

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AD n°258 et 259 de la commune de Mirande 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 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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Mirande en date du 19 décembre 2007, dont la révision a été prescrite le par délibération en date du 7 décembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et NA du POS délibération du 7 décembre 1990 ;

Vu le contrat cadre « Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées Méditerranée » des communes de Bassoues, Miélan, Mirande et Montesquiou, et de la communauté de communes Cœur d'Astarac en Gascogne en date du 12 mars 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mirande en date du 29 septembre 2020 et transmise en préfecture en date du 2 octobre 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 20 octobre 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Mirande et la communauté communes Cœur d'Astarac en Gascogne ; transmis à la préfecture de la Région Occitanie en date du 20 octobre 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Mirande le 7 août 2020, par laquelle Maître Luc BESTARD, notaire à AUCH, agissant au nom et pour le compte de la SCI ROHAN, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente en liquidation judiciaire au prix de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS TTC (5.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section AD n° 258 et 259 sises 14 rue de Rohan et 12 rue Sérignac à Mirande (32300), d'une contenance totale de 436 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de Mirande 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 respectivement par le gérant de la SCI et son mandataire le 25 septembre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien induit par son absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en vigueur du PLU de la commune de Mirande, visant notamment à conforter et valoriser le centre ancien en maintenant une activité de services et de commerces mais également une fonction résidentielle adaptée en centre-ville

- Aux termes de son axe 1, le PADD invite à conforter la fonction centrale, par le maintien d'une activité de services et de commerces adaptée, et la fonction résidentielle du centre ancien, chaque fois que possible ;
- Aux termes de son axe 3, le PADD identifie la nécessité de favoriser le développement de l'activité économique en maintenant une activité centrale forte et en permettant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, artisanat et autres activités sans nuisance) ;

Considérant que les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en cours de révision, arrêté le 25 septembre 2018, s'inscrivent dans la continuité des orientations du PADD en vigueur sur la commune de Mirande, en visant notamment à assurer la pérennité du tissu d'activités commerciales en centre ancien et réhabiliter les logements vacants et sous-occupés sur ce secteur ;

Considérant le dispositif Bourg-Centre de la Région Occitanie dont un contrat a été signé le 12 mars 2020, identifiant la nécessité de renforcer l'attractivité du cœur historique de Mirande et de soutenir la vitalité du territoire par le maintien et la diversité de l'offre en commerce et services et la valorisation de son cadre de vie ;

Considérant la nécessité pour la commune de Mirande de réinvestir ce cœur de bastide pour permettre de retrouver à la fois une attractivité résidentielle, mais également d'assurer l'animation et le dynamisme commercial de la commune ;

Considérant l'étude urbaine lancée en 2019 par la commune, préfigurant un futur réaménagement des espaces publics au sein de ce centre-ancien ;

Considérant la localisation des immeubles cadastrés AD n°258 et 259 objet de la préemption, localisés en centre bourg au sein « l'îlot Rohan/Clarisses » situé à un emplacement stratégique, au cœur de la bastide médiévale, entre la tour Rohan et l'église Sainte-Marie du XIVème siècle, et la halle datant de la fin XIXème ;

Considérant l'état d'occupation des immeubles concernés, actuellement vacants suite à une procédure de liquidation judiciaire, et des caractéristiques du bien offrant un potentiel significatif de renouvellement urbain pour réaliser une opération mixte de type logement et services ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AD n° 258 et 259 font parties du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention « l'îlot Rohan/Clarisses » approuvée par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Mirande et du Conseil Communautaire les 28 septembre 2020 et 8 octobre 2020 ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle précitée, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie s'engage à procéder à l'acquisition, soit par voie amiable, soit par délégation du droit de préemption et de priorité, et le cas échéant par voie d'expropriation, des biens nécessaires à la réalisation du projet objet de la convention ;

Considérant que la commune de Mirande souhaite que l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie puisse se porter acquéreur des biens faisant l'objet de la DIA, afin de conforter la vocation mixte de l'îlot Rohan/Clarisses, en développant une opération d'aménagement comprenant du logement à vocation sociale et la création d'un local de service de type tiers-lieu ;

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, ces parcelles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement mixte comprenant notamment du logements locatifs à vocation sociale et un espace de service de type tiers lieu.

La directrice générale 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 AD n° 258 et 259 sises 14 rue de Rohan et 12 rue Sérignac à Mirande (32300), d'une contenance totale de 436 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €), auquel il faut rajouter une commission d'agence de CINQ MILLE EUROS TTC (5.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur soit QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS (85.000,00 €) tel que prévu dans la DIA.

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 Luc BESTARD

Notaire
87 boulevard Sadi Carnot
BP60018
32001 AUCH CEDEX

Monsieur Cyril PIERNAS

Gérant de la SCI ROHAN
321 Chemin des Barraques
32300 MIRANDE

Monsieur Richard HAMMOND-CHAMBERS-BORGNIS (Acquéreurs évincé)

Lieudit Ludordeneuve
32300 IDRAC RESPAILLES

DÉCISION 2020/84

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 23/10/2020
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

