



## ARRÊTÉ DU MAIRE N° URB-2023-16

### EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION IMMEUBLE CADASTRE SECTION BC N° 220 SIS 32 RUE VOLTAIRE A CLERMONT L'HERAULT

**Monsieur le Maire de la ville de CLERMONT-L'HERAULT**

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et L. 300-1, L. 213-1 et suivants et R. 213-4 et suivants ;

**VU** les délibérations du Conseil Municipal des 23 mars 1987, 28 septembre 1987 et 19 janvier 2004 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones U et AU du PLU de la Commune ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2020 portant délégation au Maire pour exercer le droit de préemption urbain ;

**VU** la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), de la Commune de Clermont l'Hérault du 12 avril 2022 ;

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie le 9 juin 2023 ;

**VU** la demande de visite des lieux datée du 27 juillet 2023, postée le 2 août 2023 et reçue le 3 août 2023, restée sans réponse ;

**CONSIDERANT** que par la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 9 juin 2023 en Mairie, Maître Gayraud, Notaire à Pignan, informe la commune de Clermont l'Hérault de la vente par les consorts GUERRE des parcelles cadastrées à Clermont l'Hérault sections DN n° 89, 90 et 129 et section BC n° 220, pour un prix global de 680 000 € ;

**QUE** le prix de vente de vente est ainsi ventilé :

- Les parcelles DN 89 et 90 au prix de 599 999 €,
- La parcelle DN 129 au prix de 80 000 €,
- L'immeuble BC 220 au prix de 1 € ;

**CONSIDERANT** que la convention d'OPAH-RU du 12 avril 2022 a dressé un constat alarmant de la situation du centre-ville historique de Clermont l'Hérault ;

**QUE** le centre ancien cristallise en effet les difficultés clairement identifiées dans les études successives : bâtiments dégradés, vacance importante de logements, copropriétés dégradées et non constituées, paupérisation, espaces publics vieillissant, envahissement par les voitures, insuffisance des voies de circulation douce, difficultés d'accessibilité...

**QUE** l'insuffisance d'investissement sur plusieurs décennies a effectivement entraîné une déshérence et des dysfonctionnements majeurs :

- Dévitalisation du cœur de ville,
- Division de maisons de type unifamilial en plusieurs logements,
- Rotation forte des occupants de logements,
- Concentration des populations en situation de précarité,
- Dégradation du bâti faute d'entretien et du fait de la vacance,
- Développement des immeubles menaçant ruine,
- Fermeture des commerces de proximité...

**QUE** l'étude pré-opérationnelle préalable à l'établissement de la convention d'OPAH RU a permis de dégager des enjeux majeurs d'intérêt général qui nécessitent l'intervention des pouvoirs publics selon les orientations suivantes :

- mise en place d'un programme de requalification du centre ancien,
- traitement des copropriétés dégradées,
- recyclage des immeubles entièrement vacants,
- développement d'une offre de logements de qualité dans le centre (en location et en accession),

- soutien aux populations en place au regard des difficultés sociales constatées,
- amélioration des performances énergétiques des bâtiments à usage d'habitation,
- politique de maîtrise foncière publique pour des immeubles très dégradés vacants ou quasi-vacants dans certains îlots identifiés (dont fait partie l'immeuble objet de la présente décision),
- promouvoir l'attractivité du centre ancien ;

**CONSIDERANT** que les opérations de renouvellement urbains sont au nombre des opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 210-1 du même Code ;

**QUE** la convention d'OPAH-RU envisage l'exercice du droit de préemption au titre des moyens de maîtrise foncière concernant notamment les îlots et immeubles dégradés ;

**CONSIDERANT** que l'immeuble sis 32 rue Voltaire et cadastré section BC n° 220, qui s'élève sur trois étages et présente une surface de plancher d'environ 900 m<sup>2</sup>, est identifié par l'étude pré-opérationnelle préalable à la convention d'OPAH RU comme faisant partie d'un îlot d'immeubles de rapport situé autour de la Place Saint-Paul qui présentent un état très dégradé ou vacant ;

**QUE** cet immeuble, qui est situé en zone UA du PLU, n'est plus habité et n'a pas été entretenu par ses propriétaires depuis de nombreuses années, a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent le 5 avril 2019 ;

**QUE** les propriétaires n'ont pas mis en œuvre les travaux impartis par cet arrêté, laissant cet immeuble se dégrader encore davantage ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de la convention d'OPAH RU du 12 avril 2022, et notamment la maîtrise des habitats dégradés et la lutte contre l'habitat dangereux, devant l'inaction des propriétaires, et l'absence de garantie présentée par l'acquéreur pressenti quant à la réhabilitation de cet immeuble, il importe de faire usage du droit de préemption urbain ;

**QUE** ce droit de préemption peut s'exercer au prix fixé par la DIA, soit 1 € (un Euro) ;

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup> :

Il est exercé le droit de préemption urbain sur l'immeuble sis 32 rue Voltaire cadastrée à Clermont-l'Hérault section BC n° 220 au prix de 1 € (un Euro).

### Article 2 :

Le présent arrêté sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception à :

- l'Office notarial Premier Acte, Maître GAYRAUD Gilles sis 17 Avenue du Général de Gaulle 34 570 Pignan,
- Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 34 800 Clermont l'Hérault,
- Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 34 700 Saint Privat,
- Madame [REDACTED] domiciliée [REDACTED] 34 120 Pézenas,
- Madame [REDACTED] domiciliée [REDACTED] 34 800 Clermont l'Hérault,
- Madame [REDACTED] domiciliée [REDACTED] 34 800 Clermont l'Hérault,
- Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 34 800 Clermont l'Hérault,
- Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 34 800 Clermont l'Hérault,
- Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] 34 300 AGDE.

### Article 3 :

La dépense résultant de cette préemption par la Commune sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget communal, au chapitre 21, article 2115.

**Article 4 :**

Cette acquisition est exonérée de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement en application de l'article 1594-0 G B h du Code général des impôts.

**Article 5 :**

Il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine réunion obligatoire du Conseil Municipal.

**Article 6**

Monsieur le Directeur général des services et Monsieur le Trésorier Payeur municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera publiée au service de la Publicité foncière.

**Article 7 :**

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de Montpellier dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également, dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Maire, qui aura pour effet de proroger le délai de recours contentieux jusqu'à l'obtention d'une décision tacite ou expresse à ce recours gracieux.

Fait à Clermont l'Hérault, le 4 septembre 2023

Le Maire,



Gérard BESSIERE

Accusé de réception en préfecture  
034-213400799-20230904-URB-2023-16-AI  
Date de télétransmission : 06/09/2023  
Date de réception préfecture : 06/09/2023