

Décision n°DEC_24_073

Objet : Décision d'acquisition du bien cadastré section AN n°099 par voie de préemption.

DÉCISION DU MAIRE

Le Maire de Pérols,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-18, L.2122-20, L.2122-22 et L. 2122-23 ;

Vu le Code de l'Urbanisme instituant le Droit de Préemption Urbain et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L300-1 et suivants, R.211.1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

Vu l'article L211-2 du code l'urbanisme relatif à la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et compétents en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal, en date du 26 avril 2007, instituant le Droit de Préemption Urbain ;

Vu le décret N°2014-1605 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole « Montpellier-Méditerranée-Métropole », et entraînant le transfert du droit de préemption urbain à la métropole ;

Vu les décisions du Conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 09 février 2016 et du 13 septembre 2018 délégrant à la commune de Pérols le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 juillet 2020, délégrant au maire l'exercice des droits de préemption que la commune en soit titulaire ou délégataire ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DA 03419823M0133 reçue en mairie le 5 décembre 2023 et adressée par Maître Laurent PICOLLET , Notaire à PRADES LE LEZ en vue de la cession d'une parcelle sise 33 GRAND RUE 34470 PEROLS, cadastrée section AN n°099 d'une superficie totale déclarée de 97m2 et appartenant à Mme AZEMA Lise, au prix de 472 800,00 € (QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS);

Vu la Charte de l'évaluation du Domaine fixant le montant au-dessus duquel la consultation de la direction régionale ou départementale des finances publiques est obligatoire ;

Vu l'avis des Domaines en date du 9 avril 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 Novembre 2014, décidant la révision du PLU de la Commune de Pérols ,

Considérant l'intérêt, ainsi que développé dans le rapport ci- annexé, que présente :

- La parcelle AN n°099 dans le cadre de la protection des commerces et dans l'objectif du maintien et de la préservation des commerces dans le centre ville ;

DECIDE

Article 1 : d'acquérir par voie de préemption le bien situé 33 Grand Rue cadastré section AN n°099 appartenant à Mme AZEMA Lise d'une superficie totale de 97ca ;

Article 2 : la Commune de Pérols préempte la parcelle cadastrée section AN n° 099 et ce au prix de 275 000,00 € (DEUX CENTES SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS) ;

Article 3: un acte authentique sera établi dans un délai de trois mois, à compter de l'accord sur le prix, conformément à l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme ;

Article 4 : le règlement de la vente interviendra dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix offert par la commune et accepté par le vendeur, conformément à l'article L 213-14 du Code de l'urbanisme ;

Article 5 : cette acquisition est exonérée des droits d'impôts d'Etat par application des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts modifié par l'article 21.1.1 de la Loi n° 82-1126 du 29 Décembre 1982 portant Loi des Finances (1983),

Article 6 : dans le cas où le vendeur ferait savoir à la commune qu'il n'accepte pas son offre, compte tenu des dispositions des articles R 213-8 et R 213-11 du Code de l'Urbanisme, un avocat sera pris pour saisir la juridiction compétente afin qu'elle fixe le montant de l'acquisition ;

Article 7 : M. le Maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet. La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget de la commune ;

Article 8 : M. le Directeur Général des Services de la Ville est chargé de la publication, de la notification à l'intéressé et de l'exécution de la présente décision, qui sera portée à la connaissance du Conseil Municipal et dont ampliation sera transmise au représentant de l'État pour contrôle de légalité ainsi qu'à Monsieur le Receveur Municipal.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait à Pérols, le 24 avril 2024
Par délégation du Conseil municipal,
Le Maire,
Jean-Pierre RICO



RAPPORT DE MOTIVATION

Annexé à la décision de préemption

Parcelle cadastrée section AN numéro 099 de 99 ca
Commune de Pérols
33 Grand Rue

Droit de Préemption des zones à urbaniser
Droit de préemption Urbain

Protection des commerces de proximité

I - Présentation de la commune

La commune de Pérols est située au sud-est de Montpellier, dans le département de l'Hérault, en bordure des étangs littoraux de l'Or/Mauguio et de Pérols/Méjean. Elle est bordée par les communes de : Mauguio, Palavas-les-Flots et Lattes.

Une situation particulière qui forge l'histoire de ce village. La pression urbaine de Montpellier a ainsi provoqué une forte augmentation de la population qui s'est traduite par une importante urbanisation et par l'implantation d'activités économiques (deux zones d'activités, le parc des expositions, l'Arena, ...).

A l'origine, Pérols était un village de pêcheurs et de vigneron installés au bord d'un étang, à quelques encablures de la mer. A partir des années 50, son développement s'accélère et, très vite, sa population passe de 900 pour atteindre plus de 9 000 habitants en 2022.

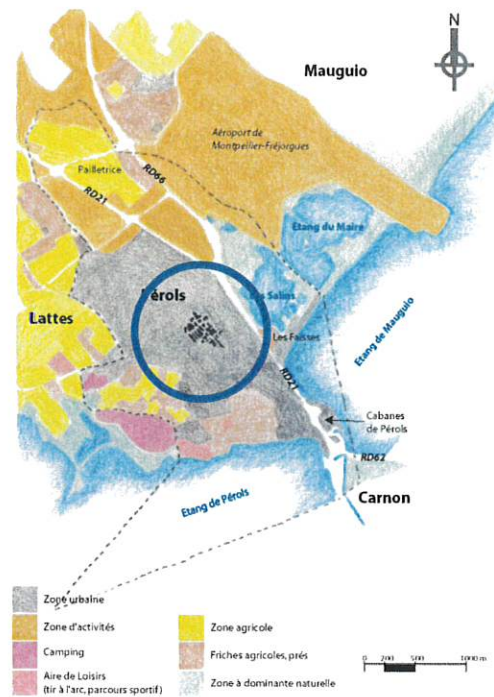
En effet, la situation stratégique de Pérols entre Montpellier et la mer en fait un secteur majeur pour le développement de la métropole.

Ces orientations sont notamment visées par le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 19 novembre 2019 et le futur PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) métropolitain.

II - Contexte de la commune

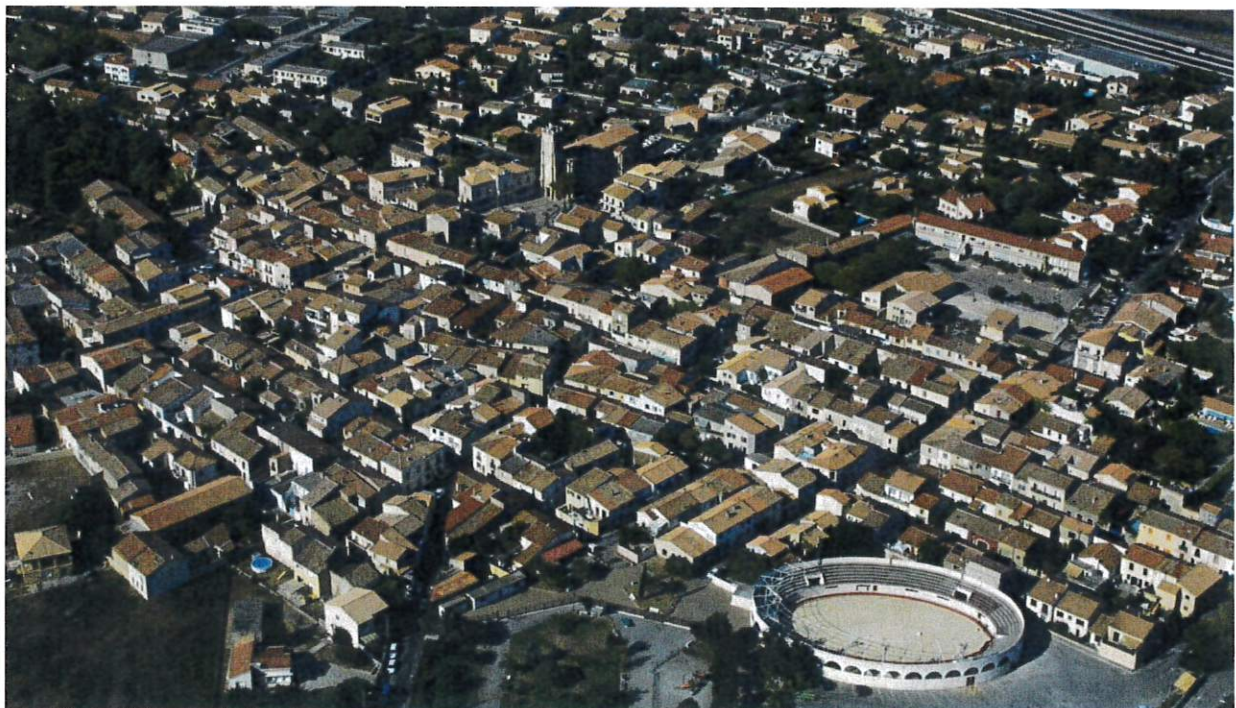
Comme d'autres communes de la Métropole méditerranéenne montpelliéraine, le village est devenu une ville au cours du siècle dernier. Son patrimoine bâti est limité. Cependant, certains bâtiments sont liés au passé de Pérols et ont acquis un caractère atypique. Qu'ils soit un lieu civique, de culte, du passé ou de fête, chacun a une histoire différente.

Si Pérols s'est urbanisée au cours des quatre dernières décennies, elle avait un point fort qui lui donnait son charme : son centre ville. Si certaines communes souffrent d'un manque d'identité souvent lié à l'absence d'un centre ville clairement défini, celui de Pérols est l'un des atouts majeurs de la ville avec des commerces locaux et d'autres artisans qui y exercent leurs activités. L'esprit «village» dans ce quartier unique, où les gens se connaissent. Chaque année le cœur de ville est le lieu privilégié des fêtes votives.



III - Présentation du secteur du cœur de ville

Le cœur de village est une zone urbaine dense. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu. Cette zone est affectée à l'habitat ainsi qu'à divers services et commerces de proximité.



Rue du centre de village



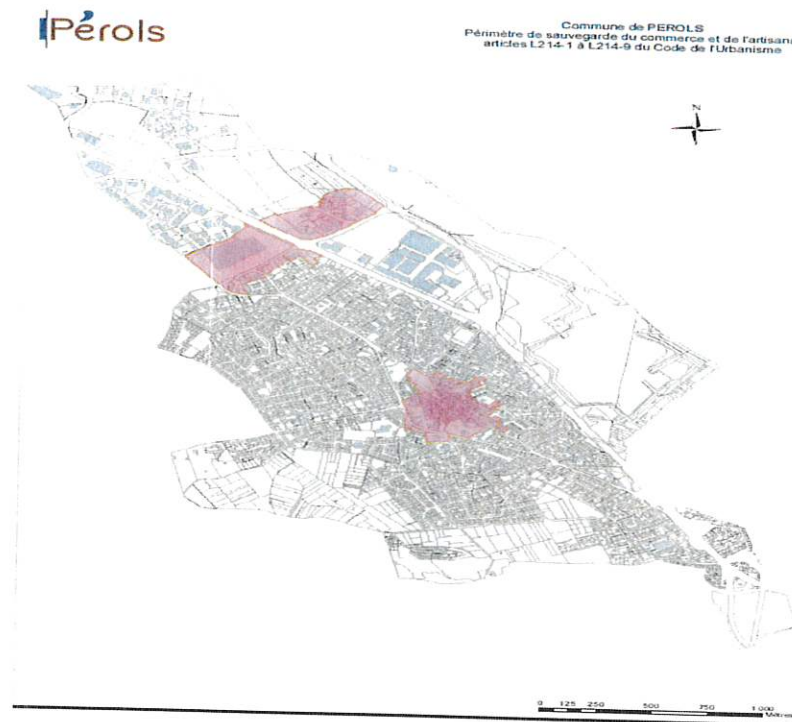
Dans le PLU de la commune de Pérols on distingue deux secteurs :

- UAa, correspondant au centre historique du village, regroupant le bâti le plus ancien présentant une forte homogénéité urbaine,
- Uab correspondant au centre élargit du village, incluant des constructions récentes et opérations d'ensemble, ainsi que des équipements publics (arènes, écoles, maison de santé, ...).

La zone UA est concernée par des règles graphiques :

- Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le secteur UAa
- Les édifices à conserver, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Les cours et jardins à conserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Les linéaires d'activités à renforcer au titre du L 151-16 du code de l'urbanisme.

La zone UA est aussi concernée par un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément aux articles L214-1 à L214-9 du code de l'urbanisme.



Cet outil permet à la commune de préserver le dynamisme et la diversité de l'offre commerciale sur le territoire.

IV - Présentation de la parcelle objet de la préemption

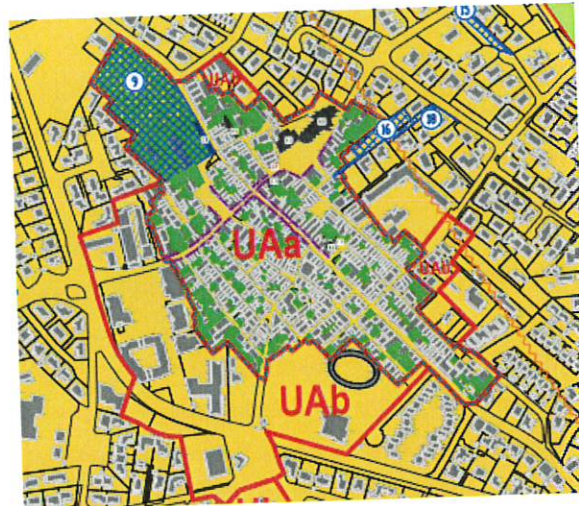
La parcelle cadastrée section AN numéro 099, d'une contenance de 97m² est située 33 Grand Rue. Elle présente un intérêt indéniable dans le cadre de la préservation du centre ville et de ses commerces.

Elle se situe en zone de Droit de Préemption Urbain et en Droit de Préemption Commercial.

Le 5 décembre 2023, la Commune de Pérols a reçu une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) DA 03419823M0133 (au titre du DPU) pour la parcelle cadastrée AN° 099.

La commune de Pérols a décidé de faire usage de son droit de de Préemption.

Au titre de l'aménagement urbain :
Elle se situe dans la zone UAa du PLU qui correspond à la zone de l'hyper-centre de Pérols. Cette zone est protégée par des règles urbanistiques particulières et par un droit de préemption commercial.



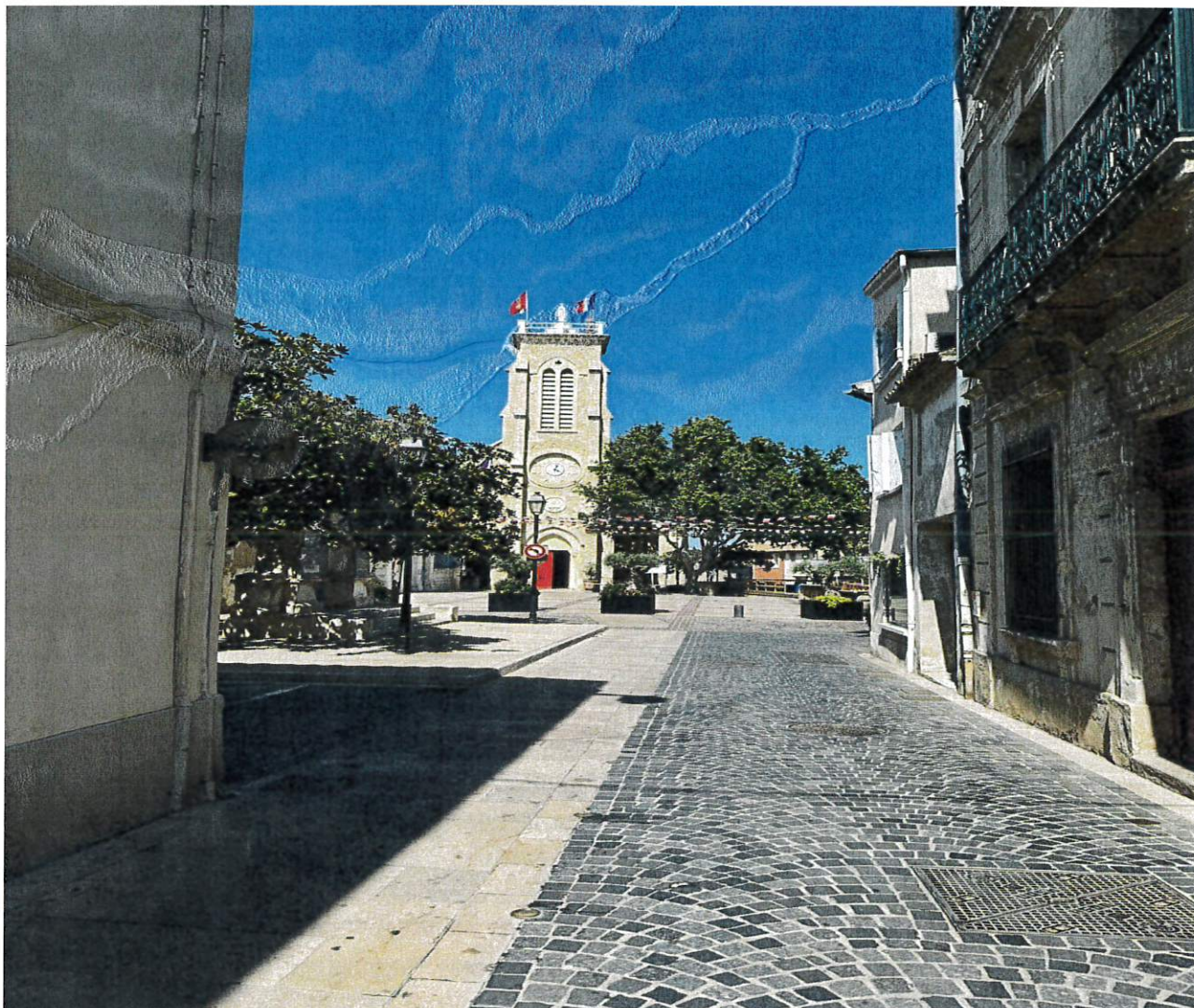
PLU DE PEROLS (carte de zonage)

Photo
aérienne
ENEDIS
2020



V - Intérêt de la parcelle

La parcelle cadastrée section AN n° 099 présente un intérêt indéniable dans le cadre de la politique de la commune dans la préservation des commerces de proximité. Elle est située au centre ville à proximité immédiate de la place Carnot, de la Mairie et de l'Église.



L'objectif premier de l'action foncière de la commune est de préserver le commerce de proximité et d'y garantir une certaine diversité de l'offre commerciale et ainsi de permettre aux habitants de la commune d'assurer la satisfaction de leurs besoins courants sans avoir à se déplacer dans un secteur géographique plus éloigné situé en périphérie.



La disparition des petits commerces de village est une des conséquences des évolutions de la société française. Les villages sont nombreux à se préoccuper du maintien des derniers commerces de leur commune et la commune de Pérols en fait partie. En effet, cafés, restaurants ou encore épiceries font partie des derniers lieux vivants des centres des villages.

Le lien social est menacé par la disparition des activités locales. Aujourd'hui, bistrot, supérettes ou boulangeries sont encore des points de rencontres qui nourrissent les relations humaines primordiales au bien-vivre des villages, les commerces contribuent à l'attractivité du territoire.

Ce commerce est essentiel pour la commune car il est dans l'hyper-centre. Il fait parti de la vie du village car c'est un lieu de relation humaines qui offre la possibilité de nouer des relations sociales, indispensables à la vitalité démocratique et citoyenne. Ce commerce est central lors du marché hebdomadaire du samedi, et de la fête du village.

La décision de préempter ce commerce a été décidée par la fréquence des changements de propriétaires, les fermetures longues et offres peu crédibles de reprise, les loyers trop onéreux. Le maintien d'une vie commerciale dans le village reste fragile. Les commerces de proximité sont souvent une base importante pour le dynamisme économique d'une commune. Même petit, un commerce réalise des transactions économiques.

Envoyé en préfecture le 26/04/2024

Reçu en préfecture le 26/04/2024

Publié le



ID : 034-213401987-20240424-DEC_24_073-AI

V - Prix

Le prix de vente mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner n°03419823M0133 est de 472 800 € dont 22800 € de commission vendeur.

La commune de Pérols décide d'exercer son droit de préemption sur cette parcelle au prix de vente estimé par le service des Domaines et mentionné dans son avis en date du 9 avril 2024 soit 275 000,00 €.