epf d'Occitanie

COURRIER ARRIVÉE
27 JUIN 2025
S.G.A.R.

DÉCISION 2025/76

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AB 197 sur la commune de Bélarga 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 ;

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 et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

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 ;

Vu la convention pré-opérationnelle dénommée « Les Terrasses du Télon » signée le 16 juin 2023 entre la commune de Bélarga, la communauté des Communes de la Vallée de l'Hérault l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région le 19 juin 2023 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023 ;

Vu le Plan Local d'Habitat (PLH) de la Vallée de l'Hérault 2025-2031 en cours d'élaboration ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Bélarga en date du 23 juillet 2019, modifié par délibération du 18 février 2025 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 18 février 2025 ;

Vu l'étude de programmation urbaine intitulée « Bélarga 2035 » réalisée en novembre 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Bélarga le 14 avril 2025, par laquelle maître [redacted], notaire à [redacted], agissant au nom et pour le compte de l'[redacted] a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT EUROS (121 500 €) augmenté d'une commission d'agence de DOUZE MILLE EUROS toutes taxes comprises (12 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée AB 197 sise 14 avenue du Télon sur la commune de Bélarga d'une contenance de 540 m² ;
Il est précisé dans la DIA que la vente de cette parcelle AB 197 est indissociable de la vente de la parcelle cadastrée AB 182 et que la commission d'agence à la charge de l'acquéreur englobe la vente des deux parcelles AB 197 et 182. La parcelle AB 182 a fait l'objet d'une autre DIA ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

DÉCISION 2025/76

Vu la demande unique de communication des documents portant sur la parcelle AB 197, adressée par la commune de Bélarga en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçue par les propriétaires respectivement les 22, 23 et 26 mai, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune le 2 juin 2025, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bélarga en date du 12 juin 2025 et transmise en préfecture en date du 17 juin 2025 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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-34029-31685 ;

Considérant le SCOT Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023 qui classe la commune de Bélarga comme village du secteur Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue comprenant 19 autres communes à l'échelle du SCOT ;

Considérant que ces communes sont soumises à une perspective d'accroissement important de populations dans les années à venir avec un besoin estimés de production de 6 920 logements entre 2018 et 2040 ;

Considérant qu'il est préconisé pour les pôles relais à conforter, dont la commune de Bélarga, de développer une offre de logements de proximité plus importante et diversifiée, quelques équipements intermédiaires et une offre de commerce attractive dans leur centralité ;

Considérant que le PLH de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est engagé depuis 2008 dans une politique volontariste de l'habitat et du logement, au travers de son programme local de l'habitat. Une croissance continue de 2 % par an de la population l'a conduite à développer une offre de logement social adaptée et d'attractivité des centres anciens dégradés ;

Considérant qu'au travers de son 3ème PLH qui sera prochainement approuvé pour la période 2025-2031, l'une des orientations stratégiques sera de veiller au développement de l'habitat raisonné, raisonnable et équilibré autour de son armature urbaine ;

Considérant le PLU approuvé le 23 juillet 2019, modifié le 18 février 2025 et son PADD qui fait état d'une richesse patrimoniale du cœur historique et d'une concentration d'équipements et de stationnement limité ;

Considérant que les orientations du document d'urbanisme mettent en exergue un développement urbain favorisant la mixité sociale en utilisant les terrains libres identifiés à l'intérieur du village, en intégrant une trame viaire maillée et cohérente, une insertion paysagère et la création d'espaces communs et d'équipements collectifs ;

Considérant que l'étude de programmation urbaine intitulée « Bélarga 2035 » réalisée en novembre 2024 par le groupement Coba & Viatec, ayant pour objectif la réalisation d'un Plan d'Actions sur la dynamisation du Centre-Bourg, prévoit une programmation mixte comprenant une vingtaine de logements, des cellules commerciales, un équipement public en lien avec le groupe scolaire ainsi que des aménagements paysagers ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

Considérant que la parcelle objet de la présente DIA fait partie de ce secteur de projet, qu'elle participe notamment de la réalisation de ces logements et qu'elle est nécessaire au projet d'aménagement global ;

Considérant que cette étude identifie ce secteur comme stratégique car il surplombe le fleuve Hérault et qu'il est desservi par la Rue des Marronniers (connectée à la RD) et par la rue des Berges de l'Hérault (accès piétons et vélo uniquement sur le projet) ;

Considérant que la parcelle cadastrée AB 197 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 de l'opération d'aménagement comprenant notamment du logement dont du logement locatif social ;

Considérant qu'au titre de la convention spécifique précitée la parcelle cadastrée AB 641, mitoyenne de la parcelle objet de la présente décision de préemption, fait l'objet de négociation amiable avec les vendeurs aux présentes ;

Considérant que les parcelles AB 197 et 641, citées ci-dessus, constituent avec les parcelles AB 640 et 641 appartenant à la commune de Bélarga et les parcelles 362 et 469 appartenant à la communauté des communes de la Vallée de l'Hérault, le tènement nécessaire à la réalisation dudit projet d'aménagement ;

Considérant que le conseil municipal en date du 12 juin 2025 a délibéré favorablement sur la préemption de la parcelle AB 182 objet d'une DIA concomitante à la DIA objet de la présente décision, liant la vente des deux parcelles ;

Considérant que la préemption de la parcelle AB 182 a été réalisée par la commune au prix de la DIA, soit 116 000 € auquel se rajoute 6 000 € de commission d'agence ;

Considérant que la vente des parcelles AB 182 et AB 197 sont liées, tel qu'il est en fait mention dans les DIA, et que la présente décision répond au caractère indissociable de la vente ;

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 AB 197 sise 14 avenue du Télon sur la commune de Bélarga.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (121 500,00 €) tel que prévu dans la DIA auquel il convient de rajouter SIX MILLE EUROS (6 000 €) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision :
- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

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 27 JUIN 2025

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE
27 JUIN 2025
S.G.A.R.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2