

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées AZ n°42 sise 41 avenue du Canigou, AZ n°762 sise 9 impasse du Conflent et AZ n°763 sise 43 avenue du Canigou sur la commune de Canet en Roussillon (66) à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 et modifié le 7 juillet 2016, et notamment son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Canet en Roussillon en date du 11 octobre 2007 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 14 décembre 2007 ;

Vu la délibération de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole du 15 décembre 2016 approuvant l'élaboration du Plan local d'Urbanisme Intercommunal Déplacements (PLUI-D) ;

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2007 ;

Vu le Projet partenarial d'aménagement (PPA) « Têt Med » signé le 11 janvier 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Canet en Roussillon n°2022-90 du 7 juillet 2022 approuvant, dans le cadre du PPA Têt Med, le lancement d'une étude ensemble pour la réalisation du schéma directeur Têt Med 2040 ;

Vu le marché de prestations intellectuelles pour la réalisation du schéma directeur Têt Med 2040 attribué au Bureau d'études BAU-B Architectura I Urbanisme SPL le 4 avril 2023 ;

Vu le rapport final du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude du schéma directeur Têt Med 2040 et validé en Comité de Pilotage le 2 février 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire et PLU et actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération et l'arrêté préfectoral n° 2018144-0001 du 24 mai 2018 portant actualisation des statuts de la Communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole du 27 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au président du conseil communautaire, notamment d'exercer, au nom de la communauté urbaine, le droit de préemption défini par le Code de l'urbanisme, que la communauté urbaine 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 à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Têt Med, requalification de la station balnéaire de Canet en Roussillon » signée le 12 septembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Canet en Roussillon et Perpignan Méditerranée Métropole, approuvée par le préfet de Région le 13 septembre 2022, a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur un ou des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics et d'opérations de développement économique, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement « PPA Têt Med » signé le 11 janvier 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Canet en Roussillon le 6 février 2024, par laquelle maître Simon LEFEBVRE, notaire, Office Notarial LEFEBVRE Simon, sis 5 impasse de l'Hort 66140 Canet en Roussillon, agissant au nom et pour le compte de l'Indivision Raymond RAJAU, Christine RIGAILL et Jean-Claude RIGAILL, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 950 000 € (neuf cent cinquante mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 25 000 € TTC (vingt-cinq mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles bâties cadastrées AZ n°42 sise 41 avenue du Canigou, AZ n°762 sise 9 impasse du Conflent et AZ n°763 sise 43 avenue du Canigou sur la commune de Canet en Roussillon (66) d'une contenance respective de 335 m², 400 m² et 296 m² ;

Vu la décision n°DECP/2024/64 du président du conseil communautaire de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole signée le 21 février 2024 et reçue en préfecture des Pyrénées-Orientales le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner portant sur les parcelles bâties cadastrées AZ n°42 sise 41 avenue du Canigou, AZ n°762 sise 9 impasse du Conflent et AZ n°763 sise 43 avenue du Canigou à Canet en Roussillon (66) ;

Vu la demande unique de communication des documents et de visite du bien, 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 par le notaire le 23 mars 2024 et les propriétaires le 25 mars 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par les propriétaires en date du 29 mars 2024 ;

Vu le courriel du notaire, de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 28 mars 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 avril 2024, 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° 2024-66037-15411 en date du 15 avril 2024 ;

Considérant les préconisations du SCoT Plaine du Roussillon visant à promouvoir un mode spécifique de développement durable sur le littoral, siège d'une occupation saisonnière et permanente de plus en plus marquée et visant à engager une étude particulière sur le devenir de la voie littorale qui devra prendre en compte plusieurs enjeux comme la question de la circulation et du stationnement, de l'accès à la mer et aux plages ainsi que la question des modes de déplacements doux. En outre, il est préconisé que la commune de Canet en Roussillon engage une démarche permettant une articulation entre offre de transports collectifs permanents et parking-relais paysagés afin de promouvoir une politique durable d'accès aux plages ;

Considérant les objectifs stratégiques du Plan de Déplacements Urbains de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole (objectifs qui seront affirmés dans le cadre du PLUI-D en cours d'élaboration) et notamment de promouvoir une politique ambitieuse en matière d'intermodalité à travers la création de parcs relais de stationnement et de pôles d'échanges entre les différents modes de transports ;

Considérant les grandes composantes prioritaires déterminées dans le Projet Partenarial d'Aménagement Têt Med (PPA) et notamment la nécessité d'engager un travail sur l'axe « espaces publics, usages du front de mer, nature en ville et mobilités alternatives » ;

Considérant que le PPA Têt Med préconise de mener une étude spécifique de requalification et d'organisation des usages du front de mer sur les communes de Canet en Roussillon et de Sainte Marie la Mer (espaces publics à requalifier, nouveaux usages à considérer, place de la voiture à repenser, lien avec la plage à retisser, végétalisation, renaturation et reconstitution du cordon dunaire...) afin de garantir un programme global de réaménagement des fronts de mer intégrant un mode opératoire à forte dimension environnementale ;

Considérant le rapport de présentation du PLU communal mettant en exergue les problématiques de circulation et de stationnement sur le littoral notamment en période estivale ;

Considérant que le rapport final du diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude du schéma directeur Têt Med 2040 et validé en Comité de Pilotage le 2 février 2024 a mis en évidence que les places de stationnement situées en front de mer ont pour effet de créer deux types de problématiques à savoir :

- La traversée des zones urbaines jusqu'au front de mer induisant une forte circulation sur des espaces très contraints en période estivale ;
- La présence de stationnements sur la voirie bordant le front de mer avec une consommation des espaces publics très importante ;

Considérant les problématiques de stationnement de la commune de Canet en Roussillon et les études engagées en partenariat avec Perpignan Méditerranée Métropole sur le réaménagement du front de mer, donnant la priorité à la circulation piétonne et aux mobilités douces et concluant à la suppression des places de parking existantes sur le front de mer et à la recherche d'un site pouvant accueillir un parc de stationnement en remplacement ;

DÉCISION 2024/74

Considérant le projet d'aménagement d'un parking de 32 places sur l'assiette foncière des parcelles objet de la DIA validé par le Bureau municipal du 16 janvier 2024 et ayant vocation à répondre aux problématiques de stationnement précitées ;

Considérant que ce projet d'aménagement de parking s'inscrit pleinement dans le projet urbain d'ensemble du schéma directeur « Têt Med 2040 » et qu'il a vocation à participer à la requalification et la réorganisation des usages du front de mer de Canet en Roussillon ;

Considérant que les parcelles objet de la DIA sont de nature à répondre aux critères d'aménagement du parking précité, de part, la superficie de l'assiette foncière, et d'autre part la situation géographique (axe « avenue du Canigou » très fréquenté menant aux principaux commerces et à de nombreuses résidences).

Considérant que les parcelles bâties cadastrées AZ n°42 sise 41 avenue du Canigou, AZ n°762 sise 9 impasse du Conflent et AZ n°763 sise 43 avenue du Canigou sur la commune de Canet en Roussillon (66) font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention foncière susvisée ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 AZ n°42 sise 41 avenue du Canigou, AZ n°762 sise 9 impasse du Conflent et AZ n°763 sise 43 avenue du Canigou sur la commune de Canet en Roussillon (66).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 822 250 € (huit cent vingt-deux mille deux cent cinquante euros) augmenté d'une commission d'agence de 25 000 € TTC (vingt-cinq mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur 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 :

Me Simon LEFEBVRE
Notaire
Office Notarial LEFEBVRE Simon
5 impasse de l'Hort
66140 Canet-en-Roussillon

Madame Christine RIGAILL
41 Avenue du Canigou
66140 Canet-en-Roussillon

Monsieur Raymond RAJAU
41 Avenue du Canigou
66140 Canet-en-Roussillon

Monsieur Jean-Claude RIGAILL
31 Pablo Cazals
11600 Conques-sur-Orbiel

Monsieur Paul DA COSTA
1 rue du Fer à Cheval
66240 Saint-Estève

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître Jean-Charles GOUVERNAIRE, notaire associé, Office Notarial de Millas BERTRAND-GOUVERNAIRE, 161 avenue Jean Jaurès 66170 Millas, la rédaction de l'acte authentique de vente.

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 **26 AVR. 2024**

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

