



D É C I S I O N

**Portant le droit d'exercer le droit de préemption
en offrant d'acquérir le bien à un prix différent du prix notifié dans la DIA**

CC ACVI / M. PUCHOL

La vente des parcelles AP 126 et AP 127 d'une superficie totale de 2905 m² situées sur la commune d'Argelès-sur-Mer (66700), et appartenant à Monsieur PUCHOL Gabriel.

Le Président de la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22, 15 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 10/03/2022 approuvant la révision du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 21/04/2022 instituant le droit de préemption urbain sur les zones UAa, 1AU, 2AU, UX a, b et c, et 2AUX du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Argelès-sur-Mer en date du 21/04/2022 donnant délégation à la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès du droit de préemption urbain, conformément à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, en ce qui concerne les zones UX a, b et c et 2AUX, afin d'exercer ses compétences en matière de développement économique ;

VU la délibération n°DL2020-0202 du conseil communautaire en date du 31 juillet 2020 déléguant au Président de la Communauté de communes l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°DL2021-0239 du conseil communautaire, en date du 18 octobre 2021, actant le lancement des études pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et la définition des objectifs et modalités de concertation de cette dernière sur le secteur du Camp del Caball (zone 2AUX) à Argelès-sur-Mer ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par Maître Alexandre BILLY pour le compte de Monsieur Gabriel PUCHOL, et concernant la vente des parcelles AP 126 et AP 127 d'une superficie totale de 2905 m² situées sur la commune d'Argelès-sur-Mer pour un prix de 37 000 € (soit 12,73€/m²), reçue en mairie d'Argelès-sur-Mer le 19 décembre 2023, et transmise en Communauté de communes le 3 janvier 2024 ;

Vu l'estimation du service des domaines en date du 7 août 2023 proposant un prix d'achat de ces parcelles à 3€ le m² pour les parcelles en friches et 7€ le m² pour les parcelles cultivées ;

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20240206-DC2024-0017-AR
Date de télétransmission : 06/02/2024
Date de réception préfecture : 06/02/2024

Considérant qu'il est opportun que la Communauté de communes Albères Côte vermeille Illibérus exerce son droit de préemption sur les propriétés objet de cette DIA afin de permettre l'aménagement d'un parc d'activités (ZAC) d'environ 25 ha permettant le développement d'activités économiques structurantes participant au rayonnement et à l'attractivité du territoire en adéquation avec les évolutions démographiques attendues ;

Considérant que les parcelles objet de la DIA, classées en zone 2AUX du plan local d'urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer, appartiennent au périmètre tel qu'annexé dans la délibération n°DL2021-0239 du conseil communautaire en date du 18 octobre 2021, dans lequel la Communauté de communes mène les études préalables à la création d'une ZAC à vocation économique, ainsi qu'une procédure de concertation ;

Considérant l'ensemble des études techniques, économiques, agricoles lancées depuis janvier 2023 dans le cadre de ce projet ;

Considérant les multiples courriers adressés à l'ensemble des propriétaires depuis 2021 les informant de la démarche de la Communauté de communes ;

Considérant les acquisitions déjà réalisées à l'amiable dans le cadre de ce projet, soit les parcelles AW125, AW133, AW134, AW135, AW257, AW258, AW259, AW138, AP136, A271, AW333, AW334, AW335, AW336, AP203, AP142, AW242, AW266, AW264, AW261, AW132, AW131, AP283, AW127, AP158 ;

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée participent directement à la mise en œuvre de ce projet et qu'il apparaît en conséquence nécessaire de procéder à leur acquisition par voie de préemption ;

DECIDE

ARTICLE 1 : D'AUTORISER le droit de préemption urbain sur la vente des parcelles cadastrées AP 126 et AP 127 d'une superficie totale de 2905 m² situées sur la commune d'Argelès-sur-Mer, parcelles ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée.

ARTICLE 2 : D'OFFRIR au vendeur d'acquérir les deux parcelles au prix de 8715 € soit 3€/m², faisant référence à l'estimation du service des domaines, et précisant qu'à défaut d'acceptation de cette offre, la communauté de communes saisira la juridiction compétente en matière d'expropriation pour faire fixer le prix des biens.

ARTICLE 3 : DE PRECISER qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir, le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier à la Communauté de communes soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés, soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit qu'il renonce à l'aliénation des biens.

ARTICLE 4 : DE PRECISER que le présent acte fera l'objet d'une transmission au représentant de l'ETAT et d'une notification auprès des parties suivantes :

- Monsieur PUCHOL, propriétaire du bien ;
- Monsieur BILLY, notaire de la ville de Banyuls-sur-Mer ;
- Monsieur MASCLE, acquéreur évincé.

3 impasse de Charlemagne - 66704 ARGELES SUR MER CEDEX

ARTICLE 5 : DE PRECISER qu'il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine réunion du Conseil communautaire.

ARTICLE 6 : DE PRECISER que le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 05/02/2024

Antoine PARRA

Président.



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est devenu exécutoire.