

Le Triangle d'Or

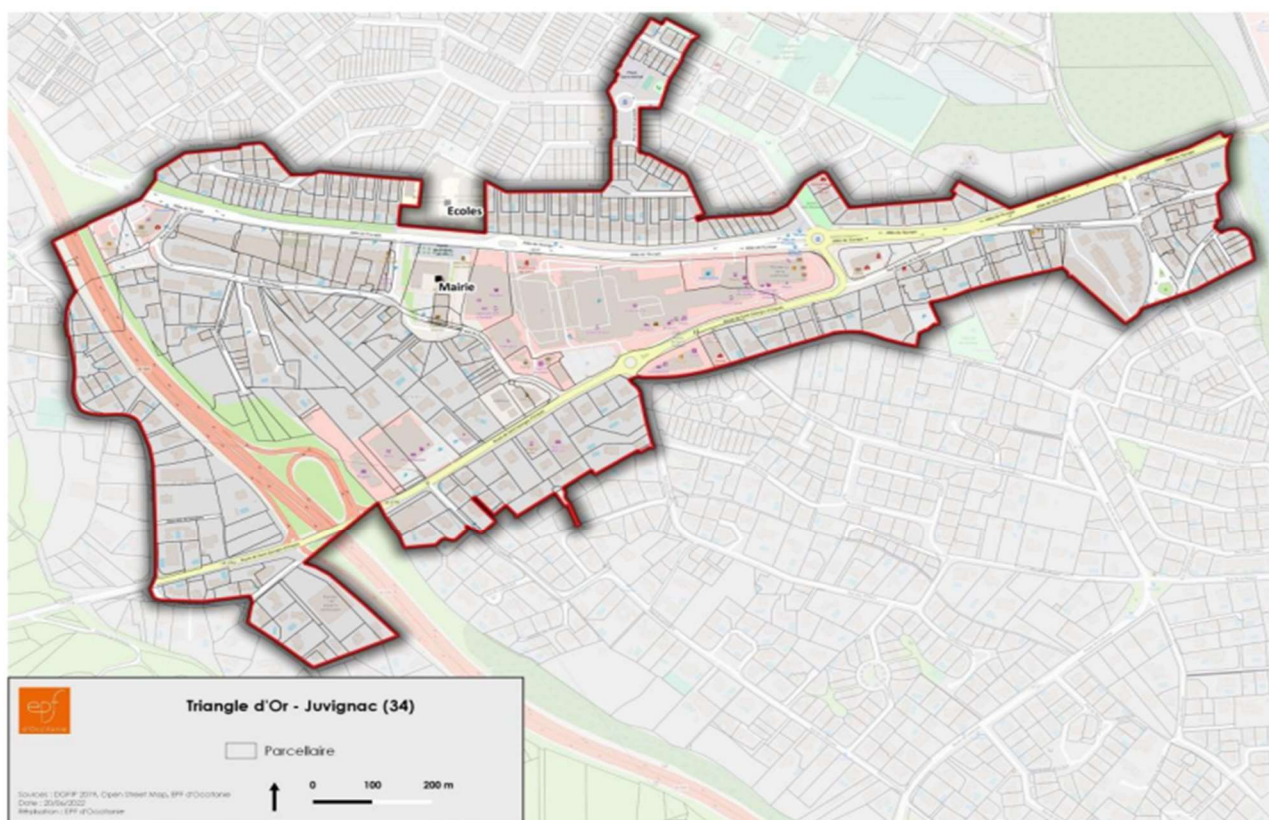
Le 4 Juillet 2022, le Conseil municipal de Juvignac a approuvé la signature d'une convention avec Montpellier Méditerranée Métropole et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) donnant à l'EPF "une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du Triangle d'Or".

L'objectif de ce montage est de permettre "sur le moyen/long terme la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux". Il est précisé par ailleurs, dans le préambule de la convention, que "La commune est accompagnée par un bureau d'études qui livrera d'ici juillet 2022 le plan guide urbain et paysager de Juvignac".

Quelques articles importants de cette convention sont reproduits au verso de ce document.

Le périmètre d'intervention est représenté ci-dessous. Par rapport à l'ancien périmètre du Triangle d'Or, on remarque l'extension importante **le long de l'Allée de l'Europe côté Les Garrigues** et à **l'entrée de Juvignac côté Montpellier vers la Plaine**, ce qui laisse supposer un intérêt particulier pour ces lieux.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



POUR REAGIR ET EVENTUELLEMENT AGIR FACE A CETTE SITUATION, IL FAUT :

- * créer (ou intégrer) un collectif des habitants du Triangle d'Or et rejoindre J.U.E, association parfaitement habilitée à défendre les intérêts des Juvignacois, y compris par voie judiciaire
- * exiger que la municipalité rende public sans délai le plan guide urbain et paysager de Juvignac cité dans le préambule de la convention
- * établir si possible un dialogue constructif et durable entre le collectif, J.U.E. et la municipalité
- * faire en sorte que le collectif et J.U.E. intègrent le comité de pilotage prévu à l'article 7 de la convention

Quelques extraits de la convention

ARTICLE 1 – OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

La commune de Juvignac et Montpellier Méditerranée Métropole confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Le Triangle d'Or » susceptibles d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux, des commerces, services et équipements publics et d'opérations de développement économique.

ARTICLE 2 – PERIMETRE D'INTERVENTION

Dans le cadre de la présente convention pré-opérationnelle, l'EPF est habilité à intervenir sur le secteur du Triangle d'Or sis sur la commune de Juvignac dont le périmètre figure en annexe * de la présente convention. De manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la commune ou de l'EPCI, afin d'acquérir toutes parcelles limitrophes à ce périmètre, si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération poursuivie.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'EPF

3.1 ENGAGEMENTS OPERATIONNELS

Ainsi, dans le cadre la présente convention, l'EPF s'engage :

- à réaliser ou affiner si besoin, et à la demande de la commune et de la Métropole, les études foncières nécessaires à la délimitation des périmètres opérationnels définitifs d'intervention de l'établissement
- à acquérir par voie amiable, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation du droit de préemption ou de priorité de la collectivité, ou par voie délaissement, les premiers biens présentant un réel intérêt par rapport aux intentions du projet en cours de définition.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS

4.1 ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Au titre de la présente, la commune s'engage : Sur les 3 premières années :

- à lancer les études nécessaires à la définition de son projet avec l'appui de l'EPF si elle le souhaite ;
- à solliciter la Métropole pour engager les démarches relatives à la modification ou la révision éventuelle des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation de l'opération ;
- à mettre en place les outils fonciers en vue de la réalisation de son projet dès validation de celui-ci par le conseil municipal ;
- à traiter, dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, PUP, expropriation), la question du relogement conformément aux obligations de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, à contribuer au relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent avec l'appui de l'EPCI selon les possibilités et disponibilités du pôle économique.

ARTICLE 6 - MODALITES D'INTERVENTION FONCIERE

6.1 MODALITES D'ACQUISITION FONCIERE

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des parcelles situées dans le périmètre défini à l'article 2, soit à l'amiable, soit par exercice des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme s'il en est délégataire ou titulaire soit, le cas échéant, par voie d'expropriation. L'EPF peut également procéder, à la demande des collectivités, à l'acquisition de biens faisant l'objet d'une procédure de délaissement en application des articles L.211-5, L.212-3 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF est réalisé dans la limite du prix fixé par la direction départementale des finances publiques lorsque son avis est obligatoire ou, le cas échéant, par la juridiction de l'expropriation.

ARTICLE 7 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

L'EPF, la commune et l'EPCI conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention, notamment à travers un bilan annuel d'exécution. Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant les collectivités signataires et l'EPF, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles. Le comité de pilotage se réunit à l'initiative de l'un des deux signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers.