



## Décision n° 2020-21

Page 1 sur 4

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BS n° 255 de la Commune de FONSORBES (31) 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. 213-18 ;

**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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

**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 ;

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de 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 plan local d'urbanisme dont la seconde révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2020, rendue exécutoire le 12 février 2020 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2005, instaurant le Droit de Préemption Urbain, renouvelé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 28 août 2008. Ce DPU est renforcé dans les zones urbaines du PLU par délibération en date du 25 février 2010 ;

**Vu** la délibération n°2020-28 du conseil municipal du 17 février 2020, approuvant le renouvellement du Droit de Préemption Urbain Simple sur toutes les zones urbaines et à urbaniser ainsi que le renouvellement du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les zones urbaines telles que définies dans la délibération du 25 février 2010 et au regard de la seconde révision du PLU approuvée ;

**Vu** la délibération n°2020-28 du conseil municipal du 17 février 2020, donnant délégation à Madame le Maire pour exercer, en tant que besoin, le Droit de Préemption Urbain, conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et à subdéléguer ce droit à un de ses adjoints (article L 2122-23 du CGCT) ;

**Vu** la délibération n°2020-30 du conseil municipal de la commune de Fonsorbes en date du 17 février 2020 autorisant le Maire à déléguer ponctuellement l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé sur le périmètre défini par la convention d'anticipation foncière ;

**Vu** les délibérations n°2018/147 du conseil municipal de la commune de Fonsorbes et n° 2018/110 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Muretain des 12 juillet 2018 et 25 septembre 2018, approuvant la signature d'une convention d'anticipation foncière entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Fonsorbes et la communauté d'agglomération du Muretain intitulée « Centre-ville », ayant pour objet d'assurer les acquisitions foncières préalables à la mise en œuvre du projet de redynamisation du centre-ville de Fonsorbes qui comprendra des opérations de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

**Vu** la convention d'anticipation foncière n°0412HG2018 signée le 17 octobre 2018, approuvée par le Préfet de la Région Occitanie le même jour ;

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°03118720F0253 reçue en Mairie de Fonsorbes le 27 décembre 2019, par laquelle Maître Jennifer MEMBRE, notaire à La Salvetat Saint-Gilles, agissant au nom et pour le compte de Madame Faustina VICENTE GARCIA, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 190 000,00€ (CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS), la parcelle cadastrée section BS n°255 située 2 266 route de Tarbes, d'une contenance cadastrale de 140 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication de document et de visite effectuée par la commune de Fonsorbes, en date du 13 février 2020 suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la transmission des documents demandés par le notaire mandataire en date du 17 février 2020, point de départ de la reprise du délai, et le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité réalisé le 4 mars 2020 ;

**Vu** la décision du Maire de la commune de Fonsorbes du 4 mars 2020, reçue en préfecture le 4 mars 2020 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie relativement à l'aliénation portant sur la parcelle cadastrée section BS n°255 ;

**Vu** l'avis du Directeur Départemental des Finances Publiques n°2020 31187V0557 en date du 9 mars 2020 ;

**Considérant** que, dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 27 avril 2017, la commune de Fonsorbes est identifiée comme un pôle de service dans l'armature urbaine du SCoT, et que sa fonction est ainsi d'organiser le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités (offres de service et d'emplois, accueil de tous les habitants) ;

**Considérant** que, dans ce même Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 27 avril 2017, le PADD prévoit de renforcer l'offre locative sociale et très sociale sur les centralités et les polarités, de développer l'offre intermédiaire et de produire du logement abordable pour les primo-accédants ou adapté au vieillissement de la population ;

**Considérant** que, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fonsorbes, dont la seconde révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2020, rendue exécutoire le 12 février 2020, le PADD prévoit notamment de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière dans une perspective de maîtrise et de diversification du développement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité ;

**Considérant** l'étude de valorisation et de développement du centre-ville menée par Atelier Sol et Cité pour la commune de Fonsorbes mettant notamment en lumière le manque de qualité architecturale du bâti le long de la RD 632 et le besoin de favoriser et contrôler la densification en bord de voie ;

**Considérant** que, le contrat bourg centre 2019-2021 de la commune de Fonsorbes constate une offre de logement peu diversifiée et une faible densification, ainsi qu'un étalement urbain de lotissements au détriment de la densification de l'urbanisation existante, et envisage ainsi de favoriser la densification avec un habitat durable et de qualité et la diversification de l'offre en logements, notamment par un travail sur la requalification des abords de la route de Tarbes ;

**Considérant** les analyses de capacité menées par l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de la convention précitée et mettant en lumière l'intérêt de la mise en œuvre d'une réserve foncière sur cette parcelle en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement comprenant du logement social, par réhabilitation ou démolition reconstruction et éventuellement des commerces en rez-de-chaussée ;

**Considérant** en effet que la parcelle présente un intérêt pour répondre aux besoins de densification et de production de logement social en tissu constitué, notamment à travers sa requalification et son intégration au sein d'une opération d'ensemble à l'échelle de l'îlot, assurant à terme la création de logements dont des logements locatifs sociaux ainsi que la requalification de son front bâti, situé aux abords de la route de Tarbes et permettant ainsi de participer à la réalisation des objectifs des études précitées ;

**Considérant** la position centrale de l'immeuble cadastré section BS n°255 au sein du centre-ville de Fonsorbes, jouxtant ou à proximité des immeubles pour lesquels l'EPF d'Occitanie mène des négociations en vue d'une acquisition, dont notamment les parcelles cadastrées section BS n°251, 252, 247, 248, 331, 332 et 244 ou bien des immeubles déjà propriété de la commune, dont les parcelles cadastrées section BS n°250 et 261, permettant à terme la maîtrise foncière de l'îlot conformément aux objectifs de la convention d'intervention foncière précitée ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée BS n°255 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux ;

**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'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<sup>er</sup> :** De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie cadastrée section BS n°255, sise 2 266 route de Tarbes, sur la commune de Fonsorbes.

**Article 2 :** D'exercer le droit de préemption urbain aux prix et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir un prix net de 190.000,00 € (CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS), conformément aux dispositions de l'article R. 213-8 b) du code de l'urbanisme.

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

**Article 4** : De notifier la présente décision à :

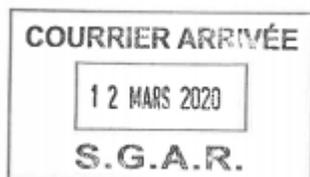
- Maître Jennifer MEMBRE  
52 avenue du Château d'Eau  
31880 LA SALVETAT-SAINT-GILLES (Notaire)
- Madame Faustina VINCENTE GARCIA  
3 route de Seysses  
31470 FONSORBES (Propriétaire)
- Monsieur Alexandre SONG  
718 Jiaozhou Road  
Bld2, Appt 708  
200040 SHANGHAI, CHINE (Acquéreur évincé)

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

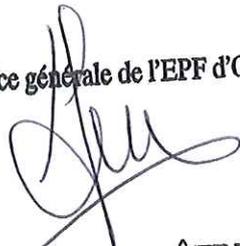
**Article 5** : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Toulouse, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux 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).

A Montpellier, le

**1 2 MARS 2020**



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



**Sophie LAFENÊTRE**