

OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD « Entrée Est » sur la partie b de la parcelle cadastrée AH n° 107 sise 1205 quai des Moulins à Sète 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, L.212-1 à L.212-5 du Code de l'urbanisme 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Sète en date du 10 février 2014 et ses modifications ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de Thau adopté le 4 février 2014, sa modification n° 1, adoptée le 13 février 2017, et sa modification simplifiée adoptée le 30 janvier 2018 ;

Vu l'arrêté n° 2012-01-728 du 27 mars 2012 par lequel le préfet de l'Hérault a créé la zone d'aménagement différé (ZAD) « Entrée-Est » sur le territoire de la commune de Sète en désignant la commune de Sète en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du conseil municipal n° D-2018-021 du 12 février 2018 demandant le renouvellement de la ZAD ;

Vu l'arrêté n° 2018-03-09328 portant renouvellement de la ZAD « Entrée Est » qui proroge l'arrêté du 27 mars 2012 pour une durée de 6 ans, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM 34-2021-05-11959 en date du 25 mai 2021 modifiant du périmètre de la ZAD « Entrée Est » sur la commune de Sète, le plan du périmètre et la liste des parcelles concernées joints à l'arrêté, et désignant la commune comme titulaire du droit de préemption ;

Vu la délibération n° 2017-334 du 20 décembre 2017 du conseil communautaire de Sète Agglopôle Méditerranée portant approbation du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée Est » sur le territoire de la commune de Sète ;

Vu la délibération du conseil municipal n° D-2020-025 du 4 juillet 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 à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code, de manière ponctuelle ;

Vu la décision n° DM2022_024 du maire de Sète, en date du 7 février 2022, reçue en préfecture le même jour, déléguant ponctuellement l'exercice du droit de préemption lié à la ZAD « Entrée Est » à l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la DIA citée ci-dessus, reçue en mairie le 18 novembre 2021, portant sur la vente d'un bâtiment industriel et commercial de 953 m², sur la partie b de la parcelle n° AH 107 sise 1205 quai des Moulins ;

Vu la convention opérationnelle tripartite « Entrée Est - partie Nord » - Axes 1 et 2 – Opération d'aménagement n° 604HR2020, conclue entre la commune de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie en date du 26 novembre 2020, approuvée par le préfet de Région le 27 novembre 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2171031 reçue en mairie le 18 novembre 2021 par laquelle maître Raphaële TORREGROSA, notaire à Sète, informe la commune de l'intention de son mandant, la SCI « Immobilière des Moulins » de céder, sous forme de vente amiable au prix de 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS), la partie b de la parcelle cadastrée AH n° 107, sise 1205 quai des Moulins, d'une contenance de 953 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la mairie de Sète en application des articles L.213-2, D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusés de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 5 et 6 janvier 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 12 janvier 2022, 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 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-34301-01650 en date du 20 janvier 2022 ;

Considérant l'inscription au SCoT susvisé, du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ayant notamment comme objectif d'encadrer le développement urbain particulièrement sur le secteur du Cœur d'Agglomération situé entre l'île Est de Sète et le sud de Balaruc-les-Bains ; l'enjeu de ce secteur étant de renforcer la centralité du site à l'échelle du Bassin de Thau en mettant en avant sa situation centrale et fortement structurante à l'échelle du SCoT ainsi que sa situation littorale qui en fait une vitrine sur la lagune de Thau ; l'urbanisation de ce secteur devant reposer sur l'utilisation de friches délaissées, sur des opérations de renouvellement, et avant tout permettre une amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale du site ;

Considérant l'inscription au PLU susvisé du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ayant notamment comme objectif d'accompagner le renforcement des centralités urbaines ainsi que le confortement des équipements publics via notamment la mise en place du projet urbain du Pôle d'échange multimodal qui prévoit à terme la réalisation d'un quartier mixte « durable » proposant une véritable mixité de fonctions ;

Considérant l'inscription au PLU susvisé, du périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 1 « Entrée Est de la ville de Sète », au sein duquel le bien faisant l'objet de la DIA susvisée est compris, ladite OAP ayant notamment pour objectif le renouvellement urbain de l'entrée Est ;

Considérant que les objectifs de la création de la ZAC « Entrée Est » ont été précisés de la manière suivante :

- Résorber les anciennes friches ferroviaires et industrielles ;
- Créer les infrastructures nécessaires à l'amélioration des accès au centre-ville et au Pôle d'échange multimodal ainsi qu'au futur quartier ;
- Désenclaver le quartier pour l'ensemble des modes de transports ;
- Accueillir des entreprises en mixité et organiser leur implantation selon leur proximité des zones urbaines ou des zones d'activités en lien avec la porte et la gare ;
- Créer les équipements de proximité adaptés à la future vie de quartier et créer les bonnes conditions d'implantation des équipements de portée communautaire ;
- Proposer une intégration architecturale de qualité, valorisant l'identité urbaine et portuaire de la cite ;

Considérant que la parcelle cadastrée AH n° 107 fait partie du périmètre de la ZAD, délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit projet ;

Considérant que ledit projet global comporte une opération de réalisation d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare ferroviaire, accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Sète et Sète Agglopôle Méditerranée ont signé la convention opérationnelle susvisée qui a pour objet une mission de maîtrise foncière sur le secteur « Entrée Est » de la ville de Sète en vue de réaliser une opération de reconversion urbaine pour réaliser un pôle d'échange multimodal autour de la gare ferroviaire accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble comprenant du logement dont au moins 30 % de logement locatifs sociaux, de l'activité économique, des services, commerces et équipements publics ;

Considérant que le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de la ZAD « Entrée Est », renouvelé dans l'objectif de poursuivre les acquisitions foncières afin de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée des prix des terrains ;

Considérant que, dans le plan guide de l'« Entrée Est secteur nord » – Horizon 2030 du Rapport de présentation de la ZAC Est - secteur nord de Sète, l'immeuble bâti concerné par la présente décision apparaît comme étant « bâti existant potentiellement renouvelable » et « bâti existant avec intérêt patrimonial » (édifice remarquable n° 89, la cheminée) ;

Considérant que l'immeuble bâti concerné par la présente décision, sis 1205 quai des Moulins à Sète (34) d'une contenance totale de 953 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention précitée et que cet immeuble à vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain ;

Considérant que la réalisation de cette opération 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 dont il est délégataire ;

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

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD de la partie b de la parcelle cadastrée AH n° 107 sise 1205 quai des Moulins à Sète (34), d'une contenance de 953 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) 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 Raphaële TORREGROSA

Notaire

1 rue Honoré Euzet

34203 Sète Cedex

SCI « Immobilière des Moulins »

15 rue du Thym

34540 Balaruc-Les-Bains

Technic Marine Plaisance

11 D traverse du Regali

13016 Marseille

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

09 FEV. 2022

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

Georges BORRAS

