

OBJET : Décision d'exercice du droit de priorité par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie sur la parcelle cadastrée section BM n°415 sise route de Saint Georges d'Orques à Juvignac

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.240-1 à L.240-3 et L.213-3 ;

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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et 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 la délibération du conseil municipal de la commune de Juvignac en date du 16 octobre 2012 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu le décret n° 2014-1605 du 23 décembre 2014, publié au Journal Officiel du 26 décembre 2014, portant création de la métropole « Montpellier Méditerranée Métropole » par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;

Vu l'article L5217-2 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole exerce de plein droit la compétence d'aménagement de l'espace Métropolitain, et à ce titre est titulaire de plein droit du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération du conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole du 15 juillet 2020 portant délégations permanentes du conseil de métropole au Président et notamment l'alinéa 2.1 prévoyant la faculté d'autoriser la délégation du droit de priorité selon les dispositions prévues à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la convention pré-opérationnelle n°0840HR2022 signée le 13 octobre 2022 et approuvée par le préfet de région le même jour, liant l'Établissement public foncier d'Occitanie à la Commune de Juvignac et Montpellier Méditerranée Métropole et visant à permettre l'intervention de l'Établissement Public Foncier sur le périmètre « Le Triangle d'Or » sur la commune de Juvignac ;

Vu le courrier de la Direction Générale des Finances Publiques en date du 21 décembre 2023 portant notification à Montpellier Méditerranée Métropole de la procédure de mise en vente par l'Etat du terrain nu sis Route de Saint Georges d'Orques à Juvignac, cadastré section BM n°415, pour une contenance cadastrale de 402 m², au prix de VINGT-NEUF MILLE EUROS hors taxe (29 000€ HT) ;

Cette notification accompagnée de la déclaration d'intention d'aliéner s'y afférent fut reçue le 28 décembre 2023 et s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article L.240-3 du Code de l'urbanisme qui implique la purge du droit de priorité crée en faveur des communes et des

établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain sur tout projet de cession d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartement à l'État et aux autres personnes publiques mentionnées au dit article ;

Vu la décision du Président de Montpellier Méditerranée Métropole n°MD2024-118, en date du 2 février 2024, portant délégation de l'exercice du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de la cession par l'État du bien susvisé, dans les conditions prévues à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019, préconise de structurer le centre-ville de Juvignac par une importante opération de réinvestissement urbain, destinée à donner à Juvignac la centralité dont elle est encore dépourvue. Ce véritable centre-ville s'inscrirait dans un triangle formé par l'allée de l'Europe réaménagée, la route de Saint-Georges d'Orques (et au-delà les quartiers des Pattes et du Valat de la Fosse) et l'autoroute A750. Le projet de requalification s'appuie sur le pôle administratif constitué par l'Hôtel de Ville, la médiathèque, le groupe scolaire des Garrigues, ainsi que sur le centre commercial existant des Portes du Soleil à réinvestir. La constitution de cette nouvelle centralité induit la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain et de requalification d'espaces publics, l'objectif étant d'optimiser le foncier disponible et de diversifier les formes urbaines et l'offre immobilière, notamment résidentielle ;

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Juvignac approuvé le 11 juillet 2012, modifié le 17 juin 2013, positionne le centre-ville dans une dynamique de réinvestissement urbain afin d'offrir à la commune une réelle centralité ;

Considérant que le bien susvisé est compris dans le secteur UA 1 du PLU de la commune de Juvignac correspondant au secteur du « Cœur de Ville » situé en bordure des allées de l'Europe et de la route de Lodève. Ce secteur devant constituer une centralité urbaine majeure autour d'équipements structurants ;

Considérant que le bien susvisé est compris dans le périmètre d'études « Triangle d'Or » instauré par délibération du conseil municipal de la commune de Juvignac le 10 avril 2017, autorisant notamment la réalisation des études concourant au projet urbain dont les objectifs sont :

- De reconstruire la ville sur la ville ;
- De favoriser la mixité fonctionnelle et la mixité sociale ;
- De conforter la centralité ;
- D'autoriser une densification maîtrisée ;
- D'anticiper la réalisation d'équipements publics ;
- De repenser le maillage inter quartiers ;
- D'inscrire le végétal comme socle de l'urbanisation (poumon vert et parc urbain) ;
- De traiter les problèmes de ruissellement ;
- D'intégrer un projet urbain respectant les quartiers avoisinant (notion de coutures urbaines) ;
- De proposer une forme urbaine et architecturale épousant la topographie du site ;
- De conférer au site une dimension économique pour les terrains ayant un effet vitrine sur l'A750 et la Route de Saint Georges d'Orques.

Considérant l'étude de programmation paysagère et urbaine sur le secteur du Triangle d'Or dont la parcelle susvisée fait partie, étude dont la mission s'établissait en deux parties :

- Réalisation d'un Plan Guide Paysager et Urbain ;
- Réalisation d'un Plan de Composition Général.

Considérant que le document intitulé « Diagnostic et intentions – septembre 2022 » de l'étude de programmation susvisée met en exergue la nécessaire écriture d'une trame paysagère structurante sur le Triangle d'or en lien et en tension avec les grands éléments de paysage qui l'affleurent sur ses franges ;

Considérant le Plan Guide Paysager et urbain restitué et identifiant les orientations d'aménagement de la parcelle susvisée, à savoir l'aménagement d'un espace public type jardin, parc urbain et espace ludique ;

Considérant les études de maîtrise d'œuvre urbaine actuellement en cours qui viendront préciser le projet de la parcelle susvisée ;

Considérant que ce projet présente, en conséquence, un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il convient, en conséquence, pour l'EPF d'exercer le droit de priorité sur le bien susvisé ;

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1er : D'exercer le droit de priorité conformément aux dispositions de l'article L.240-3 du Code de l'Urbanisme sur la parcelle cadastrée BM n°415 sise Route de Saint Georges d'Orques à Juvignac et d'acquérir le dit bien au prix de VINGT-NEUF MILLE EUROS hors taxe (29 000€ HT) ;

Article 2 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 3 : De notifier la présente décision à la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 4 : La présente décision 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. 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

27 FEV. 2024

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÈTRE

