

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BO n°396, sise 214 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sur la commune de Lunel 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, L.211-1 à L.211-5 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) du Pays de Lunel approuvé le 11 juillet 2006 et sa mise en révision en mars 2015 ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 mars 2007 et modifié par délibération du conseil municipal de la commune de Lunel en date du 11 décembre 2019 ;

Vu l'avenant à la convention cadre « Action Cœur de Ville » de Lunel valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signé le 19 février 2021, par la commune de Lunel, la communauté de communes du Pays de Lunel, l'État, le groupe Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain 2019-2024 signée le 9 décembre 2020, par la commune de Lunel, la communauté de communes du Pays de Lunel, l'État, le groupe Caisse des Dépôts, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel, en date du 28 mars 2007, reçue en préfecture le 6 avril 2007, instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », signée le 23 juillet 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la ville de Lunel, approuvée par le préfet de Région le 11 août 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lunel du 30 septembre 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 ;

Vu l'arrêté du maire de Lunel en date du 2 août 2021 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre défini à l'annexe 1 de la convention pré-opérationnelle visée ci-dessus ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), reçue en mairie de Lunel le 28 octobre 2021, par laquelle maître Sophie VERLAGUET, notaire associés sis à Lunel, agissant au nom et pour le compte de monsieur Frank IMBACH, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section BO n° 396 située 214 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny à Lunel (34) d'une contenance totale de 69 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressée 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 par le propriétaire monsieur Frank IMBACH, le 30 décembre 2021, et par son mandataire le 23 décembre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 23 décembre 2021, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 3 janvier 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2021.34145.95633 en date du 11 janvier 2022 ;

Considérant que le SCoT du Pays de Lunel, approuvé par la communauté de communes du Pays de Lunel le 11 juillet 2006, prévoit un développement maîtrisé du territoire intercommunal à travers une croissance urbaine maîtrisée privilégiant la densification raisonnée des centres existants et la limitation de la croissance urbaine ; la ville de Lunel, dans ce dispositif constituant la ville-centre, devant confirmer son rôle dans l'équilibre qu'elle entretient avec les communes environnantes ;

Considérant que, pour répondre aux enjeux d'habitat et d'économie foncière, le SCoT du Pays de Lunel prévoit que la part des logements produits en opérations de renouvellement urbain soit fixée à 30 % ; que, pour ce faire, les communes doivent identifier et mobiliser le gisement foncier dans leurs zones urbaines : logements vacants, dents creuses, résorption de l'habitat dégradé et indigne ;

Considérant que le PLU de Lunel, approuvé le 28 mars 2007, classe les biens concernés par la présente décision en zone UB 2 correspondant à la « zone d'extension rapprochée du centre » à « dominante d'habitat collectif et aux secteurs permettant une certaine densité et hauteur ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé le 28 mars 2007, prévoit de « reconquérir le centre et favoriser le renouvellement urbain » ;

Considérant que la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain 2019 – 2024, signée le 9 décembre 2020, prévoit de « conforter la fonction de centralité et l'attractivité du centre-ville (secteur stratégique du nord-ouest du centre ancien) et créer une jonction avec le Pôle d'Echange Multimodal, en cours d'aménagement, ainsi qu'avec le secteur des arènes, qui dispose d'un très fort potentiel (création du nouvel Espace des arènes, équipement structurant, caractère stratégique de l'îlot « hôpital local », parc Jean Hugo...) » ;

Considérant que cette convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain 2019 – 2024, signée le 9 décembre 2020, prévoit d' « élargir et faire rayonner la qualité urbaine du centre jusqu'au PEM, en travaillant sur les aménités des parcours piétons et autres modes doux, et en développant des espaces de rencontres pour ponctuer ces parcours du PEM jusqu'aux quartiers sud des Abrivados et Roquette, en passant par le cœur de ville et le pôle structurant composé du parc Jean Hugo/Hôpital/Arènes. »

Considérant que, pour mettre en œuvre ce projet, la commune de Lunel a signé une convention pré-opérationnelle « Renouvellement urbain du cœur de ville - opération d'aménagement - axe 1 », susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisition foncière sur un secteur qui :

- d'une part s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain du centre ancien,
- d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services et équipements ;

Considérant que l'immeuble bâti cadastré section BO n°396 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que pour mettre en œuvre ces orientations, la Ville de Lunel a produit une étude dénommée « Principes programmatiques secteur RN113/Avenue de Mauguio – De Lattre de Tassigny », portant spécifiquement sur « l'îlot de l'hôpital » susmentionné dans lequel est situé la parcelle BO n° 396 ;

Considérant que cette étude prévoit la réalisation d'une opération de démolition, aménagement et reconstruction d'un programme « mixte le long de la RN113 bâti en R+4 comprenant commerces/activités en RDC, tertiaire et logements dans les étages », dont « 30% de logements sociaux » ; et « la création d'un front bâti le long de la RN113, requalifiant et marquant le passage vers la ville historique » ;

Considérant que la parcelle BO n°396 est partie intégrante du périmètre de projet prévu par cette étude, et a vocation à en constituer une partie de l'assiette foncière ;

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'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

DÉCISION 2022/02

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

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain la parcelle cadastrée section BO n°396 sise 214 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Lunel.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175.000 €) 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 Sophie VERLAGUET

Notaire
SCP Blazy Denjean Verlaguet
21 Avenue Victor Hugo
34400 LUNEL

Monsieur Frank IMBACH

214 avenue Maréchal de Lattre de TASSIGNY
34400 LUNEL

Monsieur Frédéric LAUBIER

181 Rue Carnot
30220 SAINT-LAURENT-D'AIGOUZE

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. 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
18 JAN. 2022

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

