



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section HI n° 26 et 27 et section HL, n°232, situées à Muret, lieu-dit « L'Escloupet » (DIA TROUSSIER - secteur « Bellefontaine »), à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-8 c) 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° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé 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 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 la délibération du 19 novembre 2013 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Muretain adoptant son second Programme Local de l'Habitat (2014-2019) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2005/149 en date du 22/11/2005 ayant fait l'objet d'une 9ème modification par délibération n°2017/115 du 11/07/2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Muret n°2005/150 en date du 22/11/2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU opposable ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2018/094 en date du 07/06/2018, approuvant la signature d'une convention opérationnelle entre la Commune de Muret, le Muretain Agglo et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) pour l'accompagnement de la maîtrise foncière dans le secteur de Bellefontaine ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2018/123 du 12 juillet 2018 approuvant le principe de développement d'un nouveau quartier situé entre le cœur urbain et la ZAC des Pyrénées, et confirmant la poursuite des acquisitions foncières dans le secteur Bellefontaine par le biais de l'action de l'EPF Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle n° 0383HG2018 signée le 17 Juillet 2018 entre la commune de Muret et la Communauté d'agglomération du Muretain Agglo et l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Muret n°2018/142 du 13 septembre 2018 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie afin de préempter pour le compte de la commune de Muret, les parcelles objet de la DIA visée ci-après, à un prix inférieur ou égal à l'avis du Service des Domaines ci-dessous visé ;



Vu la DIA reçue en Mairie de Muret le 26/07/2018, par laquelle Maître Stéphane SIGUIE, notaire à Muret, informe la commune de l'intention de son mandant, ensemble Annie TROUSSIER, Henri TROUSSIER et Marc TROUSSIER, d'aliéner sous forme de vente amiable, au prix de TROIS MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (3.650.465,00€) les parcelles situées sur la commune de Muret lieu-dit « L'Escloupet », cadastrées section HI n°26, d'une contenance de 4 900 m², section HI n°27, d'une contenance de 47 160 m² et section HL n°232, d'une contenance de 4 101 m², en l'état libre d'occupation ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2018 31 395V1133 en date du 24 août 2018 ;

Considérant qu'au titre de la politique communautaire en matière d'habitat inscrite dans le Programme Local de l'Habitat approuvé le 22 Novembre 2013, il est fixé comme orientation première de promouvoir une géographie préférentielle du développement de l'habitat. Cette orientation consiste notamment à prendre appui sur le maillage urbain pour diversifier l'offre de logements et polariser son développement. Sur la commune de Muret (faisant partie de la zone d'intensification urbaine), il est prévu de conforter l'intensification urbaine au moyen d'opérations d'aménagement d'ensemble, dont l'opération dénommée « Bellefontaine », d'une densité recommandée de 35 logements par hectare ;

Considérant que le PADD du PLU délimite le secteur dit de Bellefontaine comme voué au développement de l'habitat à dominante pavillonnaire et à la création de nouveaux équipements structurants (collège, etc) ;

Considérant que les parcelles objet de la DIA susvisées se situent dans le périmètre du susnommé projet « Bellefontaine », en zone à urbaniser (AU0) du PLU destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour l'accueil de futurs quartiers d'habitat ;

Considérant que selon l'étude réalisée par le cabinet Atelier Sol et cité pour le compte de la commune de Muret, il est projeté de réaliser une opération à dominante d'habitat de près de 300 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux. Il est prévu également de réaliser un collège et ses installations sportives attenantes et des espaces, ainsi que des espaces publics ;

Considérant que la commune de Muret a d'ores et déjà acquis plusieurs parcelles (HK3, d'une superficie de 21 952 m² ; HK4 d'une superficie de 7698 m² ; HK 5 d'une superficie de 6670 m² ; HK 10 d'une superficie de 5151 m² ; HK 16 d'une superficie de 8972 m² ; HK 19 d'une superficie de 5307 m² ; HK 90 d'une superficie de 25463 m² ; et HK 122, d'une superficie de 2015 m²), dans le but précité ;

Considérant que dans ce contexte, la commune de Muret et la Communauté d'agglomération du Muretain Agglo ont confié à l'EPF d'Occitanie, par convention opérationnelle précitée, une mission d'acquisition foncière pour poursuivre et finaliser la maîtrise foncière du secteur Bellefontaine ;

Considérant que les parcelles objet de la DIA susvisée font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée et qu'elles ont vocation à constituer une partie de l'emprise foncière du projet précité ;

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'Occitanie d'exercer, sur les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix proposé est excessif.

La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles situées sur la commune de Muret lieu-dit « L'Escloupet », cadastrées section HI n°26, d'une contenance de 4 900 m² et section HI n°27, d'une contenance de 47 160 m² et lieu-dit « Blanquettes », section HL n°232, d'une contenance de 4 101 m², en l'état libre d'occupation.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à UN MILLION CENT VINGT TROIS MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (1 123 220 €), conformément à l'avis de France Domaine visé ci-avant;

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- | | |
|---|--|
| - Notaire mandataire
Maître Stéphane SIGUIE
DSM notaires associés
18 routes d'Eaunes – BP 57
31 600 MURET | - Propriétaire indivis
Monsieur Henri TROUSSIER
23 rue Jean Lestrade – 14
chemin de la Pyramide
31 600 MURET |
| - Propriétaire indivis
Madame Annie TROUSSIER
23 rue Jean Lestrade
31 600 MURET | - Propriétaire indivis
Monsieur Marc TROUSSIER
Domaine de La Blandine
31 600 MURET |
| | - Acquéreur
Groupe GARONA
59 avenue de Cornebarrieu
31700 BLAGNAC |

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

24/09/2018

la directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE



