

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section BD 189 et 190 situées à Le Soler à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-8 c) du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.212-1 à L. 212-5 et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé 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 l'arrêté du préfet des Pyrénées Orientales portant création de la Zone d'aménagement différée (ZAD) en date du 15 janvier 2008 et désignant la commune de Le Soler en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu l'arrêté du préfet des Pyrénées Orientales portant sur le renouvellement de la Zone d'aménagement différée (ZAD) en date du 6 juin 2016 et désignant la commune de Le Soler en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Le Soler en date du 13 mai 2013 ;

Vu la convention d'anticipation foncière signée le 20 mars 2017 par l'EPF d'Occitanie, la commune de Le Soler et la communauté urbaine de PMM, transmise pour approbation au Préfet de région le 20 mars 2017 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Le Soler le 19 décembre 2017, par laquelle la SCP VALENCIA WENGER LAVAIL sise 9 place de la République 66300 à Thuir, agissant au nom et pour le compte de Madame Marie-Hélène Romani a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de SEIZE MILLE EUROS (16 000 euros), les parcelles cadastrées section BD n° 189 et 190 situées lieudit « Meravelles » d'une contenance totale de 800 m² ;

Vu la décision du maire de la communes de Le Soler du 5 janvier 2018, reçu en préfecture le 9 janvier 2018, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption ZAD au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2018-195V0073 en date du 31 janvier 2018 ;

Considérant que pour répondre à la croissance de la population de la commune à l'échéance de 2030 la commune a la volonté d'ouvrir la ville en orientant l'urbanisation future en continuité du nouveau quartier des Meravelles au sud de la voie ferrée. Pour ce faire la commune a sollicité le préfet en vue de la création d'une ZAD sur le secteur des Meravelles renouvelée en date du 6 juin 2016 afin de maîtriser le foncier et limiter la spéculation ;

COURRIER ARRIVÉE
12 FEV. 2018
S.G.A.R.

Considérant que cette volonté d'urbanisation c'est également traduit par l'adoption du PLU approuvé en date du 17 mai 2013 et notamment son PADD ;

Considérant que le PADD prévoit la mise en valeur du secteur au sud de la voie ferrée. La ligne de chemin de fer auparavant barrière à l'urbanisation s'inscrit aujourd'hui comme un moteur de l'urbanisation de demain, à savoir rééquilibrer le fonctionnement urbain dans toutes les thématiques (habitat, l'offre d'équipement de centralité, maîtrise des déplacements...);

Considérant que depuis 2008 la commune a déjà procédé à l'acquisition de parcelles ;

Considérant que depuis 2015 dans la perspective du projet d'aménagement la commune a lancé une étude de faisabilité, une étude hydraulique et une étude d'impacts environnementale ;

Considérant que pour assurer la maîtrise foncière du secteur des Meravelles, la communauté urbaine de PPM et la commune de Le Soler ont confié à l'EPF d'Occitanie, par convention d'anticipation foncière précitée, une mission d'anticipation foncière afin de pouvoir réaliser sur le dit secteur d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux permettant de répondre à la croissance de la population de la commune à l'échéance de 2030 ;

Considérant que les parcelles cadastrées BD n° 189 et n° 190 situées lieudit « Meravelles » à Le Soler d'une contenance totale de 800 m², font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elles ont vocation à constituer une partie de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de la dite opération ;

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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix proposé est excessif.

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption ZAD des parcelles section BD n° 189 et 190, situées lieudit « Meravelles » à Le Soler d'une contenance totale de 800 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TREIZE MILLE EUROS (13 000 euros) ;

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

SCP VALENCIA WENGER LAVAIL, notaire
9 place de la République
66300 Thuir

Madame Marie-Hélène Romani, vendeur
18 avenue de la Croix des Gardes
06400 Cannes

SCI ACCORD, acquéreur
8 chemin des sources
66170 Nefiach

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 **12 FEV. 2018**



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

[Signature]
Sophie LAFFENETRE