

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AC n° 424 située 12 rue de Metz à 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 de la commune de Paulhan 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° 2023/01/01 du maire de la commune de Paulhan, en date du 16 janvier 2023, reçue en préfecture de l'Hérault le 17 janvier 2023, 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° 424, objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Abords des Halles – Renouvellement urbain – Axe 1 » n° 0639HR2021, signée le 2 avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Paulhan, approuvée par le préfet de Région le 2 avril 2021 et son avenant n°1 signé le 28 octobre 2022 et approuvé par le préfet de Région le 7 novembre 2022 ;

Vu le mandat d'études pré-opérationnelles « Revalorisation du centre-ville de Paulhan » confié à Territoire 34 signé le 24 février 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Paulhan le 9 janvier 2023, par laquelle maître Thibault ELOUARD, notaire associé, sis 14 rue Lamartine à Clermont l'Hérault (34800), agissant au nom et pour le compte de madame Guillaîne TUPINIER, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000 €), incluant CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (5 450 €) de mobilier ainsi qu'une commission d'agence de SEPT MILLE EUROS (7 000 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AC n° 424, sise 12 rue de Metz à Paulhan (34230), d'une contenance de 26 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, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le notaire et la propriétaire, les 24 février et 1^{er} mars 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-12-2 du Code de l'urbanisme, le 22 mars 2023 et la réception des documents demandés en date du 8 mars 2023 point de reprise du délai de préemption pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-34194-10612 en date du 1^{er} mars 2023 ;

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 le 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 Clermontais – 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 visant, entre autres à : réinvestir le centre ancien (« La Circulade ») ; requalifier l'espace public, en priorité le boulevard de la Liberté et 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 mandat d'études pré-opérationnelles « Revalorisation du centre-ville de Paulhan » confié par la Commune de Paulhan à Territoire 34 signé le 24 février 2023 ayant comme finalité notamment d'aboutir à un plan guide fléchant ce secteur ;

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° 415, 417 et 423 (logements), propriétés de l'EPF d'Occitanie et situées 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° 424, 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.

La directrice générale 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° 424, libre de toute occupation, sise 12 rue de Metz à Paulhan, d'une contenance de 26 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (84 550 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner, minoré du prix du mobilier.

Article 3 : D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (5 450 €) tel que stipulé au sein de la DIA, ces derniers étant, de par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés. L'acquisition de l'immeuble et de ses biens mobiliers sera constatée aux termes d'un seul et même acte de vente.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision à :

Maître Thibault ELOUARD

Notaire associé
SELAS Claire VINAS et Thibault ELOUARD
14 rue Lamartine
34800 CLERMONT L'HERAULT

Madame Guillaîne TUPINIER

45 impasse du Lindau
13300 SALON-DE-PROVENCE

Madame Nina SALVADOR

589 chemin des Fontanilles
34230 TRESSAN

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : 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

05 AVR. 2023
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

