



COURRIER ARRIVÉE

28 MAI 2019

S.G.A.R.

Décision 2019/26

Page 1 sur 3

**Objet :** Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé (ZAD) « Entrée Est » à Sète à l'occasion de l'alléation d'un bien situé 9 quai Paul Riquet (parcelle section AI n°351 lot 2) aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'alléner (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° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) Languedoc-Roussillon modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'établissement et le renommant EPF d'Occitanie, notamment dans son article 12 ;

**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 approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et ses modifications,

**Vu** l'arrêté n°2012-01-728 du 27 mars 2012 par lequel le Préfet de l'Hérault a créé la zone d'aménagement différé (ZAD) « Entrée-Est » sur le territoire de la commune de Sète, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté, et désignant la commune comme titulaire du droit de préemption ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° D-2018-021 du 12 février 2018 demandant le renouvellement de la zone d'aménagement différé ;

**Vu** l'arrêté n° 2018-03-09328 portant renouvellement de la Zone d'Aménagement Différée « Entrée Est » qui proroge l'arrêté du 27 mars 2012 pour une durée de 6 ans, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de Thau adopté le 4 février 2014, sa modification n°1 adoptée le 13 février 2017, et sa modification simplifiée adoptée le 30 janvier 2018 ;

**Vu** la délibération n°2017-334 du 20 décembre 2017 du Conseil communautaire de Sète Agglopôle Méditerranée portant approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée Est » sur le territoire de la commune de Sète ;

**Vu** la délibération n°2018-129 du 20 septembre 2018 du conseil communautaire de Sète Agglopôle Méditerranée déclarant d'intérêt communautaire la ZAC « Entrée Est » de Sète ;

**Vu** la convention d'anticipation foncière tripartite « ZAD entrée Est de Sète partie Nord » conclue entre la Commune de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 15 Août 2015, et ses avenants numéros 1, 2 et 3, signés respectivement en date du 10 décembre 2015, 2 Juin 2016 et 20 Novembre 2018 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal n° D-2017-208 du 18 décembre 2017 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, à tout organisme d'habitation à loyer modéré, à une société d'économie mixte, à l'établissement public foncier d'Occitanie ou à Sète Agglopôle Méditerranée Archipel de Thau ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°034 301 19 70 142 arrivée en Mairie le 26 février 2019 par laquelle Maître Nathalie AUDRAN-TOST informe la commune de l'intention de son mandant, Mme Tracey HAYWARD, hôtesse de l'air, domiciliée 10 Litchfield Street, Darwin, Australie, NT 800, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 155 000 € (cent cinquante-cinq mille euros), un local de bureaux de 69,24 m<sup>2</sup> (lot n°2), transformé en appartement depuis 1988, sur la parcelle AI 351, sis 9 quai Paul Riquet ;

**Vu** la décision n° L-2019-0253 du Maire en date du 7 mai 2019, reçue en préfecture le 10 mai 2019, déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différée « Entrée Est » à l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la DIA citée ci-dessus reçue en Mairie le 26 février 2019, portant sur la vente d'un local de bureaux de 69,24 m<sup>2</sup> (lot n° 2 et 69/1000° de quote-part de parties communes), transformé en appartement depuis 1988, sur la parcelle AI 351, sis 9 quai Paul Riquet,

**Vu** la demande de visite et de communication de documents adressée par la Mairie de Sète 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 adressées au propriétaire et au notaire mandataire réceptionnée en date du 16 avril 2019 ;

**Vu** les documents adressés par Maître Nathalie AUDRAN-TOST, notaire, à la Mairie de Sète en réponse à la demande susmentionnée, reçus le 30 avril 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** la visite réalisée en date du 10 mai 2019 et le constat contradictoire, établi le même jour en application de l'article D.213-13-2 du code précité;

**Vu** l'avis du Domaine référencé 2019-301V0482 en date du 10 mai 2019 ;

**Considérant** l'inscription au PLU susvisé, du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 « Entrée Est de la ville de Sète », au sein duquel le bien faisant l'objet de la DIA susvisée est compris, ladite OAP ayant notamment pour objectif le renouvellement urbain de l'entrée Est ;

**Considérant** qu'au titre de la convention foncière précitée, la commune de Sète et Sète Agglopôle Méditerranée ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'anticipation foncière sur le secteur de l'« Entrée Est » afin d'assurer la reconversion urbaine de ce site ;

**Considérant** que le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Entrée Est », créée dans l'objectif de constituer une réserve foncière permettant à la commune de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée des prix des terrains ;

**Considérant** que ce projet global comporte une opération de réalisation d'un pôle multimodal autour de la gare ferroviaire, accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant le périmètre de la ZAC « Entrée Est », au sein duquel le bien faisant l'objet de la DIA susvisée est compris, ladite ZAC ayant notamment pour objectif de produire une offre de logements de qualité, dont au moins 30% de logements sociaux ;

Considérant que la réalisation de cette opération présente un véritable caractère d'intérêt général, et répond aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ; et que la parcelle AI 351 fait partie du périmètre de ZAD, délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit projet ;

Considérant que, dans ces conditions, et afin de permettre à la collectivité de mener à bien la réalisation de son projet d'ensemble, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption qui lui a été délégué à cet effet ;

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

**Article 1<sup>er</sup> :** De se porter acquéreur du lot n°2 consistant en un local de bureaux transformé en appartement et 69/1000<sup>e</sup> de quote-part de parties communes, sis sur la parcelle cadastrée section AI n° 351 située 9 quai Paul Riquet à Sète ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155.000,00 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 :

**Maître Nathalie AUDRAN-TOST**  
5 quai de la Résistance  
B.P. 175  
34203 SETE Cedex

**Madame Tracey HAYWARD**  
10 Litchfield Street  
NT 0800 DARWIN  
AUSTRALIE

**SCI LE BONHEUR**  
3 rue des Frères Montgolfier  
21700 NUITS-SAINT-GEORGES

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



Sophie LAFENÊTRE

A Montpellier, le  
**28 MAI 2019**



