Développement en impasses (raquette, thermomètre...):
cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connectivité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.



Mitage :
l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose d le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.



Source : CAUE du Gard



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
 SIRET 16000001400011

ALPHABETIQUE DES PROPRIETAIRES ET DES PROPRIETES

Impression non normalisée du plan cadastral

ANNÉE DEMANDE	PROV	DEPT	LI	COM	MUNICIPALITÉ EN PROVINCE	TRES	PROV	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO COMMUNAL	MUNICIPALITÉ										
PROPRIÉTÉS #130 PAUL BAPIREL 11743 UNIVACTOIRE #130 PAUL BAPIREL 11743 UNIVACTOIRE																				
PROPRIÉTÉS BÂTIES																				
DÉNOMINATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL				ÉVALUATION DU LOCAL													
AN	PROV	LI	COM	ADRESSE	CODE REVOLU	BAT	ENT	PROV	N° PAR	N° PAR	N° PAR	AY	MAX	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
24	PR	100		PARTE DES SOLLES	1314	2	14	66	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
24	PR	100		PARTE DES SOLLES	1314	2	14	66	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
REV. RENDABLE COM 143 EUR REV. RENDABLE COM 143 EUR																				
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																				
DÉNOMINATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL				ÉVALUATION				LEVÉ									
AN	PROV	LI	COM	ADRESSE	CODE REVOLU	BAT	ENT	PROV	N° PAR	N° PAR	N° PAR	AY	MAX	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
24	PR	100		REV. RENDABLE	1314	2	14	66	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
REV. RENDABLE COM 143 EUR REV. RENDABLE COM 143 EUR																				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1



Alain COULOT - Lise TRUPIÈME - Violaine CREZE

MAIRIE D'AIX-EN-PROVENCE
Service de l'Urbanisme
Place de l'Hôtel de ville
13100 Aix-en-Provence

Aix-en-Provence, le 15 février 2024

N/Réf. : 24/596 - CAAP / APOLLONI (SI)

Chère Madame,
Cher Monsieur,

A la requête de ma cliente :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Département Recouvrement et Contentieux - Contentieux Spécialisé 25 Chemin des 3 Cyprés CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097)

je poursuis la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune d'Aix-en-Provence (13100) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, situé à Aix-en-Provence 350 route des milles, cadastré section HY n°268, dans le lot volume 1000, le lot n°1116 et dans le lot volume 5000, le lot n°5003.

appartenant à

Monsieur Loic, Jean APOLLONI

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence, puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

1. - sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R. 32-8 et suivants du Code de la santé publique.

CTC AVOCATS

Siège : 5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE
Bureau de Marseille : Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais 13016 MARSAILLE
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55
contact@ctcavocats.fr
www.ctcavocats.fr

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

2. - sont, ou non, situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous me préciserez, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L. 133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

3. -Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si les lots bénéficient de la conformité.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Lise TRUPHEME
Saisie.immobiliere@etcavocats.fr



05 AVR. 2024

Aix-en-Provence, le

29 MARS 2024

AIX en PROVENCE
LA VILLE

DGAS GRANDS PROJETS
URBANISME & FONCIER

DIRECTION FONCIER &
GESTION DU PATRIMOINE

ACTION FONCIÈRE
SDFNF

Dossier suivi par Sandra BENVENUTI
Responsable du Service Action Foncière
04 42 91 97 55

action-fonciere@mairie-aixenprovence.fr

N°: 552 887

CTC AVOCATS
15 BD DU ROI RENE
13100 AIX EN PROVENCE

Objet : Certificat de Situation Foncière et/ou du Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat

Parcelle cadastrale : HY 0268

Adresse : 350 ROUTE DES MILLES

Dossier N° : SF2400020

Maître,

Pour faire suite à votre demande de renseignements concernant le(s) bien(s) référencé(s) ci-dessus, j'ai l'honneur de vous faire connaître que ce dernier :

- est soumis au Droit de Préemption Urbain Simple
- est soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé
- est soumis aux Espaces Naturels Sensibles
- est soumis au Droit S.A.F.E.R
- Entre dans le Périmètre Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat
- N'entre pas dans le Périmètre Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Odile BONTHOUX
Adjoint Délégué au Foncier

TBR - TOMBAREL

URBANISME REGLEMENTAIRE

- NRU -

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état



TBR

TOMBAREL

1977

1, RUE DU RHÔNE - 13008 MARSEILLE

04.91.81.94.11

CONTACT@TOMBAREL.FR

WWW.TBR-TOMBAREL.FR

MARSEILLE, le 16 février 2024

Vos références : 4/596 - CAAP / APOLLONI (SI)

Nos références : AP/1170254

COMMUNE : AIX-EN-PROVENCE
PROPRIETAIRE : CAAP (lots 1116 et 5003)
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : Domaine de Grassie
Route des Milles
NOM DE L'IMMEUBLE :
REF/CADASTRALES : SECTION HY N° 268

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE -

I. PLU - ZONAGE

Immeuble situé sur deux zones :

- Pour majeure partie :

ZONE URBAINE

SECTEUR UM

Secteur d'intensification maîtrisée ayant pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa localisation privilégiée en termes de desserte et de proximité des équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous-utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement dans la deuxième couronne du centre urbain et la première couronne des coeurs de village.

- Pour parties Nord et Est restantes :

ZONE NATURELLE

Zone ayant pour vocation de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

SECTEUR N

Dispositions réglementaires futures - PLUi du Pays d'Aix-en-Provence

Au regard de la planche graphique du PLUi du Pays d'Aix-en-Provence (PA) arrêté le 16 mars 2023, l'immeuble est situé dans la zone urbaine, secteur Um et dans la zone naturelle, secteur N.

II. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE

Droit de Prémption Urbain Simple (DPUS)

La partie de l'immeuble en zone urbaine est située dans le périmètre du Droit de Prémption Urbain Simple (DPUS).

Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)

La partie de l'immeuble en zone naturelle est soumise à un droit de préemption au bénéfice de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) - Article L. 141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption urbain renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département),
- un périmètre où s'applique un Droit de Prémption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

III. PLU - EMBLEMES RÉSERVÉS

Allègement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLU.

Infrastructure(s) :

Emplacement réservé n°19 : n'est pas intéressé

Néant en l'état graphique du PLU (cf extrait du plan ci-joint). L'immeuble n'est pas intéressé par l'aménagement d'un espace de loisirs, de promenades du bord de l'Arc et de liaisons modes actifs au bénéfice de la Commune d'Aix en Provence, qui se réalise au-delà du bord Nord de l'immeuble.

IV. PLU - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Constructibilité - Secteur UM :

Mixité sociale

Immeuble situé dans un périmètre de mixité sociale où les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1000m² sont soumis à des dispositions particulières.

Recul réglementaire

Immeuble grevé d'une marge de recul de 15 mètres à compter de l'axe de la route départementale n°9 telle qu'elle est représentée sur les documents graphiques du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Sectorielle :

OAP - Beauvalle et La Félicité - situé - soumis à leurs dispositions

Immeuble bordé par une liaison douce à créer ou renforcer.

Une OAP est un dispositif de planification stratégique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettant d'exprimer les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes (*Article L151-6 du code de l'Urbanisme*).

Patrimoine Urbain et Naturel :

Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Immeuble situé dans une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), au regard des documents annexes du PLU.

Les travaux d'aménagement sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) avec seuil de surface, peuvent faire l'objet en fonction de critères de superficie et de profondeur d'aménagement, d'une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie. Elle peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Risques :

Risque inondation

Immeuble situé en partie Nord-Ouest dans une zone inondable : secteurs rouge clair et jaune au regard du plan des secteurs soumis à un risque d'inondation annexé au PLU.

Toute occupation du sol ou changement de destination sont soumis à des prescriptions particulières voire interdits selon le secteur, *détaillées dans l'article 1.1 du Titre III du règlement du PLU.*

V. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR)

PPR approuvés(s) :

Servitude PM1 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) :

- Inondation (PPRi) bassin versant de l'Arc et ses affluents :

Immeuble situé en partie Nord dans une zone violette.

Cette zone correspond aux secteurs d'aléa résiduel, où s'applique des recommandations de construction et soumis à des recommandations applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), *en application des articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement.*

Cet immeuble est également situé en bordure d'une zone rouge.

Cette zone correspond aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) dès lors qu'elles sont inondables pour l'aléa de référence, et les secteurs Autre Zone Urbanisée (AZU) soumis à un aléa faible, modéré, fort, un aléa hydrogéomorphologique non modélisé et dans la zone d'expansion des crues (ZEC), où s'applique un principe général d'inconstructibilité (sauf exceptions), et soumis à des règles applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), *en application des articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement.*

- Mouvements différentiels de terrain, phénomène de retrait gonflement des argilles :

Immeuble situé dans une zone bleu clair (B2).

Elle correspond aux secteurs soumis aux aléas moyens et aux secteurs soumis aux aléas faibles, prescrivant dans le cadre de projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions, la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle.

Dans le cadre de constructions de maisons individuelles et de leurs extensions, à défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies dans ce PPR. Des règles et des recommandations sont applicables aux constructions existantes (Cf. règlement du PPR), en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Porter à Connaissance (PAC) :

PAC - Retrait Gonflement des Argilles (RGA) - moyenne

Immeuble situé dans la zone d'exposition moyenne au regard du Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argilles (RGA).

Préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique en application de l'article L132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.

Cette cartographie précise les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019).

PAC - Incendie de forêt - faible à fort

Immeuble soumis à un aléa faible à fort, au regard du Porter à Connaissance (PAC) Incendie de forêt subi établi par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône (13).

Cet aléa pourra être pris en compte pour les décisions d'urbanisme conformément à l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme C

Autres plans de prévention :

Rupture de barrage

Immeuble situé dans la zone de l'onde de submersion du risque rupture de barrage (Bimont) dans le cas d'une rupture totale de l'ouvrage.

Elle détermine la zone où le préfet déclencherait le dispositif ORSEC et dans laquelle des actions d'information préventive sont menées.

Inondations de cave

Immeuble situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, au regard de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes fournie par le BRGM au niveau national.

VI. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Servitude AC1 : Protection des Monuments Historiques - 500 m - inscrit

Immeuble partiellement situé dans la zone de protection des abords de la bastide de la Félicité, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques, donnant lieu à prescriptions

particulières.

Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF) (Articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine).

Servitude I3 : Passage d'une canalisation de distribution de gaz

Immeuble partiellement situé dans une zone de servitudes relatives au passage d'une canalisation de distribution de gaz.

Cette servitude impose un libreaccès pour l'entretien des installations tout en conservant le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux (Articles L. 433-1 à L. 433-11 du Code de l'énergie).

Les zones de dangers et la zone de recul relatives à cette canalisation seraient à déterminer par les services concernés.

Toute personne envisageant de réaliser des travaux a l'obligation de consulter l'institut national de l'environnement industriel et des risques (Ineris) afin d'obtenir la liste des exploitants auxquels elle devra adresser les déclarations réglementaires de projet de travaux (DT) et d'intention de commencement de travaux (DICT) - "www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr".

Servitude I4 : transport d'énergie électrique

Immeuble situé pour faible partie Ouest dans une bande de 30 mètres liée à la présence d'un ouvrage de transport d'énergie électrique de tension inférieure à 350 kilovolts.

Cette servitude concerne les ouvrages aériens et souterrains d'énergie électrique haute tension. Tout projet de construction avoisinant ces ouvrages doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) (Articles L. 323-3 à L. 323-10 du Code de l'énergie).

VII. INFORMATIONS ANNEXES

Transports :

Cartographie de Bruit Stratégique (CBS) - échéance 3

Immeuble situé dans une zone exposée selon les indicateurs Lden et/ou Ln (carte de type A), au regard de la Cartographie de Bruit Stratégique (CBS - échéance 3) approuvée par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 29 Novembre 2018 et permettant d'élaborer les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

En cas de construction nouvelle, des dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres.

- RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE -

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle d'au moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Mérites :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérites dans le département.

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 2 – teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du radon vers les bâtiments et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Taxes :

Taxe Forfaitaire : Aucune délibération à ce jour.

Taxe d'Aménagement (TA) : 4,55 % (Part communale 3 % et Part Départementale 1,55 %)

Redevance archéologique : 0,40 %

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La Commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, rupture de barrage, séisme, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements) approuvé le 17 Mai 2001.

PPRn relatif aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, sécheresse) approuvé le 27 Juin 2012.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'Inondation :

TRI "Aix-en-Provence - Salon de Provence", par débordements des cours d'eau de l'Arc, la Toufoubre, la Torse, la Luynes, la Jouine et le Grand-Vallat arrêté le 1er août 2014.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°4 (sismicité moyenne) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du Code de la Construction et de l'Habitat et du Code de l'Environnement complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010.

Convention de réhabilitation de l'agglomération aixoise :

La commune est dotée d'une convention concernant la concession de revitalisation de l'agglomération aixoise (délibération n°2015-611 du 15 décembre 2015) dont l'objectif est d'affirmer les valeurs patrimoniales, sociales et économiques de l'agglomération aixoise de façon globale.

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'alienation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L.141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

Document(s) d'urbanisme :

Commune située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Aix approuvé par AP du 17 décembre 2015.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'AIX-EN-PROVENCE (13) :

- approuvé le 23 Juillet 2015,
- révision allégée approuvée le 24 octobre 2019,
- modifié le 12 décembre 2019,
- partiellement annulé le 16 mars 2021,
- mis à jour le 15 septembre 2021 et le 12 juin 2023.

TBR - TOMBAREL



Nos références : AP/1170254

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou le non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration

Département :
BOUCHES DU RHONE (13)
Commune :
AIK EN PROVENCE

Section : HY

Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93 L93
B2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

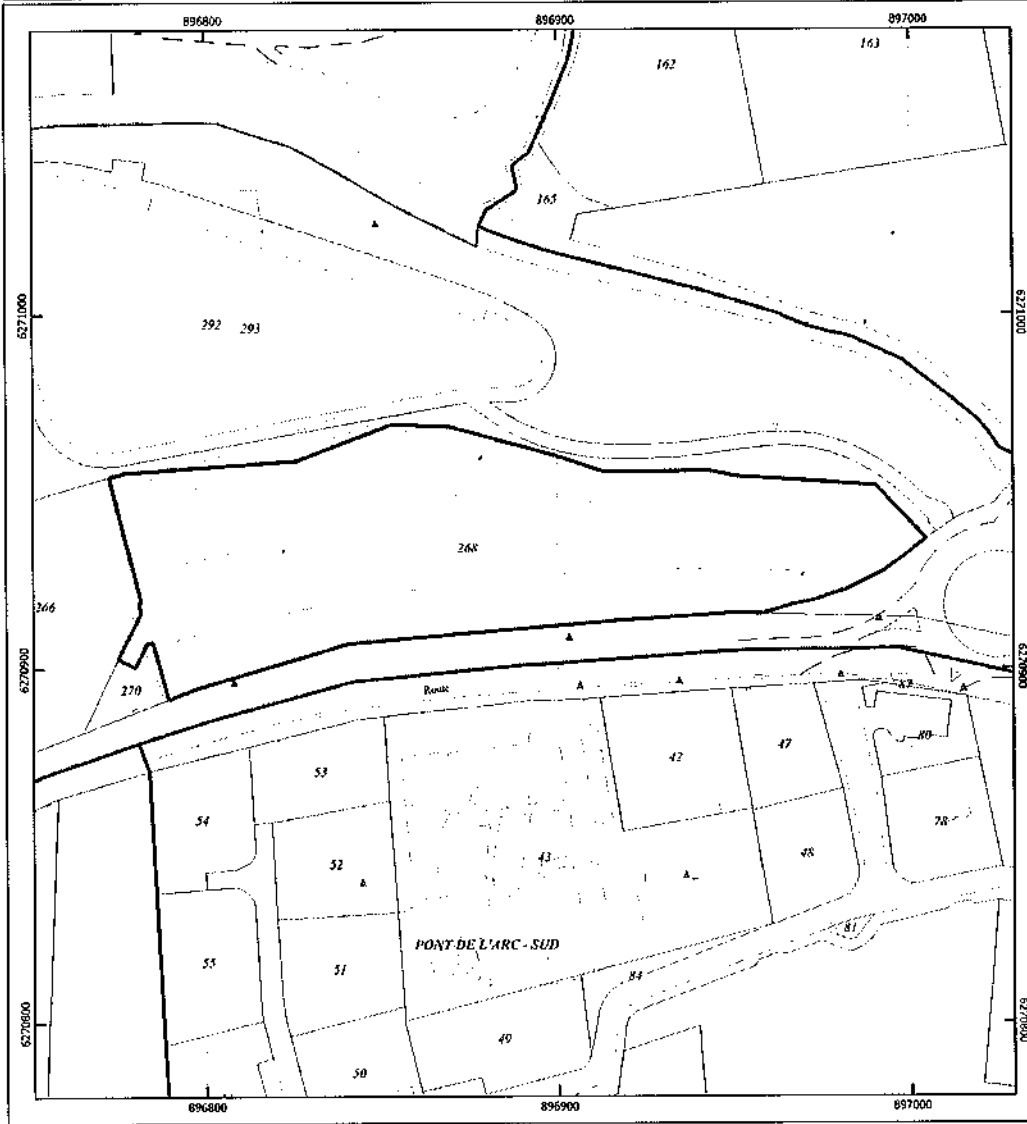
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait a été
produit à partir des données en Open Data
mises à disposition par l'Administration
publique Etalab.

Le plan peut également être produit
directement sur le site internet :
<http://www.cadastre.gouv.fr/>

Cet extrait de plan vous est délivré par :
TBR - Tombarel



Demande n° 1170254 du 15/02/2024 | Références cadastrales : H126B

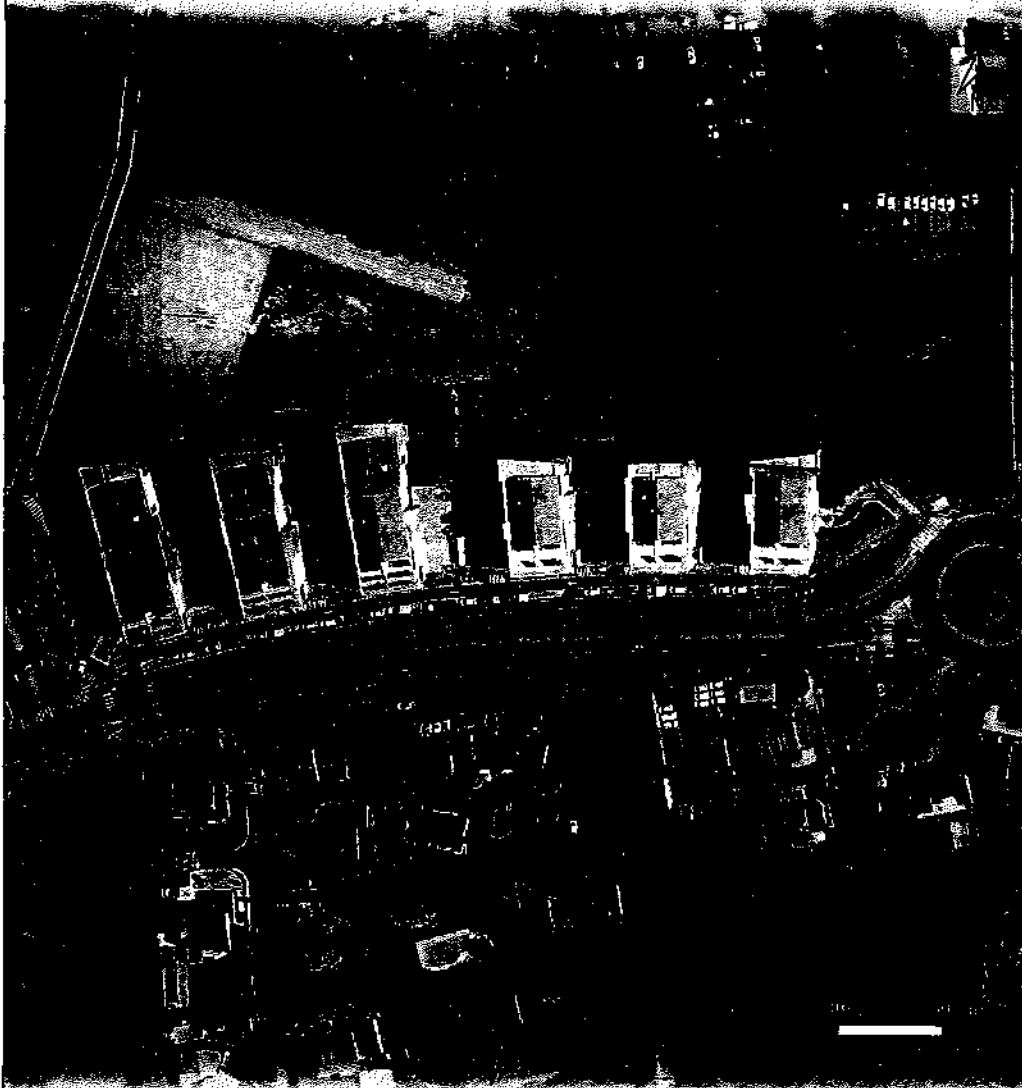
TR

TOMBAREL

1977

VUE AÉRIENNE DU BIEN

174



Immeuble à l'étude

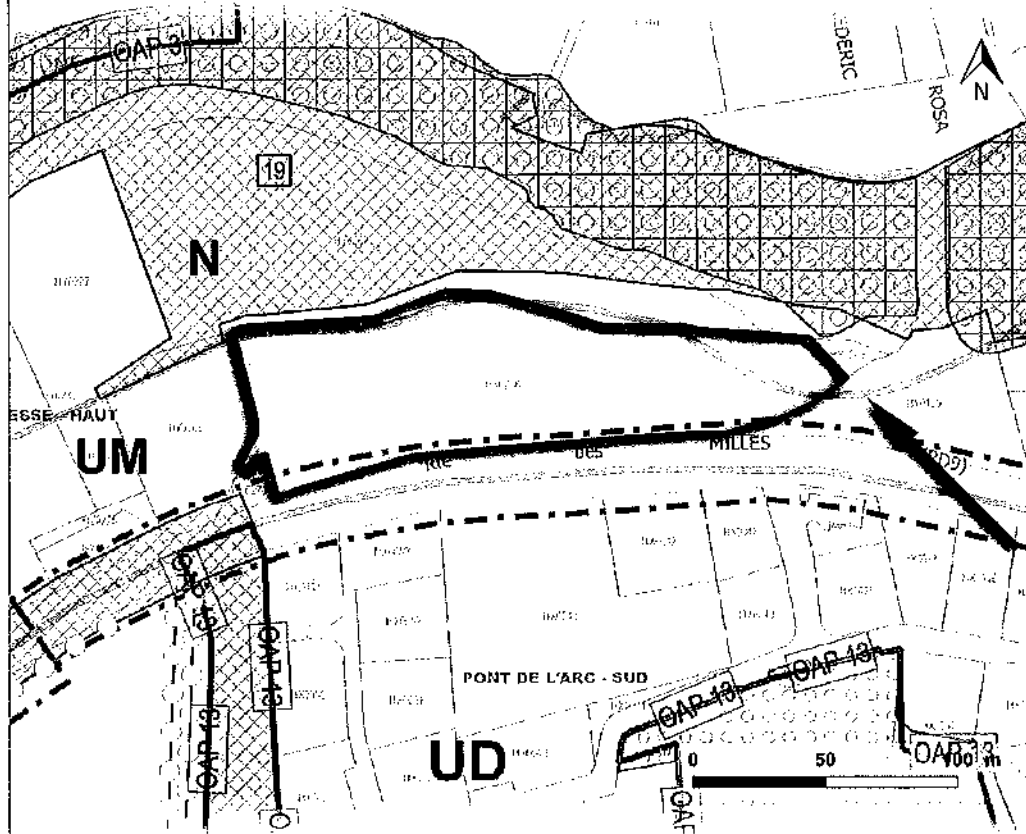
Avvertissement : Décalage du parcellaire à grande échelle.

Lors de la superposition du parcellaire cadastral sur une orthophotographie, un décalage peut apparaître à grande échelle en raison de l'effet de parallaxe, causé par des perspectives ou altitudes différentes. La concordance parfaite entre ces données n'est pas garantie. Exercer une vigilance accrue lors des visualisations à échelle rapprochée.



EXTRAIT DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU P.L.U.

AIX EN PROVENCE



- Zonage PLU**
- UM - Zone d'intensification isolée et aérée
 - UM - Zone d'intensification mixte
 - UD - Zone d'intensification dense
 - UR - Zone urbaine de rattachage
 - UC - Zone urbaine de campagne
 - URMA - Zone de plain de massifs
 - UE, ME, UEb, UEc, UEf, UEg, UEh, UEi, UEj, UEk, UEl, UEm, UEn - Zone urbaine à dominante d'activités
 - UAU, BAU, DAU, MAU, VC - Zone urbaine
 - ZAU - Zone à urbaniser d'ici
 - UZD - Zone urbaine à développer
 - A, A1, A2, A3 - Zone agricole
 - Ap - Zone agricole d'enjeu paysager
 - N - Zone naturelle
 - N1, N1a, N2, N3, N4, N5, N6 - Secteur naturel

- Patrimoine bâti**
- ★ Élément patrimonial Basilide
 - ★ Élément patrimonial Positif
 - Élément patrimonial Linéaire
 - Élément patrimonial Entouré de bâti
 - Élément patrimonial Séquences Urbaine
 - Bâtiment classé au titre d'un chargement de destination - Patrimoine bâti
 - ⊗ Bâtiment identifié au titre d'un chargement de destination - Monument Historique
 - Localisation de talon piétonne
 - Localisation de voie
 - ▨ Localisation des équipements publics
- Largeur de voirie**
- 10 m
 - 13 m
 - 15 m
 - 19 m
 - 22 m
 - 25 m
- Largeur d'implantation**
- ligne de plantation
 - ligne de plantation Type a
 - ligne de plantation Type b

- ▨ Secteur d'attente de projet
- ▨ Permets OAP
- ▨ Prescription de hauteur
- ▨ Emplacement de servitude
- ▨ Plage de rend
- ▨ Zone d'implantation
- ▨ Servitude de passage piétonnier
- ✕ Ane de composition
- ▨ Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
- ▨ Élément paysager "masse boisée"
- ▨ Élément paysager "alignement d'arbres"
- ▨ Élément paysager "haie"
- ▨ Permission à résilier
- ▨ Terrain à cultiver
- ▨ Immeuble à réhabiliter

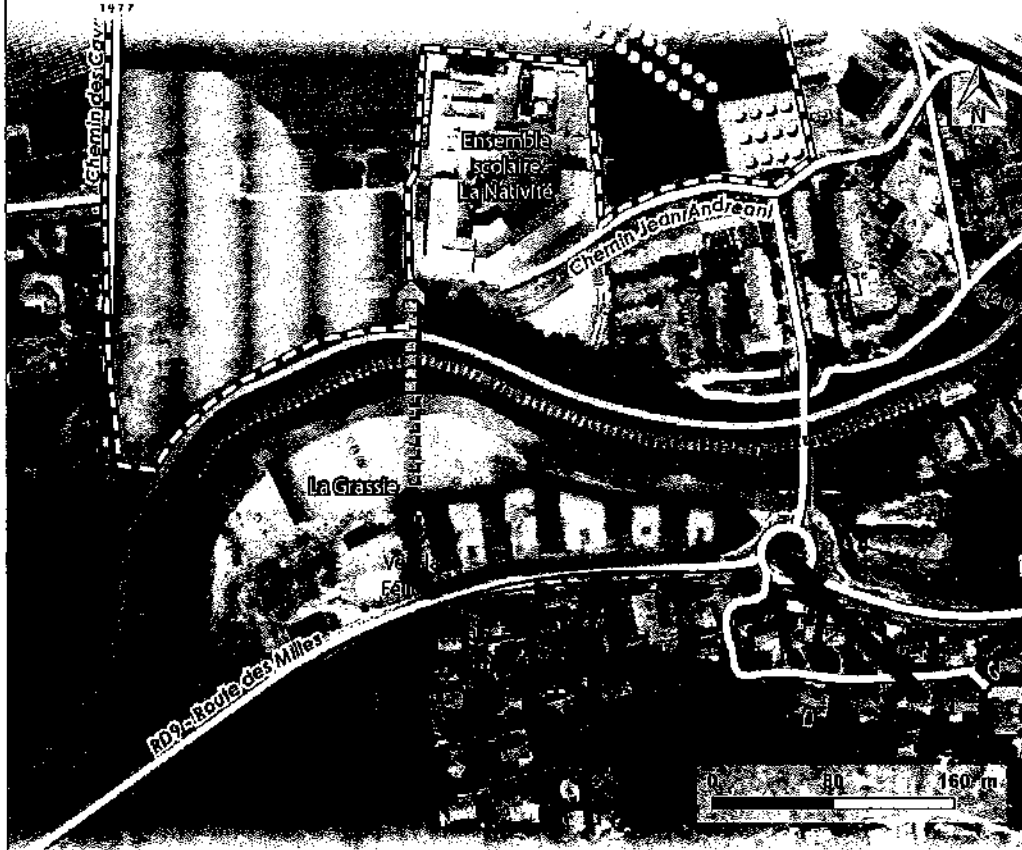
Source : PLU approuvé le 25 juillet 2015 dont modification simplifiée n° 2 approuvée le 20 octobre 2022, et mis à jour le 12 juin 2023.



TOMBAREL

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

BEAUVALLE
AIX EN PROVENCE



- Périmètre d'OAP
- Périmètre du Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
- Éléments remarquables du site
- Points de vue caractéristiques à valoriser
- Relief
- Cours d'eau et la ripisylve
- Paysage de campagne
- Continuité écologique à préserver (travaux verts et bleus)
- Trama végétale à valoriser (Mansli Soûls, Indos...)
- Traitement végétal et paysager
- Alignement d'arbres existant
- Alignement d'arbres à créer
- Perspectives visuelles à préserver
- Aménagement de sentiers sur berges

- COMPOSITION URBAINE**
- Dominante habituel
- Dominante économique
- Dominante agricole
- Dominante naturelle
- Dominante équipement public ou d'intérêt collectif
- Dominante transport/services de proximité
- Axiologie comprenant perception
- Perception d'entrée de ville ou zone
- Alignement de façade
- EQUIPEMENT (positionnement de principe)**
- Espace public à créer
- Espace vert à conserver ou à créer
- Réfection à créer
- Parking P+R
- Parking

- ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT**
- Voie existante principale
- Voie existante secondaire
- Voie future
- Principe d'accès primaire à créer
- Principe d'accès secondaire à créer
- Voie à créer - tracé de principe
- Voie à aménager
- Signe de TC projeté ou à créer
- Liaison douce à créer ou renforcée
- Franchissement à créer
- Suppression de passage à niveau

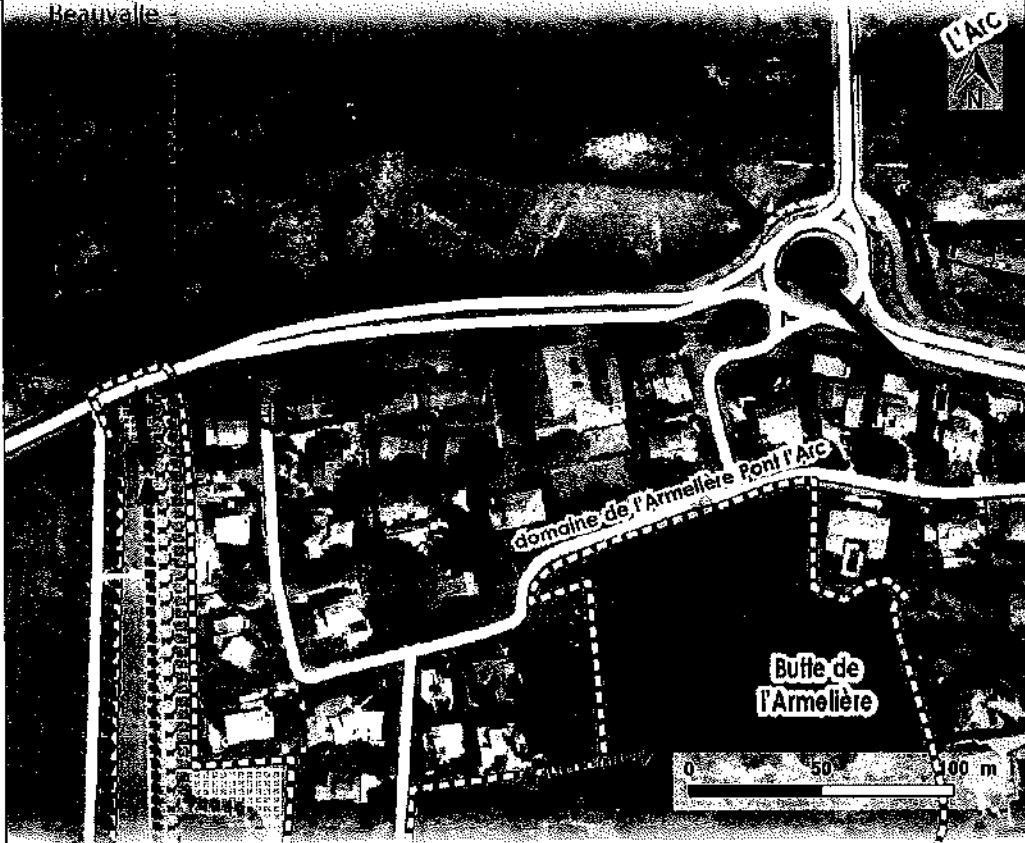
Immeuble à l'étude

Sources : Amorce du PLU



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

LA FELICITÉ
AIX EN PROVENCE



- Périmétre d'OAP
- - - Périmétre de Sous-Secteur
- PAYSAGE / PATRIMOINE**
- ★ (Site(s) remarquable(s) du site)
- ★ Point(s) de vue caractéristique(s) à valoriser
- Meuble
- ~ Cours d'eau et sa ripisylve
- ~ Paysage de campagne
- >>> Contraintes écologiques à préserver (haies, verges, etc.)
- Travaux végétaux à valoriser (haies, verges, etc.)
- Renforcement végétal et paysage
- Alignement d'arbres existant
- ~ Alignement d'arbres à créer
- ▲ Perspectives visuelles à préserver
- Aménagement de verges ou haies

- COMPOSITION URBAINE**
- Dominante résidentielle
- Dominante commerciale
- Dominante agricole
- Dominante mixte
- Dominante équipement public ou d'intérêt collectif
- Dominante transport/services de proximité
- Axe de composition/perception
- ↔ Perception d'entrée de ville ou zone
- Alignement de façade
- EQUIPEMENT (aménagement de principe)**
- Espace public à créer
- Espace vert à conserver ou à créer
- Stationnement à créer
- Parking P+R
- Parking

- ACCESSIBILITE / DEPLACEMENT**
- Voie existante principale
- Voie existante secondaire
- Voie future
- ↔ Principe d'accès primaire à créer
- ↔ Principe d'accès secondaire à créer
- Voie à créer - tracé de principe
- Voie à aménager
- Signal de TC, priorité ou à créer
- Station douane à créer ou renforcer
- Franchissement à créer
- Suppression de passage à niveau

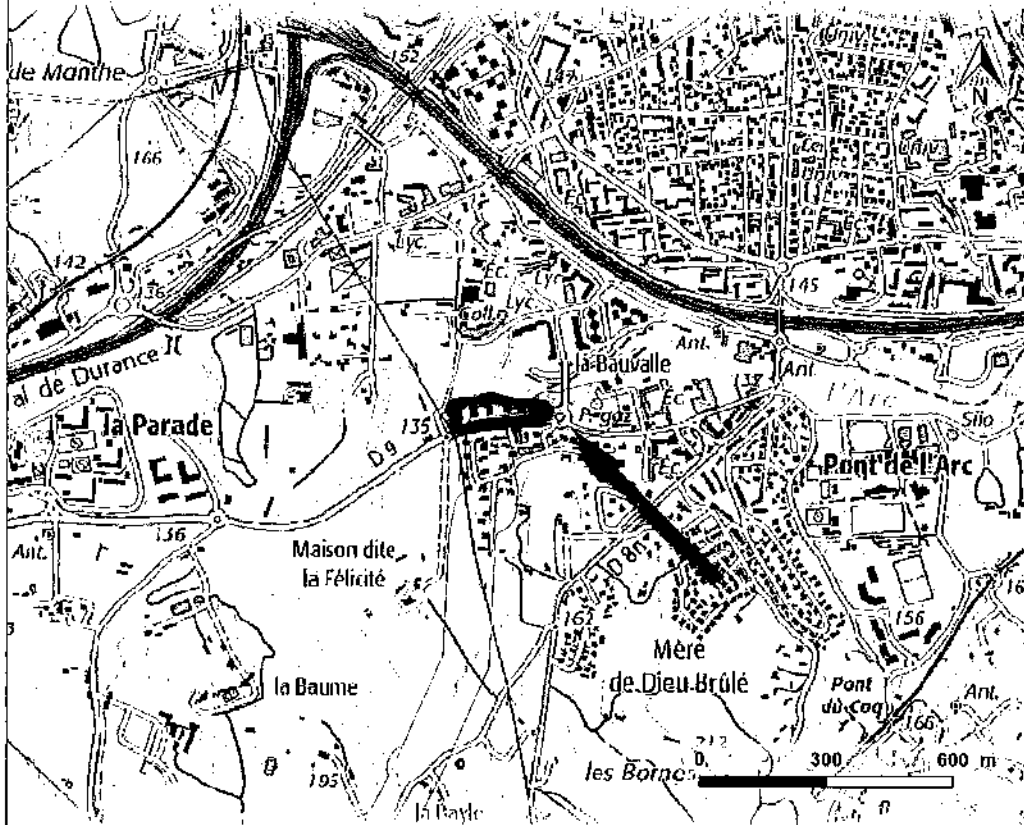
□ Immeuble à l'étude

Source : Amorce du PLU



TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Servitude d'utilité publique
AIX EN PROVENCE



□ I3 - Gaz naturel

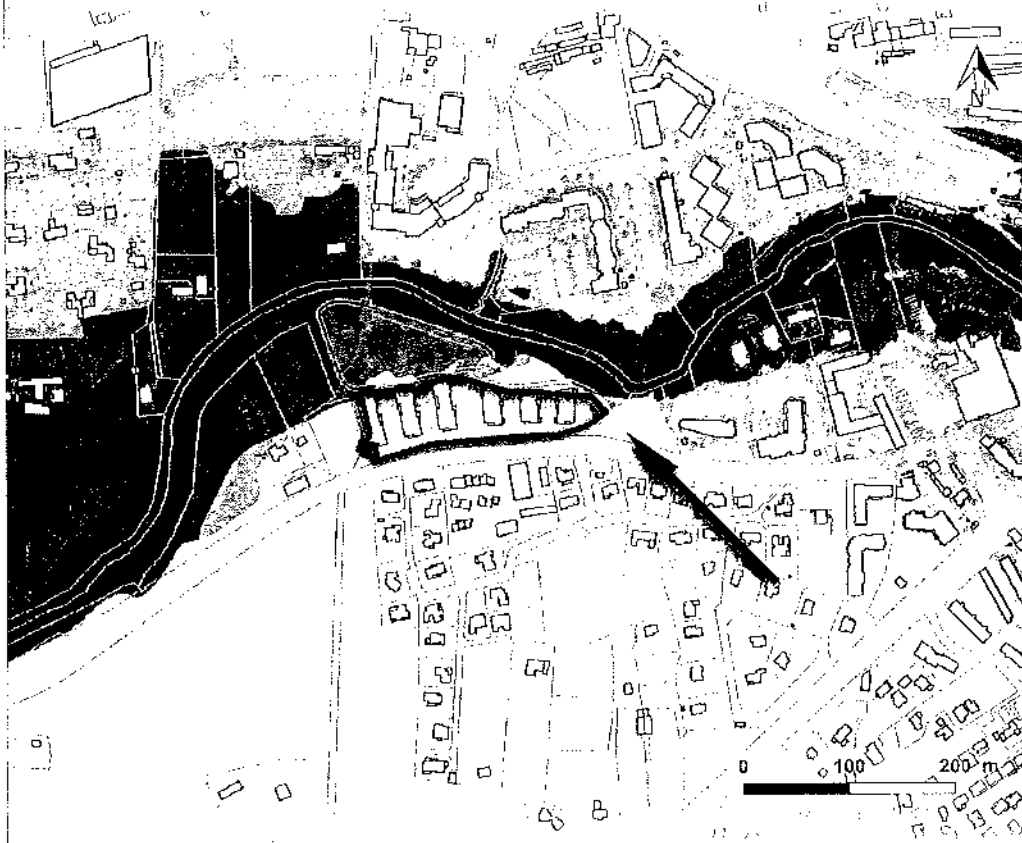
▭ Immeuble à l'étude




PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (P.P.R)

Inondation
AIX EN PROVENCE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



		ZEC (SAGE)	ALEA			
			HGM Non modélisé	Fort	Faible et modéré	Résiduel
ENJEUX	CU (Centre Urbain)	Rouge	Rouge	Bleu foncé	Bleu foncé	Violet
	AZU (Autres Zones Urbanisées)	Rouge	Rouge	Rouge	Bleu clair	Violet
	ZPPU (Zones Peu ou Pas urbanisées)	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Violet

 Immeuble à l'étude

Sources : DDTM 13 (PPR) par réajustement de l'axe et des affluents approuvé par AP du 2 mars 2003



Alain COULOT - Lise TRUPHEME - Violaine CREZE

FONCIA
21 Avenue Victor Hugo
13100 Aix-en-Provence

Lettre Recommandée AR

Aix-en-Provence, le 25 mars 2024

N/Réf. : 24/596 - CAAP / APOLLONI (SI)
V/Réf. : syndic ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, 350 route des Milles à Aix-en-Provence, cadastré dite commune section HY n°268, lots n°1116 et 5003

Chère Madame,
Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE
Société coopérative à capital variable immatriculée au RCS de AIX EN PROVENCE sous le n° 381 976 448 dont le siège social est Département Recouvrement et Contentieux - Contentieux Spécialisé 25 Chemin des 3 Cyprès CP 33 à AIX EN PROVENCE CEDEX (13097) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des droits immobiliers suivants :

Sur la commune d'Aix-en-Provence (13100) :

Dans un ensemble immobilier dénommé Domaine de Grassie, situé à Aix-en-Provence 350 route des Milles, cadastré section HY n°268, pour 1 ha 11 a et 83 ca,

- Dans le lot volume 1000, le lot n°1116 consistant au 1^{er} sous-sol à un emplacement de stationnement portant le numéro 112 sur les plans de commercialisation et les 24/10000èmes des parties communes générales ;
- Dans le lot volume 5000, le lot n°5003 consistant, dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée en un studio composé d'un hall d'entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC et les 116/10000èmes des parties communes générales ainsi que des 75/10000èmes des charges d'ascenseur.

Etat descriptif de division volumétrique publié le 19 décembre 2012 volume 2012 P n°14629

CTC AVOCATS
5 boulevard du Roi René - 13100 AIX-EN-PROVENCE
Château Saint-Henri - 123 rue Rabelais - 13016 MARSEILLE
Tél. +33 (0)4 13 41 53 53 - Fax +33 (0)4 13 41 53 55
contact@ctcavocats.fr
www.ctcavocats.fr

Modificatif publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10513

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°1000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10516

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dans le lot volume n°5000 publié le 4 novembre 2013 volume 2013 P n°10518

Appartenant à :

Monsieur Loïc, Jean APOLLONI

Né le 12 novembre 1990 à MARSEILLE (13012)

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité, de nationalité française

Demeurant et domicilié Les Rollandins 484 Boulevard Paul Raphel 13730 SAINT-VICTORET

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie de m'adresser en vertu de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;*
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;*
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;*

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur ;

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Egalement, je vous remercie de bien vouloir m'adresser une copie des états descriptifs de division et règlement de copropriété ainsi que des éventuels modificatifs.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse ainsi que des documents y annexés seront insérés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Lise TRUPHEME
saisie.immobiliere@ctcavocats.fr

PJ. : Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit:

C - POUR CHAQUE LOT : montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

D - POUR CHAQUE LOT : Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur :

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

E - POUR CHAQUE LOT : l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

F - POUR CHAQUE LOT : lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Lot:

Ainsi fait et dressé par Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS, avocat au barreau d'Aix-en-Provence, y demeurant 13100, 5 boulevard du Roi René, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, ledit cahier des conditions de vente et ses annexes, le tout comportant 185 pages.

A AIX EN PROVENCE,
Le 4 juin 2024

CTC AVOCATS
5 Boulevard du Roi René
13100 AIX EN PROVENCE

Lise TRUPHEME