

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées C 306, 618, 1383, 307 de la commune de Nailloux 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 Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

Vu le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier de 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

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 et 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 ;

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 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Nailloux en date du 25/03/2010, dont la dernière modification a été approuvée en date du 28/09/2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 25 mars 2010, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nailloux du 29 juin 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 ;

DÉCISION 2020/64

Vu la convention opérationnelle signée le 10 août 2020 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Nailloux transmis au secrétariat général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 10 août 2020 pour approbation ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nailloux le 12 mai 2020, par laquelle Maître Jean-Paul SOUYRIS, notaire de la SCP Jean-Paul SOUYRIS sise 7 avenue de Saint Léon à NAILLOUX, agissant au nom et pour le compte de Madame Anne MAGENTHIES, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 €), en ce non compris une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 € T.T.C) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section C n° 306, 307, 618 et 1 383 sises 24 rue de la République sur la commune de NAILLOUX (31), d'une surface totale de 2 592 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la mairie de Nailloux en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par exploit d'huissier, reçue par le propriétaire et son mandataire le 22/07/2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus de visite en date du 24/07/2020 conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, point de reprise du délai précisé pour une durée d'un mois ;

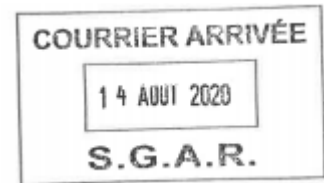
Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques n° 202031396V1179 en date du 27/07/2020 ;

Vu la décision du maire de la commune de Nailloux du 11 août 2020, reçue en préfecture le 11 août 2020 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du SCoT du pays Lauragais visant à adapter la production de logements au principe de polarisation et aux spécificités de chaque commune, diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, encourager la production de logements locatifs, produire des logements accessibles aux ménages à revenus modestes ; et plus particulièrement le nombre de 1 500 logements à produire par la commune de Nailloux à horizon 2030, commune identifiée en tant que pôle d'équilibre du territoire ;

Considérant le PADD du PLU de la commune visant notamment à poursuivre l'accueil de nouvelles populations en complétant certaines dents creuses en lien avec les urbanisations existantes, en encadrant la production de logements pour répondre aux besoins de familles, de ménages ayant des revenus modestes et aux exigences de mixité, en privilégiant une urbanisation en continuité du bourg existant et en travaillant sur les espaces publics, les espaces verts, les liaisons piétonnes, en veillant à la qualité des opérations, en privilégiant les partenariats avec les opérateurs afin d'inciter à la production de typologies d'habitat mixtes et à la réalisation d'opérations qualitatives du point de vue paysager et environnemental ; en valorisant le patrimoine urbain et architectural du centre bourg ;

Considérant le contrat bourg centre de la commune de Nailloux signé notamment avec la région Occitanie et visant notamment la redynamisation du centre en proposant des aménagements répondant aux besoins tout en veillant à la mise en valeur de son patrimoine et également à la mise en œuvre de son projet d'aménagement de l'esplanade de la fraternité qui vise à amener des équipements et des projets structurants pour la commune mais également des commerces de proximité ;



Considérant les études menées par le CAUE dans le cadre des réflexions sur le projet d'esplanade de la fraternité et mettant notamment en exergue l'intérêt d'intégrer des emprises foncières plus larges pour permettre un projet plus structurant et plus intégré ;

Considérant l'exposé de la convention opérationnelle n°0582HG2020 signée le 10 août 2020 avec l'EPF d'Occitanie, qui, en mettant l'accent sur l'une des actions phares du projet global consistant en l'aménagement urbain de l'Esplanade de la Fraternité afin de créer du stationnement, du bâti accueillant du commerce et de l'activité, un plateau actif multigénérationnel et des espaces végétaux de grande qualité, souhaite que l'EPF puisse saisir les opportunités d'intervention sur le tissu à proximité du projet, par des opérations en renouvellement urbain et d'intensification urbaine et visant à la production de logements, notamment sociaux par la mobilisation du parc de logements dégradé, vacants, ou la préservation de bâtiments à dimension architectural et historique ;

Considérant l'étude menée par la commune sur l'opportunité d'une intervention sur ce secteur et plus particulièrement celui objet de la DIA, notamment du fait du lien avec le projet d'aménagement de l'esplanade de la fraternité et de la requalification de la rue de la République, et visant à une opération d'ensemble sur le cœur d'îlot. Et plus particulièrement le souhait d'un projet permettant la restauration d'un bâtiment à forte valeur architecturale en créant 4 à 5 logements et un restaurant en rez-de-chaussée, mais également le souhait de la commune de permettre un aménagement de voies douces pénétrantes et faisant le lien des projets en cours, et enfin la volonté de préserver un poumon vert en lien avec les espaces publics et aménagements limitrophes ;

Considérant que les parcelles cadastrées C 306, 307, 618 et 1383, font 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 plusieurs logements locatifs sociaux par acquisition amélioration, éventuellement construction neuve tout en préservant un espace vert de qualité au cœur du projet ;

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 ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles cadastrées section C n° 306, 307, 618 et 1383 sises 24 avenue de la République sur la commune de NAILLOUX.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 440 000 € (quatre cent quarante mille euros) tel que prévu dans la DIA, en ce non compris une commission d'agence due par l'acquéreur d'un montant de 20 000 € TTC (vingt mille euros toutes taxes comprises).

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-Paul SOUYRIS (Notaire mandataire)
SCP Jean-Paul SOUYRIS
7 av. de Saint Léon
31560 NAILLOUX

Madame Anne MAGENTHIES (Propriétaire)

24 av. de la République
31560 NAILLOUX

Monsieur Jean-Christophe LIAIGRE (Acquéreur évincé)

47, Calmette
31560 GIBEL

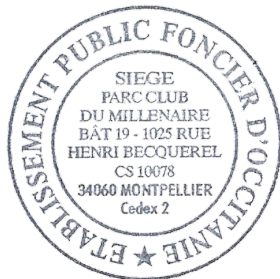
Madame Emilie ROUSSEAU (Acquéreur évincé)

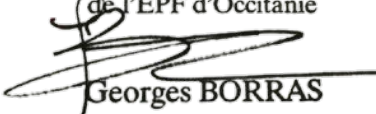
47, Calmette
31560 GIBEL

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).

À Montpellier, le 14 août 2020



Le Directeur général adjoint
(de l'EPF d'Occitanie)

Georges BORRAS

