

Objet : Exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différée sur les parcelles AI n°1104, 256 et 257 situées à Lodève 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 212-1 à L 212-5 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 la délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2017 demandant la création d'une zone d'aménagement différé sur le centre-bourg ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juin 2017, créant la zone d'aménagement différé sur le centre-bourg et désignant la commune de Lodève en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lodève du 27 novembre 2019 portant délégation de pouvoirs au Maire, notamment 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, et 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 ;

Vu la convention foncière signée le 20 février 2012, entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Lodève et la communauté de communes Lodévois et Larzac portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de réaliser une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification de l'entrée de ville et l'extension du quartier des Carmes en vue de réaliser du logement dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des équipements et commerces ;

Vu l'avenant n°1 à la convention foncière signée le 12 juin 2013 portant sur la modification du périmètre d'intervention ;

Vu l'avenant n°2 à la convention foncière signée le 13 mars 2018 portant sur la prolongation de la durée de la convention ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2017, reçue en préfecture le 13 décembre 2017, instaurant un périmètre d'étude sur le secteur des Carmes.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner d'un bien, reçue en mairie de Lodève le 28 mai 2019, par laquelle Maître Jean-Hugues Braun – notaire agissant au nom et pour le compte de l'indivision Charlin-Caizergues, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de

vendre, au prix de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000 euros), les parcelles cadastrées AI n°1104, 256 et 257, d'une contenance totale de 1 467 m² ;

Vu la décision du maire de Lodève en date du 15 juillet 2019 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 16 juillet 2019, et affichée en mairie de Lodève ;

Vu la demande de visite adressée en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception du 19 juillet 2019 reçues respectivement par le notaire mandataire le 23 juillet 2019 et les propriétaires en date du 23, 24 et 29 juillet 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision.

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 6 août 2019, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'Etat en date du 26 juillet 2019 ;

Considérant que la commune de Lodève et la communauté de communes Lodévois Larzac, ont confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention foncière susvisée, une mission d'acquisition foncière sur le quartier des Carmes en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification de l'entrée de ville et l'extension du quartier des Carmes par la création de logements, dont au moins 25 % de logements sociaux locatifs, d'équipements et de commerces ;

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 ;

Aux termes de l'étude urbaine réalisée pour le compte de la communauté de commune Lodévois et Larzac et de la commune par le groupement Barriquand & Friendlender – AVT – Géométris – en mars 2012, les parcelles sont considérées comme stratégiques dont la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation du projet d'ensemble tel que précité ;

Considérant que le bien fait partie du secteur d'intervention confié à l'EPF d'Occitanie et son acquisition permettra de former une unité foncière avec les parcelles adjacentes déjà acquises par l'EPF d'Occitanie, pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du quartier des Carmes.

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 les parcelles 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 des parcelles cadastrées section AI n°1104 d'une superficie de 1399 m², AI n° 256 d'une superficie de 48 m² et AI n° 257 d'une superficie de 20 m², soit une contenance totale de 1 467 m² situées au lieu-dit les Carmes, rue de l'Avenir à Lodève ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91 000 euros) tel que prévu dans la DIA ;

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 BRAUN
1 place Alsace-Lorraine
BP 22
34700 LODEVE

Monsieur Jean Claude CAIZERGUES
21 rue François Servent
66100 PERPIGNAN

Monsieur Daniel CAIZERGUES
21 rue de la Butte
66100 PERPIGNAN

Monsieur Stéphane CHARLIN
57 hameau de Rochebelle
30120 AVEZE

Madame Frédérique CHARLIN
19 rue André le Nôtre
84000 AVIGNON

Madame Julie CHARLIN
Le Village
66110 LA BASTIDE

Monsieur Katir BENAMEUR
50 Bis Avenue de Fumel
34700 LODEVE

Madame Nelly CAMPERGUE
50 Bis Avenue de Fumel
34700 LODEVE

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
05 SEP. 2019

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

