



Décision n° 2020/18

Page 1 sur 3

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AE n°308 située sur la commune de Saint-André-de-Sangonis (Hérault) aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014 relatif à l'évolution de ses compétences et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le Préfet de région ce même jour, portant délégation des droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dont l'établissement est titulaire ou délégataire, à la directrice générale, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le plan local de l'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-André-de-Sangonis en date du 12 décembre 2019 ;

Vu la délibération n°2019-12-12/02 du conseil municipal de la commune Saint-André-de-Sangonis en date du 12 décembre 2019 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal du 29 mars 2017 portant délégation de pouvoirs au maire notamment 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, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la convention opérationnelle n°430HR2019, dénommée « îlot Presbytère », signée le 7 février 2019 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Saint-André-de-Sangonis ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 7 février 2019.

Vu la décision du maire de la commune en date du 16 janvier 2019 reçue en préfecture le 22 janvier 2019 portant délégation permanente de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur le secteur de l'îlot Presbytère ;

Vu le courrier de la commune en date du 23 avril 2019 précisant les orientations de programmation envisagées sur l'îlot Presbytère.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Saint-André-de-Sangonis le 9 janvier 2020, par laquelle maître Lucille VILLARET-SATGER, notaire associée à Saint-André-de-Sangonis agissant au nom et pour le compte de madame Magali PAPPAS, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 200 000 € (deux cent mille euros), la parcelle cadastrée AE 308 sise 34 rue de la Cité d'une contenance de 332 m² ;

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat n° 2020-239V0146 en date du 25 février 2020 ;

Considérant qu'au terme du diagnostic réalisé dans le projet d'aménagement de développement durable (PADD), le taux de croissance de la démographie de 1,5 % conduit la commune à diversifier l'offre de logements pour répondre à un besoin de logements estimé à environ 230 unités d'ici 2030 ;

Considérant que le PLU, approuvé en 2019, met en exergue dans le PADD les enjeux urbanistiques et sociaux retenus par la commune, et fixe notamment les objectifs suivants :

- développer le parc de logements aidés, afin de répondre au besoin de la population ;
- poursuivre la production de logements et diversifier l'offre de ceux-ci au travers d'un habitat plus dense, plus petit, et de différents types de logements aidés ;
- préserver le socle environnemental, notamment par la protection des poumons verts du centre-ville qui constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain ;

Considérant que la commune a confié à l'EPF d'Occitanie, sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisition foncière sur l'îlot Presbytère, en vue de réaliser une opération d'aménagement en renouvellement urbain qui comprend notamment du logement, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et la mise en valeur d'un espace public arboré existant ;

Considérant que la commune de Saint-André-de-Sangonis a exposé à l'EPF d'Occitanie par courrier en date du 23 avril 2019 les orientations de programmation de l'aménagement envisagées sur l'îlot du Presbytère en lien avec un bailleur social, et dont la principale orientation est de réaliser des logements sociaux ;

Considérant que l'étude de programmation, en cours de finalisation sur cet îlot, s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU et du projet de requalification de l'îlot presbytère porté par la commune ;

Considérant que la parcelle cadastrée AE 308 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement en renouvellement urbain comprenant notamment du logement social ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée AE 308 sise 34 rue de la Cité à Saint-André-de-Sangonis.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à 200 000 € (deux cent mille euros) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Lucille VILLARET-SATGER

Notaire associée
2 rue Bouisson Bertrand
34725 Saint-André-de-Sangonis

Madame Magali PAPPAS

100 rue des Chênes
42740 Saint-Paul-en-Jarez

Monsieur Dylan SEBE

5 chemin de rive moulin
34725 Saint-André-de-Sangonis

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Montpellier, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).

A Montpellier, le : **3 MARS 2020**
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE



