

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle batie cadastrée section ZB n°557 de la commune de Montaud (34) 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé par délibération n°M2019-554 du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024, approuvé par délibération n°M2019-560 du Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°M2019-564 du Conseil Métropolitain en date du 18 novembre 2019 ;

Vu la délibération n°M2019-713 du Conseil Métropolitain instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 18 décembre 2019 ;

Vu la délibération n° M2024-47 du Conseil Métropolitain du 13 février 2024 portant délégation de pouvoirs au Président du Conseil Métropolitain, notamment d'autoriser la délégation du droit de préemption urbain à l'occasion de l'acquisition d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme ou la délégation du droit de priorité selon les dispositions prévues à l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la décision n° MD2024-851 du Président du Conseil Métropolitain en date du 24 juillet 2024 et transmise en préfecture le même jour portant délégation du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle n°1030HR2024 signée le 23 juillet 2024 entre la commune de Montaud, la Métropole de Montpellier et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu l'étude de faisabilité réalisée en 2024 pour la SERM, SA3M et ACM Habitat par l'agence Travers portant sur le secteur « Caves Rigal – Hameau des Mazes » ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 3416424M0011 reçue en mairie de Montaud le 16 mai 2024, par laquelle maître Stéphanie Champetier, notaire à Sommières, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Yannick Le Moal, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 270 000 € (deux cent soixante-dix mille euros), la parcelle bâtie cadastrée section ZB n°557 sise 5 rue des Mazes à Montaud d'une contenance de 651 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la Métropole de Montpellier, titulaire du droit de préemption, 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 propriétaire le 6 juillet 2024 et son mandataire le 8 juillet 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par le propriétaire reçue en date du 8 juillet 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 22 juillet 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° 2024-34164-50942 en date du 23 juillet 2024 ;

Considérant que le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole fixe comme objectif notamment le réinvestissement urbain ;

Considérant que le PLH de Montpellier Métropole 2019-2024 donne pour objectif à la commune de Montaud la production de 60 logements soit 10 logements par an avec une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve devra être constatée ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Montaud en vue de la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25% de logements sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée section ZB n°557 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 permettant la construction de logements dont des logements locatifs sociaux ;

Considérant le caractère limitrophe de la maîtrise foncière des parcelles bâties cadastrées section ZB n° 104 et 105 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 l'étude de faisabilité sur le secteur caves Rigal Hameau des Mazes à Montaud réalisée pour la SERM, SA3M et ACM Habitat par l'agence Travers démontre la possibilité de densifier ce secteur en réalisant six logements sur la parcelle objet de la décision de préemption et les fonciers sous maîtrise communale ;

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 ;

DÉCISION 2024/134

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 ZB n°557, libre de toute occupation, sise 5 rue des Mazes à Montaud.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à deux cent soixante-dix mille euros (270 000 €) 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 Champetier Stéphanie

Notaire
7 Place de la République
30250 SOMMIERES

Monsieur Le Moal Yannick

150 rue du Pioch du Prieur
34160 BUZIGNARGUES

Monsieur Basso François

Montée de Pourols
34270 SAINT MATHIEU DE TREVIERS

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me Lascombes, 29 rue Foch, 34000 Montpellier, 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

09 AOÛT 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

