

2012_B290

OBJET : Zones d'Activités - ZAC Communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Acquisition de la parcelle AD 25

Le 12 juillet 2012, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes Emilien Ventre à Rousset, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 juillet 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président, Aix-en-Provence – ALBERT Guy, vice-président, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Colongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence – PIN Jacky, vice-président, Rognes – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(s) avec pouvoir :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS Sophie – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à CHORRO Jean – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues, donne pouvoir à ALBERT Guy – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Excusé(s) :

BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 12 JUILLET 2012

Rapporteur : Roger Pellenc

Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'Activités

Objet : ZAC communautaire des Vergeras à Saint Estève Janson – Acquisition de la parcelle AD 25
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit de poursuivre les acquisitions foncières amiables dans le cadre de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson, qui a été créée en mars 2005. La Communauté est déjà propriétaire de cinq terrains et une procédure d'expropriation est en cours sur les autres parcelles. Ce rapport vous propose l'acquisition de la parcelle AD 25 de 1 287 m², pour un montant de 7 650 €.

Exposé des motifs :

Comme vous le savez, la zone d'activités économiques des Vergeras à Saint Estève Janson a été déclarée d'intérêt communautaire le 8 décembre 2000 et la ZAC a été créée le 25 mars 2005. Cette ZAC d'environ 6 hectares est destinée à recevoir des activités industrielles et artisanales.

La Communauté du Pays d'Aix a entrepris une politique d'acquisitions foncières qui a déjà permis l'achat de cinq terrains sur les neuf parcelles comprises dans le périmètre de l'opération. Parallèlement une procédure d'expropriation avec Déclaration d'Utilité Publique a été engagée en 2006. La DUP a été prononcée par arrêté préfectoral le 21 février 2011 et la procédure d'expropriation est en cours. L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 2 janvier 2012 par le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Parallèlement à la procédure d'expropriation, les négociations amiables continuent. Aujourd'hui, la CPA a l'opportunité d'acquérir la parcelle AD 25 d'une superficie de 1 287 m² au prix de 7 650 € conformément aux estimations rendues par France Domaine comprenant les indemnités principales et de emploi.

Cette parcelle n'est pas exploitée, aussi il n'y a pas lieu de prévoir des indemnités d'éviction.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5216-5,

VU l'article 23 de la loi n°2011-1108 du 11 décembre 2011 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier,

VU le décret n°86-445 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines ;

VU l'arrêté du 5 septembre 1986 modifié relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics ;

VU la délibération n°2000-A164 du Conseil communautaire 18 décembre 2000 déclarant le projet d'intérêt communautaire ;

VU la délibération n° 2005-A073 du Conseil communautaire 25 mars 2005 créant la ZAC des Vergeras à Saint Estève Janson,

VU la délibération n° 2009_A143 du Conseil Communautaire du 29 juillet 2009, déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières, ainsi qu'à toutes les opérations nécessaires à la réalisation de zones d'activités intercommunales dès lors que les crédits sont prévus au budget ;

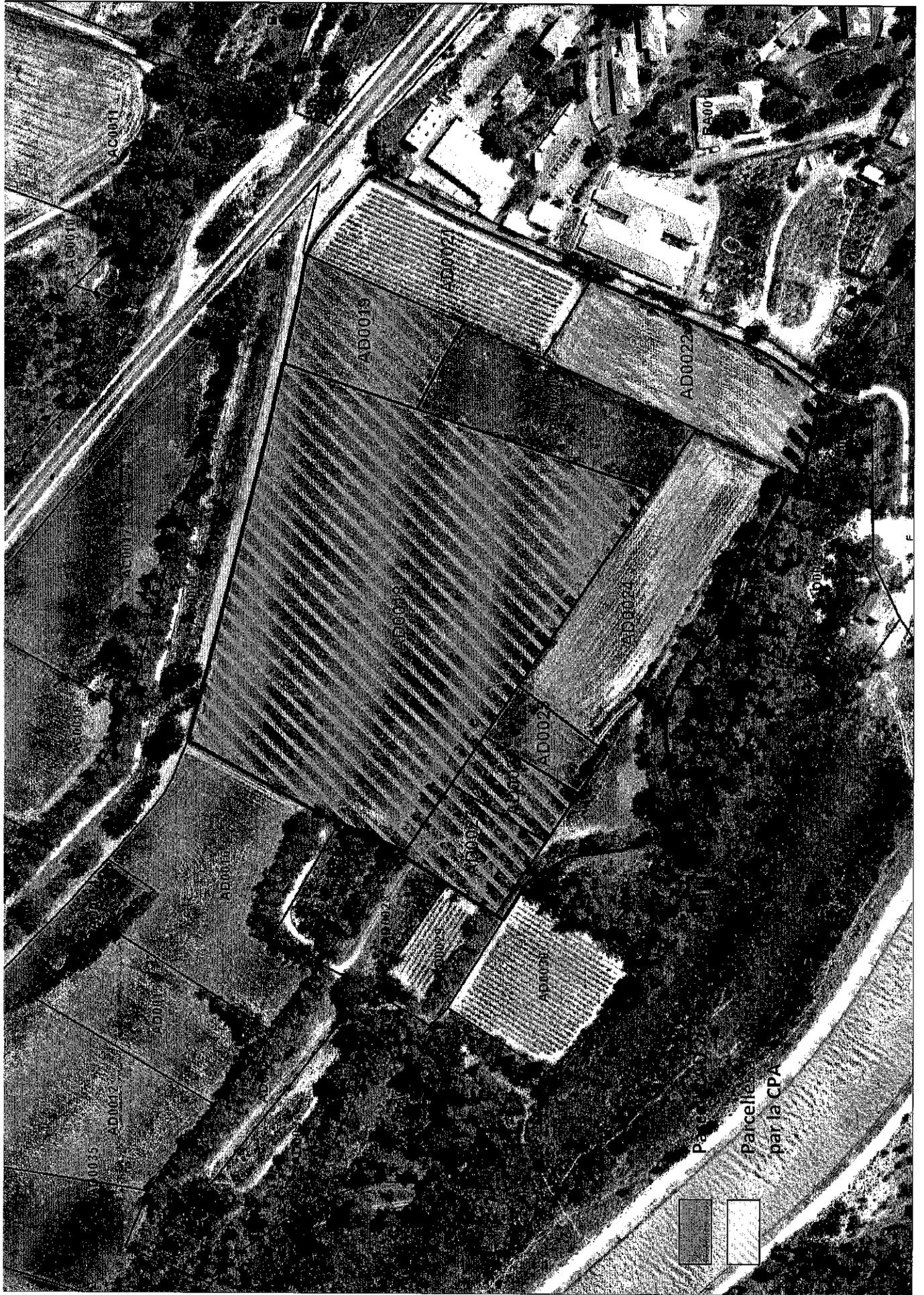
VU l'avis de France Domaine n° 2012-093V0793 du 2 avril 2012 prorogé,

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** l'acquisition de la parcelle AD 25 à Saint-Estève-Janson dans les conditions pré-citées pour un montant de 7 650 € ;
- **AUTORISER** Madame le Président à signer les actes authentiques à intervenir ainsi que tous les documents se rapportant à cette acquisition ;
- **DIRE** que les dépenses correspondantes, auxquelles s'ajouteront les charges inhérentes à cette acquisition (TVA, frais d'acte...) seront imputées au Budget Annexe de la Direction des Opérations d'Aménagement de la CPA sur la ligne de crédit 6 3B 90 6015 du Budget annexe, qui présente les disponibilités nécessaires.

PERIMETRE DE LA ZAC ET LOCALISATION DE LA PARCELLE AD 25



CANEVAS D'INDEMNISATION DES PROPRIETAIRES FONCIERS

NOM DE L'EVALUATEUR : Marie-Louise COROMINAS

NOM DE L'OPERATION : ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DES VERGERAS

NOM, PRENOM DES PROPRIETAIRES INDIVIS

THERIC LUCETTE

BOISSIER Yvonne

SERVICE EXPROPRIANT : COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX

ADRESSE :

DATE DE REFERENCE : 17/09/2009

TELEPHONE :

P.O.S. : 20 DECEMBRE 2001

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIETE :

Emprise totale de 12 a 87ca sur la parcelle cadastrée section AD n°25 au lieu-dit «des Vergeras » en nature de terre agricole non cultivée .

Parcelle située au POS en zone NAE1 lui conférant une plus value certaine

1. INDEMNITE PRINCIPALE (Article 6)1.1. METHODE PAR COMPARAISON

REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES SOUS EMPRISE	SUPERFICIE DES EMPRISES	TOTAL DES EMPRISES	PRIX AU M2	VALEURS
AD 25	12a 87ca	1 287 m ²	5 €	6 435 €
TOTAL 1				6 435 €

1.2. METHODE PAR APPRECIATION DIRECTE**1.2.1. Valeur vénale de la terre nue en fonction de sa destination**

DESTINATION DE LA TERRE	SUPERFICIES DES EMPRISES ET REFERENCE CADASTRALE DES PARCELLES	TOTAL DES EMPRISES	PRIX AU M2	VALEURS
FRICHES				
POLYCULTURE IRRIGUEE ET VERGERS				
LEGUMIERES				
MARAICHAGES				
TOTAL 2				

1.2.2. Valeur du capital végétal

TYPE DE VEGETAL	SUPERFICIE DES EMPRISES ET REFERENCE CADASTRALE DES PARCELLES Parcelles	TOTAL DES EMPRISES EN HA	VALEUR DU CAPITAL VEGETAL/HA EN FONCTION DE SON AGE ET DE SON ETAT D'ENTRETIEN		VALEURS
			ORDINAIRE	MAJORE/MINOR E	
TOTAL 3					

TOTAL ARTICLE 6 :

TOTAL 1 OU TOTAL 2 + 3

2. INDEMNITE DE REMPLOI (Article 8) hors emprises complémentaires

TRANCHES	TAUX	MONTANT DE L'ARTICLE 6 REPARTIE PAR TRANCHES	VALEURS
De 0 à 5 000 €	20 %	5 000	1 000
De 5 000 à 15 245 €	15 %	1 435	215
Au delà de 15 245	10 %		
TOTAL ARTICLE 8			1 215 €

3. INDEMNITE D'ACQUISITION DES DELAISSES - REQUISITION D'EMPRISE TOTALE D'UNE PARCELLE (Article 9)

REFERENCE CADASTRALE DES PARCELLES SOUS EMPRISE TOTALE	SURFACES DES DELAISSES ACQUIS	VALEUR VENALE DES DELAISSES (DETAIL DU CALCUL)	VALEURS
TOTAL ARTICLE 9			

4. INDEMNITE DE DEPRECIATION DES SURPLUS D'EMPRISE (Article 10)

PARCELLES CONSTITUANT L'U.F. (UNITE FONCIERE)		SUPERFI CIE DE L'UF	SUPERFI CIE DE L'EMPRI SE DANS L'UF	SUPERFIC IE DU RELIQUA T D'UF	TAUX D'EMPRI SE	TAUX DE DEPREC IA-TION ALLOUE E	VALEUR VENALE DU RELIQUAT (FICHE ANNEXE SI NECESSAIRE)	VALEURS
REF.CAD	SURFACE S							
TOTAL ARTICLE 10								

5. INDEMNITE DE PERTE DE HAIE BRISE VENT (Article 12)

REFERENCES CADASTRALE S DES PARCELLES	HAUTEUR DE LA HAIE DETRUITE	OBSERVATIONS (PARCELLES EXPLOITEES OU NON, MANQUANTS, LIMITATION 205 M PAR HA)	LONGUEU R DE LA HAIE DETRUITE	BAREME AU METRE LINEAIRE	VALEURS
TOTAL ARTICLE 12					

**RECAPITULATION DES INDEMNITES ALLOUEES
A MIMES THERIC LUCETTE ET BOISSIER YVONNE
EN QUALITE DE PROPRIETAIRES**

REFERENCE AUX ARTICLES	NATURE DE L'INDEMNITE	MONTANT DE L'INDEMNITE
ARTICLE 6	Indemnité principale	6 435
ARTICLE 8	Indemnité de emploi	1 215
ARTICLE 9	Indemnité d'acquisition des délaiés	
ARTICLE 10	Indemnité de dépréciation des surplus	
ARTICLE 11	Indemnité de rupture de propriété	
ARTICLE 12	Indemnité de perte de haie brise vent	
ARTICLE 13	Arbres isolés : forfait	
ARTICLE 14	Serres	
TOTAL INDEMNITES PROPRIETAIRE		7 650.€

AIX EN PROVENCE LE 02/04/2012

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques,

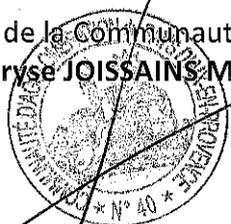
Christine BOUTILLIER

OBJET : Zones d'Activités - ZAC Communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Acquisition de la parcelle AD 25

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



17 2012