

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

**COMMUNE
DE MEYRARGUES**



**Séance du jeudi 22 mai 2025
à 19h30**

Le Conseil Municipal de la commune de Meyrargues s'est réuni en le lieu ordinaire de ses séances sur convocation adressée par le maire à chacun de ses membres, conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment de ses articles L. 2121-7, L. 2121-9, L. 2121-10 et L. 2121-12.

CONSEILLERS MUNICIPAUX :		
Effectif légal	En exercice	Ayant pris part à la délibération
27	27	27

Secrétaire de séance :		Louis BURLE.
Conseillers municipaux présents :	22	Fabrice POUSSARDIN, Philippe GREGOIRE, Sandra THOMANN, Jean-Michel MOREAU, Sandrine HALBEDEL, Eric GIANNERINI, Maria-Isabel ROSADO MARCHENA, Gérard MORFIN, Andrée LALAUZE, Brigitte DAILCROIX, Gilles DURAND, Pierre BERTRAND, Mireille JOUVE, Béatrice MICHEL, Peggy MAGNETTO, Louis BURLE, Dominique GIRAUD, Stéphane DEPAUX, Gilbert BOUGI, Audrey REMEDIOS BRUN, Dominique GIRAUD-CLAUDE, Sabrina SMATI.
Conseillers municipaux ayant donné pouvoir :	5	Daniel BARBIER (à Brigitte DAILCROIX), Frédéric BLANC (à Gilles DURAND), David FRUTTERO (à Fabrice POUSSARDIN), Emilie KACHKACH (à Maria-Isabel ROSADO MARCHENA), Philippe NAHON (à Gilbert BOUGI).
Conseillers municipaux absents sans pouvoir :	0	

Délibération n° D2025-43UD

Objet : **AUTORISATION DONNÉE AU MAIRE DE SIGNER UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE AVEC LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT PAYS TERRITOIRES – CESSION DE DEUX TERRAINS RESPECTIVEMENT ISSUS DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BB N° 146 ET SECTION BA N° 34.**

Exposé des motifs :

Il est rappelé aux membres de l'assemblée délibérante qu'un tènement foncier d'environ 2,6 hectares, au centre du village, fait l'objet d'un projet d'EcoQuartier, dont la réalisation prendra la forme juridique d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence (la Métropole) le 18 Février 2021.

Cette opération, identifiée tant dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Meyrargues que dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 5 décembre 2024, a été confiée par la Métropole à la SPLA Pays d'Aix Territoires (la SPLA) au titre d'une concession d'aménagement approuvée par délibération le 16 mars 2023.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E.legalite.com

La ZAC prévoit un programme d'environ 90 logements pour une surface d'environ 7 000 m² de surface de plancher, quelques commerces de proximité en rez-de-chaussée, une maison médicale (pour environ 2 000 m² de surface de plancher) ainsi que la réalisation d'une place publique donnant sur le Vallat. Ce projet comprend également l'aménagement des espaces et équipements publics sur 8 700 m² comprenant voiries, réseaux, stationnements, espaces verts publics...

Les principes d'aménagements respectés sont les suivants :

- Préserver le double alignement d'arbres le long du Grand Vallat et protéger le patrimoine local ;

- Créer de nouvelles voies internes pour rendre accessible le quartier mais aussi créer un nouvel accès donnant sur la RD96. Une grande place sera donnée aux piétons et cyclistes ;

- Aménager des liaisons douces dans le quartier d'une part le long des voies mais aussi par des cheminements piétons dans le quartier et autour du Grand Vallat ;

- Développer un habitat de type petit collectif, respectueux de la ligne de crête existante ;

- Respecter un pourcentage de logements locatifs sociaux (40%), conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La ZAC comprend deux lots.

Le premier, le plus important, est destiné à la construction de 90 logements. Son emprise foncière, de 7 534 m² environ, correspond à celle de l'ancien stade de football Noël Véran, désaffecté depuis qu'a été construit un nouveau stade au Plateau de la Plaine. Cette parcelle est distraite de celle cadastrée section BB n°146.

Le second, visant la construction de logements libres et sociaux, de locaux commerciaux et d'un centre médical, sur une surface de 768 m², implique la cession de 444 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA n°34.

Ce sont ces deux biens, appartenant à la commune, que celle-ci envisage de céder à la SPLA pour que cette société puisse mener à bien la réalisation de la ZAC lui a été confiée.

Il est par ailleurs rappelé aux conseillers municipaux que par délibération n° D2025-42UD ils ont décidé de procéder, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle telle que jointe à la présente, au déclassement anticipé des 444 m² précités, relevant du domaine public, pour permettre la cession de ce bien à la SPLA et, ce faisant, la concrétisation de l'EcoQuartier.

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 le 9 juin 2023 et a rendu un avis, valable 12 mois, le 10 janvier 2024.

Cet avis étant devenu caduc, le service du Domaine a été une nouvelle fois consulté sur le même dossier, le 20 janvier 2025 et a rendu son avis le 20 mars 2025, confirmant le précédent quant à son évaluation s'élevant à 1 480 000 € HT.

Les conseillers municipaux sont aujourd'hui appelés à se prononcer sur l'approbation d'une promesse unilatérale de vente relatives aux deux biens communaux précités avec la SPLA dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée portant sur la réalisation d'un ZAC/EcoQuartier.

1/ Nature de l'acte : Promesse unilatérale de vente (PUV), contrat de droit privé régi par les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil.

2/ Objet de la PUV : la commune vend à la SPLA deux immeubles :

- une parcelle de terrain de 7 534 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section BB n°146 ;

- une parcelle de 444 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section BA n°34.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E-legalite.com

3/ Prix : Le prix retenu est celui figurant dans l'avis fourni par le service du Domaine en date du 20 mars 2025, soit 1 480 000 €. Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de la SPLA.

4/ Délai : la PUV est consentie pour une durée de 3 ans à partir de la signature

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 par la levée d'option faite par la SPLA à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par la SPLA. Cette levée d'option sera effectuée par la SPLA auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée), à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel, à l'éventuelle commission d'intermédiaire et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

6/ Force exécutoire de la promesse : Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par la SPLA 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 SPLA aux conditions des présentes si ce dernier lève son option.

7/ Conditions suspensives au profit des deux parties :

Constatation de la désaffectation effective liée à la parcelle de 444 m² à détacher de la parcelle cadastrée section BA n°34 : en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée maximale séparant l'acte de déclassement de la désaffectation de l'immeuble est fixée à trois ans en vertu de la délibération n° D2025-42UD en date du 22 mai 2025. En conséquence, la signature de l'acte de vente est soumise à la condition suspensive de la justification de la désaffectation effective du bien dans ce délai. La commune s'oblige à prendre toutes mesures permettant d'assurer le maintien de la désaffectation du bien jusqu'à la signature de l'acte de vente. Il sera valablement justifié de la désaffectation effective du Bien par la production d'un procès-verbal de constat d'huissier.

8/ Conditions suspensives au profit de la SPLA :

- la production d'une origine de propriété
- les renseignements d'urbanisme, certificats d'urbanisme et les pièces et informations produites par la commune et/ou la Métropole ne révèlent aucun périmètre, projet, vices, servitudes d'urbanisme ou administrative ou servitudes d'utilité publique, prescription ou mesure administrative de nature à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle la SPLA les destine, à déprécier la valeur des immeubles, à gêner, réduire la constructibilité ou rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation du projet de la SPLA - y compris les servitudes d'utilité publique révélées par les pièces d'urbanisme visées le cas échéant aux présentes.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2025

Application agréée E.legalite.com

- 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 la SPLA, de diminuer la valeur des parcelles, d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par la SPLA 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.
- absence de sûreté immobilière de quelque nature et de quelque origine que ce soit, inscrite pour un montant supérieur au prix de vente, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition des immeubles.
- absence de pollution en tout ou partie incompatible avec le projet de la SPLA.
- absence de toute location, 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.
- le permis d'aménager délivré par la Mairie du 19 décembre 2024 sous le numéro PA 013 059 24 00001, faisant actuellement l'objet du recours susvisé, revête un caractère définitif (la justification de ce caractère définitif résultera de la production, par la SPLA, d'un certificat de non recours et de non retrait délivré par la commune et par le greffe du Tribunal administratif de Marseille).
- régularisation avec un promoteur, dans le délai de 6 mois, par la SPLA en sa qualité d'aménageur de la ZAC dont relève les immeubles, d'une promesse de vente, conforme au traité de concession et aux documents organiques de la ZAC, portant sur la revente d'un terrain issu de la division des immeubles objet de la PUV.

9/ Délai de réalisation des conditions suspensives/prorogation automatique des délais.

Les conditions suspensives doivent être réalisées au plus tard 1 mois avant le terme de la PUV. Sauf prorogation et si la SPLA n'y a pas renoncé, la PUV sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

Toutefois, si à cette date une des conditions suspensives n'était pas réalisée, celle-ci sera prorogée de 12 mois emportant automatiquement prorogation d'autant de la durée de validité de la PUV.

10/ Condition suspensive propre à l'obtention de prêt.

La SPLA doit parvenir à obtenir un ou plusieurs prêts (montant total d'un maximum d'1 500 000,00 € ; taux fixes d'intérêts, soit au maximum de 4% l'an ; garantis par une sûreté réelle portant sur les immeubles ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité. La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard le 28 février 2028.

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 :

Où 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 de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération n° D2025-42UD en date du 22 mai 2025 ainsi que l'étude d'impact l'accompagnant, jointe en annexe ;

Vu le dossier télétransmis au service du Domaine le 20 janvier 2025 et l'avis n°2025-13059-04614 rendu par ledit service le 20 mars 2025 ;



Vu l'arrêté du Maire portant permis d'aménager n° PA 013 059 24 00001 en date du 19 décembre 2024 ;
 Vu le projet de promesse unilatérale de vente avec la SPLA Pays d'Aix Territoires tel qu'annexé à la présente ;
 À l'issue du débat contradictoire engagé entre les conseillers municipaux sur ce point de l'ordre du jour :

Le conseil municipal décide de :

Article 1 : APPROUVER la signature d'une promesse unilatérale de vente, dont le projet est annexé à la présente, avec la SPLA Pays d'Aix Territoires portant sur deux terrains appartenant à la commune, l'un de 7 534 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section BB n°146 et l'autre de 444 m² environ à distraire de la parcelle cadastrée section BA n°34, pour un montant de 1 480 000,00 €.

Article 2 : AUTORISER M. le Maire ou son représentant à signer ladite promesse unilatérale de vente ainsi que tous documents et actes afférents.

Article 3 : DIRE que M. le Maire transmettra la présente à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le chef du service de gestion comptable d'Aix-en-Provence, en tant que pièce justificative ainsi qu'à M. le Président de la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Pour (présents et pouvoirs)	17	POUSSARDIN Fabrice GRÉGOIRE Philippe THOMANN Sandra MOREAU Jean-Michel HALBEDEL Sandrine GIANNERINI Éric ROSADO-MARCHENA Maria-Isabel MORFIN Gérard DURAND Gilles BERTRAND Pierre JOUVE Mireille BLANC Frédéric MICHEL Béatrice MAGNETTO Peggy BURLE Louis FRUTTERO David KACHKACH Émilie
Contre (présents et pouvoirs)	10	LALAUZE Andrée DAILCROIX Brigitte BARBIER Daniel GIRAUD Dominique DEPAUX Stéphane BOUGI Gilbert NAHON Philippe REMEDIOS-BRUN Audrey GIRAUD-CLAUDE Dominique SMATI Sabrina
Abstentions (présents et pouvoirs)		

La Secrétaire de séance
 Louis BRULE



Le Maire
 Fabrice POUSSARDIN




Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille (31 rue Jean-François Leca, 13002 Marseille) ou par le site Télérecours citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter du jour de sa publication sur le site internet de la commune.

Acte rendu exécutoire

après publication sur le site internet de la commune
 (<https://www.meyrargues.fr/rechercher-une-deliberation/>) le

après transmission au délégué du représentant de l'État dans l'arrondissement

27 mai 2025

