

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle K n°1779 située à Puisserguier 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 et suivants et L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme ;

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 le Plan local d'Urbanisme (PLU) adopté par délibération du Conseil Municipal de la commune de Puisserguier en date du 5 Février 2013 ;

Vu la délibération du 17 septembre 2014 par laquelle la communauté de communes Sud-Hérault s'est vu transférer la compétence en matière de document d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 7 Décembre 2016, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur toutes les zones U et AU du plan local d'urbanisme de la commune Puisserguier ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 24 Octobre 2018 instituant le droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du plan local d'urbanisme de la commune de Puisserguier, et par laquelle le conseil communautaire a délégué l'exercice du droit de préemption au Président, ainsi que le droit de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, et non par secteurs prédéfinis ;

Vu la convention d'anticipation foncière signée le 19 janvier 2017, entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Puisserguier portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de réaliser une ou plusieurs opérations d'ensemble ou de logements devant accueillir au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner d'un bien, reçue en mairie de Puisserguier le 3 septembre 2018, par laquelle Maître Pierre Revéron – notaire agissant au nom et pour le compte de Monsieur et Madame MAYA, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de vendre, au prix de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 euros), la parcelle cadastrée bâtie K 1779, d'une contenance de 415 m² ;

Vu la demande de visite adressée en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, le 29 octobre 2018 par lettres recommandées avec accusé de réception reçues par le notaire mandataire des propriétaires le 30 octobre 2018, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision. Etant précisé que ladite demande n'a pu être réceptionnée par les propriétaires du fait d'une erreur d'adresse dans la Déclaration d'intention d'aliéner mais a néanmoins été réceptionnée par l'agent immobilier représentant les propriétaires dans le cadre de la transaction comme ce dernier le certifie par une attestation signée par ses soins.

Vu la visite du site programmée dans un premier temps le 15 Novembre 2018, annulée le même jour par le gestionnaire du bien mandaté par les propriétaires et reprogrammée le 28 Novembre 2018.

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 28 novembre 2018, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 4 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du président de la communauté de commune Sud Hérault en date du 26 décembre 2018 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF sur le bien objet de la DIA, reçue en sous-préfecture le 26 décembre 2018, et affichée en mairie de Puisserguier et au siège de la communauté à cette même date ;

Considérant que la Commune de Puisserguier a connu sur les dernières années une forte croissance démographique due à son attractivité, car située entre deux pôles urbains majeurs, les villes de Béziers et de Narbonne et que cet accroissement démographique s'est concrétisé par un étalement urbain en mode pavillonnaire sur les extérieurs de la commune qui a eu pour effet de paupériser son cœur de village ;

Considérant que pour réinvestir son centre ancien, la commune a souhaité confier par la convention visée plus haut à l'EPF d'Occitanie une vieille foncière sur son centre bourg afin de réaliser des opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

Considérant, en effet, que la commune de Puisserguier, peuplée de 2 874 habitants (selon les données INSEE de 2015) et une des centralités du territoire intercommunal, doit proposer un parc de logements sociaux plus important dans les années à venir pour anticiper le seuil réglementaire de la loi SRU ;

Considérant que la commune s'est fixée comme objectif de redynamiser et redonner de l'attractivité à son cœur de ville par la promotion d'une offre de logements adaptées et la réinstallation des commerces ;

Considérant que la localisation du bien, au sein du centre de la commune et du périmètre d'intervention confié à l'EPF, correspond à la volonté communale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'implanter une halle commerçante, dans l'optique de redynamiser son cœur de village.

Considérant que la dite parcelle fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain de la commune et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux mais également la halle commerçante précitée

Considérant qu'à la vue de la nature du projet et des objectifs intercommunaux relatifs à la redynamisation des cœurs de village, évoqués dans le PADD du PLUi, il est nécessaire de mobiliser les outils règlementaires disponibles et les partenaires tels que l'Établissement Public Foncier Occitanie.;

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'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^{er} : De se porter acquéreur de la parcelle bâtie cadastrée section K n°1779 située à Puisserguier ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 euros);

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître REVERON
Rue Jean Jaurés
34530 MONTAGNAC

Monsieur Joseph MAYA
75 rue de la Fosse Rouge
94370 SUCY EN BRIE

Madame Antoinette CARIA
3 rue de la Cave Coopérative
34140 MEZE

SAS TRADER IMMOBILIER
Avenue Henri Barbusse
33700 MERIGNAC

COURRIER ARRIVÉE

27 DEC. 2018

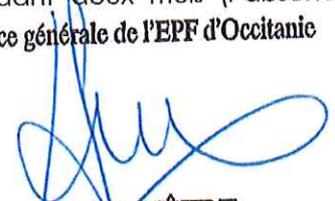
S.G.A.R.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision 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).

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

A Montpellier, le 27 décembre 2018



Sophie LABENÈTRE

