

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AE 264 de la Commune de Pinsaguel 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, puis par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie, et par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre ;

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 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 (PLU) approuvé par délibération n°7 du 23 février 2011 et dont la révision a été approuvée par délibération n°39-2019 du Conseil Municipal de la Commune de Pinsaguel en date du 9 juillet 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune Pinsaguel n°8 en date du 23 février 2011 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU et la délibération n°40-2019 en date du 9 juillet instituant ce droit pour les zones U et AU telles que définies par la délibération précitée approuvant la révision du PLU en date du 9 juillet 2019.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Pinsaguel du 23 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire, notamment d'exercer, au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code ;

Vu la décision du Maire de Pinsaguel en date du 27 mai 2020 et transmise en préfecture en date du 28 mai 2020 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle signée le 30 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pinsaguel et la Communauté d'agglomération du Muretain ; transmise au service général des affaires régionales de la Préfecture de la Région Occitanie en date du 30 avril 2018 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Pinsaguel le 8 avril 2020, par laquelle Maître François CHABERT, notaire à Toulouse agissant au nom et pour le compte de Madame Marie REMY a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent soixante-huit mille euros (168 000 euros), la parcelle cadastrée AE264 située 58 rue d'Andorre à Pinsaguel d'une contenance de 427 m². Il est également précisé qu'aux termes de la DIA une somme de 8 000 euros TVA incluse est à la charge du vendeur.

Vu la loi n°202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 ; et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions.

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n°2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19, par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire, notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption, et par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire

Vu que, par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est reporté et commence à courir à compter du 24 mai 2020 pour sa durée initiale, soit une durée de deux mois.

Considérant que le projet urbain inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 9 juillet 2019 envisage de prioriser le renforcement de la centralité de Pinsaguel, en constituant notamment un espace public de lien social, bordé d'équipement commerciaux et services et de logements diversifiés pour de nouveaux modes d'habiter ;

Considérant que pour ce faire, le projet urbain tel qu'inscrit dans le PADD du PLU prévoit :

- de préserver l'activité du centre historique de Pinsaguel en repensant l'offre de locaux commerciaux notamment sur la place de la mairie en vue de renforcer l'attractivité et la compétitivité du centre-bourg de Pinsaguel ;
- de requalifier le bâti potentiellement indigne ou en voie d'abandon pour participer au renouvellement urbain du centre historique, par l'accueil de nouveaux habitants ;
- d'assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU précise que l'objectif de densification du centre historique consiste à la fois à maîtriser la densité afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant et à mobiliser le foncier des quartiers d'habitat existants dans un but de renouvellement et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation « densification » a été mise en place sur le secteur centre historique au Nord où des fonds de parcelles sont densifiables ; ladite orientation répondant notamment aux objectifs inscrits dans l'axe 1 du PADD qui vise à assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses ;

Considérant que la densification de ce secteur permettra d'une part de renforcer le poids du centre en lui donnant de l'épaisseur et d'autre part de renouveler l'offre de logement dans le secteur attractif du centre, bénéficiant de la proximité avec les équipements et les commerces ;

Considérant que le centre-ville historique de la commune de Pinsaguel objet de ces ambitions est constitué autour de la place du Général Berdoulat et de l'axe structurant de la rue d'Andorre ;

Considérant que la parcelle AE264 objet des présentes se situe sur la rue d'Andorre, et est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « densification » ;

Considérant que cette parcelle est faiblement bâtie, qu'elle est vacante et dégradée, et que son fond de parcelle non bâti pourra également être mobilisé pour une opération de densification avec le cas échéant l'adjonction d'autres parcelles après acquisitions amiables complémentaires ou par préemption complémentaire ;

Considérant que la convention opérationnelle « Mairie » conclue entre la commune de Pinsaguel, la Communauté d'agglomération du Muretain et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en date du 30 avril 2018 a pour objet de confier une mission d'acquisitions foncières à l'EPF d'Occitanie en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée AE264 est comprise dans le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée, et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de requalification et de densification avec la construction de logements diversifiés ;

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'Etablissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée AE 264 située 58 rue d'Andorre à Pinsaguel.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent soixante-huit mille euros, étant précisé qu'une commission d'agence de 8 000 euros TVA incluse sera due par le vendeur conformément à la DIA

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître François CHABERT
6 rue BAYARD
31 000 TOULOUSE

Madame Marie REMY
EHPAD L'acacia
Route de Caussidières
31560 NAILLOUX

Monsieur Olivier BORIES
20 rue Thomas Edison
31400 TOULOUSE

Madame Bérengère BOSI
20 rue Thomas Edison
31400 TOULOUSE

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 **16 JUIN 2020**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE