

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section BP n°17, BP n°18 et BP n°19 situées à Vias 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-7 et L.213- 1 à L.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé le 11 octobre 2013 ;

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 n°2017-09-29-3f de la commune de Vias du 29 septembre 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et UC, UD, UE, UEa, UEc, UEv, 1-AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n°DDTM34-2020-09-11372 du 18 décembre 2020 portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Vias ;

Vu la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 », Axe 1 – Opération d'aménagement n°0709HR2021, signée le 26 novembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Vias et la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, approuvée par le préfet de Région le 1^{er} décembre 2021 portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

DÉCISION 2022/112

Vu l'arrêté du préfet du département n°DDTM34-2021-12-12246 du 7 décembre 2021 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Vias conformément à l'article L.210-1 al. 2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°22/283 reçue en mairie de Vias le 7 septembre 2022, par laquelle maître Anne GREBOVAL ARNAL, notaire associé, agissant au nom et pour le compte de madame Nathalie DELFAU, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €), les parcelles, bâties, cadastrées section BP n°17, BP n°18 et BP n°19, sises 27 chemin de l'Estagnol, sur la commune de Vias d'une contenance totale de 3 619 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le mandataire le 3 novembre 2022 et son mandant le 5 novembre 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, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 10 novembre 2022 impliquant une reprise du délai de préemption 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 n°2022-34332- 79690 en date du 21 novembre 2022 ;

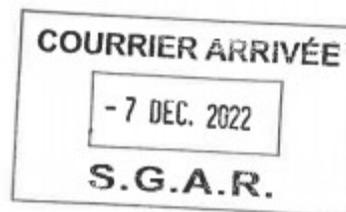
Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT Biterrois préconise une réduction de l'étalement urbain par une augmentation de la densité ; l'objectif pour le territoire du Biterrois est de doubler la densité à l'hectare et d'atteindre en moyenne 20 logements par hectare ;

Considérant que le PADD du PLU préconise de favoriser une diversification des formes urbaines et une mixité de l'habitat en recensant le potentiel d'urbanisation au sein du tissu existant via la réhabilitation, la densification, la reconquête de friches urbaines et de « dents creuses » ;

Considérant que la commune de Vias au titre de la période triennale 2017-2019 a été exemptée du dispositif SRU pour les années 2018 et 2019 avec un objectif pour la commune de réaliser 59 logements sociaux sur la seule année 2017. Or, le bilan de cette période ne fait état de la réalisation que de 3 logements sociaux. Au vu du faible taux de logements locatifs sociaux réalisées sur la commune, soit un taux de 5,51% cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 18 décembre 2020 ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Vias en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2017-2019 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de l'Hérault, titulaire, au titre des dispositions de l'article



L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Vias, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 7 décembre 2021 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section BP n°17, BP n°18 et BP n°19 situé en zone UC, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le bailleur social, Thau Habitat, s'est positionné sur ces parcelles afin de réaliser une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation qui a vocation à s'insérer dans le tissu urbain ; ce projet consiste en la réalisation d'une opération de construction de 28 logements locatifs sociaux neufs ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, l'opération projetée contribuera à répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 ;

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

Article 1 : de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles bâties cadastrées section BP n°17, BP n°18 et BP n°19, sises 27 chemin de l'Estagnol, sur la commune de Vias.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à HUIT CENT MILLE euros (800 000 €) tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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 Anne GREBOVAL ARNAL

Notaire associée
Office notarial
17 avenue Jacques Chaban Delmas
34300 Agde

Mme Nathalie DELFAU

Rosenstrasse 26
38533 VORDORF
Allemagne

AST GROUPE

78 rue Elisée Reclus
69150 DECINES CHARPIEU

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

07 DEC. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

