

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle non bâtie cadastrée section BD numéro 188, lieu-dit Meravelles à Le Soler (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.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 Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) pour la période de 2020-2025 adopté par le conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 12 avril 2021 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 03/2013/06 du conseil municipal de la commune de Le Soler en date du 13 mai 2013, modifié par délibération du 12 septembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Le Soler en date du 25 mars 1996 instaurant, sous le régime du plan d'occupation des sols (POS), un droit de préemption urbain sur les zones U et NA, la délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2013 n° 04/2013/17 étendant le périmètre du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future du territoire communal telles qu'approuvées par le PLU ;

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, l'arrêté préfectoral n° 2015358-000 du 24 décembre 2015 portant transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en communauté urbaine et actualisation de ses actes 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 l'EPCI, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole 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 au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu l'étude de « Synthèse des diagnostics LE SOLER Grand cœur de ville », rédigée par l'Agence d'Urbanisme Catalane Pyrénées Méditerranée en date du 12 novembre 2020 ;

Vu la convention opérationnelle n° 0777PO2022 dite « Les quartiers du parc Zen » signée le 28 mars 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Le Soler et Perpignan Méditerranée Métropole, approuvée par le Préfet de Région le 29 mars 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 06619523C0102 reçue en mairie de Le Soler le 1^{er} décembre 2023, par laquelle maître Brice WENGER, notaire associé, sis 9 place de la République à Thuir, agissant au nom et pour le compte de Madame Domitille VANHOYE, Madame Anne-Sophie VANHOYE et Madame Marie Jeanne Louise MERLEN, a informé la commune de l'intention de ses mandantes, de céder sous la forme de vente amiable au prix de vingt-trois mille euros (23 000 €), comprenant une commission d'agence de cinq mille euros (5 000 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle non bâtie cadastrée section BD n° 188, libre de toute occupation, sise lieu-dit Meravelles à Le Soler, d'une contenance de 1 498 m².

Vu l'arrêté n° A/2023/108 du président de l'EPCI Perpignan Méditerranée Métropole en date du 22 décembre 2023 et reçu en préfecture des Pyrénées-Orientales le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la demande unique de communication de documents et la demande de visite, adressées 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 mandataire le 22 janvier 2024 et les propriétaires les 22, 24 et 25 janvier 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 courriel en date du 22 janvier 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 31 janvier 2024, date de 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° 2023-66195-95750 en date du 05 janvier 2024 ;

Considérant que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (Scot) recommande de maîtriser l'étalement urbain et ses conséquences, que les communes doivent donc définir des objectifs de consommation foncière et d'offre de nouveaux logements en rapport avec les besoins identifiés et en compatibilité avec le SCOT et les PLH lorsque ces derniers existent ;

Considérant que le Programme local de l'habitat pour la période de 2020-2025 fixe comme objectifs de référence pour la commune de Le Soler, en matière de développement urbain, la création de 529 logements supplémentaires dont 518 logements neufs ;

Considérant que la parcelle BD 188 est située en zone 2AU2 du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur, zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme, à vocation d'habitat, de commerces, de services, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipement ne permet pas un aménagement immédiat ;

Considérant que selon le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur, la commune de Le Soler entend définir un projet urbain cohérent et soucieux des contraintes morphologiques et sensibles de son territoire. Elle souhaite ouvrir la Ville en orientant l'urbanisation future en continuité du nouveau quartier des Meravelles, au sud de la voie ferrée. Que selon le plan d'orientation n° 2 du PADD, la parcelle BD 188 est située dans un secteur de mixité des typologies d'habitat et des formes d'accès, et s'inscrit dans le projet de quartier durable à l'Est du quartier des Meravelles en cours de développement ;

Considérant le rendu de l'étude de « Synthèse des diagnostics LE SOLER Grand cœur de ville », dans lequel la parcelle fait partie de la zone du projet d'aménagement urbain durable « Aspres-Meravelles » situé au sud de la voie ferrée ;

Considérant qu'en outre, la parcelle BD n° 188 est impactée pour partie par l'emplacement réservé n° 17 en vue de permettre l'élargissement du « chemin du clos » ;

Considérant que la commune de Le Soler et la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ont signé la convention opérationnelle susvisée qui a pour objectif une mission d'acquisitions foncières sur le secteur dit « Les quartiers du parc Zen » en vue de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant des logements dont au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des commerces, des services et équipements visant notamment au développement économique de la filière numérique ;

Considérant le caractère limitrophe de la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section BD n° 71, 72, 56, 189, 190, 202, 179, 178 et 258 propriétés de l'EPF d'Occitanie, à la parcelle objet de la décision de préemption ; cette continuité de la maîtrise foncière stratégique sur ce secteur permettra d'assurer le portage foncier et d'accompagner la commune dans son projet d'extension urbaine au sud de la voie ferrée ;

Considérant que ladite parcelle objet de la présente décision 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 nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur « Aspres-Meravelles » et pour partie contribuer à la création d'une voirie qui s'insère dans le projet d'ensemble ;

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 ;

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 BD n° 188, lieudit Meravelles à Le Soler.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à vingt-trois mille euros (23 000 €) 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 Brice WENGER
Notaire associé

DÉCISION 2024/34

Madame Marie Jeanne Louise MERLEN

17 avenue du Régiment de la Chaudière
80120 REGNIERE-ECLUSE

Madame Domitille VANHOYE épouse VILETTE

17 rue Folle Emprise
59213 ESCARMAIN

Madame Anne-Sophie VANHOYE épouse LESCH

201 rue du faubourg Saint Antoine
75011 PARIS

Madame Eva Aurore Evelyne MELLADO

8 bis carre d'en Quinta
66130 BOULETERNERE

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître GOUVERNAIRE, de Office Notarial de Millas, 161 avenue Jean Jaurès, 66170 MILAS, 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

27 FEV. 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

