

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

## COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 10 JUIN 2021

DELIBERATION N°109/2021

| NOMBRE DE MEMBRES   |            |           | DATE DE LA CONVOCATION | DATE D'AFFICHAGE |
|---|------------|-----------|------------------------|------------------|
| EN EXERCICE :   | PRESENTS : | VOTANTS : | 04 JUIN 2021           | 04 JUIN 2021     |
| 40  | 23         | 36        |                        |                  |
| <b>OBJET :</b> Prémption des parcelles BO 102 et BO 131 dans la zone d'activité des Trébons sur la Commune d'Aureille.  |            |           |                        |                  |
| <b>RESUME :</b> Le droit de préemption urbain a été délégué à la CCVBA dans la zone d'activité des Trébons. Une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) a été déposée le 12 avril dernier en mairie d'Aureille et transmise à la CCVBA. L'examen de la déclaration et la visite sur site démontrent l'intérêt de préempter l'immeuble concerné, au regard de la politique communautaire visant à maintenir l'activité économique de ladite zone et à optimiser le foncier existant. |            |           |                        |                  |

L'an deux mille vingt et un,  
le dix juin,

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 Polyvalente de la commune d'Aureille, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

**PRESENTS :** MMES ET MM. BISCIONE Marion ; BLANC Patrice ; CARRE Jean-Christophe ; CASTELLS Céline ; CHERUBINI Hervé ; COLOMBET Gabriel ; ESCOFFIER Lionel ; FRICKER Jean-Pierre ; GALLE Michel ; GARNIER Gérard ; GESLIN Laurent ; MANGION Jean ; MAURON Jean-Jacques ; MISTRAL Magali ; MOUCADEL Stéphanie ; OULET Vincent ; PELISSIER Aline ; PERROT-RAVEZ Gisèle ; PLAUD Isabelle ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; THOMAS Romain ; WIBAUX Bernard

**ABSENTS :** MMES ET MM. BLANCARD Béatrice ; MARECHAL Edgard ; MILAN Henri ; LODS Lara

**PROCURATIONS :**

- De M. ALI OGLOU Grégory à M. BLANC Patrice ;
- De M. ARNOUX Jacques à M. GARNIER Gérard ;
- De MME. BODY-BOUQUET Florine à M. COLOMBET Gabriel ;
- De MME. CALLET Marie-Pierre à M. MANGION Jean ;
- De MME. CHRETIEN Muriel à MME. ROGGIERO Alice ;
- De M. FAVERJON Yves à M. CHERUBINI Hervé ;
- De MME. GARCIN-GOURILLON Christine à M. CARRE Jean-Christophe ;
- De MME. JODAR Françoise à M. OULET Vincent ;
- De MME. LICARI Pascale à MME. PONIATOWSKI Anne ;
- De M. MARIN Bernard à MME. PLAUD Isabelle ;
- De M. SANTIN Jean-Denis à M. CARRE Jean-Christophe ;
- De MME. SCIFO-ANTON Sylvette à M. GALLE Michel ;
- De MME. UFFREN Marie-Christine à MME. PELISSIER Aline ;

**SECRETAIRE DE SEANCE :** MME. BISCIONE Marion

**Le conseil communautaire,**

**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'Aureille ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme en date du 22 mars 2017, et la procédure de modification en cours,

**Vu** la délibération du Conseil municipal d'Aureille n°40/2017 en date du 03 mai 2017, délégrant le droit de préemption urbain dans le périmètre de la zone d'activité Les Trébons (zone UEp 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 Les Trébons, sur la commune d'Aureille,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n° 92/2021 en date 06 mai 2021 validant l'Avant-Projet de requalification de la zone d'activité les Trébons,

**Vu** la déclaration d'aliéner souscrite par Maître Frédéric CODACCIONI, notaire à Eyguières, représentant les conjoints BAGNIS, reçue en Mairie d'Aureille le 12 avril 2021, et portant sur la vente d'un bien sis 17 route des Fiolles appartenant à Mesdames BAGNIS Bernadette et Noëlle, cadastré parcelles BO 102 et BO 131 aux conditions visées dans la déclaration,

**Vu** la visite sur site en date du 10 et 12 mai 2021, organisée conformément aux articles L 213-2, D 213-13-2 et D 213-13-3 du code de l'urbanisme,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 25 mai 2021 demandé par la CCVBA et validant le prix proposé,

**Vu** l'avis favorable du conseil départemental des Bouches-du-Rhône par mail du 26 mai 2021 pour autoriser l'usage des deux accès existants,

**Considérant** qu'en l'espèce, le bien proposé à l'aliénation cadastré section BO 102 et 131 concerne un terrain de 3 852m<sup>2</sup>, supportant un bien constitué d'une habitation de 95m<sup>2</sup>, d'un garage de 87m<sup>2</sup> et d'un studio de 49m<sup>2</sup> au sud de la zone d'activité les Trébons,

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil communautaire, que le projet d'extension de la zone d'activité des Trébons a été suspendu en octobre 2020 suite à une demande d'évaluation environnementale quatre saisons par la Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et le Parc des Alpilles. Dès lors, en l'absence de nouvelle opération, le foncier économique est rare sur le territoire communautaire et particulièrement au sud des Alpilles.

Vu la surface du terrain et le bon état du bâtiment, l'acquisition présente une opportunité intéressante pour implanter des activités économiques sur lesdites parcelles, après divisions foncières et éventuellement des travaux sous maîtrise d'ouvrage publique. Cette démarche s'inscrit entièrement dans l'esprit du projet de requalification de la zone d'activité des Trébons, dont l'avant-projet a été validé le 06 mai dernier. Cette opération vise à requalifier l'espace public, puisque la zone datant de 1982 est vieillissante, afin de gagner en attractivité et qualité d'aménagement. Cette acquisition permettra également d'optimiser le foncier en présence puisqu'une analyse foncière met en évidence des parcelles nues non bâties, potentiellement mobilisables pour du foncier économique.

Monsieur le Président indique 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 : Décide** d'acquérir par voie de préemption, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (b) du Code de l'urbanisme, le bien situé 17 route des Fiolles, d'une superficie de 3 852 m<sup>2</sup> pour les parcelles BO 102 et BO 131, aux conditions financières proposées dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, soit au prix de 460 000 € (quatre cent soixante mille euros) et 20 000€ (vingt mille euros) de frais d'agence à la charge de l'acquéreur. Cette offre ayant été validée par le service des Domaines dans son avis n°2021-13006-30658 du 25 mai 2021.

**Article 2 : Précise** que la notification de cette offre au prix et conditions mentionnés dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner implique la réalisation de la vente, laquelle est dite parfaite, le propriétaire ne pouvant renoncer à l'aliénation.

**Article 3 : Rappelle** 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 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 Frédéric CODACCIONI, notaire, et à Mesdames BAGNIS Bernadette et Noëlle, propriétaires, ainsi qu'à l'acquéreur évincé.

**Article 5 : Dit** que la dépense en résultant s'établit à un montant de 490 000 € (480 000 € d'acquisition et frais d'agence auxquels s'ajoutent 10 000 € de frais de notaires estimés) et sera imputée en section investissement.

**Article 6 : Précise** qu'une subvention sera sollicitée auprès du Conseil Départemental des Bouches du Rhône dans le cadre de l'opération globale de requalification de la Zone d'activité des Trébons.

**Article 7 : Autorise** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Par : **POUR : 36 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](http://www.telerecours.fr).