

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section B numéro 1 229 de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières 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, L.213-1 à L.213-18 et R. 213-1 et suivants ;

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 Sainte-Foy-de-Peyrolières en date du 24 juin 2014, révisé par délibérations du 7 mars 2018 et du 4 juin 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières en date du 7 juin 2011 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières du 25 mai 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

Vu la délibération n°28-2021/2.3 du conseil municipal de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières du 22 juin 2021 autorisant Monsieur le Maire à déléguer ponctuellement l'exercice des droits de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de l'aliénation d'un bien inclus dans le périmètre de la convention opérationnelle approuvée par cette même délibération et selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision n° D 2021-11 du maire de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, reçue en préfecture le 13 juillet 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la cession du bien objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle approuvée par la délibération précitée du 22 juin 2021 et signée le 29 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes Cœur de Garonne et la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 8 juillet 2021 ;

DÉCISION N°2021-51

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières le 21 mai 2021, par laquelle Maître Jean-Michel CARTADE, notaire sis 140 chemin du Hangas à RIEUMES (31370), agissant au nom et pour le compte des conjoints VIVIES, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent cinquante mille euros (150 000,00 €) la parcelle bâtie cadastrée section B n° 1 229 sise 1 rue de Saint Jude, d'une contenance totale de 3 596 m². Etant précisé que dans le cadre de cette cession, un droit d'usage et d'habitation est réservé au profit de Madame Josette VIVIES, propriétaire occupante du bien susvisé ;

Vu la demande de visite et la demande unique de communication de document adressées par la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le notaire mandataire des propriétaires le 2 juillet 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ; ainsi que le 2 juillet 2021 pour Monsieur Dominique VIVIES et Madame Josette VIVIES et le 15 juillet 2021 pour Madame Catherine GUTIERREZ ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières le 5 juillet 2021 ;

Vu l'acceptation de cette demande de visite par Madame Josette VIVIES, notifiée à la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières par courrier recommandé reçu le 5 juillet 2021 et la visite réalisée avec cette dernière en qualité de propriétaire usufruitière, mais l'absence de réponse écrite dans les formes exigées par l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme de la part de Monsieur Dominique VIVIES et de Madame Catherine GUTIERREZ, nus-propriétaires en indivision du bien objet de la DIA ;

Vu les dispositions de l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme dernier alinéa qui prévoit que le délai de préemption de 2 mois suspendu par la réception de la demande de visite reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite du bien ou à compter du refus exprès ou tacite (absence de réponse) du bien par les propriétaires et considérant que conformément à l'alinéa 5 de l'article précité, 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 10 août 2021 du fait de l'absence de réponse dans les formes exigées par l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme (refus tacite) de deux propriétaires constatée 8 jours après la réception de la demande de visite par le notaire mandataire de ces derniers, soit à la date 10 juillet 2021.

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques (DRFIP) d'Occitanie en date du 19 juillet 2021 ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain dans lequel s'inscrit la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, approuvé le 28 octobre 2012, fixant notamment au sein de son Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) des axes majeurs tels que l'organisation d'un développement équilibré à l'horizon 2030, la préservation et la valorisation du territoire pour les générations futures, le maintien d'une urbanisation durable pour tous, avec comme objectif maximum, une population totale à l'horizon 2030 comptant 325 nouveaux habitants ;

Considérant le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur de Garonne adopté le 24 septembre 2019 dont les orientations sont :

- La poursuite d'une politique d'attractivité résidentielle forte diversifiant l'offre et les publics cibles pour ne pas aggraver la dépendance au coût de l'énergie ;

DÉCISION N°2021-51

- La diversification du parc de logements pour répondre à davantage de besoins ;
- L'engagement d'une politique de réhabilitation et de mise à niveau du parc de logements anciens occupés ;

Etant précisé qu'au titre des préconisations du PLH, la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières a pour objectif la production de 39 à 46 nouveaux logements sur la période 2019-2024 dont 20 % en locatif et 12 % en locatif social ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy-de-Peyrolières approuvé le 24 juin 2014, au sein duquel les zones urbaines et à urbaniser sont les zones 2AU (zone urbaine fermée), UA (centre ancien), UB (habitat pavillonnaire raccordable à l'assainissement collectif) et UC (habitat pavillonnaire en assainissement individuel autonome) ;

Considérant l'orientation principale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU opposable, visant à renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village ;

Considérant que pour répondre à cet enjeu d'urbanisation, un secteur classé en zone AU fermé a été identifié au sud du centre ancien et que conformément aux dispositions du rapport de présentation du PLU opposable, cette zone devait être ouverte à l'urbanisation une fois l'agrandissement de la station d'épuration réalisé et la détermination par la commune de la programmation et des modalités de cette urbanisation. Le bien faisant l'objet de la présente décision de préemption se trouve pour sa majeure partie dans ce secteur d'urbanisation future dit « secteur du château d'eau » ;

Considérant la construction en 2016 d'une nouvelle station d'épuration permettant une urbanisation plus concentrée sur le centre bourg, conformément aux orientations du PADD ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme en cours de révision en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2018, prévoyant notamment au sein de l'axe 2 de son nouveau PADD débattu 29 novembre 2019 de « placer la centralité villageoise au cœur du projet ».

Cet axe comprend :

- un accueil d'environ 350 habitants d'ici 2030 soit un besoin d'environ 140 nouveaux logements avec une consommation foncière autour de 9 ha répartis entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines ; soit une densité de 15 logements/ha environ ; étant souligné que parmi ces secteurs d'extensions urbaine figure la zone 2AU sur le secteur du Château d'eau au sein duquel se trouve la parcelle objet de la présente décision de préemption
- un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de conforter son rôle de centralité ;
- le maintien des quartiers/hameaux disséminés sur le territoire dans leur enveloppe urbaine actuelle sans possibilité de densification au regard notamment de leur niveau d'équipements et de desserte ;

Considérant la commission d'urbanisme qui s'est tenue le 3 mai 2021 par laquelle le conseil municipal s'est prononcé en faveur du développement et de la densification du centre-bourg comme axe prioritaire du PLU en cours de révision. Par conséquent, le choix des secteurs s'est porté sur quatre zones d'urbanisation à étudier, dont notamment le secteur dit du « Château d'eau » de par sa localisation privilégiée au sein du centre-bourg, et dans lequel la parcelle objet des présentes s'inscrit ;

Considérant que, dans le cadre de la révision du PLU de la commune, un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est en cours d'élaboration sur le secteur dit du « Château d'eau », afin de prévoir la production de logements mixtes, dont une partie de logements locatifs sociaux et que dans ce contexte, la parcelle partiellement classée en zone

DÉCISION N°2021-51

2AU du PLU opposable sera ouverte à l'urbanisation ;

Considérant les schémas d'aménagement de l'OAP réalisés par le bureau d'études ARTELIA le 18 juin 2021, dans lesquels la parcelle objet de la DIA s'inscrit, pour sa majeure partie, dans une opération d'ensemble permettant la création d'une quarantaine de logements dont des logements locatifs sociaux ;

Considérant la réunion publique qui s'est tenue le 29 juin 2021 au cours de laquelle le bureau d'études ARTELIA, en charge de la révision du PLU de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, a présenté aux participants les secteurs de développement urbain en cours d'étude, dont celui notamment du Château d'eau ;

Considérant que ladite parcelle se situe au 1 rue Saint Jude à proximité directe des commerces et services de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières et que son urbanisation pourrait ainsi contribuer au développement et à la densification du centre-bourg ;

Considérant la convention opérationnelle conclue entre la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières, la communauté de communes Cœur de Garonne et l'EPF Occitanie visant notamment à assurer la maîtrise foncière nécessaire sur le secteur de l'« OAP du Château d'eau » en vue de réaliser une opération de logements dont au moins 25 % de logements sociaux ;

Considérant que la parcelle cadastrée section B numéro 1 229 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, qu'elle présente une superficie significative de 3596 m² et qu'elle a vocation à constituer une partie de l'assiette foncière d'une opération de construction de logements collectifs et de maisons individuelles, dont 25% au minimum de logements locatifs sociaux ;

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 de la parcelle cadastrée section B n° 1 229 sise 1 rue de Saint Jude, d'une contenance totale de 3 596 m² aux prix et conditions fixés dans la DIA en application de l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme ;

Article 2 : De fixer en conséquence le prix net d'acquisition à cent cinquante mille euros (150 000,00 €) 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 Jean-Michel CARTADE (Notaire)
40 Chemin Du Hangas
RIEUMES (31370)

Madame Catherine VIVIES, épouse GUITIERREZ (Nu-proprétaire indivise)
911 6th Street
LAS VEGAS NM 87701 ETATS UNIS

DÉCISION N°2021-51

Madame Josette PARERE, épouse VIVIES (Usufruitière)

1 rue Saint Jude
Sainte-Foy-de-Peyrolières (31470)

Monsieur Dominique VIVIES (Nu-proprétaire indivise)

1 rue Saint Jude
Sainte-Foy-de-Peyrolières (31470)

Monsieur et Madame Orélio Bénito RUMIEL (Acquéreurs identifiés dans la DIA)

53 avenue du Languedoc
SAINT-LYS (31470)

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

03 AOUT 2021



Georges BORRAS