



COURRIER ARRIVÉE

- 7 MAI 2019

S.G.A.R.

Décision 2019-21

Page 1 sur 4

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AL n° 66 située au 1 rue des Justices à Mauvezin 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** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mauvezin approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/09/2008 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 20/10/2008 instituant un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines et d'urbanisation future (1AU et 2AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Mauvezin du 21 juin 2017 portant délégation consenties par le conseil municipal au Maire, et 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, 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 convention opérationnelle n° 0444GE2019 signée le 11 mars 2019 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Mauvezin et la communauté de communes Bastide de Lomagne. Convention reçue le même jour pour l'exercice du contrôle de légalité par le secrétariat général pour les affaires régionales d'Occitanie ;

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en Mairie le 14 mars 2019 par laquelle Maître Hanin GILLES de PELICHY, notaire à Miélan, agissant au nom et pour le compte de Marie Claire DOUAT domiciliée « Au village » 32260 DURBAN, a informé la Commune de Mauvezin de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 170 000 euros, en ce compris la commission à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée AL n°66 située rue des justices à Mauvezin, d'une contenance cadastrale de 589 m<sup>2</sup> à l'acquéreur Monsieur Henri BAUDON demeurant Glassbrennerstr:18, 10439 Berlin en Allemagne ;

- 7 MAI 2019

S.G.A.R.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie le 16 avril 2019 corrigeant l'erreur matérielle contenue dans la précédente DIA et par laquelle Maître Hanin GILLES de PELICHY, notaire à Miélan, agissant au nom et pour le compte de Marie Claire DOUAT domiciliée « Au village » 32260 DURBAN, a informé la Commune de Mauvezin de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 170 000 euros, commission d'intermédiaire d'un montant de 9 750 € à la charge du vendeur incluse (soit un prix net vendeur de 160 250 €), la parcelle cadastrée AL n°66 située 1 rue des justices à Mauvezin, d'une contenance cadastrale de 589 m<sup>2</sup> ;

Vu la décision du maire de la commune de Mauvezin du 19 avril 2019, transmise le même jour en préfecture pour l'exercice du contrôle de légalité, et portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la demande conjointe de communication de documents et de visite de visite adressée par la Mairie de Mauvezin, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception le 25 mars 2019 et avisée le 27/03/2019 au propriétaire et le 28/03/2019 à son mandataire suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'envoi complet des documents par le mandataire par mail du 08/04/2019 point de reprise du délai précité ;

Vu le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, relatif à la visite du bien le 15/04/2019 ;

Vu l'avis de France Domaine n°2019-32249V0686 en date du 16/04/2019 estimant la valeur vénale du bien à 150 000 €, hors commissions ;

Considérant le projet urbain communal, tel qu'inscrit dans le PLU, approuvé le 01/09/2008 visant à conforter le centre-ville et ses abords immédiats par la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation et de requalification, de densification des tissus urbains, et la production d'une offre d'habitat diversifiée permettant de promouvoir un équilibre générationnel, notamment en accueillant une population jeune et en facilitant l'accès au logement à toutes les populations.

Considérant que la mise en révision du PLU de la commune dont le diagnostic a été réalisé, invite à recentrer l'urbanisation au cœur de la commune et à permettre de lier les zones urbanisées historiques aux des quartiers plus récents, dont le site sur lequel est situé le bien vendu est clairement identifié comme un espace en devenir ;

Considérant les études préalables sur le devenir de cette friche urbaine réalisées par le CAUE 32 ayant permis à la commune de réfléchir à un projet sur cette ancienne zone commerciale et d'habitat actuellement en friche, et permettant de mettre en lumière un projet à vocation mixte permettant de développer des équipements publics en continuité des équipements existants sur le secteur, et une offre de logement permettant de répondre aux besoins exprimés et en concordance avec les équipements à proximité immédiate du site ;

Considérant ainsi la volonté communale de requalifier une friche urbaine en cœur de la commune, par la création d'un quartier requalifié et ouvert sur la ville, disposant d'une relative mixité des fonctions, et ce afin de répondre à son objectif de rechercher une cohérence urbaine privilégiant le développement du village au plus proche des équipements, et répondre ainsi aux enjeux de mixité sociale, des modes doux de déplacements et d'une meilleure efficacité énergétique ;

Considérant que dans ce contexte pour assurer la maîtrise foncière du secteur, la commune de Mauvezin a confié à l'EPF d'Occitanie, par convention opérationnelle précitée, une mission d'acquisition foncière afin de pouvoir réaliser sur le dit secteur des opérations de requalification d'immeuble par réhabilitation, transformation d'usages ou démolition ;

Considérant que l'immeuble objet de la DIA implique des travaux de réhabilitation importants, dont la réalisation mérite d'être très fortement soutenue au vu de son positionnement urbain, au cœur du projet, et d'un visuel imposant, et que les emprises foncières de la parcelle autour de l'immeuble bâti sont nécessaires au bon fonctionnement du projet, du point de vue des trames viaires et pour la bonne desserte du site ;

Considérant que la réhabilitation de cet immeuble permettra la production de logements correspondant aux besoins spécifiques du territoire et répondant aux objectifs de la commune en matière de production d'une offre diversifiée et proche du centre et des équipements publics de la commune ;

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 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 cadastrée AL n° 66 située au 1 rue des Justices à Mauvezin ;

**Article 2 :** De préempter au prix de 159 750 € (CENT CINQUANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) en ce compris la commission due par le vendeur d'un montant de 9 750 €.

**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 Hanin GILLES de PELICHY  
16 Rue Esparros BP 1  
32300 MIELAN
- Monsieur Henri BAUDON  
Glassbrennerstr :18,  
10439 BERLIN  
Allemagne
- Madame Marie-Claire DOUAT  
Au village  
32260 DURBAN

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 07 mai 2019



La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE