

Objet : Exercice du droit de préemption de la ZAD Las Meravelles sur la parcelle cadastrée section BD 187 située sur la Commune de 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) nommée Las Meravelles 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 en date du 6 juin 2016 renouvelant pour une durée de 6 ans la Zone d'aménagement différée (ZAD) 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 Perpignan Méditerranée Métropole, 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 16 novembre 2018, par laquelle Maître Christophe Saez, notaire, sis 2 avenue Hermès à Millas, agissant au nom et pour le compte des propriétaires indivisaires a informé la commune de l'intention de leurs mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de SEPT CENT TRENTE ET UN MILLE QUATRE CENT TRENTE DEUX EUROS (731 432 euros), la parcelle cadastrée BD 187 située lieudit « Méravelles » à Le Soler d'une contenance totale de 14 066 m². Cette déclaration d'intention d'aliéner ayant été rectifiée par un autre document de même nature réceptionné en mairie de Le Soler en date du 30 novembre 2018.

Vu la décision du maire de la Commune de Le Soler du 3 décembre 2018, reçue en préfecture le 4 décembre 2018, portant délégation de l'exercice du droit de préemption de la ZAD au profit de l'Établissement public foncier d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation portant sur la parcelle BD 187 et objet de la déclaration d'intention d'aliénée visée plus haut,

Vu l'avis de France Domaine n° 2018-195V1710 en date du 20 décembre 2018 ;

Considérant que pour répondre à la croissance importante de la population de la commune de Le Soler à l'échéance de 2030, la commune, située aux portes de Perpignan, 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 l'établissement d'une Zone d'Aménagement Différée sur le secteur des Meravelles. Cette ZAD qui fut créé le 15 janvier 2008 fut renouvelée en date du 6 juin 2016 afin de maîtriser le foncier et limiter la spéculation ;

Considérant que cette volonté d'urbanisation s'est également traduite par l'adoption du Plan local d'Urbanisme approuvé en date du 17 mai 2013 et notamment son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (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 la nécessité pour la Commune du Soler de maintenir une gestion équilibrée de l'espace et de procéder à un développement maîtrisé de l'urbanisation,

Considérant que la maîtrise foncière doit permettre à la Commune de favoriser l'émergence d'un projet de territoire économe en matière d'espace et de limiter la spéculation foncière,

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

Considérant que depuis 2015 dans la perspective du projet d'aménagement, la commune a lancé sur ce site 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 Perpignan Méditerranée Métropole et la commune de Le Soler ont confié à l'EPF d'Occitanie, par convention précitée, une mission d'anticipation foncière afin de pouvoir réaliser sur le dit secteur 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 ; et la réalisation des équipements publics qui y sont liés.

Considérant que la parcelle cadastrée BD 187 située lieudit « Meravelles » à Le Soler d'une contenance totale de 14 066 m², fait partie du périmètre de la Zone d'Aménagement Différée et du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a 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 la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption de la Zone d'Aménagement Différé dont il est délégataire ;

Le Directeur Général Adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption de la ZAD de la parcelle section BD n° 187, située lieudit « Méravelles » à Le Soler d'une contenance totale de 14 066 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS (253 188 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 :

Maître Christophe Saez, notaire

2 avenue Hermès
66170 Millas.

Madame Anne Marie Cantareil

9, rue de la Salvetat
30210 Remoulins

Madame Chantal Cantareil

32, avenue de Catalogne
« Pierre et Bois » Bâtiment B appartement n°8
66 340 Palau de Cerdagne

Madame Vial Monique, épouse CANTAREIL,

92, avenue de la République
66270 Le Soler

Monsieur Victor Decastro

19, rue Denis Papin
66270 Le Soler

Madame Emmanuelle Decastro

19, rue Denis Papin
66270 Le Soler

Société SCI ANCO

représentée par monsieur Antoine Conesa
26, rue Edouard Hériot
66270 Le Soler

EUROPROFIM

33, avenue Julien Panchoat
66000 Perpignan Cedex

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 08 janvier 2019



Georges BORRAS
Directeur Général Adjoint