

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section AR n° 59 située 75 chemin des pouzets à VILLEVEYRAC 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.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L302-8 et L302-9-1 ;

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, par décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre, puis par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de Madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau (SCoT), approuvé par délibération du comité syndical du syndicat mixte du bassin de Thau en date du 04 février 2014 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée approuvé par le préfet de l'Hérault le 16 octobre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeveyrac approuvant la deuxième révision du Plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) en date du 22 février 2011 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeveyrac instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) opposable, en date du 4 mars 2025 ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2023-11-14332 du 17 novembre 2023 portant constat de carence, conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Villeveyrac ;

Vu la convention de carence quadripartite « Arrêté de carence 2023-2025 » - Opération d'aménagement - Axe 1, n° 1076HR2024, signée 31 octobre 2024 entre le représentant de l'État dans le département de l'Hérault, la commune de Villeveyrac, la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le Préfet de Région le 20 novembre 2024, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Villeveyrac ;

Vu l'arrêté du préfet du département de l'Hérault n° DDTM34-2025-03-15721 du 17 mars 2025, portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villeveyrac, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0343412500061 reçue en mairie de Villeveyrac le 30 juillet 2025, par laquelle Maître _____, notaire, agissant au nom et pour le compte des co-indivisaires : _____

_____, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous la forme de vente amiable au prix de 500 000 €, la parcelle bâtie cadastrée section AR n°59, sise Chemin des Pouzet, sur la commune de Villeveyrac, libre de toute occupation, d'une contenance de 2765 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 lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le mandataire et ses mandants respectivement les 19, 20, 22, 23, 26, 30 septembre, ainsi que le 3 octobre, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'accord donné le 29 septembre 2025 par l'un des propriétaires indivis, _____ pour qu'une visite sur place soit opérée le 6 octobre en sa présence ;

Vu la visite réalisée le 6 octobre à 14h30 en présence dudit propriétaire, d'un représentant de l'E.P.F. d'Occitanie et de Sète Thau Habitat, ainsi que la chef du service Parc public de Sète Agglopôle Méditerranée (SAM) ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2025-34341-65103 en date du 16 septembre 2025 ;

Vu l'étude réalisée par Sète Thau Habitat, reçue par mail en date du 15 septembre 2025 ;

Considérant que le SCoT du Bassin de Thau, approuvé par délibération du comité syndical du syndicat mixte du bassin de Thau n° 2014-07 en date du 04 février 2014 fixe l'objectif d'offrir un habitat adapté à la diversité des besoins des habitants du Thau. Pour des raisons de fonctionnalité, de limitation des déplacements et de maîtrise de la consommation d'espace, le SCoT met fin à la domination de la maison individuelle dans la production résidentielle et incite

à la production d'une offre diversifiée et alternative, qu'elle soit publique ou privée. De plus, il incite chaque opération à produire des logements de taille variable, et notamment des petits logements, pour répondre à la demande et à la capacité financière des jeunes ménages, des familles monoparentales, des personnes âgées ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU souhaite maintenir un taux de croissance démographique à 1% par an, qui correspond à un apport de 30 habitants, soit un besoin de 12 logements.

Considérant que la commune de Villeveyrac souhaite promouvoir le renouvellement urbain, notamment par la densification du tissu bâti lâche et l'urbanisation des dents creuses ;

Considérant que le PLH 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée indique que la commune de Villeveyrac présentait un taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 de 3%. La commune est donc soumise à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.

Considérant qu'en application de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Villeveyrac pour la période triennale 2020-2022 était de 85 logements, et que le bilan triennal ne fait état d'un taux de réalisation de l'objectif global de seulement 4 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 4,71 %, et qu'en conséquence la commune de Villeveyrac a fait l'objet d'un arrêté n° DDTM34-2023-11-14332 prononçant la carence, en date du 17 novembre 2023 ;

Considérant que, en application de la convention de carence susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villeveyrac en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, comprenant au moins 40% de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de Villeveyrac de réaliser les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation et, notamment en cas de carence, d'atteindre les objectifs de production en matière de création de logements locatifs sociaux, tels que définis pour les périodes triennales 2020-2022, 2023-2025, le cas échéant ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du département de l'Hérault, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Villeveyrac, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie sur le périmètre de la convention de carence susvisée, par arrêté n° DDTM34-2025-03-15721 en date du 17 mars 2025 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section AR n°59, situé en zone 2AU, un zonage destiné à l'urbanisation future et pour lequel tout projet à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus de 10 logements doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et a vocation à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

DÉCISION 2025/129

Considérant que les parcelles s'insèrent dans le projet qualitatif de démolition / reconstruction, s'intégrant parfaitement à l'environnement immédiat tout en restant mesuré sur la densification de la parcelle ;

Considérant que le projet proposé par le bailleur Sète Thau Habitat (STH) permettrait la construction d'un ou plusieurs bâtiments collectifs en R+1 avec entrées individualisées, comprenant environ 20 logements locatifs sociaux de type T2, T3, T4 et 20 places de stationnements ;

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 AR n° 59, sise 75 chemin des Pouzets, libre de toute occupation, sur la commune de VILLEVEYRAC.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à 500.000,00 €, tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

Article 4 : de notifier la présente décision au vendeur :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à Maître _____, de l'étude _____, sise _____, 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. 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 24 OCT. 2025


La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE



Page 4 sur 4