

13003 – 52 rue LEVAT – Couvent des Religieuses

Parcelle 203811 E0072 - Superficie: 17 029 m²

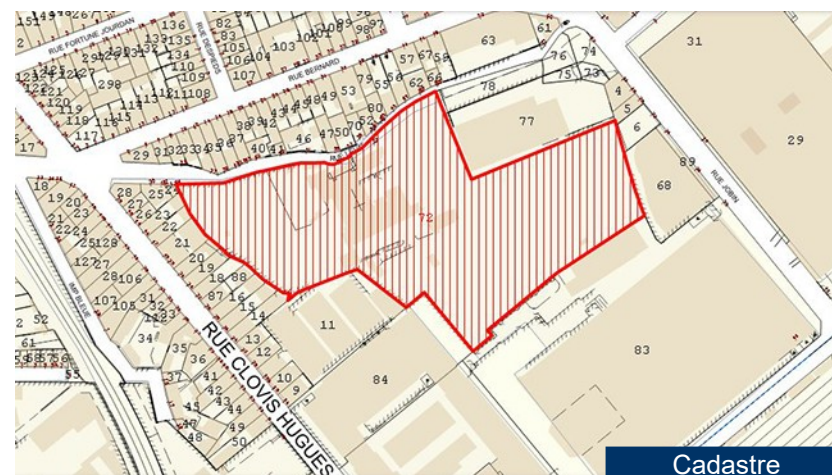
Par acte notarié des 19 et 26 avril 2017, la Ville de Marseille a acquis auprès de la Communauté des Religieuses Victimes du Sacré-Coeur de Jésus, la parcelle cadastrée (811) **section E n°72** pour une superficie de **17 029 m²** sis 52 rue Levat 13003 Marseille.

L'ensemble immobilier a été acquis à la valeur vénale estimée par France Domaine en date du 30.11.2016, soit un montant de **2 200 000 €** hors droits ou taxes

L'ensemble de cette parcelle est réservé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour y créer un « espace vert – espace public » en vue d'accueillir un équipement public de type parc public au bénéfice du quartier en développement.

IDENTIFICATION DU SITE

- La parcelle cadastrée **section E n°72** est une vaste propriété d'une superficie de **17 029 m²** supportant un immeuble principal à usage de chapelle et bâtiment de vie de la communauté bordé par une maison divisée en appartements pour la conciergerie ainsi que diverses constructions annexes à usage de lavoir, entreposage, stockage etc ...
- La partie de la propriété située à l'Ouest ouvre sur un terrain (**parcelle E n°72 c**) de **1 582 m²**, et la partie située à l'Est donne sur un vaste terrain (**parcelle E n°72 a de 8464 m² et b de 1 328 m²**) dont une partie est classée en **espace boisé de 7 000m²**.
- Bâtiment principal avec confort rudimentaire: absence de chauffage central et d'eau courante, réseau électrique ancien.
- Les bâtiments annexes sont à usage de remise et d'entreposage sans confort courant et avec une isolation faible.
- Présence d'un puits sur le terrain.



OCCUPATION DU SITE

L'association **JUXTAPOZ**, est présente dans les lieux depuis la mise à disposition anticipée du site au profit de la ville, afin de permettre la conservation de cette propriété.

Cette mise à disposition des lieux s'est opérée par le biais d'une première convention d'occupation précaire (COP) en date du 20-12-2016 jusqu'au 25 avril 2020, puis suivi d'une seconde **COP de 17 mois se terminant le 30.09.2021**. L'association **JUXTAPOZ** a informé au Service de Gestion Immobilière du Patrimoine, son souhait de ne pas voir la convention se reconduire. L'association libérera le site le 30.09.2021 conformément aux conditions de la COP.

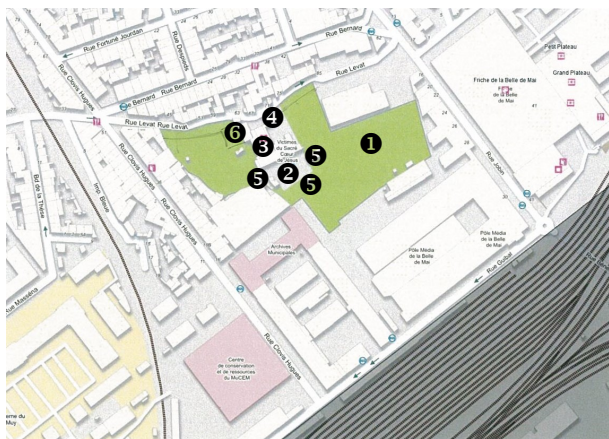
L'association occupe l'intégralité du site moyennant une **redevance annuelle de 1700 € HT**. Cette mise à disposition est assimilable à une subvention en nature dont le montant correspond à la **valeur locative annuelle estimée à 102 000 €** (5 €/m²/mois) et qui apparaît au budget de fonctionnement de l'association.

Conditions principales de mise à disposition :

Destination des locaux	Exclusivement à usage associatif par mises à disposition d'espaces de travail à des structures artistiques et/ou culturelles
Charges	L'occupant s'engage à acquitter ses contributions, charges et taxes, ainsi que tous impôts.
Conditions d'occupation	L'occupant s'interdit la sous-location et ne devra faire ou laisser faire aucune détérioration ni troubles aux propriétés voisines pour lesquels la Ville ne saurait être inquiétée.
Entretien et grosses réparations	A la charge de l'occupant qui est tenu d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien intérieurs, extérieurs et des réparations qui seraient nécessaires par vétusté. La Ville a la charge des grosses réparations liées au gros-oeuvre (article 606 du code civil)
Entretien des installations	A charge de l'occupant l'entretien de tout appareil de chauffage individuel, de production d'eau chaude, installations techniques, climatisation, ventilation, désenfumage, système de sécurité incendie, ramonage de conduits.
Travaux d'amélioration et d'embellissements	En accord préalable écrit avec la Ville sans dédommagement ou compensation ou aucune indemnité.

13003 – 52 rue LEVAT – Couvent des Religieuses

Description du tènement



❶ La partie située à l'Est du tènement est un vaste espace vert, constitué de prairies arborées, de jardins et de potagers. Cette zone est classée au PLUi en EBC, aucune construction ne pourra donc être envisagée

❷ Bâtiment de vie de la communauté : Vaste bâtiment R+2 sain et entretenu, mais sans confort moderne.

❸ Bâtiments composés de 2 chapelles et leurs sacristies.

❹ Bâtiment annexe R+1: parloirs.

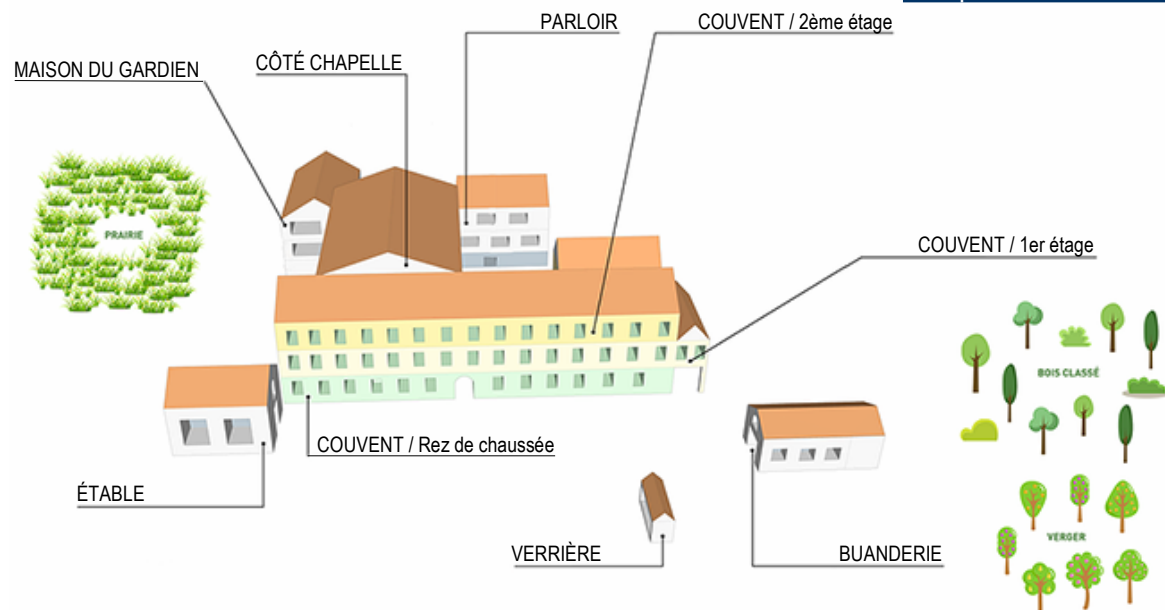
❺ Bâtiments annexes: étable / buanderie.

❻ Maison d'entrée indépendante avec jardin 2 400m².



Bâtiment de vie R+2

Représentation 3D des bâtiments



Récapitulatif total des superficies

Récapitulatif des bâtiments	surface réelle	surface utile	surface pondérée
Bâtiment R+2 de la communauté	1 266	989	1 005
parloirs-remises	214	214	125
Maison d'entrée	273	243	223
Chapelles+sacristies	355	301	283
étable	103	103	42
buanderie	68	68	34
TOTAL	2 281	1 919	1 713
surface pondérée retenue pour nos estimations:			1 700 m²

Voir les définitions des différentes surfaces en annexe

Surface cadastrale du terrain : **17.029 m²**

RÈGLEMENTATION D'URBANISME (PLU) LORS DE L'ACQUISITION

L'ensemble immobilier a été acquis pour une valeur vénale en lien avec les règles de constructibilité alors en vigueur.



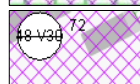
Vaste espace vert en milieu totalement urbanisé, celle-ci a fait l'objet d'un classement particulier en zone UGE alors que l'ensemble du secteur d'habitation est pour sa part classé en zone UA.

Zonage UGE :

Grands Équipements structurants de rayonnement Métropolitain ou Régional.



Espace Boisé Classé (aucune construction ne peut-être envisagé)



Emplacement réservé 48-V30 « espace vert - espace public »
bénéficiaire Commune ou Métropole



Emplacement réservé voirie bénéficiaire Métropole

Hormis la zone espace boisé classé, l'ensemble de la parcelle permettait d'envisager de nouvelles constructions ou une extension des bâtiments existants sous réserve de la réalisation des élargissements de voirie prévues au PLU.

L'emplacement réservé pour espace public – espace vert n'étant, lui même, pas très contraignant en terme de constructibilité dès lors que cette servitude s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec un projet ne remettant pas en cause la création de l'équipement public sur l'ensemble de la parcelle.

RÈGLEMENTATION D'URBANISME PLUi EN COURS

Dans le cadre de la révision du PLU, le nouveau document d'urbanisme (PLUi) a consolidé la protection de la parcelle par un volet patrimonial du site et un espace vert protégé venant renforcer l'espace boisé classé maintenu.

Suite à l'acquisition par la ville, tous les emplacements réservés ont été levés dont ceux liés aux élargissements de voirie, le site n'ayant plus vocation à recevoir de nouvelles constructions.

PROTECTION DU PATRIMOINE : EB 260

Code et n° de la planche	EB260 - n°C-34 • 3 ^e arrondissement
Nom	Domaine de La Maguelone / Monastère des Victimes
Type	Bastide/château - Patrimoine bastidaire
Adresse	52, rue Levat - La Belle de Mai
Critère de préservation	☒ historique ☐ architectural ☐ artistique ☐ culturel ☒ paysager

Historique

Julie-Adèle de Gérin-Ricard (1793-1865) fonda la communauté des Religieuses Victimes du Sacré-Cœur en 1838 dont elle devint la prieure conventuelle. En 1840, elle installa la maison de cet ordre unique, conciliaire mais de stricte observance, dans le domaine de la famille Maguelone qu'elle avait acquis dans le cadre d'un legs pieux.

Description du site

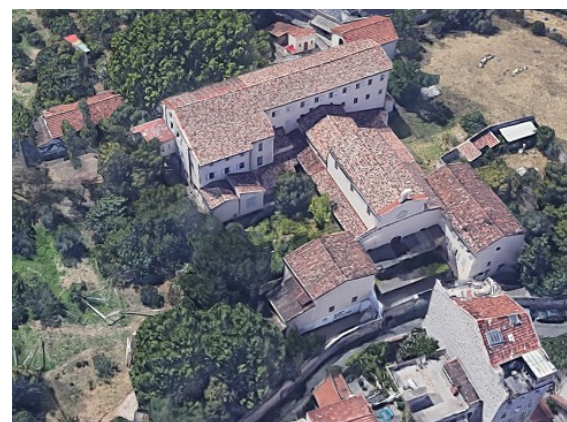
Typologie : ancien tènement agricole du terroir maraîcher qui occupait autrefois le versant Nord de la butte Saint-Charles, préservé et exploité pendant 176 ans par une congrégation monastique de sœurs de clôture contemplatives, comprenant un monastère, une chapelle, des dépendances, un jardin potager, un verger et un pré ; l'ensemble constitue une véritable "propriété relique" où la terre a toujours été cultivée sans l'apport de produits chimiques et de pesticides.

Justification de la préservation

La propriété a été vendue à la Ville de Marseille. Compte tenu de son caractère exceptionnel au cœur du quartier densément construit de La Belle de Mai, l'espace ouvert et jardiné apparaît aujourd'hui comme un élément majeur de projet urbain pour créer un lieu de vie à l'usage des riverains et des Marseillais. Un EBC protège la partie Est du tènement.

Prescriptions spécifiques + espace d'accompagnement P2

L'ancien corps de ferme ❶ devenu monastère de clôture et la chapelle ❷ attenante pourront être, éventuellement, démolis dans le cadre d'un projet d'ensemble. De nouvelles constructions (pérennes ou provisoires) pourront être réalisées sur place ou à tout autre endroit de la parcelle à condition que soit conservée une surface en espaces verts équivalente à l'emprise verte actuelle du domaine, d'un seul tenant et non fragmentée par des bâtiments ou des murs supplémentaires.



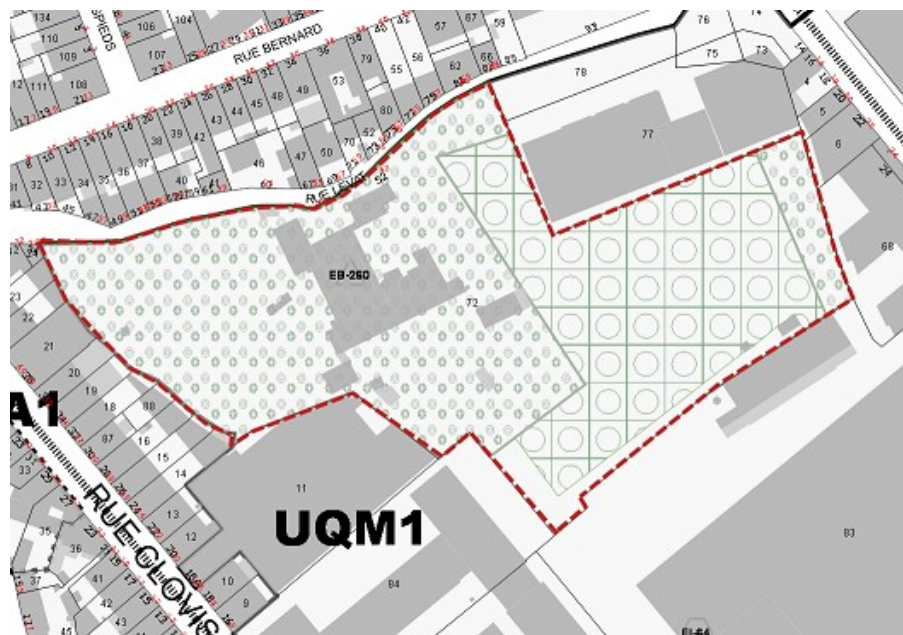
Le volet patrimonial du PLUi prescrit quels bâtiments pourront être démolis et ceux à conserver.



De nouveaux bâtiments pourront être construits sur les espaces verts situés en dehors de l'espace boisé classé. En contrepartie de la surface artificialisée, une superficie d'espaces verts équivalente devra être recréée ailleurs sur la parcelle, en dehors des espaces déjà végétalisés.



RÈGLEMENTATION D'URBANISME PLUi EN COURS



Zonage UQM1: Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements d'envergure métropolitaine dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis.



Espace Boisé Classé (aucune construction ne peut-être envisagée)



Espace vert à protéger (catégorie 2 : 80 % des espaces de pleine terre existants sur la surface de l'espace vert à protéger qui couvre le terrain doivent être maintenus)

Affectation des sols et destinations des constructions : exploitation agricole, services publics et assimilés ; établissements d'intérêts collectifs, enseignement, Arts et spectacles, équipements sportifs et recevant du public, centre de congrès ou d'exposition.

Emprise au sol : non réglementée

Hauteur : 28 mètres maximum

Implantation des constructions : à 4 m des emprises publiques et 3 m min des limites séparatives selon un prospect prenant compte les hauteurs à édifier ($d \geq DA/2$)
A une distance de 3 ou 5 mètres entre bâtiments à édifier selon une hauteur inférieur ou supérieure à 10 m.

Surface des espaces verts en pleine terre : 15 % min de la surface du terrain

ANALYSE CONSTRUCTIBILITÉ RÉSIDUELLE

La parcelle totalise environ **5 980 m² en espace boisé classé** sur lequel aucune construction ou aménagement au sol ne peuvent être envisagés.

Hormis sur la pointe sud de la parcelle, le reliquat (9 570 m²) est impacté par une servitude « espace vert à protéger » (EVP). De niveau 2, la réglementation oblige à conserver au moins 80 % d'espaces verts en pleine terre situés sur la surface prescrite.

Ces espaces de pleine terre représentants environ 7 270 m², **l'emprise au sol constructible résiduelle** se limitera à environ **1400 m² en EVP 2**. Cette même superficie artificialisée en supplément devra être compensée ailleurs sur la parcelle sur des espaces non végétalisés.