

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AW n° 192 et 193 de la commune de Villeneuve-lès-Béziers 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 Villeneuve-lès-Béziers en date du 23 août 2007, mis à jour les 15 septembre 2008 et 24 novembre 2009, et dont la dernière modification a été approuvée par le conseil municipal de la commune en date du 22 mai 2023 ;

Vu la délibération du 19 octobre 2020 relançant la procédure de révision générale du PLU et définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-lès-Béziers n° 2020/064 en date du 31 août 2020, approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur La Montagnette et lançant la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du 24 octobre 2007, instituant un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-lès-Béziers du 4 juillet 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 du maire de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, reçue en préfecture de l'Hérault le 14 décembre 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AW n° 192 et 193 au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle « La Montagnette » - Opération d'aménagement - Axe 1, signée le 7 mai 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Villeneuve-lès-Béziers, approuvée par le Préfet de Région le 10 mai 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villeneuve-lès-Béziers le 22 novembre 2023, par laquelle maître Gaëlle Talano, notaire, SELARL NOTAIRES-SETE, sise 6 rue du Général de Gaulle à Sète (34200), agissant au nom et pour le compte de monsieur et madame Alphonse Garcia, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois cent huit mille sept cent trente euros (308 730 €), les parcelles cadastrées section AW n° 192 et 193, sises lieudit La Montagnette, d'une contenance respective de 6 313 m² et 3 978 m² ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-34336-00017 en date du 16 janvier 2024 ;

Considérant que le PADD du PLU en cours de révision identifie le secteur de la Montagnette comme étant une zone à requalifier afin de conforter le développement des activités économiques, commerciales et touristiques ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU précise que la commune de Villeneuve-lès-Béziers est déficitaire en logements sociaux et que celle-ci a engagé un programme de mise en conformité des obligations SRU, avec la production d'au moins 25 % de logements sociaux ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU identifie le secteur de La Montagnette comme une dent creuse de 10 ha sur laquelle avait été créée en 2013 une ZAC d'habitat et d'équipements publics, en continuité des activités commerciales. Cette volonté a été renforcée avec le parti pris d'installer de nouveaux logements sociaux collectifs et la mise en place d'un contrat de mixité sociale ;

Considérant l'approbation des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur La Montagnette par délibération en date du 31 août 2020 susvisée, et notamment celui de créer un nouveau quartier offrant une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat ;

Considérant l'existence de l'emplacement réservé n° 13 au profit de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, pour la création d'une voirie, rue de la Reynarde, dont l'emprise s'applique pour partie sur les deux parcelles objets de la présente décision de préemption, vient s'insérer dans le projet d'aménagement du secteur La Montagnette ;

Considérant que le PLU, en cours de révision afin de mettre en conformité la zone où se situent les parcelles objets de la présente décision pour la réalisation du projet d'aménagement La Montagnette, comportera une Opération d'Aménagement Programmée (OAP) qui rappellera les objectifs cités ci-avant et définira un ensemble d'objectifs qualitatifs à atteindre (qualité de l'insertion architecturale et urbaine, environnementale et paysagère, mixité sociale et fonctionnelle, renforcement des modes doux de déplacements) ;

Considérant que le projet, porté par la commune de Villeneuve-lès-Béziers, consiste en la création d'habitat, comprenant 185 logements, dont la réalisation de logements sociaux et des équipements d'intérêt général orientés sur des activités sportives et récréatives au terme des études réalisées par le cabinet RV Conseil en Aménagement et l'agence Huc Architecture, soumis à la concertation ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Villeneuve-lès-Béziers a signé avec l'EPF la convention opérationnelle « La Montagnette » - Opération d'aménagement - Axe 1 susvisée, qui a pour objet une mission d'aménagement comprenant du logement, dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des services et un équipement public ;

Considérant que dans le cadre de la convention foncière susvisée, l'EPF d'Occitanie a d'ores et déjà acquis les parcelles cadastrées section AW n° 189, 196, 205, 340 et 548, comprises dans le secteur La Montagnette ; cette continuité de la maîtrise foncière permettra de réaliser le projet d'aménagement La Montagnette ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AW n° 192 et 193, objets de la présente décision, font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur La Montagnette et pour partie contribuer à la création d'une voirie qui s'insère dans le projet d'ensemble ;

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 cadastrées section AW n° 192 et 193, sises lieudit La Montagnette à Villeneuve-lès-Béziers (34420).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trois cent huit mille sept cent trente euros (308 730 €), 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 Gaëlle Talano

Notaire
SELARL NOTAIRES-SETE
6 rue du Général de Gaulle
34200 Sète

Madame Marie Navarra, épouse Garcia

17 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
42350 La Talaudière

Monsieur Alphonse Garcia

17 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
42350 La Talaudière

Madame Chantal Navarra, épouse Vernet

Impasse Blanqui
42650 Saint-Jean-Bonnefonds

SCI Le Candy

18 avenue des Colombes
34420 Villeneuve-lès-Béziers

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 **17 JAN. 2024**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

