



DÉCISION 2021/59



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée ZI n°42 de la commune de TEULAT 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 TEULAT en date du 26 Septembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, par délibération du 25 Octobre 2017 ;

Vu la délibération n°20180129/226 en date du 29 janvier 2018 relative à une demande de subvention à l'Etat aux fins de réaliser des travaux pour l'aménagement du cœur de village ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 03 Mai 2021, manifestant l'intérêt de la commune de Teulat d'acquérir la parcelle ZI n°42 ;

Vu la délibération n°20210705/031 du Conseil Municipal du 5 juillet 2021, approuvant une convention opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie, la Commune de Teulat et la Communauté de communes du Tarn et Agout (CCTA) pour que la commune et l'EPCI confie à l'EPF une mission d'acquisition foncière sur le secteur « Route de la Garde » ;

Vu la délibération du conseil municipal n°20210705/032 du Conseil Municipal du 5 juillet 2021, modifiant la délibération n°20200526/007 en date du 26 mai 2020 en vue d'autoriser le Maire à subdéléguer ponctuellement le droit de préemption Urbain (DPU) à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) sur le périmètre de la convention opérationnelle « Route de la Garde » sans limite de montant ;

Vu la convention opérationnelle n° 0677TA2021 signée le 26 Juillet 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de TEULAT et la Communauté de communes du Tarn et Agout ;



DÉCISION 2021/59

transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 26 Juillet 2021 ;

Vu la décision du maire de la commune de TEULAT du 19 août 2021 reçue en préfecture du Tarn le 20 août 2021 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de la vente de la parcelle ZI n°42 objet de la DIA visée ci-dessous ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA reçue en mairie de TEULAT le 14 juin 2021, par laquelle Maître Régis BAUDON, notaire domicilié 24, rue Alsace Lorraine, 31000 TOULOUSE, agissant au nom et pour le compte des Consorts BARTHELEMY a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000,00 €) augmenté d'une commission d'agence de VINGT DEUX MILLE CINQ CENT euros TTC (22 500,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée ZI n°42 sise 2 Route de la Garde pour une contenance de 8570 m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de TEULAT en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, le 3 Août 2021, et reçues respectivement, par Maître Régis BAUDON (mandataire) le 04 Août 2021, par Monsieur BARTHELEMY-GUYOT Christian le 04 Août 2021, par Monsieur BARTHELEMY Jean-Pierre le 05 Août 2021, par Madame BARTHELEMY Diane le 06 Août 2021, et avisée à Monsieur BARTHELEMY Charles le 04 Août 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse des consorts BARTHELEMY dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite dans les conditions prévues à l'article R.213-25 du Code de l'urbanisme et conformément aux articles L.213-2, D.213-13-1 du Code précité, constitutif d'un refus tacite de procéder à cette visite ; 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 ;

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2021-81298-58260 en date du 20 août 2021 ;

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais (SCOT), et notamment le Document d'Orientations et d'objectifs (DOO), prescrit que « les centres-villes, les bourgs et les villages doivent concentrer 90% de la consommation foncière de la commune », « ...qu'au sein de chaque structure urbaine, les principes de réinvestissement et de renouvellement urbain doivent être priorités ... » en affichant l'ambition d'atteindre, d'ici à 2035, 20 % de logements sociaux ;

Considérant que l'exposé des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de TEULAT prévoit « un recentrage du développement urbain autour du Bourg de Teulat », de sa trame urbaine et de ses équipements, ainsi que la maîtrise de la qualité des espaces et équipements publics et collectifs ;

Considérant que la parcelle ZI n°42 est située en zone Urbaine (U) du PLU de Teulat approuvée le 26 septembre 2017 ;



DÉCISION 2021/59

Considérant que la délibération du conseil municipal du 3 Mai 2021 manifeste explicitement le caractère stratégique de la parcelle ZI n°42 pour recentrer et dynamiser son centre de village ainsi qu'une intention manifeste et préalable réelle pour la réalisation d'une opération d'aménagement destinée à accueillir un programme d'habitations, ainsi qu'une structure petite enfance/enfance et jeunesse ;

Considérant que ce projet d'acquisition s'inscrit dans une logique globale d'aménagement et d'embellissement du centre du village déjà engagée par la commune de Teulat : aménagement d'une place de village intergénérationnelle, aménagement d'une halle, sécurisation de la RD 28 par la réalisation d'un plateau traversant entre la parcelle ZI n°42 et la place du village, requalifications des espaces publics, réalisation de l'assainissement collectif, mise en œuvre d'un espace de détente, boulodrome....) ;

Considérant que la délibération n° 20180129/226 du 29 janvier 2018 relative à la demande de subvention pour l'aménagement du cœur de village atteste de l'antériorité du projet d'aménagement du cœur de village ainsi que son caractère effectif ;

Considérant que la réalisation récente de deux lotissements sur la commune « Les Hauts de cocagne » et « Terre de Pastel », comprenant une trentaine de logements, avec majoritairement de jeunes familles, va accroître le besoin en équipements collectifs ;

Considérant que l'attractivité de la commune de Teulat devrait être renforcée par la liaison autoroutière Toulouse - Castres ;

Considérant que l'exposé de la convention opérationnelle n°0677TA 2021 ainsi que la délibération susvisée l'approuvant, ont mis en exergue le caractère stratégique du site pour la structuration du cœur de ville, le renouvellement urbain, le renforcement de la centralité du cœur de village, la création de logement sociaux, l'accueil d'une structure d'accueil petite enfance et l'intégration d'un projet communal de bistrot de pays ;

Considérant que dans le cadre d'une réunion en mairie de Teulat tenue le 24/04/2021 (compte rendu du 26/04/2021) regroupant la mairie de Teulat et la Communauté de Communes du Tarn et Agout et en présence de Mme Le Maire et de M. Le Président de la Communauté de Communes, il a été confirmé le caractère stratégique de ce foncier et de l'opportunité de la réalisation d'une future crèche et/ou d'un centre de loisirs intercommunal sur ce site ainsi que d'un « bistrot de pays » ;

Considérant que, eu égard la situation géographique du bien - sise en cœur de village à proximité immédiate de la place intergénérationnelle, de la Mairie - ses caractéristiques générales - avec une emprise de 8570 m², dotée d'une construction existante remarquable avec dépendance, classée en zone Urbaine (U) du PLU exécutoire, la parcelle ZI n°42, objet de la présente préemption revêt un caractère hautement stratégique pour la commune pour renforcer l'attractivité de son cœur de ville tout en offrant des potentialités foncières indéniables aux fins d'accueillir une crèche intercommunale, des logements (dont 25% minimum de logements sociaux) ainsi que la réalisation d'un « bistrot de pays » ;

Considérant que la parcelle cadastrée ZI n°42 fait 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 logements locatifs sociaux (25% minimum) ; une structure petite enfance/enfance et jeunesse, ainsi que la réalisation d'un « bistrot de pays » favorisant l'attractivité du cœur de ville,



DÉCISION 2021/59

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 ZI n°42, objet de la DIA susmentionnée, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

La directrice générale 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 ZI n°42 sise 2 Route de LA GARDE – 81 500 TEULAT

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450.000,00 €) tel que prévu dans la DIA, augmenté de VINGT DEUX MILLE CINQ CENT Euros (22 500,00 €) de frais d'agence.

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 Régis BAUDON

Notaire
Office notarial
24, rue Alsace-Lorraine
31000 TOULOUSE

M. BARTHELEMY Charles

38, rue du Masson
33 200 BORDEAUX

Mme BARTHELEMY Diane

22, allée LABARTHE
33 110 LE BOUSCAT

M. BARTHELEMY -GUYOT Christian

13, rue du Marais
40 530 LABENNE

M. BARTHELEMY Jean-Pierre

Lieu-dit Le Cyprès
31460 SAUSSENS

M. Marc BARBONI

3610 route de Villate
31600 EAUNES

Mme Anne KESTLER

3610 route de Villate
31600 EAUNES

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 07/09/2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE



COURT REPORTER
- 1 268 5181
P.O. Box 22