



DÉCISION 2020/56



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AE n°307 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 Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

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 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 « Ilot 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 et son avenant signé le 17 juillet 2020 ;

Vu la décision du maire de la commune en date du 30 mars 2020, reçue en préfecture le 30 mars 2020, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur la parcelle AE 307 au profit de l'EPF d'Occitanie sur le secteur de l'Ilot Presbytère ;

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

DÉCISION 2020/56

Vu la DIA reçue en mairie de Saint-André-de-Sangonis le 10 mars 2020, par laquelle maître Lucille VILLARET-SATGER, notaire associée à Saint-André-de-Sangonis agissant au nom et pour le compte de madame Malika PAPPAS, née MOHARA, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de 350 000 € (trois cent cinquante mille euros), la parcelle cadastrée AE 307 sise 13 rue Bayard d'une contenance de 621 m² ;

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 échus 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 du Code de l'urbanisme pour préempter est suspendu au 12 mars 2020, le délai restant à cette date reprend à compter du 24 mai 2020 ;

Vu la demande unique de communication des documents adressée par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et R.213-2 du Code de l'urbanisme, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par la propriétaire le 19 mai 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'envoi des pièces demandées par voie électronique de la part du notaire le 28 mai 2020 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2020-239V en date du 8 avril 2020 ;

Considérant que, au terme du diagnostic réalisé dans le cadre du 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'acquisitions foncières 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 ;



DÉCISION 2020/56

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'Ilot 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'Ilot Presbytère porté par la commune ;

Considérant que la parcelle cadastrée AE 307 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 la parcelle cadastrée AE 308, mitoyenne de la parcelle AE 307, a fait l'objet d'une préemption par de l'EPF d'Occitanie en vue de constituer une partiel 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 bâtie cadastrée AE 307 sise 13 rue Bayard à Saint-André-de-Sangonis.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à 350 000 € (trois cent cinquante 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 Malika PAPPAS, née MOHARA

4 rue de la Vermeillade
30111 Congénies

Monsieur Dylan SEBE

5 chemin de Rive Moulin
34725 Saint-André-de-Sangonis

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.



DÉCISION 2020/56

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 **21 JUIL. 2020**

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

21 JUIL. 2020

S.G.A.R.