

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la zone d'aménagement différé « ZAD Côte ouest » à VIAS (34), sur la parcelle cadastrée section AH n°110 et 136, 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, L.212-1 à L.212-5 et L.213-1 à L.213-18 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 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 n°2014-0I-547 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 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 reconstituer un espace balnéaire accessible à tous permettant ainsi de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisir et de tourisme ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°2017-04-08361 en date du 27 avril 2017 portant création de la zone d'aménagement différée (ZAD) nommée « Côte Ouest » 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-Id du 28 mai 2020, reçue en préfecture le 2 juin 2020, 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, sur le territoire de la commune et sans limite de montant sur le secteur de la « ZAD Côte Ouest » ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°20/109 reçue en mairie de Vias le 20 juillet 2020 par laquelle maîtres Patrice VERNAZOBRES et David CONSANI, notaires associés, ont informé la commune de l'intention de ses mandants, madame Alexandra CERULLO et madame Julie CERRULO, de céder sous forme de vente amiable au prix de VINGT CINQ MILLE euros (25 000 €), comprenant une commission d'agence de TROIS MILLE CINQ CENTS euros (3 500 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AH 110 d'une contenance totale de 284 m², ainsi que les 1000^{èmes} indivis du chemin d'accès cadastré section AH 136 d'une contenance totale de 1290 m², lieu-dit « La Cosse » ;

Vu la décision du maire de la commune de Vias n°2020/060 en date du 1 septembre 2020, reçue en préfecture le 1 septembre 2020, 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 l'avis de la Direction immobilière de l'État (DIE) n° 2020-332V0902 en date du 28 septembre 2020 ;

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, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le mandataire le 10 septembre 2020 et par les propriétaires le 9 septembre et le 11 septembre et, 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, en réponse à la demande susmentionnée, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 15 septembre 2020 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 29 septembre 2020, date de la visite et 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 ;

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 projet 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 », visent notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi que maintenir et développer les activités de loisir 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'abris les enjeux, biens et activités menacés par le recul du trait de côte et/ou submersion marine aux termes des délibérations respectives du 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 projet 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 projet mentionné ci-dessus ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale 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 « espaces remarquables à protéger et à sauvegarder » et désignée « NER » et l'inscription en zone rouge naturelle (Rn) avec un aléa fort ;

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 loisir 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 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 sus visée ;

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 du tènement immobilier cadastré AH n°110 et 136 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 la parcelle objet de la présente DIA s'inscrit dans la continuité de la maîtrise foncière engagée par la commune de Vias dans cette zone ;

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

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différé la parcelle bâtie cadastrée section AH 110 d'une contenance totale de 284 m², ainsi que les 1000èmes indivis du chemin d'accès cadastré section AH 136 d'une contenance totale de 1290 m², lieu-dit « La Cosse » 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 d'acquisition à SEPT MILLE CENT euros (7 100 €), étant précisé qu'une commission d'agence de TROIS MILLE CINQ CENTS euros (3 500 €) TTC est 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

Mlle Alexandra CERULLO
2 chemin des Bottes
01700 SAINT MAURICE DE BEYNOST

Mlle Julie CERULLO
382 rue Cantrale
69250 MONTANAY

Mme. CHANNBI Imen
1 lotissement le bosquet rue Bela Bartok
26200 MONTELMAR

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
20 OCT. 2020

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
20 OCT. 2020
S.G.A.R.