

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AC n° 423 de la commune de Paulhan, 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 Paulhan en date du 18 février 2008, révisé par délibération du 5 mai 2010 et ses révisions intervenues depuis ;

Vu le contrat-cadre « Bourg Centre Occitanie/Pyrénées-Méditerranée – commune de Paulhan-communauté de communes du Clermontais – Pays Cœur d'Hérault », signé le 26 novembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 1992, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et NA du POS opposable ; la délibération du conseil municipal modifiant le périmètre du droit de préemption urbain (zones U et AU) suite à l'approbation du PLU en date du 23 juillet 2008 ;

Vu la délibération n° 2020/06/17 du conseil municipal du 25 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 ;

Vu la décision n° 2022/05/02 du maire de la commune de Paulhan en date du 5 mai 2022, reçue en préfecture de l'Hérault le 5 mai 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente de la parcelle cadastrée section AC n° 423, objet de la présente décision ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021/03/01, en date du 22 mars 2021, reçue en préfecture de l'Hérault le 24 mars 2021, approuvant la convention pré-opérationnelle « Abords des Halles – Renouvellement urbain – Axe 1 » ;

DÉCISION 2022/68

Vu la convention pré-opérationnelle « Abords des Halles – Renouvellement urbain – Axe 1 » n° 639HR2021, signée le 2 avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune, approuvée par le Préfet de Région le 2 avril 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Paulhan le 29 mars 2022, par laquelle maître Hélène Colet-Richard, notaire, sise 5 avenue Pierre Curie, BP 138 à Frontignan (34112), agissant au nom et pour le compte de Mme Chantal Sébastia, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de deux cent-quinze mille euros (215 000 €), comprenant une commission d'agence de neuf mille euros toutes taxes comprises (9 000 € TTC) à la charge du vendeur et des biens mobiliers à hauteur de dix mille cinq cents euros (10 500 €), la parcelle cadastrée section AC n° 423, sise 10 rue de Metz à Paulhan (34230) d'une contenance de 86 m² ;

Vu les courriers de demande unique de communication des documents et de visite, adressés 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 accusés de réception, non réclamé par la propriétaire et reçu par son mandataire le 18 mai 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par la propriétaire en date du 24 mai 2022, reçue par l'EPF d'Occitanie le 25 mai 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 8 juin 2022 ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par l'EPF le 23 mai 2022 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° 2022-34194-04695 en date du 14 juin 2022 ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU expose que la commune de Paulhan dispose d'un patrimoine historique et architectural de valeur avec son noyau médiéval prolongé par plusieurs faubourgs qui se sont constitués jusqu'au 19^{ème} siècle ; ce patrimoine exceptionnel par son mode de groupement (« La Circulade ») et la succession de ses espaces publics avec des places, des passages et des ruelles, doit être restauré et maintenu avec de l'habitat permanent, en instaurant des opérations de réhabilitation et de résorption d'habitat insalubre, en sollicitant l'aide des autres collectivités territoriales, compte-tenu de l'intérêt culturel et touristique ;

Considérant que les orientations du PADD du PLU favorisent le renouvellement urbain et la mixité sociale en incitant la rénovation de locaux dégradés et à la location, des maisons inoccupées à l'initiative privée ou à l'aide d'organismes publics, en complément du parc de logements sociaux locatifs ; elles incitent à installer des activités artisanales ou des services dans les rez-de-chaussée ;

Considérant que la commune s'est engagée dans le dispositif de revitalisation et redynamisation des bourgs-centres via la signature d'un contrat-cadre « Bourg Centre Occitanie/Pyrénées-Méditerranée – commune de Paulhan – communauté de communes du Clermontois – Pays Cœur d'Hérault » ;

Considérant que le projet communal du bourg centre de Paulhan est basé sur un projet global de valorisation et de développement. Cette vision du projet à 15 ans s'appuie sur les orientations fixant, entre autres : réinvestir le centre ancien (« La Circulade ») ; requalifier l'espace public, en priorité le boulevard de la Liberté ; restaurer le bâtiment des halles ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Paulhan a signé une convention pré-opérationnelle « Abords des Halles – Renouvellement urbain – Axe 1 » susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur un secteur qui :

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

Considérant que la commune de Paulhan a signé une convention avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault suivant une délibération prise en date du 7 mars 2022. Ce dernier accompagne la commune dans l'étude de définition et de programmation urbaine sur son centre ancien ;

Considérant le caractère limitrophe de la maîtrise foncière des parcelles bâties cadastrées section AC n° 779 (hangar), n° 419 (les halles), n° 420 (ancien commerce et logement), propriétés de la ville, les parcelles section AC n° 425, 426 et 427 (ancien tabac) et les parcelles section AC n° 778 et 415, propriétés de l'EPF d'Occitanie, et la parcelle section AC n° 353 (logement) en cours d'acquisition par l'EPF d'Occitanie et située aux abords de la parcelle objet de la décision de préemption; cette continuité de la maîtrise de fonciers stratégiques pour le cœur de village permettra de réinstaller des commerces accessibles et de proposer de nouveaux logements, en l'occurrence des logements sociaux et de la primo-accession, afin de faciliter le parcours résidentiel de la population sur le territoire ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AC n° 423, objet de la présente décision, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention pré-opérationnelle précitée, dont l'assiette foncière permettra, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, de réaliser une restructuration / réhabilitation pour accueillir la création de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

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 AC n° 423, sise 10 rue de Metz à Paulhan, d'une contenance de 86 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à deux cent quinze mille euros (215 000 €), 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 Hélène COLET-RICHARD

Notaire

OFFICE NOTARIAL JULIEN, EPPHERRE-CAUSSIL, COLET-RICHARD

5 avenue Pierre Curie

BP 138

34112 Frontignan

Madame Chantal SEBASTIA

10 rue de Metz

34230 Paulhan

Monsieur Lawrence CERPOLET

21 chemin de la Source

34110 Vic-la-Gardiole

Madame Florence DEGUETTE

21 chemin de la Source

34110 Vic-la-Gardiole

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 **20 JUIN 2022**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS

COURRIER ARRIVÉE

20 JUIN 2022

S.G.A.R.