

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée DL n°23 située sur la commune de Mauguio 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 la commune de Mauguio-Carnon en date du 17 juillet 2006, modifié par délibérations approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 6 mars 2017 et 1^{er} octobre 2018, révisé par délibération approuvée le 14 novembre 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mauguio-Carnon n° 159 du 25 septembre 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU opposable ;

Vu la délibération n° 92 du conseil municipal de Mauguio-Carnon en date du 27 juin 2016 portant délégation de la compétence de la commune en matière de droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or sur les zones UE2 et 1AUE2 du PLU opposable ;

Vu la délibération n° CC 2016/58 du conseil d'agglomération du Pays de l'Or en date du 29 juin 2016 portant accord sur la délégation de compétence de la commune en matière de droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or du 24 juillet 2020 n° CC 2020/59 portant délégation de la compétence de la Communauté d'agglomération en matière de droit de préemption urbain à son président ;

Vu la délibération n° 124 du conseil municipal de Mauguio en date du 4 octobre 2021 qui

- rapporte partiellement la délibération n° 92 du 27 juin 2016 concernant la délégation du droit de préemption urbain de la commune de Mauguio à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or sur les secteurs UE2 et 1AUE2 de Fréjorgues Est et Ouest compris dans le périmètre

DÉCISION 2022/41

de la convention signée le 7 juin 2018 par l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, approuvée par le préfet de Région le 7 juin 2018 ;

- délègue à monsieur le Maire de Mauguio, pour la durée de son mandat, l'exercice des droits de préemption sur les secteurs UE2 et 1AUE2 de Fréjorgues Est et Ouest compris dans le périmètre de la convention signée le 7 juin 2018 par l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, approuvée par le préfet de Région le 7 juin 2018 ;
- autorise monsieur le Maire, pour la durée de son mandat, à déléguer ponctuellement l'exercice de ses droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme et situé sur les secteurs UE2 et 1AUE2 de Fréjorgues Est et Ouest, compris dans le périmètre de la convention signée le 7 juin 2018 par l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, approuvée par le préfet de Région le 7 juin 2018 ;

Vu la décision du maire de la commune de Mauguio, reçue en préfecture de l'Hérault le 27 avril 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle DL n°23 à Mauguio ;

Vu la convention d'anticipation foncière « Fréjorgues Est et Ouest » signée le 7 juin 2018 par l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, approuvée par le préfet de Région le 7 juin 2018 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'anticipation foncière « Fréjorgues Est et Ouest », signé le 27 juillet 2018, approuvé par le préfet de Région le même jour, modifiant le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie ;

Vu l'avenant n°2 à la convention d'anticipation foncière « Fréjorgues Est et Ouest » du 7 juin 2018 intégrant la commune de Mauguio, titulaire du DPU, à la convention, signé le 9 novembre 2021 entre la commune de Mauguio, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et l'EPF d'Occitanie, approuvé par le préfet de Région le 9 novembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°26 du 19 février 2018, prenant en considération la mise en place de l'étude de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest et approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer, selon les dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du Pays de l'Or n° CC2021/43 du 24 juin 2021 prenant en considération la mise en place de l'étude de requalification des ZAE de Fréjorgues Est et Ouest et approuvant l'instauration d'un périmètre d'études selon les dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Mauguio le 10 février 2022, par laquelle maître Fabienne GOUJON-VANSUYT, notaire, agissant au nom et pour le compte de la SCI du VAL STEAUR, a informé la commune de Mauguio de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de trois cent mille euros (300 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section DL n°23 sise 66 rue Léon Morane à Mauguio, d'une contenance totale de 1514 m².

Vu la demande de visite adressée par la ville de Mauguio en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçue par le notaire le 4 avril 2022 et non reçu par le propriétaire suite à un retour à l'expéditeur, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réponse par courrier de madame Vola VIGNY, gérante et mandataire de la SCI du VAL STEAUR, en date du 4 avril 2022, autorisant la visite du bien et mandatant le locataire dudit bien objet de la vente, monsieur Paul VERCAEMST ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 13 avril 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° 2022-34154-33481 en date du 28 avril 2022 ;

Considérant que les zones d'activités économiques (ZAE) de Fréjorgues Est et Ouest sont identifiées au SCoT du Pays de l'Or comme un espace économique de rayonnement constituant un pôle économique majeur du territoire du Pays de l'Or, pôle structurant de par son imbrication avec la métropole montpelliéraine et sa localisation stratégique autour d'un réseau de transport structurant (aéroport de Montpellier, gare TGV Sud de France, autoroutes A9 et A709, RD 66 et RD 189) ;

Considérant que le SCoT du Pays de l'Or préconise une optimisation du potentiel foncier des ZAE de Fréjorgues afin d'en renforcer le rôle moteur avec, d'une part, un développement par une extension de celles-ci en harmonisation avec l'évolution des pôles montpelliérains et, d'autre part, une réorganisation des bâtiments existants qui sont de moins en moins adaptés à un fonctionnement commercial moderne ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Mauguio, approuvé le 17 juillet 2006, identifie les ZAE de Fréjorgues comme étant la vitrine économique de la commune devant faire l'objet de plusieurs actions visant à conforter leur place et leur attrait pour les entreprises : mise en valeur de l'espace public ; restructuration des voies internes ; réorganisation du stationnement ; modification du COS des hauteurs maximales des bâtiments et des règles de prospect en vue de permettre des potentialités d'extension et de densification ;

Considérant que les ZAE de Fréjorgues, qui occupent 67 hectares à l'Est de l'agglomération de Montpellier et accueillent 400 entreprises, ont été aménagées en plusieurs étapes (1978, 1988 et 1991), dans un contexte d'attractivité économique forte de l'aire montpelliéraine, à une époque où les préoccupations en matière de mobilité, de services et d'environnement n'étaient pas aussi prégnantes pour les entreprises qu'aujourd'hui ;

Considérant que l'installation de commerces sur le secteur de Fréjorgues s'est accélérée ces dernières années, impulsée par la dynamique liée au développement du commerce de périphérie partout en France ;

Considérant que le secteur de Fréjorgues est également marqué par un phénomène de tertiarisation et de division des cellules commerciales ;

Considérant que les implantations de PME et PMI sont aujourd'hui rendues difficiles dans un contexte de pression des occupations commerciales et où le marché de locaux d'activités est considéré comme sous-offreur de par la rareté du foncier et des prix élevés pratiqués ;

Considérant que les ZAE de Fréjorgues sont aujourd'hui marquées par une érosion de leurs image et attractivité, du fait du vieillissement du bâti et des infrastructures, ainsi que par des formes urbaines et une organisation de plus en plus inadaptée ;

DÉCISION 2022/41

Considérant que, dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or, compétente en matière de développement économique, souhaite optimiser et repositionner les ZAE de Fréjorgues de manière à offrir un véritable « parcours résidentiel » pour les entreprises, favoriser l'accueil de PME et PMI ainsi que freiner le développement tertiaire et commercial à faible densité d'emplois ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a souhaité initier une réflexion sur la modernisation des ZAE de Fréjorgues afin d'identifier les leviers d'intervention publics et privés, à la fois sur l'amélioration du fonctionnement urbain de la zone et sur l'optimisation de la gestion des surfaces privatives ;

Considérant « l'étude de redynamisation de Fréjorgues Est et Ouest » conduite et rendue en 2020 par la SPL l'Or Aménagement, assistante à maîtrise d'ouvrage renforcée de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or ; étude qui a permis de dresser un diagnostic multithématique de la zone, d'établir des scénarios d'évolutions possibles et de définir une stratégie foncière et immobilière accompagnée d'un plan d'action ;

Considérant le plan d'action précité et notamment la mise en œuvre d'une veille foncière sur les DIA sur les ZAE de Fréjorgues, ainsi que la nécessité d'encourager des opérations de recyclage et de densification du foncier ;

Considérant que la réalisation de ce projet de restructuration, décrit dans l'avis d'opportunité rendu par la SPL l'Or Aménagement sur la parcelle section DL n°23, permettra à terme une opération de recyclage et densification du foncier, représentant un potentiel constructible à ce jour estimé à 1136 m² de SDP avec une programmation mixte comprenant de l'activité et des bureaux. Ce projet tend vers une densification avec la création de plus de 850m² de SDP par rapport aux 286m² existants, de nombreux emplois, et des stationnements ;

Considérant que la parcelle cadastrée section DL n°23 à Mauguio est nécessaire au projet de création d'une liaison future avec la ZAC Commandeur. Ce secteur est stratégique compte tenu de sa localisation, notamment dans le cadre de la requalification des espaces publics et le réaménagement des circulations des ZAE de Fréjorgues Ouest et Est ;

Considérant que la parcelle cadastrée section DL n°23 à Mauguio fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme mixte activité productive/bureaux débouchant sur une remise sur le marché de locaux neufs à des prix maîtrisés et dédiés à des activités ciblées à valeur ajoutée dans le cadre de cette opération de redynamisation et de requalification des ZAE de Fréjorgues Ouest et Est ;

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 ;

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

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée section DL n° 23 à Mauguio sise 66 rue Léon Morane à Mauguio.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trois cent mille euros (300 000 €), 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 :

Me Fabienne GOUJON-VANSUYT

Notaire
9 bis rue des Mimosas
34990 Juvignac

SCI du VAL STEAUR

30 rue Léon Morane
34130 Mauguio

Mme Vola VIGNY

Gérante de la SCI du VAL STEAUR
3 rue de Font Despierre
Bât. B2, Apt 45
34990 Juvignac

Mme Isabelle VERCAEMST

43 rue Daumartin
59100 Roubaix

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



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS