

## PROJET DE VENTE D'UN BATIMENT COMMUNAL A USAGE DE COMPLEXE SPORTIF

Le 12 février 2018 la majorité du conseil municipal de Bures décide de vendre un bâtiment communal à usage de complexe sportif à la SARL IMMOFIT, immatriculée comme « marchand de biens », au prix de 1 210 000 € TTC conforme à l'évaluation des Domaines. Avant la mise à l'ordre du jour de cette vente au conseil municipal, celui-ci n'avait jamais eu connaissance de cette opération.

Cet ensemble de bâtiments de 1813 m<sup>2</sup> est édifié sur une parcelle de 4 236 m<sup>2</sup> qui est classée au PLU en vigueur depuis le 30 mars 2011 en zone UL, comme le domaine universitaire et toutes les zones de la commune où existent des équipements collectifs. Le règlement de cette zone prévoit « les occupations et utilisations du sol interdites : les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux. » Le PLU de Bures est alors en cours de révision, l'enquête publique aura lieu en avril 2018. Dans le projet, la parcelle où se trouve le complexe sportif est classée en ZONE UBa, sous secteur de la ZONE UB qui permet des constructions d'une hauteur maximale de 13 mètres au faîtage avec une emprise au sol de 40 % de la superficie totale du terrain. Ces règles permettent de construire sur ce terrain au moins 4 000 m<sup>2</sup> de plancher, plus de deux fois plus que les bâtiments existants. Le projet de règlement de zone prévoit qu'en UBa « sont interdites l'ensemble des destinations à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ce qui ouvre considérablement les usages possibles par rapport à ce que permet la zone UL. Cette évolution dans la classification de la parcelle n'a pas été signalée au service des domaines quand il a procédé à l'évaluation de la valeur du complexe sportif.

Or le passage de la zone UL à la zone UBa génère une plus value potentielle de 1 600 000 €. Pour faire ce calcul, nous avons utilisé comme comparaison l'acquisition en 2015 par le promoteur COGEDIM de terrains communaux. Ce dernier a accepté une charge foncière de 703 € par m<sup>2</sup> de plancher pour des locaux professionnels. Sur cette base la parcelle du complexe sportif serait valorisée 2 812 000 €, 2,3 fois plus que le prix de vente retenu à partir de l'évaluation des domaines basé sur un zonage UL.

Le 8 avril 2018 les six conseillers d'opposition ont engagé devant le tribunal administratif de Versailles un recours pour excès de pouvoir visant à faire annuler cette vente. Ce qui a eu pour effet de bloquer l'opération.