

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AE 65 et AE 949 de la commune de Najac 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.5211-9 ;

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 Najac en date du 19 janvier 2015 ;

Vu les statuts de Ouest Aveyron Communauté approuvés par arrêté préfectoral du 2 décembre 2016 et en particulier les compétences en matière de « plan local d'urbanisme » et considérant que l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme précise que « la compétence d'un EPCI en la matière emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°2017-064 du conseil communautaire de Ouest Aveyron Communauté en date du 13 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme approuvés des communes membres de la Communauté de Communes et de déléguer ce DPU aux communes concernées dont fait partie la Commune de Najac, pour les zones UX, UT, AUX et AUT ;

Vu la délibération n° 2021-034 du conseil communautaire de Ouest Aveyron Communauté en date du 15 avril 2021 et transmise en préfecture en date du 19 avril 2021 annulant la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Najac pour ce qui concerne précisément les parcelles AE 65 et AE 949 et portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur les parcelles précitées du Centre Historique de Najac à l'occasion de leur cession ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 8 mars 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Najac et la Communauté de Communes Ouest Aveyron Communauté transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 9 mars 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Najac le 23 mars 2021, par laquelle maître Rémi Dumoulin, notaire, agissant au nom et pour le compte de Mme Josiane

DÉCISION 2021/21

Siomucha, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 85 500 € (quatre-vingt-cinq mille cinq-cents euros) augmenté d'une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées AE 65 et AE 949 sises 1, rue du Bourguet et « Le Bourguet » d'une contenance respective de 76 et 22 m² ;

Considérant que le SCoT Centre Ouest Aveyron, approuvé le 6 février 2020, considère Najac comme un « Pôle de Proximité » et un « Pôle Economique de Bourg Centre » de par sa capacité à accueillir des zones tertiaires, industrielles et artisanales ;

Considérant que Najac est labellisée « Grand site Occitanie » en tant que membre des 5 communes constituant les « Bastides et gorges de l'Aveyron ». La commune dispose d'une centralité touristique majeure, dans la vallée de l'Aveyron. Elle bénéficie d'un site historique au cœur d'un patrimoine paysager exceptionnel ;

Considérant que la reconquête des centres anciens et la lutte contre la vacance des logements sont deux objectifs importants du SCoT Centre Ouest Aveyron notamment formulés dans le diagnostic du SCoT et l'axe 2 de son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui visent précisément la reconquête des centres-villes et centres bourgs du Centre Ouest Aveyron ;

Considérant que la commune de Najac a approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2021 la projet de contrat cadre « Bourg Centre » associant la commune de La Fouillade, la Région Occitanie, le Conseil Départemental 12, le PETR Centre Ouest Aveyron, la communauté de communes Ouest Aveyron Communauté, la Caisse des Dépôts et Consignation et l'EPF Occitanie, dans l'objectif d'accompagner ces communes dans l'élaboration et la mise en œuvre pluriannuelle d'un projet global de valorisation et de développement de leur centre-bourg. Compte tenu des nombreux commerces vacants dans le centre-bourg, pour la plupart depuis de nombreuses années, qui n'ont pas été réinvestis et rénovés, la commune de Najac a le projet de revitaliser son centre historique et de maintenir son attractivité touristique ;

Considérant que la fiche action n°1.3.2 du Contrat Cadre « Bourg Centre » fixe pour objectif de « Développer la présence de commerces, de magasins de producteurs et d'artisans en réhabilitant les locaux vacants et en aidant à l'installation sur Najac, notamment par le biais d'acquisitions foncières » ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle « Centre Historique » signée le 8 mars 2021 et approuvée par le préfet de région le 9 mars 2021 confie à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du centre historique susceptibles d'accueillir, sur le long/moyen terme, la réalisation d'opération(s) d'aménagement à dominante logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux et de locaux commerciaux et/ou d'artisanats. Les îlots prioritaires se situent à proximité de « la Maison du Gouverneur » et sur la « Place de l'Etoile » à côté de la Mairie ;

Considérant que les bâtiments sis au 1 rue du Bourguet et au lieudit le Bourguet, objets de la présente décision de préemption sont composés d'un appartement à l'étage, d'un local commercial en rez-de-chaussée et d'un bâtiment en fond de parcelle entièrement inoccupés en l'état ; que de par leur localisation, au sein d'un îlot prioritaire, lesdits immeubles ont une position stratégique pour participer à la revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que l'acquisition des parcelles AE 65 et AE 949 est donc nécessaire pour participer à la restructuration de la « Place de l'Etoile », améliorer les conditions d'habitabilité et de confort des logements et, le cas échéant après aménagement, mettre à disposition des

DÉCISION 2021/21

locaux permettant l'implantation de commerces de proximité et de locaux pour artisans indispensables à la poursuite de l'objectif de revitalisation du cœur de ville ;

Considérant que les parcelles cadastrées AE 65 et AE 949 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération permettant la création d'un logement locatif social et de locaux commerciaux et/ou d'artisanat au rez-de-chaussée de la parcelle AE 65 et dans le bâtiment localisé sur la parcelle AE 949 ;

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 ;

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 AE 65 et AE 949 sises respectivement 1 rue du Bourguet et Le Bourguet.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 85 500 € (quatre-vingt-cinq mille cinq cent euros), auquel il convient d'ajouter d'une commission d'agence de 5 000 € TTC (cinq mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, 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 Rémi Dumoulin
Place Fontanges
12200 Villefranche de Rouergue

Madame Josiane SIOMUCHA
148, route de la Croix
12260 LACAPELLE BALAGUIER

Monsieur Alexandre GOLDSBOROUGH
Rue 79000 - 11 Phan Chu Trinh
Vung Tau
VIETNAM

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet www.telerecours.fr. 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 **05 MAI 2021**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS



Page 3 sur 3