



COMMUNE DE MEYRARGUES

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU JEUDI 19 DECEMBRE 2019 A 18H30.**

(art. L. 2121-25 et R. 2121-11  
 du Code Général des Collectivités Territoriales)

FP/ED

Le Conseil Municipal de la Commune de Meyrargues s'est réuni en séance publique le jeudi 19 décembre 2019 à 18 heures 30, en salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville de Meyrargues, sous la présidence de Monsieur Fabrice Poussardin, Maire.

Elus en exercice	Présents	Absents ayant donné pouvoir à :		Absents sans pouvoir
Fabrice POUSSARDIN	X			
Pierre BERTRAND	X			
Andrée LALAUZE		X	M. Jouve	
Maria-Isabel VERDU	X			
Sandra THOMANN	X			
Philippe GREGOIRE	X			
Jean-Michel MOREAU	X			
Sandrine HALBEDEL				X arrivée à 19H07
Eric GIANNERINI	X			
Jean DEMENGE	X			
Gérard MORFIN	X			
Philippe MIOCHE		X	P. Bertrand	
Christine BROCHET		X	G. Morfin	
Gilles DURAND	X			
Mireille JOUVE	X			
Béatrice BERINGUER		X	Ph. Grégoire	
Frédéric BLANC	X			
Béatrice MICHEL				X
Christine GENDRON		X	J. Demenge	
Corinne DEKEYSER	X			
Catherine JAINE		X	F. Blanc	
Frédéric ORSINI		X	J-M Moreau	
Fabienne MALYSZKO				X
Stéphane DEPAUX	X			
Gisèle SPEZIANI		X	G. Bougi	
Carine MEDINA	X			
Gilbert BOUGI	X			
27	16	8		3
Evolution des présents et pouvoir en cours de séance - synthèse				
Heure	Présents	Pouvoirs		Absents
19H07	17	8		2

**Secrétaire de séance :**

M. Pierre Bertrand est candidat.

Pour (présents et pouvoirs)	20	Fabrice POUSSARDIN Pierre BERTRAND Andrée LALAUZE Maria-Isabel VERDU Sandra THOMANN Philippe GREGOIRE Jean-Michel MOREAU Eric GIANNERINI Jean DEMENGE Gérard MORFIN Philippe MIOCHE Christine BROCHET Gilles DURAND Mireille JOUVE Béatrice BERINGUER Frédéric BLANC Christine GENDRON Corinne DEKEYSER Catherine JAINE Frédéric ORSINI
Contre (présents et pouvoirs)		
Abstentions (présents et pouvoirs)	4	Stéphane DEPAUX, Gisèle SPEZIANI, Carine MEDINA, Gilbert BOUGI

**M. Pierre Bertrand est élu secrétaire de séance.**

**Adoption de procès-verbaux du conseil municipal du 21 novembre 2019.**

Pour (présents et pouvoirs)	20	Fabrice POUSSARDIN Pierre BERTRAND Andrée LALAUZE Maria-Isabel VERDU Sandra THOMANN Philippe GREGOIRE Jean-Michel MOREAU Eric GIANNERINI Jean DEMENGE Gérard MORFIN Philippe MIOCHE Christine BROCHET Gilles DURAND Mireille JOUVE Béatrice BERINGUER Frédéric BLANC Christine GENDRON Corinne DEKEYSER Catherine JAINE Frédéric ORSINI
Contre (présents et pouvoirs)	4	Stéphane DEPAUX, Gisèle SPEZIANI, Carine MEDINA, Gilbert BOUGI
Abstentions (présents et pouvoirs)		

## AFFAIRES MÉTROPOLITAINES

### 1/ D2019\_134AM RENOUELEMENT DE LA CONVENTION DE PRESTATIONS ASSOCIÉES À LA COMPÉTENCE COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS AVEC LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – TERRITOIRE DU PAYS D'AIX.

#### Exposé des motifs.

Il est rappelé aux membres de l'assemblée délibérante que la Commune a conclu avec la Métropole Aix-Marseille-Provence – Territoire du Pays d'Aix une convention relative à la réalisation de prestations associées à la compétence collecte des déchets ménagers.

Cette convention de gestion a pour objet de permettre la rémunération de la Commune assurant certaines prestations annexes au service de collecte des déchets ménagers à la place du Territoire du Pays d'Aix.

La prestation couvre le domaine de la collecte des déchets encombrants.

La convention actuelle, conclue pour une durée maximale de trois années, arrive à son terme le 31 décembre 2019.

Il est ainsi proposé au conseil municipal de renouveler cette convention de gestion à compter du 1er janvier 2020 pour une durée d'un an renouvelable deux fois.

#### Visas.

Ouï l'exposé des motifs rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la délibération n°2016\_CT2\_259 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 23 novembre 2016, approuvant le renouvellement de la convention de gestion avec Métropole Aix-Marseille-Provence – Territoire du Pays d'Aix ;

Vu les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;

Vu le projet de convention de gestion tel qu'annexé à la présente ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

#### Le conseil municipal décide de :

- ACCEPTER le renouvellement la convention relative à la réalisation de prestations associées à la compétence collecte des déchets ménagers avec le Territoire du Pays d'Aix dont le projet est joint en annexe ;
- APPROUVER les termes dudit projet ;
- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes afférents ;
- DIRE que les crédits seront inscrits en recettes de la section de fonctionnement du budget principal de la Commune.

*Le projet de convention est disponible auprès de l'administration générale.*

**UNANIMITÉ**

## URBANISME & DOMANIALITÉ

### 2/ D2019\_135UD INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE DISPOSITIF DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE RELATIF À L'OPÉRATION FAÇADES ET INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE AFFÉRENT.

#### Exposé des motifs.

Depuis de nombreuses années la Commune et l'intercommunalité du Pays d'Aix soutient financièrement, par l'octroi de subventions, l'initiative de ses habitants qui désirent réaliser sur les façades de leurs biens des travaux de rénovation qui contribuent à améliorer l'esthétique générale du centre du village.

De son côté, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône (CD 13) a décidé de participer au financement des aides allouées aux propriétaires et a mis en place un dispositif d'aide au ravalement de façades « Embellissement des façades et des paysages de Provence ». Cette subvention départementale peut représenter jusqu'à 70 % de l'aide accordée par la Commune pour accompagner la mise en valeur des centres anciens du département.

Les objectifs sont de conforter l'attractivité des centres-villes et villages par une mise en valeur globale du paysage urbain, d'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la Commune, contribuant à la pérennisation du bâti en s'appuyant sur les conseils de l'architecte du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône).

Pour s'inscrire dans le dispositif, la Commune doit :

- établir un périmètre à l'intérieur duquel elle pourra accorder aux particuliers une subvention d'au moins 50% du montant des travaux ;
- solliciter l'aide du CD 13 au titre de l'aide à l'embellissement des façades et Paysages de Provence, au taux de 70 % de l'aide accordée par la Commune ;
- valider le règlement d'attribution de la subvention opération « Façades », établi par le CD 13 et le CAUE ;
- solliciter l'assistance et l'appui technique du CAUE dont la Commune est adhérente.

Au vu du succès rencontré par l'opération façade durant les années précédentes et de la qualité comme de l'intérêt présentés par le dispositif proposé par le Département, les membres de l'assemblée délibérante sont invités à se prononcer favorablement sur l'adhésion de la Commune à ce dernier.

#### Visas.

Ouï l'exposé des motifs rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le projet de périmètre défini ;

Vu le règlement d'attribution de la subvention opération « Façades », établi par le CD 13 et le CAUE ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

**Le conseil municipal décide de :**

- POURSUIVRE une opération d'aide aux propriétaires privés pour la rénovation des façades en centre-ville ;
- APPROUVER le périmètre d'intervention à l'intérieur duquel la Commune pourra accorder aux particuliers une subvention de 70% du montant des travaux, tel que figurant en annexe ;
- SOLLICITER le partenariat du CD 13 et l'appui technique du CAUE 13 pour la conduite de cette opération et le bénéfice de l'aide à l'embellissement des façades et Paysages de Provence, au taux de 70 % des aides qui seront accordées par la Commune aux particuliers ;
- VALIDER le règlement d'attribution de la subvention opération « Façades » et de recommandations architecturales et techniques, établi par le CD 13 et le CAUE, tel que joint en annexe ;
- SOLLICITER l'assistance et l'appui technique du CAUE dont la Commune est adhérente ;
- AUTORISER M. le Maire ou son représentant tous documents et actes afférents.

*Le périmètre d'intervention ainsi que le règlement d'attribution sont disponibles au service de l'urbanisme.*

**UNANIMITÉ**

**3/ D2019\_136UD CONVENTION DE SERVITUDE DE TRÉFONDS AU BÉNÉFICE DE LA SOCIÉTÉ GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE (GRDF).**

**Exposé des motifs :**

Dans le cadre de ses attributions légales de gestionnaire de réseaux de distribution de gaz la conduisant d'exercer toute activité de conception, construction, exploitation, maintenance et développement de réseau de distribution, la société gaz réseau distribution France (GRDF) propose à la Commune la constitution d'une servitude.

La parcelle concernée, cadastrée AZ 251, se situe avenue du Pré de Ville.

Le bénéficiaire de la servitude bénéficierait des droits suivants :

- droit de passage perpétuel en tréfonds, pour toutes canalisations destinées à la distribution du gaz, et pour toutes canalisations qui en seront l'accessoire. Les droits consentis permettent également l'installation de tous accessoires, y compris en surface ;

- Etablir une canalisation en Polyéthylène d'un diamètre 63 et d'une longueur 35 m dans une bande de 4 mètres par 0,40 mètres de profondeur ;

- établir éventuellement une ou plusieurs conduites de renforcement dans ladite bande ;

- pénétrer sur lesdites parcelles en ce qui concerne les agents du bénéficiaire de la servitude ou ceux des entrepreneurs agissant pour son compte et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la surveillance, le relevé de compteurs, l'entretien, la modification, le renforcement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la ou des canalisations et des ouvrages accessoires, ainsi que ce qui pourrait en être la suite ou le prolongement ;

- établir en limite des parcelles cadastrales les bornes de repérage et les ouvrages de moins de 1 m<sup>2</sup> de surface nécessaire au fonctionnement de la ou des canalisations ; si ultérieurement, à la suite d'un remembrement ou de tout autre cause, les limites venaient à être modifiées, GRDF s'engage, à la première réquisition du/des propriétaires, à déplacer, sans frais pour ce(s) dernier(s), lesdits ouvrages et bornes et à les placer sur les nouvelles limites ;

- occuper temporairement pour l'exécution des travaux de pose des ouvrages une largeur supplémentaire de terrain de 2 mètres, occupation donnant seulement droit au propriétaire du fonds servant au remboursement des dommages subis ;

- procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages ou dessouchages des arbres ou arbustes nécessaires à l'implantation ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus, le bénéficiaire de la servitude disposant en toute propriété des arbres abattus. A cette fin, le(s) Propriétaire(s) du fonds servant donnera(ont) toutes facilités à GRDF, comme à ses ayants droit et réposés, en ce qui concerne les droits d'accès et de passage ;

La Commune conserve la pleine propriété du terrain, grevé de servitudes, sans préjudice de son engagement à respecter le ou les ouvrages, ainsi que l'établissement à demeure desdits ouvrages.

Elle reconnaît n'avoir aucun droit sur les canalisations et renonce à se prévaloir de leur propriété par le jeu de l'accession, sauf l'hypothèse de l'extinction des droits constitués aux présentes, par non-usage trentenaire.

**GRDF s'engage :**

- à remettre en état les terrains à la suite des travaux de construction, d'exploitation, de surveillance, de maintenance, d'entretien, de modification, de mise en conformité, de renforcement des ouvrages concernés, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, la Commune aura la libre disposition du terrain sur lequel la culture pourra être normalement effectuée.

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter les troubles de jouissance des parcelles traversées ;

- à prévenir le propriétaire du terrain avant toute intervention sur celui-ci, sauf en cas d'intervention pour des raisons de sécurité.

La Commune accepte les droits consentis à GRDF à titre gracieux, les frais de l'acte restent à la charge exclusive de GRDF.

Les parties conviennent que les présentes seront réitérées par acte authentique, simplement pour les besoins de la publicité foncière.

**Visas :**

Ouï l'exposé des motifs rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le projet de convention de servitude adressé à M. le Maire le 20 novembre 2019 tel qu'annexé à la présente ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

**Le conseil municipal décide de :**

- APPROUVER la signature de la convention de servitudes avec la Société GRDF sur la parcelle cadastrée AZ 251, avenue du Pré de Ville, relevant du domaine privé de la Commune ;
- CONCÉDER cette servitude à titre gratuit ;
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention ;
- DIRE que les frais d'actes notariés sont intégralement à la charge du demandeur ;

*Le projet de convention est disponible au service de l'urbanisme.*

**UNANIMITÉ**

**4/ D2019\_137UD CONSTAT DE DÉSAFFECTATION À L'USAGE DU PUBLIC D'UNE PORTION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL ET DÉCLASSEMENT SUBSÉQUENT DE LADITE PORTION.**

**Arrivée de Mme S. Halbedel à 19h07.**

**Exposé des motifs.**

En 1967 un permis de construire a été accordé au propriétaire de la parcelle cadastrée n° BA120, sis 2 de la rue Pelloutier, à Meyrargues.

Le propriétaire, titulaire de cette autorisation d'urbanisme délivrée en bonne et due forme a donc pu réaliser des travaux conformes à cette autorisation.

Or, il s'avère que le permis de construire a été malencontreusement accordé sur une portion de la rue Louis Pelloutier, dépendance du domaine public routier communal de telle sorte qu'une partie de l'immeuble du propriétaire empiète sur le domaine de la Commune en deux endroits, au Nord et au Sud-Est, pour une surface respective de 13 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>.

Depuis plus d'un demi-siècle, la construction ainsi effectuée n'a pas eu pour effet de nuire d'une quelconque manière que ce soit à l'usage normal du reste de la voie ni à la circulation des piétons et des automobilistes.

Force est d'autre part de constater qu'il est de notoriété publique que la portion du domaine routier occupée depuis cette époque par l'immeuble bâti et distraite de la rue Louis Pelloutier n'est évidemment plus affectée à l'usage du public et ce nonobstant le principe de l'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public.

Au vu de ces circonstances de fait, il convient de s'interroger sur l'évidente nécessité de procéder à une régularisation de la situation de cet immeuble édifié sur la base d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur une portion du domaine de la Commune qui a perdu son affectation sans autre effet néfaste sur la voirie restante.

Le propriétaire de l'immeuble concerné ayant saisi la Commune d'une telle demande, il semble de bonne administration d'y accéder en invitant le conseil municipal à d'une part se prononcer sur la désaffectation des parties du domaine public concernées et d'autre part à statuer sur leur déclassement dudit domaine ;

Il est enfin de noter que cette procédure n'implique pas d'enquête publique dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Une fois ces formalités accomplies, la Commune engagera le processus destiné à céder les parties visées identifiées à travers un projet de division foncière réalisée par géomètre expert. aux propriétaires de l'immeuble

**Visas.**

Ouï l'exposé des motifs rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1 L. 2221-1 et L. 3111-1 ;

Vu l'arrêté du Maire portant de permis de construire n°13 059 7 86.653 en date du 27 mai 1967 ;

Vu la demande formulée par le propriétaire de la parcelle cadastrée n° BA120 en date du 23 août 2017 ;

Vu le projet de division foncière réalisée par géomètre expert tel que joint à la présente ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

**Le conseil municipal décide de :**

- CONSTATER la désaffectation à l'usage du public de deux parties de la rue Louis Pelloutier, au Nord et au Sud-Est de la parcelle cadastrée n° BA120 dont elles sont contiguës et d'une contenance respective de 13 m<sup>2</sup> et 10 m<sup>2</sup>, telles que figurant dans le projet de division foncière réalisée par géomètre expert joint à la présente ;
- PRONONCER subséquemment le déclassement du domaine public routier communal des tènements de parcelles désignées ci-dessus ;
- CONSTATER qu'elles relèvent désormais du domaine privé de la commune.
- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes afférents.

*Le projet de division foncière est disponible auprès du service de l'urbanisme.*

**UNANIMITÉ**

**5/ D2019\_138UD CONSTAT DE DÉSAFFECTATION À UN SERVICE PUBLIC DES PARCELLES CADASTRÉES N°AP 90, 91 ET 93 ET DÉCLASSEMENT SUBSÉQUENT DU DOMAINE PUBLIC DESDITES PARCELLES.**

**Exposé des motifs.**

Les parcelles cadastrées aujourd'hui cadastrées n° AP 90, 91 et 93 constituaient, depuis la construction de la première station d'épuration (STEP) de la Commune à la fin des années 60, l'emprise de cet équipement voué au service public de l'assainissement.

Or, en 2014, une nouvelle STEP a été mise en service au droit de l'actuelle route départementale 15 et l'ancienne station a de ce fait été démantelée.

Il ne peut être que dès lors constaté que les parcelles ne sont aujourd'hui plus, de fait, l'emprise d'un équipement dédié à un service public et que le critère permettant de les reconnaître comme faisant partie du domaine public a disparu également.

En conséquence, rien ne s'oppose à ce qu'il soit demandé au conseil municipal de se prononcer sur la désaffectation du domaine public des parcelles cadastrées n°AP 90, 91 et 93 d'une part et de statuer sur leur déclassement corrélatif dudit domaine.

Une fois ces formalités accomplies, lesdites parcelles relèveront du domaine privé de la Commune.

#### Visas.

Ouï l'exposé des motifs rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1 L. 2221-1 et L. 3111-1 ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

#### Le conseil municipal décide de :

- CONSTATER la désaffectation au service public de l'assainissement des parcelles cadastrées n° AP 90, 91 et 93 ;
- PRONONCER subséquemment leur déclassement du domaine public communal ;
- CONSTATER qu'elles relèvent désormais du domaine privé de la commune.
- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous documents et actes afférents.

Pour (présents et pouvoirs)	21	Fabrice POUSSARDIN Pierre BERTRAND Andrée LALAUZE Maria-Isabel VERDU Sandra THOMANN Philippe GREGOIRE Jean-Michel MOREAU Sandrine HALBEDEL Eric GIANNERINI Jean DEMENGE Gérard MORFIN Philippe MIOCHE Christine BROCHET Gilles DURAND Mireille JOUVE Béatrice BERINGUER Frédéric BLANC Christine GENDRON Corinne DEKEYSER Catherine JAINE Frédéric ORSINI
Contre (présents et pouvoirs)	4	Stéphane DEPAX, Gisèle SPEZIANI, Carine MEDINA, Gilbert BOUGI
Abstentions (présents et pouvoirs)		

### **6/ D2019\_139UD AUTORISATION DONNÉE AU MAIRE DE SIGNER UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE AVEC LA SOCIÉTÉ FAMILLE ET PROVENCE - BIENS IMMOBILIERS CADASTRÉS N°AP 90, 91 et 93.**

#### Exposé des motifs :

Il est rappelé aux membres de l'assemblée délibérante que par délibération n° D2019-138UD ils ont constaté la désaffectation au service public de l'assainissement des parcelles n° AP 90, 91 et 93 et se sont prononcés sur leur déclassement subséquent du domaine public.

Elles relèvent désormais du domaine privé de la Commune.

Suite à la promulgation des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (2000) et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, Meyrargues a été reconnu dans un premier temps comme commune déficitaire en logements locatifs sociaux (LLS), puis dans un second temps, comme commune carencée par arrêté préfectoral.

Aussi a-t-elle accepté de négocier avec l'Etat et la Métropole un contrat de mixité sociale (CMS), dans lequel elle reconnaît des objectifs de production de LLS par période triennale, qui a fait l'objet d'une délibération en date du 7 avril 2016.

Dans le double objectif de résorber ce déficit mais également d'offrir aux Meyrarguais de tous âges éligibles des logements leur permettant de demeurer dans le village, la Commune a en outre identifié, à travers son Plan Local d'Urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation n°4 dans le secteur du Moulin qui donne vocation aux parcelles précitées, emprises de l'ancienne station d'épuration, à accueillir la réalisation d'une quinzaine de logements aidés.

La Commune a entrepris des discussions avec la SA « Famille et Provence » en vue de lui confier le bien objet de la présente délibération pour réaliser une telle opération de construction.

Cette société a ainsi proposé une étude de faisabilité d'où il ressort qu'elle pourrait réaliser 8 T3 (surface : 65 m<sup>2</sup> habitable) et quatre T4 (surface : 80 m<sup>2</sup> habitable).

La Commune ayant par le passé confié à la société Famille et Provence, qui gère par ailleurs l'ensemble des logements de « La Pouranne », la réalisation et la gestion de logements au travers de baux à construction et réhabilitation, la cession des parcelles précitées a été envisagée.

S'agissant d'une vente de biens appartenant à la Commune, le code général des collectivités territoriales impose la saisine du service du Domaine.

Celui-ci a été saisi du complet dossier par pli adressé en recommandé avec accusé de réception en date du 17 octobre 2019. Ce dernier n'ayant pas répondu dans le délai d'un mois, son avis est réputé donné.

Par ailleurs, la société Famille et Provence a déposé un permis de construire, correspondant au projet de construction évoqué plus haut, qui a été accordé le 23 janvier 2019. Il fait actuellement l'objet d'un recours formé par certains riverains introduit auprès du Tribunal Administratif de Marseille.

Les conseillers municipaux sont aujourd'hui appelés à se prononcer sur l'approbation d'une promesse de vente des parcelles communales cadastrées n° AP 90, 91 et 93 à la Société Famille et Provence pour qu'elle y réalise 12 logements, au titre d'un projet de promesse de vente dont les conditions et les caractéristiques essentielles sont ci-après synthétisées :

**1/ Nature de l'acte :** Promesse unilatérale de vente (PUV), contrat de droit privé régi notamment par les dispositions de l'article 1124 du Code Civil.

**2/ Objet de la PUV :** la Commune vend à la société famille et Provence les parcelles contigües cadastrées n°AP 90, 91 et 93 relevant de son domaine privé, pour une surface totale de 00ha 32a et 35 ca (3.235 m<sup>2</sup>).

L'objectif poursuivi par l'acquéreur est de réaliser sur ces parcelles 12 logements individuels – type PLUS et PLAI - en bande d'une surface habitable de 844 m<sup>2</sup> environ (huit T 3 de 65 m<sup>2</sup> habitable environ et quatre T4 de 80 m<sup>2</sup> environ), .

**3/ Prix :** La Commune a saisi le service du Domaine d'un avis sur cette vente, lui demandant de se prononcer sur une valeur estimée des biens de 550.000 €. Ce dernier service de l'Etat n'ayant pas répondu dans le délai prescrit par la loi, son avis sur la valeur est réputé accordé.

Toutefois, compte tenu des investissements liés aux constructions elles-mêmes, aux travaux de viabilisations, à la nature des logements conventionnés (PLUS et PLAI), et aux objectifs d'intérêt général local consistant à réaliser de l'habitat à loyer raisonné pour les Meyrarguais de tous âges conformément aux objectifs fixés par les lois SRU et ALUR, le CMS signé avec l'Etat et l'OAP 4 du PLU, les parties ont convenu d'un prix de cession de 100.000 € qui rendrait l'opération – évaluée à 2.168.536 € - financièrement viable pour la société Famille et Provence. Ce montant est payable au jour de la réalisation de la promesse.

Pour autant, la différence entre la valeur évaluée des parcelles et le prix de cession viendra en déduction de la pénalité dont la Commune doit s'acquitter au titre de son déficit en logement sociaux, allégeant ainsi substantiellement les charges pesant sur la section de fonctionnement de son budget principal.

Les autres frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de Famille et Provence.

**4/ Délai :** la PUV est consentie pour une durée expirant le 15 juin 2021.

**5/ Réalisation de la PUV :**

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes, à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel, à l'éventuelle commission d'intermédiaire et de manière générale de tous comptes et proratas.

- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus que ce soit par le fait de la Commune ou en l'absence d'un ou plusieurs documents nécessaires à la régularisation de l'acte, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par la société Famille et Provence dans le même délai accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes, à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel, à l'éventuelle commission d'intermédiaire, et de manière générale de tous comptes et proratas.

**6/ Force exécutoire de la promesse :** Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par Famille et Provence de la promesse faite par la Commune, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. La Commune a de ce fait définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit de la société Famille et Provence aux conditions des présentes si ce dernier lève son option.

**7/ Conditions suspensives au profit de Famille et Provence qui peut seule y renoncer :**

- la production d'une origine de propriété

- des renseignements d'urbanisme et pièces produites par les services compétents ne révélant aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur des parcelles ou à nuire à l'affectation à laquelle le Famille et Provence le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement de Famille et Provence de façon imprévisible pour lui.

- les titres de propriété ne doivent révéler aucune servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, publiée ou non à la conservation des hypothèques, susceptible de porter atteinte au droit de propriété de Famille et Provence, de diminuer la valeur des parcelles, d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par Famille et Provence ou remettre en cause son économie, aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le site ou aux alentours, de canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure, ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autres ouvrage du même type, aucune servitude relative aux passages d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'adduction d'eau potable ou de réseau télécom ni aucune sujétion liée à l'application d'un cahier des charges de lotissement ou autre document du même type.

- absences de termites sur le bien. En cas de résultat révélant la présence de termites, les présentes seront caduques, sauf si Famille et Provence renonce alors à se prévaloir de cette condition suspensive.

- le résultat des sondages, liés à l'étude de sol et sondage géotechnique, réalisés à l'initiative et aux frais de Famille et Provence, n'entraîne pas la nécessité de réaliser des fondations spéciales du fait de la présence d'éléments divers (tels que eau, roche, argile gonflante, présence de carrières, etc.) ou par un taux de travail du sol inférieur à 3 bar à partir de 3 mètre(s) du terrain naturel dans le cas de réalisation d'un niveau en infrastructure et de 3 bars à partir de 1 mètre en l'absence de niveau en infrastructure. Il est convenu qu'en cas d'existence de sujétions particulières les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

- Absence de prescription archéologique. Si des prescriptions venaient à être formulées par l'autorité compétente, les parties conviennent de se revoir pour en étudier les incidences sur la présente convention.

- surcoût de réalisation de fondations liée à la présence de cuves n'excédant pas 50.000 €.

- bien libre de toute location ou occupation, encombrements, détritiques et gravas quelconques et de tout contrat d'affichage publicitaire ou antennes, au jour de la signature de l'acte de vente.

- Les présentes seront caduques, si bon semble à Famille et Provence seule, sans indemnité de part et d'autre, si elle n'obtenait pas :

- La décision favorable d'agrément délivrée par l'autorité compétente ;
- L'accord de principe pour les prêts PLUS et PLAI ;
- Un avis conforme des Domaines.

- Sauf stipulation de délais particuliers pour la réalisation de l'une des conditions suspensives, les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 15 mai 2021.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que Famille et Provence n'y ait pas renoncé, la Promesse sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre ; sauf l'effet de la prorogation de délai.

#### **8/ prorogation automatiques des délais – rencontre des parties**

Si à la date du 15 mai 2020 :

- Un recours était introduit contre le permis de construire ;
- et/ou Famille et Provence n'avait pas obtenu :
  - La décision favorable d'agrément délivrée par l'autorité compétente ;
  - L'accord de principe pour les prêts PLUS et PLAI
  - Un avis conforme des Domaines

Le délai indiqué pour la réalisation des conditions suspensives susvisées sera prorogé d'une durée maximum de DOUZE (12) mois, soit 15 mai 2021 Cette prorogation emportera automatiquement prorogation d'autant de la durée de validité de la promesse, sans que cette prorogation ne puisse excéder le 15 juin 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L 290-1 du Code de la Construction et de l'habitation, un avenant sera reçu par le notaire soussigné dans les 15 jours de la date à laquelle Famille et Provence l'aura informé de son souhait de bénéficier de cette prorogation. La Commune s'oblige irrévocablement à réitérer ledit avenant.

Dans l'hypothèse où à la date du 15 mai 2021 les conditions suspensives susvisées ne seraient pas réalisées, les parties conviennent de se revoir afin d'envisager l'éventuelle suite à donner à la promesse. A défaut d'accord, la Promesse sera caduque de plein droit.

Au vu de ce qui précède, et du projet de PUV tel que joint à la présente, le conseil municipal est ainsi conduit à se prononcer sur l'adoption de celle-ci.

#### **Visas :**

Oùï l'exposé des motifs, rapporté ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et L2241-1 ;

Vu le Code Général des Personnes Publiques ;

Vu la délibération n° D2019-138UD en date du 19 décembre 2019 ;

Vu le dossier transmis au service du Domaine le 17 octobre 2019 en recommandé avec accusé de réception n° 1A 165 577 2707 9, reçu le 8 novembre 2019 et demeuré sans réponse ;

Vu l'arrêté du Maire n°A2019\_038U en date du 23 janvier 2019 portant permis de construire accordé à la société Famille et Provence ;

Vu le projet de promesse unilatérale de vente avec Famille et Provence tel qu'annexé à la présente ;

A l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

#### **Le conseil municipal décide de :**

- APPROUVER la signature d'une promesse unilatérale de vente avec la société « Famille et Provence » portant sur les parcelles cadastrées n° AP90, 91 et 93 dont le projet est annexé à la présente ;
- AUTORISER M. le Maire ou son représentant à le signer ainsi que tous documents et actes afférents.

*Le projet de promesse unilatérale de vente est disponible auprès du service de l'urbanisme.*

Pour (présents et pouvoirs)	21	Fabrice POUSSARDIN Pierre BERTRAND Andrée LALAUZE Maria-Isabel VERDU Sandra THOMANN Philippe GREGOIRE Jean-Michel MOREAU Sandrine HALBEDEL Eric GIANNERINI Jean DEMENGE Gérard MORFIN Philippe MIOCHE Christine BROCHET Gilles DURAND Mireille JOUVE Béatrice BERINGUER Frédéric BLANC Christine GENDRON Corinne DEKEYSER Catherine JAINE Frédéric ORSINI
Contre (présents et pouvoirs)	4	Stéphane DEPAUX, Gisèle SPEZIANI, Carine MEDINA, Gilbert BOUGI
Abstentions (présents et pouvoirs)		

### **DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE OU SON REPRÉSENTANT SUR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL.**

*(Délibération n°D2017-96AG du 9 novembre 2017).*

**Sans objet.**

**L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 20h40.**

**Fait à Meyrargues le 20 décembre 2019.**

**Le Maire de Meyrargues,  
Fabrice POUSSARDIN.**