

DÉCISION 2020/72

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « ZAD Côte Ouest » sur la commune de VIAS à l'occasion de l'aliénation d'un bien, situé au lieu-dit « Les Dunes » (parcelle section AI 426) aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (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, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

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, puis par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

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 biterrois (SCoT) 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 3 avril 2014 qui intègre notamment les risques de submersion marine et d'inondation ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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 Côte Ouest de Vias » 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 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) « 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 en date du 5 décembre 2019 et la délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019, approuvant respectivement la convention pré-opérationnelle intitulée « Recul stratégique Côte Ouest de Vias » signée entre la commune de Vias, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 20 décembre 2019 ; convention qui se substitue à la convention d'anticipation foncière du 12 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2020-05-28-1d du 28 mai 2020 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 180 000 € sur le territoire de la commune et sans limite de montant exclusivement dans la ZAD de la Côte Ouest ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 20/094 réceptionnée en mairie le 30 juin 2020 par laquelle maîtres Patrice VERNAZOBRES et David CONSANI, notaires associés, informent la commune de l'intention de leurs mandants, madame Ginette FURGAUT et monsieur Henri CLAUDON, 22 bis rue de la fontaine Saint-Berthomieu, 34070 Montpellier, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS euros (22 500 €), la parcelle non-bâtie cadastrée section AI n° 426 d'une contenance de 760 m² située à Vias ;

Vu la décision du maire de la commune de Vias n° 2020/056 en date du 6 août 2020, reçue en préfecture le 7 août 2020, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception reçues par le mandataire le 19 août 2020 et par monsieur Henri CLAUDON et madame Ginette FURGAUT le 25 août 2020 ;

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 3 septembre 2020, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État, référencé LIDO 2020-332V0899 en date du 28 août 2020 ;

Considérant que, 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 qu'à maintenir et à développer les 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 par 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 par 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 à la commune de Portiragnes, a été retenu avec quatre autres projets nationaux dans le cadre de l'appel à projets mentionné ci-dessus ;

Considérant le SCoT Biterrois, et notamment son document d'orientations générales (DOG) ciblant le périmètre de la « ZAD secteur/Côte Ouest » comme pôle de développement d'intérêt territorial dans l'axe 4 qui consiste à « renforcer l'attractivité économique du territoire » ;

Considérant le 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 de la parcelle, objet de la DIA, au PLU de la commune de Vias susvisé, en zone naturelle et désignée « NT » ainsi que 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 ainsi également de relocaliser progressivement les activités menacées et maintenir ainsi l'offre touristique et de loisirs, existant sur la commune, dans le cadre de structures modulaires et temporaires respectueuses des contraintes environnementales dans lesquelles elles s'inscrivent ;

Considérant que, 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 de la parcelle non bâtie cadastrée AI 426 comprise dans le périmètre de ladite ZAD « Côte 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, il convient pour l'EPF d'Occitanie 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 : de se porter acquéreur de la parcelle non bâtie cadastrée AI 426 d'une contenance totale de 760 m², sise lieu-dit « Les Dunes » sur la commune de Vias (34450).

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS euros (22 500 €) tel que prévu 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 **Henri CLAUDON** et Madame **Ginette FURGAUT**
22 bis rue de la Fontaine Saint-Berthomieu
34070 Montpellier

Madame **Angélique BRETILLE** et Monsieur **Jérôme PASQUIER**
24 rue de la marche
95100 Argenteuil

Monsieur **Raymond CAMUS**
21 allée Pierre de Ronsard
95100 Argenteuil

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).

À Montpellier, le

15 SEP. 2020

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

