

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AO numéro 88 située 8 rue des Rouderes à Saint-Jean-de-Védas, 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.5211-9 ;

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 Saint-Jean-de-Védas en date du 21 janvier 2008, modifié par délibération du 27 septembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole n° 13824 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 26 mai 2016 ;

Vu le programme local d'habitat portant sur la période 2019-2024 approuvé par le conseil communautaire le 23 mai 2019 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole n° M2020-98 du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'autoriser la délégation du droit de préemption urbain (DPU) sur une ou plusieurs parties des zones concernées par le DPU selon les dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la décision n° MD2023-1432 du président de l'EPCI de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 09 novembre 2023, reçue en préfecture le 10 novembre 2023, retirant la délégation du droit de préemption consentie à la commune de Saint-Jean-de-Védas sur le secteur Cœur de Village ;

Vu la décision n° MD2023-1433 du président de l'EPCI de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 09 novembre 2023, reçue en préfecture le 10 novembre 2023, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur le périmètre de la convention pré-opérationnelle ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 929HR2023 signée le 23 octobre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Saint-Jean-de-Védas et Montpellier Méditerranée Métropole, approuvée par le préfet de Région le 23 octobre 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Jean-de-Védas le 02 octobre 2023, par laquelle maître Luc RIBAUD, notaire, sis 41 rue Le Titien 34000 Montpellier, agissant au nom et pour le compte de Mesdames Francine SALAGER, Michèle CHARLES et Corinne CHARLES, a informé la commune de l'intention de ses mandantes, de céder sous forme de vente amiable au prix de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000 €) comprenant une commission d'agence de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AO n° 88 sise 8 rue des Rouderes à Saint-Jean-de-Védas, d'une contenance totale de 496 m² ;

Vu 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, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le notaire et ses mandantes le 17 et 21 novembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 23 novembre 2023, 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° 2023-34270-87697 en date du 29 novembre 2023 ;

Considérant que le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019, identifie la commune de Saint-Jean-de-Védas comme une commune du Cœur de Métropole. A cet effet, il préconise d'engager les projets et opérations d'investissement sur les tissus déjà urbanisés en privilégiant notamment les disponibilités foncières résiduelles tout en tenant compte du cadre de vie, de la qualité paysagère, patrimoniale, des formes urbaines, de la qualité architecturale, et le cas échéant d'obstacles tenant aux capacités des espaces et des équipements publics.

Ces opérations doivent également veiller à renforcer la cohésion sociale au travers d'actions réduisant les disparités territoriales et tendant à desserrer la tension du marché immobilier, en particulier par la mise en place d'une offre en logement locatif social ou en accession abordable et en logements intermédiaires répondant à la diversité des parcours résidentiels ;

Considérant que le PLH de Montpellier Méditerranée Métropole 2019-2024, approuvé le 18 novembre 2019, impose à la commune de Saint-Jean-de-Védas un objectif de production de 1 140 à 1 260 logements à produire soit 190 à 210 logements par an. Un part de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve devra être constatée ainsi qu'une part de 17% de logements en accession « abordable ». Par ailleurs, l'îlot où est situé la parcelle objet de la présente décision a été identifié par le PLH comme gisement foncier mobilisable ;

Considérant que par délibération en date du 27 septembre 2017, la commune de Saint-Jean-de-Védas a créé, par modification du PLU, un Périmètre d'Attente et de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur dit « Extension du Cœur de Ville » ;

Considérant l'étude menée par la commune de Saint-Jean-de-Védas, via Florence CHIBAUEL, Urbaniste OPQU – Architecte DPLG, en octobre 2021 dans le cadre du PAPAG, dans laquelle elle affirme son ambition d'accompagner la poursuite de la mutation d'un village

à forte identité vigneronne et languedocienne vers l'affirmation d'une ville de 12 700 habitants ayant son caractère propre au sein de la métropole montpelliéraine.

Cette démarche procède en plusieurs étapes : caractériser l'authenticité villageoise et vigneronne de la commune dans un objectif de protection et de valorisation des éléments patrimoniaux et de mise en scène du cœur villageois depuis les axes principaux, inscrire le cœur élargi dans les schémas de déplacements existant, dans un objectif de renforcement des proximités par ses propres moyens (à pied, à vélo) et d'apaisement des usages des espaces publics, évaluer puis organiser le processus de densification bâtie, en trouvant le point d'équilibre entre l'installation de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activité, voire d'équipements et le maintien des qualités du cadre de vie, en particulier paysagères et enfin, la proposition d'une offre de programmation mixte ;

Considérant que l'étude menée dans le cadre du PAPAG cible ce secteur comme potentiel de densification et d'intensification des fonctions d'usage ; plus particulièrement, l'étude cible ce secteur comme une opportunité pour construire une façade villageoise à l'échelle du cœur élargi de Saint-Jean-de-Védas profitant de l'effet vitrine offert par la RM613 pour créer un front urbain mixte dans ses fonctions. La mixité sociale et typologie sera recherchée dans des programmes d'habitat ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Jean-de-Védas, sur le Cœur de Village, en vue de réaliser une opération d'aménagement ;

Considérant que la parcelle bâtie, cadastrée section AO n° 88, 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'une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des services, commerces et équipements publics ;

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 bâtie cadastrée section AO n° 88, libre de toute occupation, sise 8 rue des Rouderes à Saint-Jean-de-Védas.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trois cent vingt mille euros (320 000 €) 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 Luc RIBAUD
Notaire
41 rue Le Titien
34000 MONTPELLIER

Consorts CHARLES

Madame Francine SALAGER
Madame Michèle CHARLES
Madame Corinne CHARLES
1 rue Max Rouquette
34830 JACOU

Monsieur Ruben AMREYAN et Madame Asya AVETISYAN

145 rue Guillaume Janvier
34070 MONTPELLIER

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

19 DEC. 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

