

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 30 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION N°150/2023

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :	24 NOVEMBRE 2023	24 NOVEMBRE 2023
40	27	38		
OBJET : Prémption de la parcelle BW 82 située dans la zone d’activité des Grandes Terres sur la Commune d’Eygalières				
RESUME : Le droit de préemption urbain a été délégué à la CCVBA dans la zone d’activité des Grandes Terres. Une Déclaration d’intention d’aliéner (DIA) a été déposée le 23 octobre dernier en mairie d’Eygalières et transmise à la CCVBA. L’examen de la déclaration démontre l’intérêt de préempter le terrain concerné, au regard de la politique communautaire visant à renforcer l’activité économique de ladite zone et plus largement du territoire.				

L’an deux mille vingt-trois,
le trente novembre,
à dix-huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du centre culturel de la commune de Mouriès, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MM. ALI OGLOU Grégory ; ARNOUX Jacques ; BLANC Patrice ; BLANCARD Béatrice ; CARRE Jean-Christophe ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; COLOMBET Gabriel ; ESCOFFIER Lionel ; FAVERJON Yves ; FRICKER Jean-Pierre ; GARCIN-GOURILLON Christine ; GARNIER Gérard ; LICARI Pascale ; MANGION Jean ; MARECHAL Edgard ; MARIN Bernard ; MAURON Jean-Jacques ; MOUCADEL Stéphanie ; OULET Vincent ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SALVATORI Céline ; SANTIN Jean-Denis ; SCIFO-ANTON Sylvette ; UFFREN Marie-Christine ; VILLERMY Jean-Louis (suppléant de M. GESLIN Laurent).

ABSENTS : MMES ET MM. CASTELLS Céline ; MILAN Henri.

PROCURATIONS :

- De MME BISCIONE Marion à M. BLANC Patrice ;
- De MME BODY-BOUQUET Florine à M. OULET Vincent ;
- De MME CALLET Marie-Pierre à M. MANGION Jean ;
- De MME DORISE Juliette à M. COLOMBET Gabriel ;
- De M. GALLE Michel à MME SCIFO-ANTON Sylvette ;
- De MME JODAR Françoise à M. MARIN Bernard ;
- De MME MISTRAL Magali à M. CARRE Jean-Christophe ;
- De M. MORICELLY Benjamin à MME UFFREN Marie-Christine ;
- De MME PELISSIER Aline à M. CHERUBINI Hervé ;
- De MME PLAUD Isabelle à M. FAVERJON Yves ;
- De M. THOMAS Romain à MME SALVATORI Céline ;

SECRETAIRE DE SEANCE : M. COLOMBET Gabriel.

Le conseil communautaire,

Rapporteur : Yves FAVERJON

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5211-5-1, L. 5711-1, L. 5211-17, L. 5211-19 et L. 5211-20 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-2, L 213-2, L 213-3, L 300-1, R213-8(b) et R213-10 ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Eygalières ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme en date du 20/02/2017, modifié le 22 juin 2020 et le 23 août 2023 ;

Vu les délibérations du Conseil municipal d'Eygalières n°50.2013 en date du 24 juin 2013 et n°42.2017 en date du 24 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain dans le périmètre de la zone d'activité des Grandes Terres (zone UE au PLU) à la CCVBA ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°91/2017 en date du 31 mai 2017 acceptant la délégation du droit de préemption urbain dans le périmètre de la zone d'activité des Grandes Terres, sur la commune d'Eygalières ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Maître ROUGIER Guillaume, notaire à Orgon, représentant l'indivision BLANC et ALAZARD, reçue en Mairie d'Eygalières le 23 octobre 2023, portant sur la vente d'un terrain sis ZA Les Grandes Terres appartenant à Mesdames ALAZARD Lucienne, BLANC Magali et Monsieur BLANC Patrick, cadastré parcelle BW 82. Le terrain d'une surface de 4 444m² est au prix de 424 000,00€ dont 24 000,00€ de frais d'agence à la charge du vendeur, soit 400 000€ net vendeur (90€/m²) ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 novembre 2023, demandé par la CCVBA, au prix de 356 000€ hors taxe soit 80€/m² assortie d'une marge d'appréciation de 5% ramenant l'estimation à 84.11€/m² ;

Considérant qu'en l'espèce, le bien proposé à l'aliénation cadastré section BW 82 concerne un terrain à bâtir de 4 444m², en zone UE au PLU et situé à l'entrée de la zone d'activité Les Grandes Terres le long de l'avenue Joseph d'Arbaud et de la route départementale ;

Monsieur le Vice-Président rappelle aux membres du Conseil communautaire, que l'extension de la zone d'activité les Grandes terres a été livrée en 2022 et que les lots ont été attribués à des entreprises. Dès lors, il n'y a plus de foncier économique de maîtrise communautaire en zone 1AUe et UE sur la commune d'Eygalières. Le seul foncier économique privé encore disponible sur la zone étant la parcelle BW 82 appartenant à l'indivision ALAZARD et BLANC.

Vu la rareté foncière sur la commune et le territoire de la communauté, la localisation du terrain et sa contenance, ainsi que la nécessité d'en assurer la maîtrise foncière publique, l'acquisition présente une opportunité intéressante pour implanter des activités économiques sur ladite parcelle, après division foncière et des travaux de viabilisation sous maîtrise d'ouvrage publique. Cette démarche s'inscrit entièrement dans le cadre de la sobriété foncière visant à densifier les dents creuses en zone U des PLU, mobilisables pour du foncier économique.

En effet, ce terrain est situé à l'entrée de la zone en bordure de l'avenue Joseph d'Arbaud, donc à proximité immédiate des réseaux permettant de le viabiliser facilement. Cet emplacement est favorable à l'implantation de bâtiments d'activité, tout en préservant un cadre végétalisé de qualité. Il bénéficie d'une excellente visibilité. De plus, il s'agit du dernier terrain en zone UE immédiatement constructible dans la ZAE « les Grandes Terres ». Compte tenu des enjeux liés à la rareté du foncier économique et de la qualité du site, il est important d'assurer une maîtrise foncière publique de toute l'opération sur ce tènement permettant d'assurer une optimisation du terrain (proposer soit plusieurs lots soit un lot à une entreprise à forte plus-value pour le territoire en termes d'emplois).

De plus, la parcelle BW 82 est accolée à la parcelle BW 80 communale. Afin de mener une opération d'ensemble, il apparaît pertinent d'acquérir également une partie de la parcelle communale BW 80 afin de maîtriser le foncier privé de l'ensemble de l'îlot. Cela représente une surface d'environ 1000m² classé en zone agricole au PLU. A cet effet, une procédure d'évolution du PLU devra être menée pour permettre de classer l'ensemble de l'îlot en zone UE au PLU. L'objectif étant de mobiliser une surface maximale pour du foncier économique.

Enfin, il est proposé de préempter aux conditions de la DIA et notamment financières, à savoir à 90€/m² auquel se rajoute 24000€ de frais d'agence à la charge du vendeur, donc un montant total de 424 000€. L'acquisition est donc envisagée à un prix dépassant de 10% l'estimation de France domaine, l'écart demeure mesuré. D'autant que, le prix moyen par m² constaté lors de ventes de terrains non viabilisés sur la commune d'Eygalières en zone UEb est de 86,89€ et le prix médian s'élève quant à lui à 89.26€.

Il est de jurisprudence constante que l'avis du service des Domaines ne lie pas la collectivité, qui peut toujours en vertu du principe de libre administration, décider de passer outre (TA Montpellier, 28 nov. 2001, n° 971709, Assoc. Saint-Cyprien ma ville et CAA-Bordeaux-9-mai-2019-n°17BX01308). Il est donc permis juridiquement d'acquérir avec un écart de prix, correspondant au montant de la DIA. Cette posture est justifiée par les éléments évoqués plus haut, relevant non seulement de la rareté et dureté foncière en matière de foncier économique sur le territoire mais également, la volonté d'offrir du foncier économique pour aider les entreprises à s'installer et créer de l'emploi, l'intérêt local justifie donc l'acquisition au prix de 90€/m².

De plus, Monsieur le Vice-Président rappelle que toute décision de préemption doit être réalisée en vue de la mise en œuvre des objectifs prévus aux articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'article L 210-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.* »

Lequel est complété par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

« *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

Dès lors, la préemption envisagée par la CCVBA est conforme aux objectifs fixés par lesdits articles, en ce qu'elle vise à « *organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* ».

Le Conseil communautaire, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré :

Délibère :

Article 1 : Approuve la préemption de la parcelle BW 82 située dans la ZA Les Grandes Terres, d'une superficie de 4 444m² conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (b) du Code de l'urbanisme, aux conditions financières suivantes : une offre d'acquisition au prix de 424 000 € (quatre cent vingt-quatre mille euros) dont 24 000€ de frais d'agence à la charge du vendeur. Cette offre est différente de l'estimation du service des domaines n°2023-13034- 83543 du 21 novembre 2023.

Article 2 : Rappelle que conformément à l'article R213-10 du Code de l'Urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la CCVBA est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R213-12 du Code de l'Urbanisme et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L213.-4 du Code de l'Urbanisme, se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- Soit qu'il renonce à l'alinéation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 3 : Dit que cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette dernière démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse express ou implicite de la CCVBA. Au terme d'un délai de deux mois le silence de la CCVBA vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : Dit que cette décision sera notifiée à Maître ROUGIER Guillaume et à Mesdames ALAZARD Lucienne, BLANC Magali et Monsieur BLANC Patrick,

Article 5 : Dit que la dépense d'un montant de 424 000 € sera imputée en section investissement au chapitre 21.

Article 6 : Autorise le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Par : **POUR : 38 VOIX** – UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Président,
Hervé CHERUBINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.