

**DOSSIER D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
EN VUE DE LA VENTE D'UN TERRAIN LE LONG DE
LA ROUTE METROPOLITAINE M2565**

Lieudit le Touron
à SAINT-MARTIN-VESUBIE



Sommaire

1. Note de présentation.....	3
1.1 Présentation générale du bien	3
1.2 Plan de situation et photos	3
1.3 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.....	5
1.4 Conditions d'accès et de circulation.....	8
2. Procédure de mise en vente.....	10
2.1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente.....	10
2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition.....	10
2.3 Représentation par un intermédiaire.....	11
2.4 Ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition	11
2.5 Analyse des offres d'acquisition.....	11
2.6 Décision d'attribution du bien.....	12
2.7 Modalités d'information des candidats	11
3. Conditions de cession du bien immobilier.....	11
4. Calendrier prévisionnel à titre indicatif	13

1. Note de présentation

1.1 Présentation générale du bien

La Métropole Nice Côte d'Azur est propriétaire d'une emprise de voirie, située au lieudit du Touron, à l'entrée Sud de la commune, à la suite du transfert de propriété entre le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et la Métropole Nice Côte d'Azur. En effet, il s'agit de l'ancienne route départementale n°2565.

Cette emprise est un délaissé de voirie (RM 2565) à usage d'ancienne aire de caravanning, qui n'est plus utilisée aujourd'hui.

Aussi, la Métropole Nice Côte d'Azur a décidé de mettre en vente cette emprise de 767 m² environ de forme oblongue située le long de la Route métropolitaine RM 2565, anciennement dénommée « route de Nice » à Saint-Martin-Vésubie, au lieudit « Le Touron ». Ce terrain se situe sur les sections cadastrales E et F.

Ce terrain a fait l'objet d'une enquête publique préalable à son déclassement du domaine public métropolitain. L'enquête publique s'est déroulée du 3 avril 2023 au 17 avril 2023. Le Bureau Métropolitain du 25 septembre 2023 a constaté la désaffectation de cette emprise et a approuvé son déclassement.

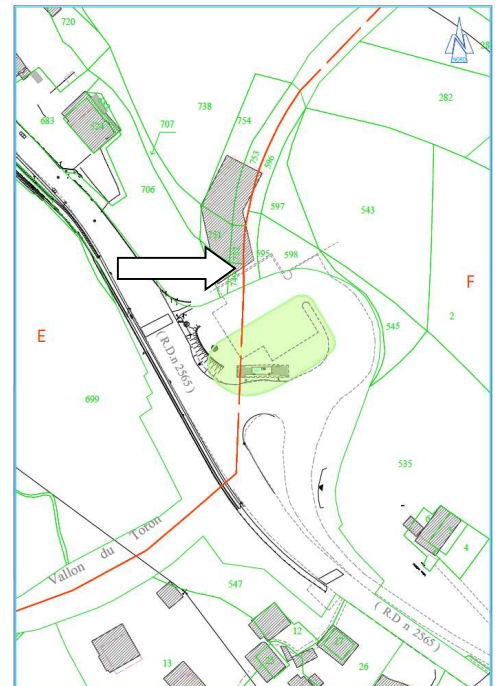
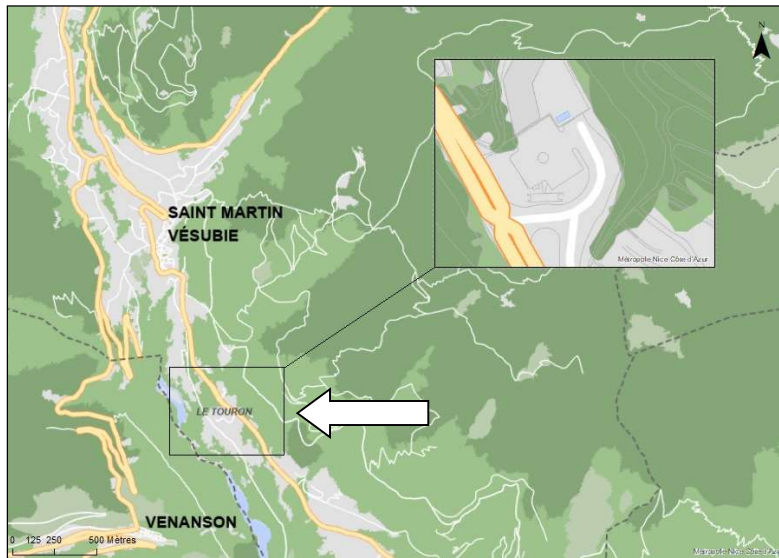
Il est utile de préciser que cette publicité fait suite à une manifestation d'intérêt reçue par la Métropole et portant sur l'acquisition de ce terrain en vue de l'implantation d'une station-service de distribution de carburants : il s'avère en effet qu'à la suite de la Tempête Alex des 2 et 3 octobre 2020, la seule station-service d'essence de Saint-Martin-Vésubie, initialement située au carrefour des routes métropolitaines RM31 et RM2565, a été entièrement détruite. Elle desservait les habitants et entreprises de Saint-Martin-Vésubie, et plus généralement, des vallées de la Vésubie et de la Tinée.

Ce secteur bénéficie de surcroît d'une forte attractivité touristique, notamment en périodes hivernale et estivale.

Le terrain sera vendu en l'état actuel. L'acquéreur fera son affaire personnelle du désencombrement du site.

Ce bien est mis en vente au prix minimal de **86 000€**.

1.2 Plan de situation, plan cadastral et photos



Photographie de l'accès au terrain à vendre :



Photographie du terrain à vendre :



1.3 Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Le bien est situé en zone UZa7 au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Cette zone mixte d'activités permet d'accueillir l'activité de distribution de carburants.

PLUm approuvé le 25 octobre 2019 et MDC1 du 06 octobre 2022 – Zone UZa7 : Zones d'activités mixtes (artisanat, bureaux, commerce...)

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s) :

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10 m, mesurée à partir du terrain fini.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

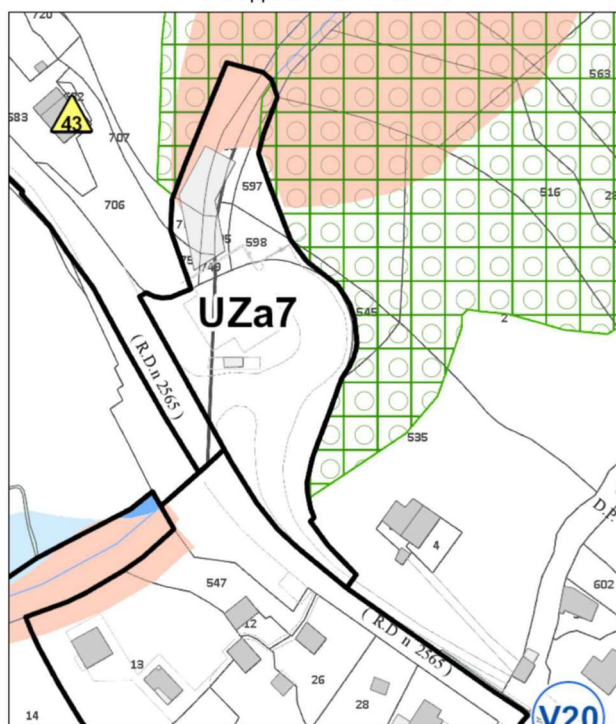
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) : Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.

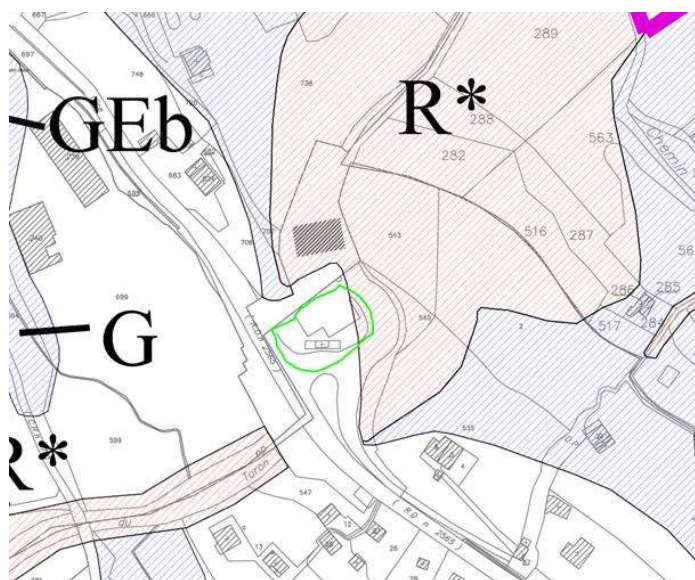
2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites soit à une distance minimale des limites séparatives de $H/2$ où H = hauteur de la construction à l'égout.

PLUm approuvé le 25/10/2019



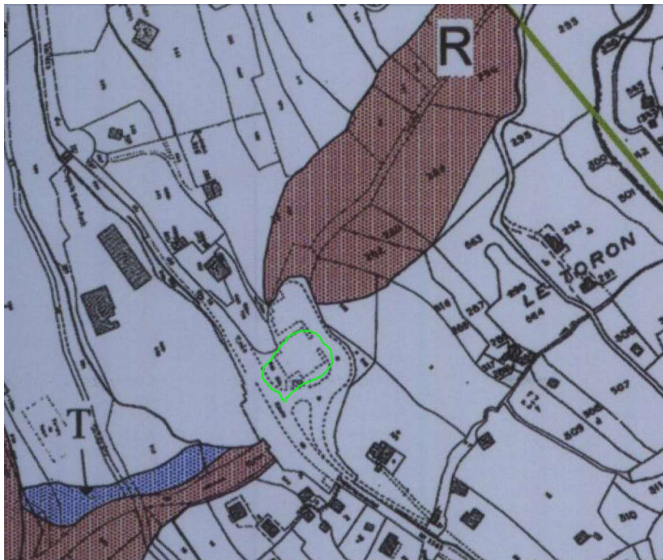
La partie Est du terrain est affectée par la zone Rouge selon les études de risque de mouvement de terrain annexées au PLUM ; dans cette emprise, aucune construction ne sera admise, ni cuve de stockage des carburants.



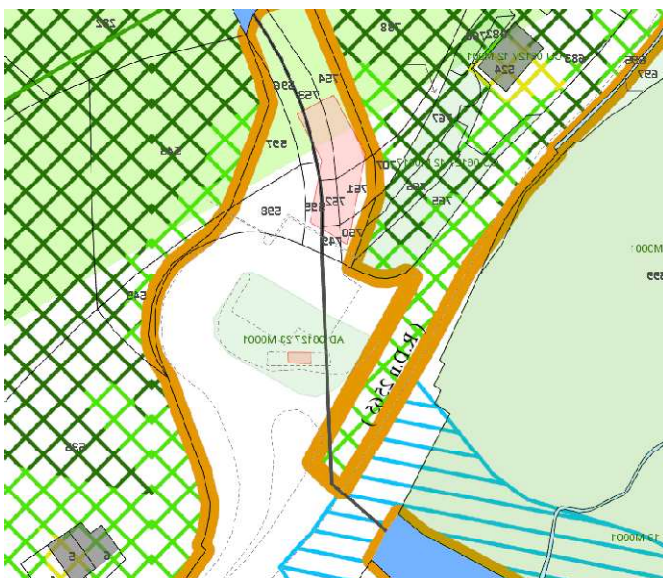
- Le PLUM impose une superficie minimum de 5% du terrain en espaces verts de pleine terre. La zone « rouge » pourra utilement y pourvoir.

- Le zonage Uza7 du PLUM autorise « *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur* ; ». La station-service en fait partie, elle devra « s'intégrer à l'environnement urbain du secteur ». Le porteur de projet devra justifier de sa déclaration ou enregistrement au titre des ICPE lors de la demande de permis de construire.
- Les aménagements de voiries qui seraient indispensables à l'utilisation de la station devront faire l'objet d'un avis de la Métropole (dans le cadre de l'instruction) indiquant qu'ils seront réalisés dans un délai compatible avec la livraison de la station-service.
- Un bassin de rétention des eaux pluviales sera à prévoir par le porteur de projet.
- Les règles d'architecture seront contrôlées lors de l'instruction du permis de construire,
- L'avis de la Métropole en sa qualité d'autorité gémapienne sera requis pendant l'instruction du PC.

PPR inondation approuvé : non exposé



Trame verte et bleue : zone 4



PAC Alex : non concerné



Afin de connaître l'ensemble des règles et servitudes d'urbanisme attachées au terrain, il est conseillé d'adresser un courriel à l'adresse suivante : droit.sols@ville-nice.fr.

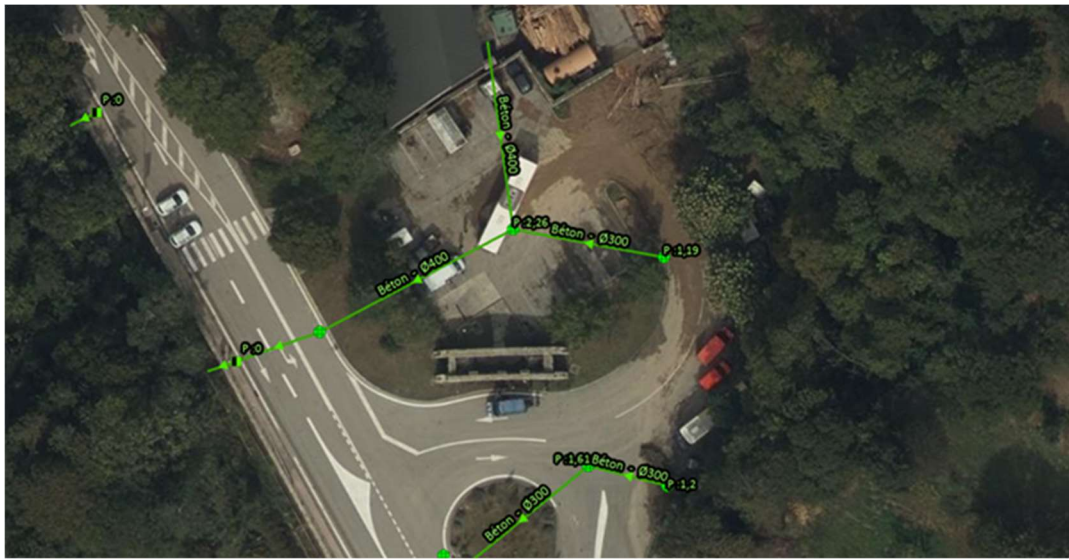
1.4 Conditions d'accès et de circulation

Le projet d'accès et de circulation établi ci-dessous est lié à l'aménagement, par la Métropole Nice Côte d'Azur, du secteur dans le cadre de la création de la future zone d'activités économiques du Touron.

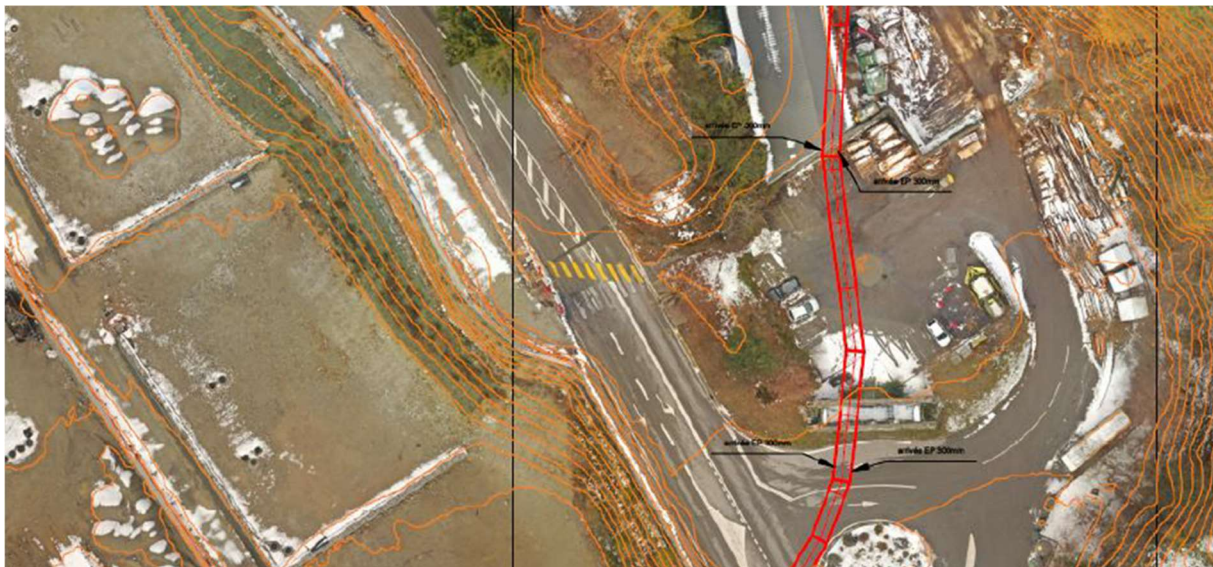
Aussi, tant que cette ZAE n'est pas opérationnelle, les accès resteront inchangés à ceux existants actuellement. L'acquéreur prend donc le terrain en l'état et utilisera les accès existants jusqu'à leur modification par le vendeur.



Le terrain supporte une canalisation souterraine d'eau potable



Au-delà de réseaux d'eaux pluviales susvisés, il existe un tronçon souterrain sous les parcelles du délaissé routier correspondant au busage du vallon du Touron. Il n'existe pas de plans de l'ouvrage mais un relevé topographique a été réalisé (ci-dessous). L'ouvrage souterrain fait 124 m de long dans un cadre de dimension intérieure constante de largeur 1.5 m x hauteur 1.7 m. Le cadre est construit sous forme de tronçons dont la majorité font 8 m de longueur qui ont une pente variant entre 2.2° et 2.6°. Pour rattraper la pente générale du vallon qui est de 8° entre l'entrée et la sortie, les tronçons de cadre sont entrecoupés de chute de 0.6m et deux puits de 2m de chute qui ont été intercalés à 1/3 et 2/3 de distance. Le tracé en plan du cadre n'est pas rectiligne, mais les coudes sont peu prononcés entre 10° et 15° en plan. Les parois intérieures du cadre sont lisses et ne présentent pas de redan susceptible de bloquer le transport solide ou les flottants.



2. Procédure de mise en vente avec appel à manifestation d'intérêt

2.1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt en vue de la mise en vente de l'emprise est disponible sur le site : immobilier.nicecotedazur.org.

Les questions relatives au bien devront être adressées **uniquement par mail** à :

ventemnca@nicecotedazur.org

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition en lettre recommandée avec avis de réception postal, ou la remettre en mains propres, en l'étude d'huissier à l'adresse suivante :

Maître Emmanuel FAVRE-TEYLAZ
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés
136, boulevard des Jardiniers, Espace Riviera, 4^{ème} étage
06200 NICE

L'offre d'acquisition devra contenir les informations suivantes :

- Le descriptif du projet envisagé sur le terrain et son calendrier de réalisation,
- Le descriptif sommaire architectural, (plan de masse, coupes, insertion dans le site de loin et de près...),
- Le prix offert formulé en euros, en chiffres et en lettres (prix HT net vendeur),
- Le bilan financier prévisionnel de l'opération et le plan de financement,
- Le descriptif de la personne physique ou morale ou groupement du ou des candidats (nom, prénom, registre du commerce, attestation sur l'honneur de non-procédure de redressement ou liquidation, bilans...) attestant de la capacité à mener à bien le projet,
- Les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive, ICPE...),
- Le délai de réalisation des conditions suspensives.

L'offre d'acquisition devra être réceptionnée en l'office de Maître FAVRE-TEYLAZ, huissier de justice, à l'adresse suivante :

Maître Emmanuel FAVRE-TEYLAZ
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés
136, boulevard des Jardiniers, Espace Riviera, 4^{ème} étage
06200 NICE

au plus tard le 8 janvier 2024, 16H00.

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée remise contre récépissé ou, si elle est envoyée par la Poste, par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Le pli devra être cacheté sous double enveloppe et devra comporter la mention suivante :

**« Offre d'acquisition pour le terrain situé à Saint-Martin-Vésubie, lieudit « le Tournon ».
A n'ouvrir que par Maître FAVRE-TEYLAZ ou son représentant habilité »**

2.3 Représentation par un intermédiaire

Les biens mis en vente par la Métropole Nice Côte d'Azur s'adressent directement aux acquéreurs sans que ces derniers puissent être représentés par une agence immobilière ou autre forme de mandataire de vente.

2.4 Ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition

L'huissier, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Métropole Nice Côte D'Azur, procédera, dans la semaine qui suit la réception des offres, à l'ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition.

Il consignera dans un procès-verbal :

- Le nom du (ou des) candidat(s),
- Le montant de l'(ou des) offre(s) d'acquisition reçue(s),
- Le descriptif sommaire du projet envisagé sur le terrain,
- La (ou les) condition(s) suspensive(s) dont est (sont) assortie(s) l'(ou les) offre(s) d'acquisition.

Dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) d'acquisition serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, le (les) représentant(s) de la Ville de Nice présent(s) lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

Tout acquéreur intéressé pourra obtenir des renseignements sur l'état d'avancement de la procédure de vente d'un bien immobilier via l'adresse suivante : ventemnca@nicecotedazur.org.

La Ville de Nice se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition ou de retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou

ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre, et ce jusqu'à la présentation de l'offre au conseil municipal.

2.5. Analyse des offres d'acquisition

Les offres d'acquisition feront l'objet d'une analyse tenant compte essentiellement :

- **Du projet,**
- **Du prix d'achat du terrain.**

2.6. Décision d'attribution du bien

Le Bureau Métropolitain procède par délibération à la désignation de l'attributaire du bien.

Cette délibération est susceptible d'un recours des tiers pendant un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

2.7 Modalités d'information des candidats

- Dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du Bureau métropolitain désignant l'attributaire du bien, le (ou les) candidat(s) sera (seront) informé(s) de la décision de l'organe délibérant.

3. Conditions de cession

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter de:

- prendre le bien mis en vente dans son état actuel, sans garantie des surfaces indiquées au présent dossier de vente et sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la Métropole pour quelque cause que ce soit,
- supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,
- signer un avant-contrat de vente avec la Métropole Nice Côte d'Azur dans un délai maximum de trois (3) mois à compter du vote de la délibération du Bureau Métropolitain ayant approuvé le classement des offres d'acquisition,
- verser au jour de la signature de l'avant-contrat de vente, en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, un dépôt de garantie correspondant à CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente. Cette somme restera acquise à la Métropole Nice Côte d'Azur dans le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat de vente sera prononcée de plein droit et la Métropole Nice Côte d'Azur recouvrera l'intégralité de ses droits sur le bien sans que l'acquéreur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité,
- déposer toutes les demandes d'autorisations administratives (permis de construire, ICPE le cas échéant, etc...) dans les 6 mois suivant la signature de la promesse de vente,

- signer l'acte authentique de vente dans un délai maximum de six (6) mois à compter du jour de la signature de l'avant-contrat de vente, sauf dans l'hypothèse où celui-ci, conformément à l'offre d'acquisition, contient une condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et retrait. Dans cette hypothèse, le délai de réitération de l'avant-contrat de vente sera fixé d'un commun accord entre la Métropole et l'acquéreur,
- payer le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- supporter l'intégralité des frais d'acte et d'enregistrement, notamment payer les droits de timbre et d'enregistrement de la vente, ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature de l'avant-contrat de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors le cas de force majeure), la Métropole Nice Côte d'Azur se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le Bureau Métropolitain.

➤ **Clause de maintien de l'affectation du projet :**

L'acquéreur s'oblige envers la Ville Métropole Nice Côte d'Azur à affecter le terrain qu'il aura acheté à l'activité exposée dans le cadre de l'offre et qui aura été retenue pendant une durée de QUINZE (15) ANS, à compter de la date d'achèvement du permis de construire,

Cette restriction d'affectation constitue une règle contractuelle qui s'appliquera, pendant une durée de QUINZE (15) ANS à l'acquéreur, à tous ses ayants-droits successifs, ou à tout titulaire de droit réel, de tout ou partie des locaux concernés.

En conséquence du principe du maintien de l'affectation, aucune modification de l'affectation de la construction édifiée par l'acquéreur ne pourra être décidée sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Nice.

L'acquéreur s'oblige, pendant toute la période susvisée, à rappeler et à faire prendre par ses ayants-droits et ayants-cause successifs l'engagement de respecter la présente clause dans tous les actes de mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, échange, apport en société, actes constitutifs de droits réels, etc.) concernant tout ou partie de la construction qu'il aura édifiée.

4 . Calendrier prévisionnel (à titre indicatif) :

Le calendrier prévisionnel de la consultation, fourni à titre indicatif, est le suivant :

- Période de publication de l'avis de publicité de la consultation : entre le 17/11/2023 et le 8/01/2024

- Date limite de réception des dossiers de manifestations d'intérêt : 08/01/2024
- Ouverture des plis : 9/01/2024
- Analyse des propositions : du 9/01/2024 au 19/01/2024.
- Délibération approuvant le choix du lauréat et signature de la promesse de vente : février 2024.

PJ :

- Plan parcellaire de cession
- délibération du Bureau Métropolitain du 25/09/2023