



Dossier de préemption de la parcelle AB 189 – 23, rue de l’Hôpital

Rapport de présentation annexé à la
délibération n°29_2024 du 29/05/2024

Sommaire

Le porteur du projet

Le projet

La parcelle AB 189

Le prix

Le porteur du projet

Mairie de Roujan
1, place de la Mairie
34320 ROUJAN

Tél. : 04.67.24.60.66
Courriel : contact@roujan.fr

Horaires du secrétariat : du lundi au vendredi
de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30

Maire : Monsieur Jean BLANQUEFORT

Personne à contacter pour le projet :
Mme Marion GRILHOT, DGS

Le projet

La commune de Roujan a lancé le projet de renaturation de l'Espace Jean Raynal qui va permettre de relier le secteur accueillant les équipements publics (école primaire, CCAS, boulodrome, aire de jeux pour enfants, collège et salle polyvalente) au centre ancien tout en créant un îlot de fraîcheur l'agora de la commune, un lieu d'échanges et de rencontres.

Ce projet s'inscrit dans la démarche initiée par la municipalité qui est devenue commune Bourg-Centre Occitanie avec pour objectifs de :

- Conserver l'identité de la commune à la fois urbaine et rurale, économique et agricole,
- Capitaliser sur les atouts paysagers, naturels et patrimoniaux pour renforcer l'attractivité de Roujan,
- Développer les mobilités douces,
- Requalifier les espaces publics centraux,
- Renforcer la nature en ville et les liens entre la ville et les espaces naturels,
- Améliorer la porosité des différents tissus économique, urbains et les différents quartiers d'habitation.

Comme l'espace Jean Raynal, la parcelle AB 189 est situé dans la première couronne autour de la circulade, cœur le plus ancien de la commune.

L'objectif en en faisant l'acquisition est d'aérer ce secteur en

- Démolissant les bâtiments présents sur la parcelle et qui présentent un risque pour la sécurité compte-tenu de leur état de délabrement ;
- Créant un parking pour le stationnement des riverains, ce qui favorisera la réhabilitation du bâti et l'envie de vivre dans ce secteur, désenclavera la rue de l'Hôpital et désengorgera les rues étroites du centre-ville pour ;
- Créant des points d'apports volontaires des déchets afin de solutionner le problème des conteneurs individuels qui restent en extérieur dans cette zone où les habitations ne peuvent pas les accueillir ;
- Plantant des arbres de haute tige afin renaturer ce secteur et poursuivre la trame verte urbaine.



La parcelle AB 189

Carte d'identité de la parcelle 34237 AB 189 - ROUJAN

N° de compte P00375	Primitive	Date de l'acte 09/08/2007	Surface 690
Adresse 23 RUE DE L'HOPITAL			

Ayant droits de la parcelle

(P) | M PAVIA

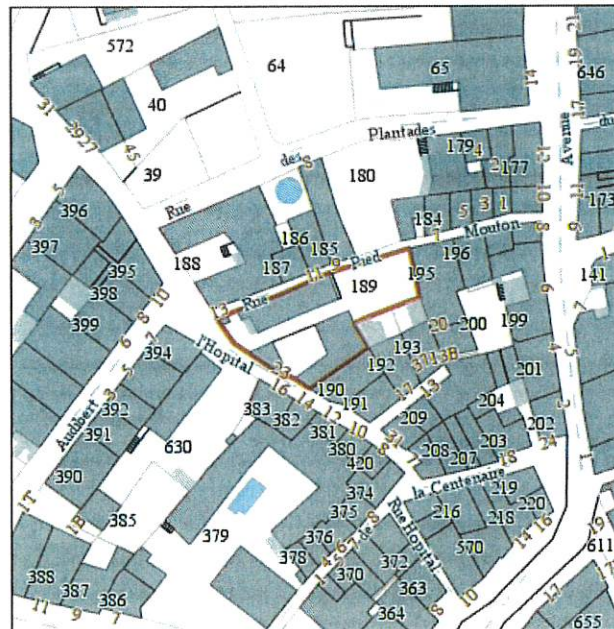
| 8 GR GRAND RUE 34290 LIEURAN-LES-BEZIERS

Locaux

N° invariant	Ayant droit	Nature du local	(Cat.)	Adresse	Occupation
2370536445	JEAN FRANCOIS PAVIA	Maison	8	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire
2370536446	JEAN FRANCOIS PAVIA	Maison	8	23 RUE DE L'HOPITAL	Local vacant
2370536447	JEAN FRANCOIS PAVIA	Dépendance bâtie isolée	B	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire
2370536448	JEAN FRANCOIS PAVIA	Dépendance bâtie isolée	B	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire

Règlement

Règlement	Observation
AC1 - Périmètre de protection d'un monument historique	
Aléas feux de forêt inexistant	
Retrait - gonflement des argiles : Aléa moyen	
U1	
ZPPA Roujan	



Echelle : 1/2000

Le prix

La commune de Roujan achètera ces parcelles au prix initial demandé par le vendeur soit pour la somme de 50 000 €

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner un bien

Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

A. Propriétaire(s)

Identité : Monsieur PAVIA Jean-François

Profession : maître de chai

Adresse : 8 Grand rue 34290 LIEURAN LES BEZIERS

Complément d'adresse : (Code INSEE 34139)

Quote-part en cas d'indivision :

Adresse email :

Indicatif si pays étranger :

Téléphone :

Pays :

Division territoriale :

France

B. Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne une division parcellaire

Adresse : 23 Rue de l'Hopital 34320 ROUJAN

Complément d'adresse : (Code INSEE 34237)

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 690

Situation du terrain

Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
0	AB	189	690		Non

C. Désignation du bien

Immeuble

Immeuble : Bâti sur terrain propre

Bien situé dans un lotissement

Propriétaire en cas d'immeuble bâti sur terrain d'autrui

Nom :

Prénom :

Adresse :

Complément d'adresse :

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres :	
Prés :	
Vergers :	
Vignes :	
Bois :	
Landes :	
Carrières :	
Eaux cadastrées :	
Jardins :	
Terrains à bâtir :	
Terrains d'agrément :	
Sol :	690

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le 31/05/2024

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE



Bâtiment vendu en totalité

Surface construite au sol (m²) :	
Surface utile ou habitable (m²) :	
Nombre de niveaux :	
Nombre d'appartements :	
Nombre d'autres locaux :	
Observations :	

Vente de volumes

Numero	Surface (m²)	Nature
--------	--------------	--------

Observations :

Bâtiment en copropriété

Numéro du lot	Bâtiment	Étage	Surface utile (m²)	Quote-part des parties communes	Nature
---------------	----------	-------	--------------------	---------------------------------	--------

N° d'inscription au registre des copropriétés :	
Le bâtiment est achevé depuis :	
Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	
En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :	

Droits sociaux

Désignation de la société :	
Nombre de parts cédées :	
Désignation des droits :	
Nombre total de parts :	
Nature :	
Numéro des parts :	

La cession conduit l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société

D. Usage et occupation

Usage

Habitation

Précision :

Professionnel

Précision :

Mixte

Précision :

Commercial

Précision :

Agricole

Précision :

Autre

Précision :

Occupation

Par le(s) propriétaire(s)

Précision :

Par un(des) locataire(s)

Précision :

Sans occupant

Précision :

Autre

Précision :

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le 31/05/2024

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE



Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a été exploitée sur le terrain

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens :

Préciser la nature :

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

Modalité de cession :

Vente amiable

Prix de vente ou évaluation hors commission (euros) :

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Évaluation hors commission (en chiffres) :

Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Autres (euros) :

Adresse précise du bien :

Description :

Modalités de paiement

Modalités de paiement :

Commission :

Précision :

Montant commission acquéreur (euros) :

TTC/HT :

Montant commission vendeur (euros) :

TTC/HT :

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le 31/05/2024

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE



Evaluation de la contrepartie :

Paiement :

Montant annuel (euros) :

Montant comptant (euros) :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Précision :

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Précision :

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant (euros) :

Bénéficiaire de la soulte :

Propriétaires contre-échangistes :

Bénéficiaire :

Estimation du bien apporté (euros) :

Estimation du terrain (euros) :

Estimation des locaux à remettre (dation) (euros) :

Estimation de l'immeuble objet de la location-accession (euros) :

Objet de la location-accession :

Adjudication

Volontaire

Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication :

Lieu de l'adjudication :

Montant de la mise à prix :

Estimation du bien (euros) :

G. Les soussignés déclarent

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le 31/05/2024

Berger
Levrault

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

- A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C a
- Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur :

- Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

Liste du (ou des) acquéreur(s)

Personne 1

Identité : Monsieur NUNES Alexandre

Profession : gérant de société

Adresse :

12 Bis avenue de la République 34490 MURVIEL LES
BEZIERS

Complément
d'adresse :

(Code INSEE 34178)

Adresse email :

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

Pays :

France

Division
territoriale :

Personne 2

Identité : Madame VINCENT Manon

Profession : agent immobilier

Adresse :

14 rue de la Tour 34320 ROUJAN

Complément d'adresse : (Code INSEE 34237)

Adresse email :

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

Pays :

France

Division
territoriale :

H. Le signataire n'est pas le propriétaire

Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] BANCAL-LECLERC ET BONETTO - [Raison sociale]
SCP

Qualité : Notaire

Numéro professionnel (SIRET) : 52318948800019

Type de société :

SCP

Représentant :

Maître BANCAL-LECLERC Catherine

Adresse :

51 avenue de Cassan 34320
ROUJAN

Complément d'adresse :

(Code INSEE 34237)

Adresse email :

accueil.34063@notaires.fr

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

0467246353

Pays :

France

Division
territoriale :

- J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

I. Observations

Observations :

Précision étant ici faite que la maison est en mauvais état d'entretien et est à rénover

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

Publié le 31/05/2024

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE

Berger
Levrault

Pièces obligatoires complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA06	Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble	PLAN CAD ROUJAN.pdf

Département :
HERAULT

Commune :
ROUJAN

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 19/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 31/05/2024

Reçu en préfecture le 31/05/2024

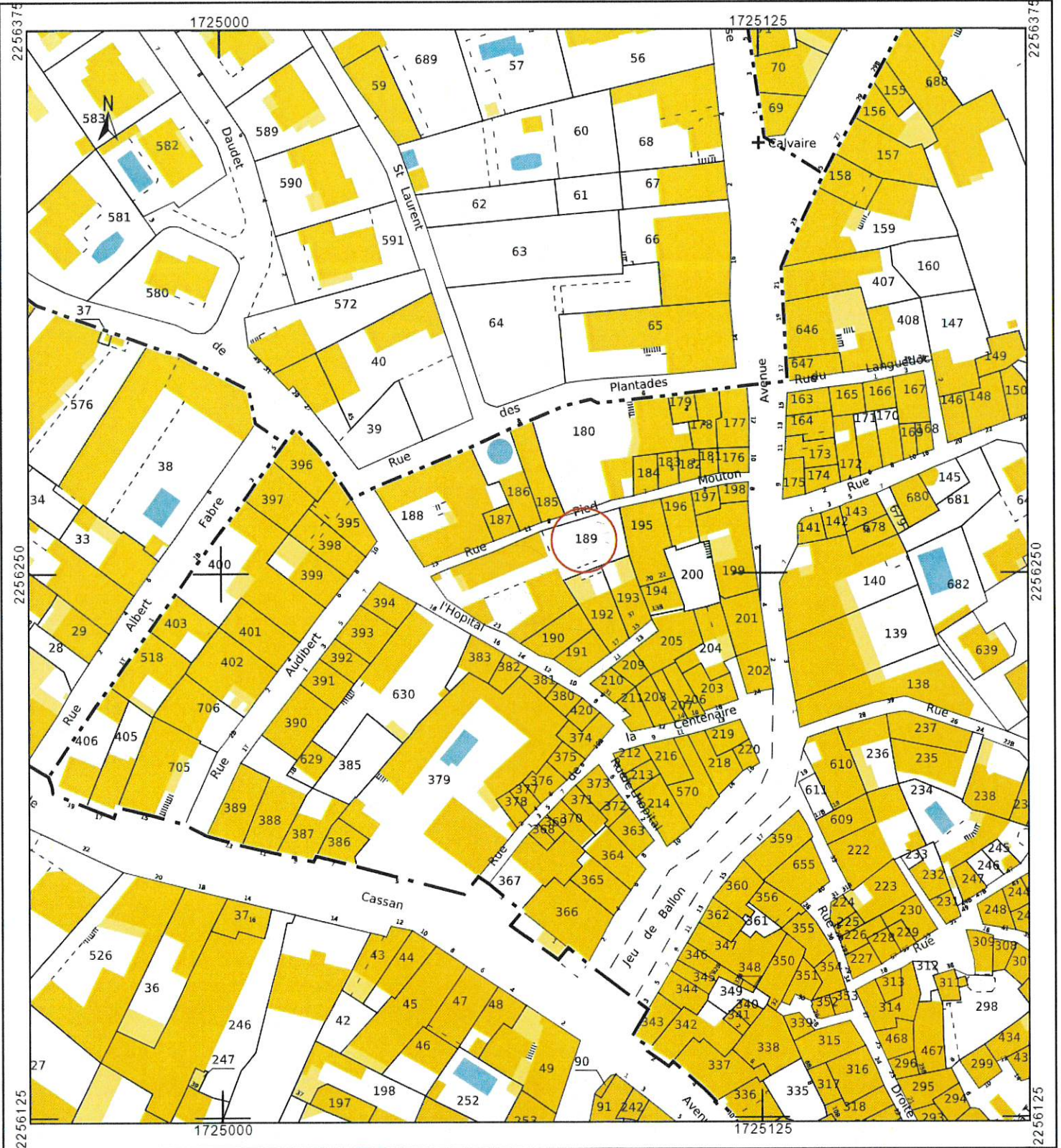
Publié le 31/05/2024

ID : 034-213402373-20240529-29_2024_01-DE

34522 BEZIERS CEDEX
tél. 04 67 35 69 03 - fax 04 67 35 69 00
cdf.beziers@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Carte d'identité de la parcelle 34237 AB 189

N° de compte P00375	Primitive	Date de l'acte 09/08/2007	Surface 690
Adresse 23 RUE DE L'HOPITAL			

Ayant droits de la parcelle

[P] M PAVIA

8 GR GRAND RUE 34290 LIEURAN-LES-BEZIERS

Locaux

N° invariant	Ayant droit	Nature du local	(Cat.)	Adresse	Occupation
2370536445	JEAN FRANCOIS PAVIA	Maison	8	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire
2370536446	JEAN FRANCOIS PAVIA	Maison	8	23 RUE DE L'HOPITAL	Local vacant
2370536447	JEAN FRANCOIS PAVIA	Dépendance bâtie isolée	B	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire
2370536448	JEAN FRANCOIS PAVIA	Dépendance bâtie isolée	B	23 RUE DE L'HOPITAL	Propriétaire

Règlement

Règlement	Observation
AC1 - Périmètre de protection d'un monument historique	
Aléas feux de forêt inexistant	
Retrait - gonflement des argiles : Aléa moyen	
U1	
ZPPA Rroujan	



Echelle : 1/2000



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



DECISION DU PRESIDENT n° 080/2024
En date du 21/05/2024

OBJET : Délégation du droit de préemption urbain du Président de la communauté de communes Les Avant-Monts à la commune de ROUJAN, sur la parcelle AB 189

Le Président de la Communauté de Communes les Avant-Monts,

Vu les dispositions de la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014, définissant les modalités de transferts de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9, L.5211-17 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 à L.213-1-2 et L.213-3 ;

Vu l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme qui permet au titulaire en matière de droit de préemption urbain de déléguer une partie du DPU notamment à une collectivité locale,

Vu l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 18/09/2017 approuvant le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à compter du 1^{er}/01/2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-1-1467, du 28/12/2017, portant modification des compétences de la communauté de communes « Les Avant-Monts » ;

Vu la délibération 115-2020, en date du 16/11/2020, par laquelle le Conseil Communautaire a notamment délégué à Monsieur le Président de la Communauté de Communes l'exercice du droit de préemption urbain et l'a autorisé à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à une commune membre de la Communauté de Communes, à l'occasion de toute aliénation d'un bien, et ce quel que soit le montant de la cession ;

Vu la DIA en date du 30/04/2024 établie par la SCP BANCAL-LECLERC, Notaires à ROUJAN.

Considérant l'information faite par la commune de ROUJAN sur son projet d'acquérir la parcelle AB 189 en vue de démolir les bâtiments implantés sur ladite parcelle, leur état ne permettant pas leur conservation afin de créer un parking, une zone de point d'apports volontaires pour les déchets et la plantation d'arbres de haute tige.

Considérant que ce projet d'utilité publique permettra de désenclaver et d'apporter de la nature à ce secteur du centre ancien de la commune et concourra à la création d'une trame verte urbaine entamée avec le projet de renaturation de l'Espace Jean Raynal.

DECIDE

ARTICLE 1 :

De déléguer le droit de préemption urbain à la commune de ROUJAN, pour toutes déclarations d'intention d'aliéner qui porteraient sur les parcelles cadastrées section **AB 189**.

Fait au siège de la Communauté de Communes

Le 21 mai 2024

Le Président :

Francis Boutes

