



COURRIER ARRIVÉE

22 OCT. 2019

S.G.A.R.

Décision n° 2019/ 58

Page 1 sur 4

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle AX n°70 située à FOIX 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° 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 PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Foix en date du 17 décembre 2003 ayant fait l'objet d'une dernière évolution par procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune Foix en date du 9 mars 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la délibération portant ouverture d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 19 mai 2015 ;

**Vu** la délibération portant approbation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en date du 12 juin 2017 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Foix du 9 avril 2018 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 convention n°0343AR2017 signée le 19 décembre 2017 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Foix et la communauté d'agglomération Pays Foix – Varilhes modifiée par avenant en date du 25 janvier 2019 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de FOIX le 9 août 2019, par laquelle Maître SOULA, notaire à FOIX agissant au nom et pour le compte de Madame PERIES veuve de Monsieur CABANIE Lucien, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de 167 500 euros (cent soixante-sept mille cinq cent euros), la parcelle cadastrée AX 70 située 5 rue du Sénateur Paul Laffont à FOIX d'une contenance de 380 m<sup>2</sup>. Une commission d'agence de 10 000 € TTC étant due par le vendeur dans le cadre de cette transaction ;



COURRIER ARRIVÉE

22 OCT. 2019

S.G.A.R.

Décision n° 2019/ 58

Page 2 sur 4

**Vu** la demande de visite adressée par la Ville de Foix en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues par les propriétaires et leur mandataire en date du 19 et 20 septembre et acceptée par lettre remise contre décharge en date du 26 septembre 2019 par Mesdames CABANIE Nicole et Madame PERIES Fernande mais restée sans réponse écrite de M. CABANIE Olivier également co-indivisaire.

**Vu** la visite réalisée en date du 26 septembre 2019 avec l'agence Ariège Pyrénées Immobilier et ayant fait l'objet d'un constat de visite du même jour.

**Vu** les dispositions de l'article D 213-13-1 du Code de l'Urbanisme dernier alinéa qui prévoient que le délai de préemption de 2 mois suspendu par la réception de la demande de visite reprend à compter de la visite du bien ou à compter du refus exprès ou tacite (absence de réponse) du bien par le propriétaire et considérant que conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme si le délai restant à compter de cet événement est inférieur à un mois, le titulaire du droit de préemption dispose d'un mois pour prendre sa décision. Dispositions permettant dans le cas d'espèce une préemption jusqu'à la date du 27 octobre 2019 du fait de l'absence de réponse écrite d'un propriétaire constatée 8 jours après la demande de visite soit à la date du 27 septembre 2019.

**Vu** la décision du maire de la commune de FOIX, en date du 9 octobre 2019 reçue en préfecture d'Ariège le 11 octobre 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'allégation objet de la présente préemption.

**Considérant** que dans le cadre de la révision du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en date du 9 avril 2018 prévoit de favoriser le maintien des commerces en centre-ville en renforçant l'attractivité du centre-ville au niveau commercial dans l'optique de dynamiser la vie locale ;

**Considérant** que le projet de territoire approuvé par la communauté d'agglomération Pays Foix Varilhes le 13 décembre 2017 envisage de faire du développement économique un accélérateur de développement pour le territoire, notamment en soutenant les commerces de proximité ;

**Considérant** que la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Foix « centre ancien » signée le 11 septembre 2019 a notamment pour objectif de renforcer l'offre de commerces et d'activités en centre ancien en adéquation avec les ressources et les besoins de la population ; le projet visant notamment à assurer la continuité commerciale sur les principaux axes ;

**Considérant** que la convention cadre pluriannuelle 2018 – 2025 « Action Cœur de Ville » a pour objectif principal de favoriser le développement des activités économiques par le réinvestissement du centre-ville et le maintien du commerce en milieu rural ;

**Considérant** que le contrat de ville 2015 – 2020 « Foix – centre ancien » prévoit dans le cadre de l'axe « développement économique » de dynamiser le secteur commercial notamment en fixant comme objectif la revitalisation du commerce en centre ancien ;

**Considérant** que dans l'objectif de préserver le développement de l'armature commerciale et artisanale de proximité, il a été sollicité par la Communauté d'Agglomération du Pays de Foix Varilhes, la mise en place du dispositif « Fond d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce » (FISAC).

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 AX 70 située 5 rue du Sénateur Paul Laffont à FOIX dans les conditions prévues à l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme.

**Article 2** : De fixer le prix net d'acquisition à 130 000 euros (cent trente mille euros), étant précisé qu'une somme de 10 000 euros sera due par le vendeur au titre d'une commission d'agence comme précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**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 Jean-Charles SOULA  
26 Boulevard Alsace Lorraine  
09000 Foix
- Madame CABANIE Fernande (propriétaire)  
8 avenue Jacques Carrié  
09120 VARILHES
- Monsieur Olivier CABANIE  
21 Boulevard Carnot  
06 130 GRASSE
- Madame Nicole CABANIE  
8 avenue Jacques Carrié  
09120 VARILHES
- Monsieur Sébastien SAUZET (acquéreur mentionné dans la DIA)  
9 bis avenue de l'Estrade  
09300 LIEURAC

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

21 OCT. 2019

La Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

22 OCT. 2019

S.G.A.R.



COURRIER ARRIVÉE

22 OCT. 2019

S.G.A.R.

Décision n° 2019/ 58

Page 3 sur 4

Par décision ministérielle en date du 28 décembre 2016 et au regard de la nécessité de redynamiser le commerce fuxéen et de son agglomération, il a été décidé son instauration pour une durée de 3 années avec possibilité de prorogation.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce dispositif, il a été défini plusieurs actions afin d'agir sur le commerce et l'artisanat et il fut identifié six emplacements stratégiques du centre-ville de Foix dont la mutation et la mobilisation pour le commerce étaient nécessaires pour préserver une dynamique commerciale.

Parmi, ces sites figurent précisément la parcelle AX 70, objet de la présente préemption dont l'importance fut notamment confirmée dans le cadre du Comité de Pilotage de l'opération FISAC du 5 décembre 2018. Il est souligné l'importance stratégique de ce site au regard de son emplacement sur les flux routiers et piétons, sa proximité aux parkings, aux services, aux administrations.

**Considérant** que la parcelle cadastrée AX 70 fait également partie du périmètre de sauvegarde du commerce de Foix, permettant de maintenir et développer un dynamisme commercial et artisanal en centre-ville de Foix et qu'elle se situe à l'intersection d'un axe structurant (Allées Villote) de l'appareil commercial de l'hyper-centre historique de Foix ;

**Considérant** que dans ce contexte, pour assurer la maîtrise foncière de ce secteur, la commune de Foix et la communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes ont confié à l'EPF d'Occitanie par convention opérationnelle précitée, modifiée par avenant en date du 25 janvier 2019, une mission d'acquisition foncière autour du cours Gabriel Fauré, espace de centralité économique et commercial pour la commune en vue de réaliser différentes opérations de renouvellement urbain.

**Considérant** que la parcelle cadastrée AX 70 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de développement et de renforcement de l'offre des commerces en centre-ville répondant à un enjeu majeur de redynamisation du cœur de ville ;

Ledit projet présente, en conséquence, un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il convient, dès lors, pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

En effet, l'acquisition de la parcelle cadastrée AX 70 permettra d'accueillir, après la réalisation de travaux, une à deux cellules commerciales sur un emplacement stratégique en vue de conforter l'attractivité du centre-ville de Foix et la poursuite de la redynamisation du commerce de la ville.

**Considérant** cependant que le prix proposé est considéré comme excessif au regard des références de prix constatées et des contraintes techniques liées à la parcelle.