

26 DEC. 2019

S.G.A.R.



**Objet : Exercice du droit de préemption sur la zone d'aménagement différé « ZAD Côte Ouest » à VIAS (34), sur les parcelles cadastrées sections AO n°7, AO n°8 et 338/1000èmes indivis de AO n°11 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 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 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 (SCoT) du 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 du Risque 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 de reconstituer un espace balnéaire accessible à tous permettant ainsi de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisirs 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) dénommée « ZAD Côte 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 portant délégation au maire la charge de l'exercice, au nom de la commune, des 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° 2019-09-26-3c du 26 septembre 2019 portant délégation au maire la charge de l'exercice au nom de la commune, des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, pour un montant supérieur de 100 000 €, d'un bien situé dans la « ZAD Côte Ouest » et la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits à l'EPF d'Occitanie, 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°19/176 réceptionnée en Mairie le 01 octobre 2019 par laquelle maîtres Patrice VERNAZOBRES et David CONSANI, notaires associés, informent la commune de l'intention de leurs mandants, monsieur Michel André ROBIN et madame Gisèle Joséphine BUFFIGNANI, chemin de la Plaine – 30 chemin des Prussiens, Roiffieux (07100), d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de DOUZE MILLE euros (12 000 €), avec une commission d'agence de TROIS MILLE CINQ CENT euros (3 500 €) TTC à la charge du vendeur, les parcelles non-bâties cadastrées section AO n°7, AO n°8 et 338/1000èmes indivis de chemin cadastré AO n°11, sises lieu-dit Cassafières à Vias, d'une contenance totale de 1 340 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Vias n°2019/176 en date du 22 novembre 2019, reçue en préfecture le 22 novembre 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien précité ;

**Vu** la demande unique de communication des documents adressée par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le mandataire le 28 novembre 2019, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** les documents adressés par maîtres Patrice VERNAZOBRES et David CONSANI, notaires associés, en réponse à la demande susmentionnée, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 2 décembre 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 de la direction départementale des finances publiques de l'Hérault n° 2019-332V1574 en date du 13 décembre 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 projets 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 », vise notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi que le maintien et le développement d'activités de loisirs 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 la submersion marine aux termes des délibérations respectives des 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 projets 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 retenu avec 4 autres projets nationaux dans le cadre de l'appel à projets mentionné ci-dessus ;

**Considérant** le Schéma de Cohérence Territoriale du 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 du Risque 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 désignée « NT » 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** que pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur à enjeux et à risque, une ZAD a été instaurée en vue de constituer les réserves foncières publiques permettant :

- de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisirs et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible ;
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine non bâti ;

Cette démarche permettant également de relocaliser progressivement les activités menacées et de 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 d'environ 347 hectares sur le secteur stratégique de la côte ouest de Vias, lequel comprend le périmètre de la ZAD susvisée ;

**Considérant** que, dans ces conditions, et afin de permettre à la collectivité de mener à bien les actions d'aménagement consacrées par la ZAD, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption qui lui a été délégué à cet effet, et de se porter acquéreur des tenements immobiliers cadastrés AO n°7, AO 8 et les 338/1000èmes de chemin cadastré AO 11, compris dans le périmètre de ladite « ZAD Côte Ouest » ;

**Considérant** que la réalisation de ces actions présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le prix de l'aliénation est excessif eu égard aux contraintes environnementales qui grèvent les parcelles ;

**Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1<sup>er</sup>** : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différé, des parcelles non bâties cadastrées : section AO n°7 d'une surface de 480 m<sup>2</sup> et section AO n°8 d'une surface de 540 m<sup>2</sup>, ainsi que les 338/1000èmes de chemin cadastré AO n°11, au lieu-dit Cassafières sur la commune de Vias, à un prix différent de la DIA, dans les conditions prévues à l'article R 213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

**Article 2** : De fixer le prix net d'acquisition à HUIT MILLE QUARANTE euros (8 040 €), en ce compris les frais d'agence de TROIS MILLE CINQ CENT euros (3 500 €) TTC à la charge du vendeur tel que précisé dans la DIA.

**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 David CONSANI et Maître Patrice VERNAZOBRES, notaires associés**  
24 avenue d'Agde – BP 8  
34450 Vias

**Monsieur Michel André ROBIN et Madame Gisèle Joséphine BUFFIGNANI**  
Chemin de la Plaine – 30 chemin des Prussiens  
07100 Roiffieux

**SCI Live Immobilier**  
1 impasse de l'Orée du Salève  
74100 Vetraz Monthoux

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).

**Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie**

A Montpellier, le **2 6 DEC. 2019**

*Georges BORRAS*

COURRIER ARRIVÉE

26 DEC. 2019

S.G.A.R.