



MAIRIE DE CABRIES
Hôtel de Ville
Place Ange Estève
13 480 CABRIES
Tel : 04.42.28.14.00
Mail : maire@cabries.fr

DECISION DU MAIRE

n° 2026/076/2628

**Objet : Exercice du droit de préemption par substitution
au Département des Bouches-du-Rhône au titre des
Espaces Naturels Sensibles avec révision de prix —
Parcelle D n° 392**

Le maire de la commune de Cabriès

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

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 215-1, L. 215-4, L. 215-5, L. 215-7, L. 215-10, L. 213-4 à L. 213-7, R. 213-8 à R. 213-12, R. 215-1, R. 215-15 et R. 215-16 ;

Vu la délibération n° 2026/005 du 21 mars 2026, par laquelle le conseil municipal a donné délégation au maire, notamment son 15° chargeant le maire d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L. 211-2 à L. 211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 août 1978 délimitant une zone de préemption au profit du Département des Bouches-du-Rhône sur le plateau de l'Arbois ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1982 modifiant et étendant les zones de préemption au profit du Département des Bouches-du-Rhône au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur le territoire de la commune de Cabriès, périmètre toujours en vigueur et non révisé à ce jour ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix approuvé par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 5 décembre 2024, classant la parcelle concernée en zone N (Espace naturel, agricole et forestier) et en Réservoir écologique majeur ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) transmise par Maître EXCEN GARDANNE NOTAIRES ET CONSEILS le 5 juin 2026 (enregistrée sous la référence dossier n° IA 013 019 26 00003), reçue par le Département des Bouches-du-Rhône, relative au projet d'aliénation d'un bien situé à Cabriès, lieudit *Plaine des tisserands*, cadastré section **D n° 392**, d'une superficie de **2 052 m²**, appartenant à **Madame Florence MARCHELLI**, moyennant le prix de **15 000 €** ;

Vu la décision du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en date du **25 juin 2026** portant renonciation à l'exercice du droit de préemption départemental sur la parcelle D n° 392 et notifiant la possibilité pour la Commune de s'y substituer en application des articles L. 215-7, R. 215-15 et R. 215-16 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques (Pôle Évaluation Domaniale) n° 2026-13019-45474 du **17 juillet 2026** fixant la valeur vénale du bien à 15 000 € ;

Considérant que l'article L. 215-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles est destiné à élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, **soit** ou non ;

Accusé de réception en préfecture
N° 2026-13019-45474
Date de réception préfecture : 25/08/2026

Considérant que la parcelle cadastrée section D n° 392, d'une superficie de 2 052 m², est incluse dans le périmètre de la zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;

Considérant que ce terrain présente un intérêt écologique et environnemental avéré, étant classé au PLUi en zone N et qualifié de Réservoir Écologique Majeur au titre de la trame verte locale ;

Considérant que l'acquisition de ce bien s'inscrit dans la politique communale de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques du massif de l'Arbois, visant à :

- Assurer la maîtrise foncière publique d'un espace naturel sensible remarquable ;
- Prévenir les risques d'incendie de forêt par la maîtrise de la végétation et un débroussaillage adapté ;
- Maintenir le réservoir écologique et la biodiversité locale à l'abri de tout mitage, dégradation ou usage incompatible ;

Considérant qu'au vu de ces objectifs de protection environnementale, de la nature du terrain et des termes de comparaison du marché local synthétisés dans l'avis du Domaine du 17 juillet 2026, la Commune souhaite faire usage de la faculté de préempter en révisant le prix d'acquisition à la baisse ;

DECIDE

en exécution des pouvoirs délégués susvisés,

ARTICLE 1 : D'exercer son droit de préemption par substitution au Département des Bouches-du-Rhône sur le bien cadastré **Section D n° 392**, d'une contenance de **2 052 m²**, situé au lieudit *Plaine des tisserands* à Cabriès, appartenant à Madame Florence MARCHELLI.

ARTICLE 2 La préemption est exercée moyennant une offre d'acquisition au prix révisé de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)**.

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquiescer pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- soit qu'il accepte cette offre. Dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R 213-12 et L.213-14 du code de l'urbanisme. L'acte de vente devra donc être signé dans les trois mois à venir. Quant au prix, il sera payé dans les quatre mois à venir sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte
- soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien. Dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionnés au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

ARTICLE 4 : Cette préemption a pour objet la protection, la gestion et la préservation de la biodiversité du milieu naturel, la prévention des risques d'incendies de forêt ainsi que le maintien des continuités écologiques au titre des Espaces Naturels Sensibles.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Madame Florence MARCHELLI et EXCEN GARDANNE NOTAIRES ET CONSEILS ; transmise à Madame la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et Monsieur le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence, représentant de l'État et publiée.

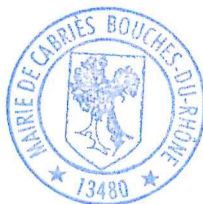
ARTICLE 6 : Le directeur général des services est chargé de veiller à l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 7 : La présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Cabriès, le

24 AOUT 2026

Le Maire,
Amapola VENTRON



Accusé de réception en préfecture
013-211300199-20260824-D_2026_076_2628-AU
Date de réception préfecture : 25/08/2026