



COURRIER ARRIVÉE

17 JUIL. 2019

S.G.A.R.

Décision 2019/25

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « ZAD Côte ouest » à VIAS à l'occasion de l'aliénation d'un bien comprenant un camping dénommé Alsthom Jean Pérès, situé au lieu-dit La Kabylie (parcelle section AN n°18 et 90) aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en application de l'article R213-8 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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant 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 Schéma de Cohérence Territoriale Biterrois approuvé le 26 juin 2013 et sa mise en révision en novembre 2013 ; et notamment l'article 5.1.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Organisation d'un recul stratégique de l'urbanisation dans les zones soumises à l'érosion du trait de côte ou à risque de submersion »

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels et d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 03 avril 2014 qui intègre notamment les risques de submersion marine et d'inondation.

Vu le Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Vias en date du 24 juillet 2017, modifié le 5 juillet 2018.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2015 et par délibération du conseil communautaire en date du 14 avril 2014 et du 29 juin 2015, approuvant respectivement la convention d'anticipation foncière tripartite intitulée « Recul stratégique du trait de côte » signée entre la Commune de Vias, la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 12 novembre 2015.

Vu la délibération du conseil municipal de Vias du 10 juin 2016 par laquelle il est approuvé la demande de création d'une ZAD en vue de protéger, en relocalisant à moyen terme, les activités menacées par le recul du trait de côte et reconstituer un espace balnéaire accessible à tous permettant ainsi de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisir et de tourisme.

Vu l'arrêté n°2017-04-08361 du 27 avril 2017 par lequel le Préfet de l'Hérault a créé la zone d'aménagement différé (ZAD) « Coste-ouest » sur le territoire de la commune de VIAS, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté, et désignant la commune de VIAS en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2014-04-15-3a du 15 avril 2014 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, dans la limite de 100 000 €.

Vu la délibération du Conseil municipal n°2019-06-18 3^e du 18 juin 2019, déléguant ponctuellement le droit de préemption de la « ZAD de la côte ouest » directement à l'établissement public foncier d'Occitanie, dans le cadre de l'aliénation portant sur les terrains du camping « Alsthom-Jean-Perès » à Vias, cadastrés section AN numéro 18 et 90 lieu-dit « La Kabylie », d'une superficie de 29833 m² pour un montant de 700 000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°19/060 réceptionnée en Mairie le 03 avril 2019 par laquelle Maître Jean-Baptiste DUPY informe la commune de l'intention de son mandant, le Comité d'établissement Alsthom, représenté par Monsieur CARNIEL Benoît, siège social, 4 rue du Docteur Guinier, à SEMEAC (65600), d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 700 000 € (SEPT CENT MILLE EUROS), les parcelles cadastrées AN 18 et AN 90 d'une contenance respective de 24 390 m² et 5 443 m², sis La Kabylie sur la commune de Vias (34450), un tènement immobilier, à usage de terrain de camping d'une capacité de 572 personnes, comprenant :

- deux bâtiments à usage sanitaires,
- un bâtiment comprenant l'accueil avec bureaux et un logement,
- un bâtiment technique, un bâtiment à usage de garage, une piscine et ses installations techniques.

Etant précisé, en annexe de ladite DIA au paragraphe « occupation » qu'une autorisation d'exploitation du camping dénommé Alsthom Jean Pérès a été consentie à la société « ARTES TOURISME » au terme d'une promesse de vente du 28 mars 2019, jusqu'au jour de la réitération définitive de l'acte.

Vu la demande de communication de documents adressée par la Mairie de Vias en application des articles L213-2, D213-13-2 et D213-13-3 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusés de réception reçues respectivement par le propriétaire et le notaire mandataire le 3 juin 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision.

Vu les documents adressés par Maître Jean-Baptiste DUPY, notaire, à la Mairie de Vias en réponse à la demande susmentionnée, distribués le 22 juin 2019, date de reprise du délai d'un mois supplémentaire laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision, conformément à l'article L213-2 alinéa 5 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du Domaine référencé 2019-332V0922 en date du 9 juillet 2019 ;

Considérant qu'au regard de la vulnérabilité du littoral français aux phénomènes d'érosion côtière et de submersion marine, le Grenelle de la mer de 2009 a recommandé que la France se dote d'une stratégie nationale et d'une méthodologie de gestion du trait de côte, de recul stratégique et de défense contre la mer, partagées entre l'État et les collectivités territoriales.

Considérant que dans la continuité de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, l'appel à projet national, lancé en 2012 par le ministère de l'écologie et du développement durable, des transports et du logement, relatif à la « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux », visant notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi que maintenir et développer les activités de loisir et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible. La relocalisation consiste en une approche globale, transversale et systémique des territoires, pour recomposer leur aménagement en

intégrant l'objectif de mettre durablement à l'abri les biens et activités, menacés par le recul du trait de côte et/ou la submersion marine.

Considérant l'intérêt et la volonté de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et de la commune de Vias de mettre durablement à l'abri les enjeux, biens et activités menacés par le recul du trait de côte et/ou submersion marine aux termes des délibérations respectives du 27 juin 2012, 18 juin 2012 et 27 septembre 2012 se traduit par le dépôt d'une co-candidature pour répondre à l'appel à projet national d' « expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux et de solliciter les aides financières auprès des différents partenaires ».

Considérant que le projet porté par la commune de Vias, associée à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et la commune de Portiragnes a été retenue avec 4 autres projets nationaux dans le cadre de l'appel à projet mentionné ci-dessus.

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale Biterrois, et notamment le document d'orientations générales du Scot Biterrois (DOG) ciblant le périmètre de la « ZAD secteur ouest » comme pôle de développement d'intérêt territorial dans l'axe 4 qui consiste à « renforcer l'attractivité économique du territoire ».

Considérant le Plan de Prévention des Risques naturels et d'Inondation (PPRI) susvisé qui intègre notamment les risques de submersion marine et d'inondation. Le secteur ouest du Littoral Viassois est soumis à un phénomène d'érosion côtière depuis plusieurs décennies.

Considérant l'inscription des parcelles, objet de la DIA, au PLU de la commune de Vias susvisé, en zone naturelle et touristique de type campings désignée NTCanc et l'inscription en zone rouge naturelle (Rn) et en zone naturelle rouge de précaution (Rp) avec un aléa fort et un aléa modéré.

Considérant l'instauration de la « ZAD Cote ouest » dans un contexte où le marché du foncier sur la Côte Ouest, en littoral est très actif et ne semble pas intégrer la question des risques ni celle d'un potentiel recul du trait de côte. La ZAD, par la constitution de réserves foncières publiques permettrait de relocaliser progressivement les activités menacées et maintenir ainsi l'offre touristique et de loisirs existants sur la commune dans le cadre de structures modulaires et temporaires respectueuses des contraintes environnementales dans lesquelles elles s'inscrivent.

Considérant qu'au titre de la convention d'anticipation de l'EPF d'Occitanie visée ci-avant, la commune de Vias et la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'anticipation foncière sur un périmètre de 370 hectares sur le secteur stratégique de la côte ouest de Vias,

Considérant que le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Cote ouest », créée dans l'objectif de constituer une réserve foncière nécessaire au réaménagement de la côte ouest développé dans le cadre de l'appel à projet national relatif à la « recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux » visant notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi que maintenir et développer les activités de loisir et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire dédié et accessible.

Considérant que, dans ces conditions, et afin de permettre à la collectivité de mener à bien la réalisation des objectifs et du projet d'intérêt général ci-avant exposé, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption, qui lui a été délégué à cet effet, pour se porter acquéreur du tènement immobilier cadastré AN 18 et 90 compris dans le périmètre de ladite ZAD « Cote ouest ».

Considérant que la réalisation de ce projet présente un véritable caractère d'intérêt général, et répond aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme;

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

Article 1er : De se porter acquéreur d'un tènement immobilier, sis La Kabylie sur la commune de Vias (34450) sur les parcelles cadastrées AN 18 et AN 90 d'une contenance respective de 24 390 m² et 5 443 m², à usage de terrain de camping d'une capacité de 572 personnes, comprenant deux bâtiments à usage sanitaires, un bâtiment comprenant l'accueil avec bureaux et un logement, un bâtiment technique, un bâtiment à usage de garage, une piscine et ses installations techniques. Etant précisé que ledit camping dénommé Alsthom Jean Pères est exploité par la société « ARTES TOURISME » au terme d'une promesse de vente du 28 mars 2019 autorisant l'exploitation du site jusqu'au jour de la réification définitive de l'acte.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 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 :

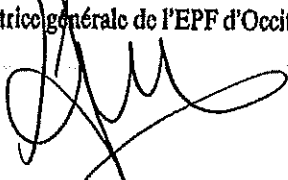
Maire Jean-Baptiste DUPY
16 rue de l'Arquebuse – BP.2
71401 AUTUN CEDEX

Comité d'Établissement des Usines Alstom de Tarbes,
Représenté par Monsieur Benoit CARNIEL
50 rue du Docteur Guinier BP.4
65 600 SEMEAC

ARTES TOURISME
132 Boulevard de la Liberté
59 000 Lille (Nord)

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).

A Montpellier, le **17 JUIL. 2019**
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

