

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « ZAD Côte Ouest » sur la Commune de VIAS à l'occasion de l'aliénation d'un bien, situé lieu-dit « Cassafières » (parcelle section AO n°148) 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 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 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 la délibération du conseil communautaire en date du 14 avril 2014 et du 29 juin 2015, approuvant la convention tripartite 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 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 de reconstituer un espace balnéaire accessible à tous permettant ainsi de favoriser le maintien et le développement d'activités de loisirs 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 la convention pré-opérationnelle tripartite 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 ;

DÉCISION 2022/94

Vu la délibération du conseil municipal n°2020-05-28-1d du 28 mai 2020, reçue en préfecture le 2 juin 2020, confiant au maire la charge de prendre les décisions 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, 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, dans la limite de 180 000 €, sur le territoire de la commune et sans limite de montant, exclusivement dans la ZAD de la Côte Ouest ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 22/125 réceptionnée en mairie le 18 mai 2022 par laquelle maître Laure CLAUZEL, notaire à Agde, informe la commune de l'intention de son mandant, monsieur Cyril REGAZZONI, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de QUARANTE QUATRE MILLE CINQ CENTS euros (44 500 €), comprenant une commission d'agence de QUATRE MILLE CINQ CENTS euros TTC (4 500 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle non bâtie cadastrée section AO n°148, sise lieu-dit « Cassafières » à Vias, d'une contenance totale de 1 460 m² ;

Vu la décision du maire de la commune de Vias n°2022/040 en date du 15 juin 2022, reçue en préfecture le 16 juin 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien ;

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, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par monsieur Cyril REGAZZONI et maître Laure CLAUZEL le 11 juillet 2022, 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 réceptionnés par l'EPF le 12 juillet 2022 ;

Vu l'acceptation de la visite écrite par les propriétaires en date du 12 juillet 2022 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 15 juillet 2022 et le 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 immobilière de l'État, référencé 2022-34332-56734 en date du 21 juillet 2022 ;

Considérant que, 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 projets 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 », vise notamment la relocalisation à moyen terme des activités menacées par le recul du trait de côte ainsi qu'à maintenir et à développer les activités de loisirs 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 par 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'abri les enjeux, biens et activités menacés par le recul du trait de côte et/ou par la submersion marine, aux termes des délibérations respectives des 18 juin 2012, 27 juin 2012 et 27 septembre 2012, qui se traduit par le dépôt d'une co-candidature pour répondre à l'appel à projets national d'expérimentation de la relocalisation des activités et des biens : recomposition

spatiale des territoires menacés par les risques littoraux, ainsi que par la sollicitation d'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 projets mentionné ci-dessus ;

Considérant le SCoT biterrois et particulièrement le document d'orientations générales (DOG) du SCoT biterrois 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 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 de la parcelle, objet de la DIA, au PLU susvisé de la commune de Vias, en zone naturelle « NT » correspondant au secteur naturel touristique concerné par le mitage et des développements urbains non structurés. Elles sont destinées à un projet territorial innovant, guidé par la volonté d'améliorer son insertion paysagère et environnementale ;

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 loisirs et de tourisme en reconstituant un espace balnéaire accessible ;
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine non bâti ;

Cette démarche permettant ainsi également de relocaliser progressivement les activités menacées et de maintenir ainsi l'offre touristique et de loisirs existant sur la commune, dans le cadre de structures modulaires et temporaires respectueuses des contraintes environnementales dans lesquelles elles s'inscrivent ;

Considérant que, au titre de la convention pré-opérationnelle tripartite visée ci-avant, la commune de Vias et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur un périmètre d'environ 347 hectares sur le secteur stratégique de la côte ouest de Vias, lequel comprend le périmètre de la ZAD susvisée ;

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 de la parcelle non bâtie cadastrée AO n°148, sise lieu-dit « Cassafières » à Vias, d'une contenance totale de 1 460 m² ;

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 ;

Considérant que les parcelles objet de la présente DIA s'inscrivent dans la continuité de la maîtrise foncière engagée par la commune de Vias et l'EPF d'Occitanie dans cette zone ;

Considérant que le prix de l'aliénation est excessif eu égard aux contraintes environnementales qui grèvent la parcelle et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 parcelle non bâtie cadastrée section AO n°148, sise lieu-dit « Cassafières » à Vias, d'une contenance totale de 1460 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à VINGT TROIS MILLE SIX CENTS euros (23 600 €).

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 Laure CLAUZEL

Notaire
26 rue de la République
34300 Agde

Monsieur Cyril REGAZZONI

14 rue du bouquet de soleil
25000 Besançon

Madame Nathalie GUILLOT

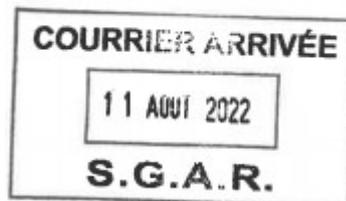
9 rue de Douves
12150 Séverac-le-Château

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

10 AOUT 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS
Georges BORRAS