

OBJET : Exercice du droit de préemption lié à la zone d'aménagement différé « Saint-Charles 2040 » à Perpignan sur les parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 sises 2895 avenue Julien Panchot sur la commune de Perpignan (66) 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.212-1 à L.212-5 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 Perpignan en date du 20 décembre 2007, révisé par délibération du 15 décembre 2016 ;

Vu le Schéma Directeur stratégique de Saint-Charles approuvé le 28 octobre 2022 ;

Vu la convention pré-opérationnelle grands projets « ZAE du Grand Saint Charles » signée le 23 décembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et Perpignan Méditerranée Métropole, approuvée par le préfet de Région le 27 décembre 2022 ;

Vu le Projet partenarial d'aménagement (PPA) « Saint-Charles 2040 » signé le 9 janvier 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences 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 délibération n°DELIB/2023/09/189 en date du 25 septembre 2023 du Conseil Communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) nommée Saint-Charles 2040 et désignant Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la décision n°DECP/2024/305 du président du conseil communautaire de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole signée le 9 août 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 l'immeuble sis à Perpignan, 2895 avenue Julien Panchot, cadastré section HY n° 50 et 51 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Perpignan le 8 juillet 2024, par laquelle maître Pascal VALETTE, notaire à Perpignan agissant au nom et pour le compte des conjoints FITTE a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 245 000 € (deux cent quarante-cinq mille euros) comprenant une commission d'agence de 15 000 € TTC (quinze mille euros TTC) à la charge du vendeur les parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 d'une contenance respective de 2 474m² et 78 m², sises 2895 avenue Julien Panchot sur la commune de Perpignan ;

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 et les vendeurs les 2 et 5 septembre 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 le propriétaire en date du 5 septembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 septembre 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° 2024-66136-61523 en date du 22 septembre 2024 ;

Considérant que la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Grand Saint-Charles se situe sur les communes de Perpignan (principalement) et Toulouges et qu'elle constitue le poumon économique de première importance et une filière d'excellence historique de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

Considérant la vocation nationale et internationale de la zone d'activités économiques du Grand Saint Charles, développée autour du Marché Saint-Charles International, première plateforme européenne de commercialisation, de distribution, de transport et d'éclatement de fruits et légumes devant Munich (Allemagne), Barendrecht (Pays-Bas) et Milan (Italie) ;

Considérant que cette ZAE est une des principales pourvoyeuses d'emplois et de retombées économiques à l'échelle du Département des Pyrénées-Orientales (5 400 emplois permanents sur la totalité de la ZAE, dont près de la moitié liée à la filière fruits et légumes ; 1,7 millions de tonnes de fruits et légumes et 1,95 milliards de chiffre d'affaires en 2021) ;

Considérant la nécessité d'assurer le maintien de l'attractivité et de la compétitivité économique de cette zone d'activités dans la durée ;

Considérant les préconisations du SCoT Plaine du Roussillon visant à renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de parcs stratégiques à dominante d'activités, et notamment le secteur « Pôle Economique Saint-Charles » qui se situe dans un environnement relativement contraint qu'il convient de prendre en compte pour assurer un développement cohérent. Dans ce secteur, les implantations sans lien avec les activités de logistique et le marché international sont autant que possible orientées vers d'autres secteurs afin notamment d'en optimiser le fonctionnement ;

Considérant que le PADD du PLU de Perpignan préconise l'accueil et le renouvellement des grandes zones d'activités économiques communautaires à fort besoin d'équipement structurant et notamment vise la requalification des grands sites économiques de 1^{ère} génération tel que la ZAE du Grand Saint Charles, dans une logique de transition énergétique et d'intégration au fonctionnement de la ville ;

Considérant les problématiques liées à la configuration du secteur du Grand Saint Charles, enclavé par un réseau de voirie à entrée quasi-unique, à la faible disponibilité de fonciers adaptés aux besoins des entreprises, aux problèmes de circulation, aux manques d'infrastructures et de services conformes aux besoins des métiers de la logistique de la filière fruits et légumes ;

Considérant que ces problématiques ont conduit la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole dont la compétence première est le développement économique, à mener une démarche partenariale avec les acteurs publics et privés engagés dans le soutien, l'accompagnement et le fonctionnement de la plateforme pour la réalisation d'un véritable schéma directeur stratégique à l'horizon 2040, avec l'appui et la mobilisation de l'État ;

Considérant que ce schéma directeur, validé en Comité de Pilotage du 28 octobre 2022, a permis d'élaborer un plan d'actions et des orientations stratégiques à l'horizon 2040 destinés à optimiser le fonctionnement de la plateforme, son accessibilité, sa sécurité, l'occupation foncière, et à structurer et planifier un projet de développement lui permettant d'évoluer en hub agro-alimentaire ;

Considérant le contrat de PPA signé le 9 janvier 2024 en tant qu'outil d'appui à la phase opérationnelle du Schéma Directeur précité, prévoit une action spécifiquement dédiée à la mise en œuvre de la recomposition spatiale de la ZAE. ;

Considérant que le projet de développement de Saint-Charles repose sur un équilibre entre renouvellement, optimisation, densification et relocalisation de certaines activités. C'est pourquoi le développement de la zone pourra être rendu possible par le déploiement d'outils fonciers volontaristes visant à permettre la recomposition du secteur central et le repositionnement d'activités non liées à la plateformes et au hub alimentaire qu'est Saint-Charles ;

Considérant la convention pré-opérationnelle grands projets « ZAE du Grand Saint Charles » signée le 23 décembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie et Perpignan Méditerranée Métropole, approuvée par le préfet de Région le 27 décembre 2022, confiant à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de la ZAE du Grand Saint Charles susceptible d'accueillir sur le long terme, la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation économique ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur à enjeux, une ZAD a donc été instaurée dans la zone d'activités économiques du Grand Saint-Charles en vue de constituer les réserves foncières publiques nécessaires pour atteindre les objectifs du projet, savoir :

- intervenir sur la composition spatiale du site afin de dégager de nouvelles capacités d'accueil et de maintenir la compétitivité et l'attractivité de Saint-Charles ;

DÉCISION 2024/150

- mettre en œuvre les actions du schéma directeur Saint-Charles 2040 dont les principaux aménagements et interventions projetés sont :
 - Plateformisation/sectorisation, identification de sous-secteurs, avec chacun un objectif particulier et un ensemble d'actions identifiées, aussi bien dans le cadre de la plateformisation qu'à plus ou moins long terme dans le cadre de l'aboutissement du hub agro-alimentaire Saint-Charles ;
 - Maitrise foncière pour la réalisation du projet de réaménagement des voiries et autres espaces. Plusieurs aménagements sont prévus dont la création d'une aire de délestage, l'aménagement de la route de Prades, la création de mobilités douces, la sécurisation des accès et le désenclavement de Saint-Charles ;

Considérant que les parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 à Perpignan sont comprises dans le périmètre de la ZAD Saint Charles 2040 et font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention foncière susvisée ;

Considérant que le Schéma Directeur Stratégique Saint Charles 2040 localise les parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 à Perpignan :

- dans le secteur central "densification et spécialisation" : densifier, agir sur le foncier bâti et non bâti, procéder à des reconstructions et construire des infrastructures pour avoir un fonctionnement cohérent et sécurisé ;
- dans le secteur « mobilisation de réserves foncières existantes de la ZAE pour développer l'activité logistique fruits et légumes, densification horizontale et verticale, rationalisation des activités de la ZAE pour un recentrage sur l'écosystème fruits et légumes » ;

Considérant que, dans ces conditions et afin de permettre à la collectivité de mener à bien les actions d'aménagement consacrées par la ZAD, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer le droit de préemption, qui lui a été délégué à cet effet, et de se porter acquéreur des parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 d'une contenance respective de 2 474m² et 78 m², sises 2895 avenue Julien Panchot sur la commune de Perpignan ;

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 les parcelles objets 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 en ZAD des parcelles bâties cadastrées section HY n° 50 et n° 51 d'une contenance respective de 2 474m² et 78 m², sises 2895 avenue Julien Panchot sur la commune de Perpignan.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 245 000 € (deux cent quarante-cinq mille euros) comprenant une commission d'agence de 15 000 € TTC (quinze mille euros TTC) à la charge du vendeur 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 Pascal VALETTE

Notaire
Immeuble "Le Polygone
51 Rue Louis Delaunay
66000 Perpignan

M. Jacques FITTE

2895 avenue Julien Panchot
66000 Perpignan

M. Thierry FITTE

2895 avenue Julien Panchot
66000 Perpignan

M. Gilles FITTE

11 impasse Louis Torcatis
66330 Cabestany

M. Manvel AVAGYAN

Résidence 4 cazals Bâtiment 7, appart 32
66000 Perpignan

Mme Mane VARDANYAN

Résidence 4 cazals Bâtiment 7, appart 32
66000 Perpignan

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

03 OCT. 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

