

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé (ZAD) « Entrée Est » à Sète à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé 80 route de Montpellier, 34200 SETE, parcelle cadastrée section AH n° 40, aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (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 et suivants, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 du Code de l'Urbanisme ;

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, puis par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

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 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 d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du préfet de l'Hérault n° 2012-01-728 du 27 mars 2012 portant création de la ZAD « Entrée Est » sur le territoire de la commune de Sète, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté, et désignant la commune comme titulaire du droit de préemption ;

Vu la délibération du conseil municipal n° D-2018-021 du 12 février 2018 demandant le renouvellement de la ZAD ;

Vu l'arrêté n° 2018-03-09328 portant renouvellement de la ZAD « Entrée Est » sur la commune de Sète et modification de son périmètre ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de Thau adopté le 4 février 2014 et ses modifications ;

Vu la convention d'anticipation foncière tripartite « ZAD entrée Est de Sète partie Nord » signée le 15 août 2015, entre la commune de Sète, Sète Agglopolie Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, et ses avenants numéros 1, 2 et 3, signés respectivement les 10 décembre 2015, 2 juin 2016 et 20 novembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° D-2017-208 du 18 décembre 2017 confiant au maire la charge de prendre les décisions 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 au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code, à tout organisme d'habitation à loyer

DÉCISION 2020/36

modéré, à une société d'économie mixte, à l'Établissement public foncier d'Occitanie ou à Sète Agglopôle Méditerranée ;

Vu la DIA n° 20 70113 arrivée en mairie le 14 février 2020 par laquelle maître Thierry SIGUIE informe la commune de l'intention de son mandant, la SCI GABI, domiciliée 18 rue des arbousiers, 34540 Balaruc-le-Vieux, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 442 460,00€ (quatre cent quarante-deux mille quatre cent soixante euros) auquel il convient d'ajouter une commission d'agence pour un montant de 25 000,00 € TTC (vingt-cinq mille euros), une parcelle bâtie, cadastrée AH n°40 d'une contenance de 535 m², sise 80 route de Montpellier, à 34200 Sète, en zone urbaine en entrée Est de la commune, correspondant à un local commercial loué ;

Vu le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus de la Covid-19 ;

Vu la loi n° 202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 ; et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

Vu l'ordonnance n° 2020-360 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échu pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n° 2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de la Covid-19 et par l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

Vu que, par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est suspendu au 12 mars 2020, le délai restant à cette date reprend à compter du 24 mai 2020 ;

Vu le courrier d'information de la ville de Sète adressé au notaire maître Thierry SIGUIE, en date du 18 mai 2020 informant des conditions d'application de l'état d'urgence aux procédures de préemption ;

Vu la demande de visite et de communication de documents adressée par la mairie de Sète en application des articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du Code de l'urbanisme à la SCI GABI et à son mandataire maître Thierry SIGUIE, par courriers recommandés avec accusé de réception, chacun reçu le 17 avril 2020 ;

Vu les documents adressés par la SCI GABI, en réponse à la demande susmentionnée, reçus en mairie par voie électronique en date du 18 avril 2020 ;

Vu la décision n° L-2020-0151 du maire en date du 7 mai 2020, reçue en préfecture le 11 mai 2020, déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption lié à la ZAD « Entrée Est » à l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la DIA susvisée, reçue en mairie le 14 février 2020, portant sur la vente d'une parcelle bâtie, cadastrée AH n°40 d'une contenance de 535 m², sise 80 route de Montpellier à Sète (34) en zone urbaine en entrée Est de la commune, correspondant à un local commercial loué ;

Vu la visite réalisée en date du 27 mai 2020 et le constat contradictoire, établi le même jour en application de l'article D.213-13-2 du Code précité ;

DÉCISION 2020/36

Vu l'avis de la direction immobilière de l'État, référencé 2020-301V0409 en date du 06 avril 2020 ;

Considérant l'inscription au PLU susvisé, du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Entrée Est de la ville de Sète », au sein duquel le bien faisant l'objet de la DIA susvisée est compris, ladite OAP ayant notamment pour objectif le renouvellement urbain de l'entrée Est et d'assurer le développement de la commune en prévoyant le développement d'activités nouvelles destiné aux besoins des activités en lien avec le port ;

Considérant l'inscription au PLU susvisé, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant notamment comme objectif d'accompagner le rayonnement du Port de Sète en permettant son développement économique. Dans ce cadre, l'interface entre le Port et les espaces urbains mixtes de la ville doit assurer une zone économique dédiée à l'accueil d'activités ayant un intérêt à bénéficier de la proximité du Port et de son embranchement sur le réseau ferroviaire (secteur économique entre le Port et le Canal du Rhône à Sète) ;

Considérant que le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Entrée Est », créée dans l'objectif de constituer une réserve foncière permettant à la commune de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée des prix des terrains ;

Considérant qu'au titre de la convention foncière précitée, la commune de Sète et Sète Agglopolité Méditerranée ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'anticipation foncière sur le périmètre de l'« Entrée Est » de la commune de Sète afin d'assurer la reconversion urbaine de ce secteur ;

Considérant que la ZAD a permis d'engager des acquisitions foncières dans le même secteur notamment les parcelles AE 12 et AE 13 sur la commune de Sète ;

Considérant que la réalisation de cette réserve foncière présente un véritable caractère d'intérêt général, et répond aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ; et que la parcelle AH 40 fait partie du périmètre de ZAD délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit projet ;

Considérant que, dans ces conditions, et afin de permettre à la collectivité de mener à bien la réalisation de son projet d'ensemble, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption qui lui a été délégué à cet effet ;

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

Article 1 : De se porter acquéreur de la parcelle bâtie, cadastrée AH n°40 d'une contenance de 535 m², sise 80 route de Montpellier, 34200 Sète, comprenant un local loué aux termes d'un bail commercial.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (442 460 €), auquel il convient d'ajouter une commission d'agence pour un montant TTC de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000 €) 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 Thierry SIGUIE
1 rue Honore Euzet
34200 Sète

SCI GABI
18 rue des Arbousiers
34 540 Balaruc-le-Vieux

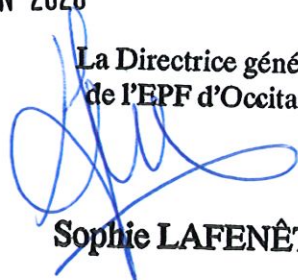
Monsieur et Madame Raphaël IROLLA
33 lotissement Lou Castel
34540 Balaruc-les-Bains

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. Dans ces mêmes délais, la décision peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolongera 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).

À Montpellier, le **16 JUIN 2020**

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

