

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles K n°1470 et 240 situées à Puisseguier 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° 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 Plan local d'Urbanisme (PLU) adopté par délibération du Conseil Municipal de la commune de Puisseguier 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 Puisseguier ;

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 Puisseguier, 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 délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2019 instituant le droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du plan local d'urbanisme de la commune de Puisseguier notamment, 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 Puisseguier 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 10 juillet 2019, par laquelle Maître Frédéric Vidal – notaire agissant au nom et pour le compte de Monsieur Christian CEBE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de vendre, au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros), les parcelles cadastrées bâties K 1470 et 240, d'une contenance totale de 2 457 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 2 août 2019 par lettres recommandées avec accusé de réception reçues par le notaire mandataire et le propriétaire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision.

Vu la visite du site programmée le 6 août 2019, et le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le même jour ;

Vu la décision du président de la communauté de commune Sud Hérault en date du 30 août 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 5 septembre 2019, et affichée en mairie de Puisserguier et au siège de la communauté à cette même date ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'Etat n°2019-225V1034bis en date du 05 septembre 2019.

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 de type 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 sus-visée à l'EPF d'Occitanie une veille foncière sur son centre bourg afin de réaliser des opérations de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

Considérant, en effet, que la commune de Puisserguier, peuplée de 2 874 habitants (selon les données INSEE de 2015) est une des centralités du territoire intercommunal, et doit à ce titre 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, s'inscrit dans les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) visant à favoriser le renouvellement urbain ainsi que la mobilisation du parc de logements vacants et des dents creuses identifiées sur le territoire ;

Considérant que le projet porté consiste en la réalisation d'un projet d'ensemble mêlant logements sociaux, parc de stationnement et espace public en continuité du centre du village;

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 des parcelles bâties cadastrées section K 1470 d'une superficie de 667 m² et K 240 d'une superficie de 1790 m², soit une contenance totale de 2457 m², situées 5 chemin des Hortes à Puisserguier ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros), tel que prévu à 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 Frédéric Vidal
18 avenue de la voie Domitienne
CS 20673
34537 BEZIERS Cedex

Monsieur Christian CEBE
Domaine D'Arnoye
34500 BEZIERS

Monsieur Richard BILLOD
10 boulevard Victor Hugo
34620 PUISSEGUIER

Madame Geneviève BILLOD
10 boulevard Victor Hugo
34620 PUISSEGUIER

Monsieur Pierre-Antoine BILLOD
2 rue des Oliviers
34620 PUISSEGUIER

Madame Agathe BILLOD
17 rue Saint Geniès
34500 BEZIERS



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 **09 SEP. 2019**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

