

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section BT n°220 et BT n°223 pour 1/3 indivis, sises 139 avenue Gaston Baissette à Mauguio-Carnon (34) à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme et à des conditions autres que celles fixées dans la DIA en application de l'article R.213-9 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** la convention pré-opérationnelle N°1055HR2024 « Mauguio Ville et Abords » signée le 27 septembre 2024 par l'EPF Occitanie, la commune de Mauguio-Carnon et la communauté d'agglomération du Pays de l'Or, approuvée par le Préfet de Région le 1er octobre 2024 ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or fixant les grandes orientations d'aménagement du territoire du Pays de l'Or pour la période 2019-2033 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Mauguio-Carnon en date du 17 juillet 2006, modifié par délibérations approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015, 6 mars 2017, 1er octobre 2018 (modification simplifiée N°1), du 04 octobre 2021 (modification simplifiée N°2), du 24 juin 2024, révisé (révision allégée) par délibération d'approbation du 14 novembre 2016 ;

**Vu** la délibération du 18 décembre 2017 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan Local d'urbanisme, définissant les objets de cette révision et les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Mauguio-Carnon du 25 septembre 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU opposable ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Mauguio-Carnon en date du 24 juin 2024 portant délégation de pouvoir au Maire en application de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et donnant mandat au Maire et en son absence à sa 1ère Adjointe pour

notamment « 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, 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 du code, sans limite de montant à l'intérieur du périmètre « secteurs de renouvellement Mauguio » suivant le plan de périmètre annexé à la délibération » ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Mauguio-Carnon le 3 avril 2025, par laquelle

..., a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 435 000 € (quatre cent trente-cinq mille euros) comprenant une commission d'agence de 17 400 € TTC (dix-sept mille quatre cents euros TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section BT n°220 et BT n°223 pour 1/3 indivis, sises 139 avenue Gaston Baissette à Mauguio-Carnon (34), d'une contenance totale de 1 360 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Mauguio-Carnon, reçue en préfecture de l'Hérault le 9 mai 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**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 les propriétaires le 24 mai 2025 et par le notaire le 28 mai 2025, 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 27 mai 2025 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 6 juin 2025, 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° 2025-34154-35244 en date du 6 juin 2025 ;

**Considérant** que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire du Pays de l'Or pour la période 2019-2033, et qu'il impose notamment aux communes, durant l'élaboration de leur PLU, d'identifier les secteurs pour lesquels une approche qualitative du territoire par le paysage, l'architecture et les fonctions guident la définition d'une typologie résidentielle adaptée et favorisant l'intensification des projets à venir ;

**Considérant** la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et les préconisations du SCOT de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or visant l'obligation, pour la commune de Mauguio-Carnon de disposer en 2033 de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales en réservant 30% de sa production neuve au logement locatif social ;

**Considérant** que le SCOT de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or prescrit, pour la commune de Mauguio-Carnon, une production minimale de 256 logements locatifs sociaux entre 2019 et 2033 ;

**Considérant** le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 (PLH), de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et ses objectifs en termes de production de logements s'élevant

à 900 pour la commune de Mauguio-Carnon, sur la durée du PLH, dont 297 logements locatifs sociaux, 135 logements en BRS/PSLA et 73 logements en production abordable ;

**Considérant** que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Mauguio, approuvé le 17 juillet 2006, préconise un développement urbain maîtrisé en favorisant la diversité de l'habitat et en créant des liaisons entre les différents quartiers de la commune pour renforcer la cohérence du tissu urbain constitué ;

**Considérant** la procédure de révision générale du PLU de la commune de Mauguio-Carnon prescrite le 18 décembre 2017 ;

**Considérant** que l'objectif essentiel de la révision du PLU vise la maîtrise et l'organisation du développement des capacités d'habitat, répondant aux besoins démographiques sur des secteurs stratégiques adaptés au renouvellement urbain ;

**Considérant** la délibération du conseil municipal n°208 du 14 décembre 2020, prenant en considération la mise en place d'études de capacité de réseaux et d'infrastructures, de mutabilité des terrains et secteurs résidentiels sur le tissu urbain existant et approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer sur les zones d'habitation et/ou mixtes de l'agglomération de Mauguio-Carnon, selon les dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme. Le dispositif étant applicable sur tout projet à l'intérieur du périmètre d'étude, de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du projet urbain communal ;

**Considérant** la commission « Urbanisme » qui s'est tenue le 20 juin 2024 précisant les principes fondamentaux du projet urbain dans les secteurs de renouvellement urbain, à savoir :

- « Trouver une harmonie entre renouvellement urbain et préservation de l'identité de Mauguio » ;
- « Protéger le patrimoine, révéler et respecter l'identité du paysage urbain » ;
- « Renaturer la ville, maintenir ou développer des îlots de fraîcheur ;
- « Densifier le bâti ».

**Considérant** le cadre de références propres au secteur de renouvellement urbain dit « Sud », exposé lors de la commission « Urbanisme » du 24 juin 2024, en termes de volumétrie/hauteur, principes d'implantation au regard du boulevard de la Liberté, maintien ou développement d'activités en rez-de-chaussée (mixité urbaine/animation), respect des trames parcellaires, présence du végétal, emprises perméables et typologies de matériaux ;

**Considérant** la délibération du conseil municipal n°131 du 16 décembre 2024 relative au débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision générale du PLU confirmant les enjeux de la commune de Mauguio-Carnon, à savoir : la maîtrise de l'urbanisation, de la démographie et de l'accès au logement ;

**Considérant** que la délibération du conseil municipal n°131 du 16 décembre 2024 relative au débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision générale du PLU flèche un enjeu primordial pour la commune à savoir mettre fin au développement non contrôlé de projets immobiliers dans le centre historique et dans les secteurs résidentiels et pavillonnaires éloignés des polarités urbaines, en restreignant les possibilités de mutation anarchique ;

**Considérant** l'axe 2 du PADD envisagé et soumis au débat lors du conseil municipal du 16 décembre 2024 « Affirmer une stratégie urbaine tournée vers un renouvellement urbain désirable et maîtrisé de Mauguio et un apaisement urbain de Carnon et des écarts » ;

**Considérant** la carte de synthèse de cet axe 2 spatialisant les orientations clés, annexée à la délibération du conseil municipal n°131 du 16 décembre 2024 relative au débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision générale du PLU ;

**Considérant** que cette carte de synthèse localise les parcelles objet de la présente décision dans un secteur de renouvellement urbain prioritaire dit « Sud », délimité par le boulevard de la Liberté au nord, l'avenue Gaston Baissette à l'ouest, la rue Paul Fort à l'est et le stade Cancel au sud ;

**Considérant** que dans ce secteur, la commune envisage la réalisation d'une opération d'aménagement consistant à requalifier l'esplanade du boulevard de la Liberté, réaliser un espace public structuré autour d'un mail planté nord/sud et un maillage piétonnier, faisant le lien entre le centre historique et la Plaine des Sports, et réaliser des programmes de logements permettant d'atteindre une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, soit 80 à 100 logements environ ;

**Considérant** que les programmes de logements devront intégrer le principe de mixité sociale ;

**Considérant** que les formes urbaines des programmes de logements devront être adaptées à la morphologie urbaine environnante ;

**Considérant** que les parcelles objets de la présente décision sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée par la commune de Mauguio-Carnon ;

**Considérant** que les parcelles objets de la présente décision sont nécessaires à la réalisation des accès au secteur de renouvellement urbain dit « Sud » par l'avenue Gaston Baissette ;

**Considérant** que les parcelles objets de la présente décision sont nécessaires à la réalisation d'un programme d'habitat de densité maîtrisée sous une forme urbaine adaptée au tissu résidentiel environnant ;

**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 les conditions de la DIA, notamment de constitution de servitudes, conditionnent la réalisation du projet communal qui motive l'exercice du droit de préemption, en limitant notamment les capacités de constructibilité offertes par le PLU ;

**Considérant** que les dispositions des articles R.213-8 et R.213-9 du code de l'urbanisme prévoient, pour le titulaire/délégataire du droit de préemption, la possibilité de former une contre-offre avec de nouvelles conditions ;

**Considérant** que le prix indiqué dans la DIA apparaît excessif au regard des enjeux opérationnels du projet d'aménagement de la commune 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 cadastrées section BT n°220 et BT n°223 pour 1/3 indivis, sises 139 avenue Gaston Baissette à Mauguio-Carnon (34) ;

## DÉCISION 2025/80

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 420 000 € (quatre cent-vingt mille euros), comprenant une commission d'agence de 17 400 € TTC (dix-sept mille quatre cents euros toutes taxes comprises) ;

**Article 3 :** De rejeter les conditions de la DIA relatives à la constitution de servitudes préalablement à la réitération de l'acte et notamment rejeter la constitution de :

- La servitude de vue ;
- La servitude de non aedificandi et de non altius tollendi ;

**Article 4 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 5 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- Aux acquéreurs évincés.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à Maître  
de l'acte authentique de vente.

la rédaction

**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 « Télérécours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://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 02 JUL. 2025

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

02 JUL. 2025

S.G.A.R.

