

DÉCISION 2025/03

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AI n°106, sise 3 rue du Porche sur la commune de Sorède, 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.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 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice général de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022 ;

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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2.1-13.45 du conseil municipal de la commune de Sorède en date du 25 avril 2013, modifié notamment par délibérations du conseil municipal du 10 décembre 2013 et 19 avril 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 31 octobre 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu le schéma de cohérence territorial (SCoT) Littoral Sud approuvé en Comité Syndical le 02 mars 2020 ;

Vu le Plan Local de l'Habitat 2 (PLH) approuvé par le conseil communautaire de la communauté de communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris en date du 17 juillet 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 5.6-20.30 de la commune de Sorède du 29 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, à savoir droit de préemption urbain et droit de préemption concernant les zones d'Aménagement Différé, que la commune 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 n° 1060PO2024 dite « Cœur de Ville » signée le 14 octobre 2024 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Sorède, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

DÉCISION 2025/03

Vu la décision n° 2.3-24.53 du maire de la commune de Sorède, en date du 22 octobre 2024, reçue en préfecture le même jour, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain, sur la parcelle cadastrée section AI n° 106, au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Sorède le 11 octobre 2024, par laquelle [REDACTED], notaire à Céret, agissant au nom et pour le compte de Mme [REDACTED], de M. [REDACTED] et de Mme [REDACTED], a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de trois cent mille euros (300 000 €) comprenant une commission d'agence de dix-huit mille euros (18 000 €) toutes taxes comprises à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AI n°106, sise 3 rue du Porche à Sorède, d'une contenance de 433 m² ;

Vu la demande unique de communication des 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, notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception reçues par le notaire et Mme [REDACTED] le 2 décembre 2024, par Mme [REDACTED] le 4 décembre 2024 et par M. [REDACTED] le 7 décembre 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois, laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation du propriétaire en date du 9 décembre 2024 et vu le constat contradictoire établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, 18 décembre 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° 2024-66196-74642 en date du 25 octobre 2024 ;

Considérant que la carte de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Littoral Sud indique qu'il est nécessaire de privilégier les centralités et le tissu urbain dense pour l'accueil des commerces, et que le SCOT a identifié la commune de Sorède pour intégrer 20% de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Considérant que la parcelle objet de la DIA est en zone UA du PLU correspondant à la partie dense du centre du village ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU indique la nécessité de pérenniser le dynamisme du centre du village et de mettre en avant ses richesses humaines, culturelles et patrimoniales. L'orientation générale d'aménagement est de préserver et améliorer la qualité du cadre de vie du village, et favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Cela passe par la mise en œuvre d'une politique d'acquisitions foncières et saisir les opportunités existantes, notamment à l'Ouest du centre ancien pour réaliser des projets d'intérêt général et valoriser le cadre de vie dans le village (équipement publics ou privés d'intérêt général, espaces publics et/ou logements sociaux...).

Considérant que l'Agenda 21 de la commune de Sorède, pour la période de 2017-2027, fait part du souhait de la commune de dynamiser le secteur de l'ancien moulin en cœur de village, par la mise en place d'une veille, notamment sur ce secteur à forte valeur patrimoniale et l'instauration d'un dialogue avec certains propriétaires autour d'une réflexion de valorisation du site ;

Considérant que la délibération du Conseil municipal n° 2.3-24.85 du 2 septembre 2024, réitère la volonté d'acquérir des propriétés sur ce secteur afin de maintenir la dynamique du cœur ancien, par l'aménagement de logements, de commerces, d'espaces de culture et associatif ;

DÉCISION 2025/03

Considérant par ailleurs que le PLH préconise sur la commune de Sorède une production de 170 logements dont 20% logements locatifs sociaux, et 20% en accession sociale ;

Considérant que cette acquisition s'intègre dans un projet global de rénovation urbaine à travers notamment la création de logements locatifs sociaux, de locaux commerciaux, l'implantation d'activités touristiques, culturelles et associatives ; le but étant de maîtriser l'aménagement du secteur et ainsi préserver le patrimoine de Sorède ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières et immobilières a donc été confiée à l'EPF d'Occitanie en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement en rénovation urbaine afin de créer du logement dont au moins 25% de logements sociaux, des locaux commerciaux, activités touristiques, culturelles et associatives ;

Considérant enfin que la parcelle cadastrée section AI n°106 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à accueillir une opération de réalisation de logements locatifs sociaux ;

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 AI n°106, sise 3 rue du Porche sur la commune de Sorède, libre de toute occupation comme indiqué dans la DIA.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trois cent mille euros (300 000 €) 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 [REDACTED]
Notaire

[REDACTED]
[REDACTED]

Madame [REDACTED] NAVARRO
[REDACTED]
[REDACTED]

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

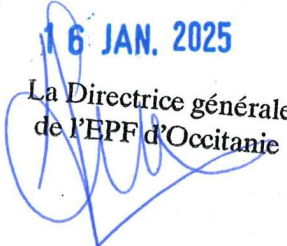
Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de M. [REDACTED] notaire à [REDACTED], 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

16 JAN. 2025
La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

