



COURRIER ARRIVÉE

27 OCT. 2021

S.G.A.R.

DÉCISION 2021/83

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section D n°280p et 282 de la commune de Montricoux 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 Montricoux en date du 27/10/2007, révisé par délibération du 23/05/2019 et modifié par délibération du 23/05/2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montricoux en date du 18/12/2007 instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (UA, UAa, UB, UXA, UH, UX) et des zones à urbaniser (1AU, 1AUa, UC, 2AU) du PLU opposable ;

Vu la délibération n°2020/05/08 du conseil municipal de la commune de Montricoux en date du 25 mai 2020 déléguant à Madame le Maire et ce conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et la délégation de 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 dans tous les cas ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montricoux en date du 15 juillet 2021 et transmise en préfecture en date du 20/07/2021, autorisant le Maire à déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé sur le périmètre de la convention opérationnelle, pour toutes aliénations d'un montant inférieur à 300 000 €, selon les dispositions prévues à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du maire de la commune de Montricoux en date du 21/09/2021 reçue en préfecture le 23/09/2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie pour la cession des biens objet de la DIA visée ci-après ;



DÉCISION 2021/83

COURRIER ARRIVÉE

27 OCT. 2021

S.G.A.R.

Vu la convention opérationnelle approuvée par le conseil municipal de la Commune de Montricoux le 17 décembre 2020, signée le 06/03/2021 par l'EPF d'Occitanie et la commune de Montricoux et approuvée par le Préfet de région le 30/03/2021 ;

Vu l'état des lieux bâtementaire en date du 13/04/2021 faisant suite à la visite des lieux, réalisé par la direction travaux, patrimoine et projets de l'EPF d'Occitanie portant sur les parcelles cadastrées section D n°280 et D282 ;

Vu l'offre d'achat en date du 10 mai 2021 adressée par l'EPF d'Occitanie à Monsieur Max COMBRES pour la mise en œuvre des objectifs de la convention précitée et portant sur les parcelles cadastrées D n°280 et 282 situées à Montricoux, refusée par ce dernier en date du 10 juin 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Montricoux le 13/09/2021, par laquelle Maître Valérie BOUSQUET-DULOUART, notaire, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Max COMBRES, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 108 000 € (cent huit mille euros) les parcelles cadastrées section D n°280 et n°282 sises 1 rue des templiers à Montricoux d'une contenance respective de 117 m² et 112 m² ;

Vu la demande de visite et de communication des documents adressée par l'EPF d'Occitanie 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 par le propriétaire et son mandataire le 02/10/2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 09/10/2021 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 11/10/2021, date de la visite ;

Vu le courrier de l'EPF Occitanie en date du 18/10/2021 sollicitant une précision concernant la contenance du bien vendu et la réponse du 20/10/2021 transmise par l'étude de Me Valérie BOUSQUET-DULOUART confirmant sans équivoque que les parcelles vendues sont constituées des parcelles cadastrées section D n°282 en totalité et section D n°280 pour une partie déterminable sur un plan joint (lot B) et dont la contenance extraite sera précisément déterminée par le géomètre mandaté par le vendeur ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montricoux prévoit :

- en son axe 2.3 « Poursuivre la politique de valorisation du centre » la programmation d'opérations de réaménagement des secteurs de la Porte Haute, le chemin de Ronde et de la Porte ;
- en son axe 3 « Promouvoir et assurer la coexistence des différentes activités économiques » d'assurer la dynamique commerciale du bourg en poursuivant la politique d'aménagement des espaces publics et les opérations de réhabilitation et de valorisation du patrimoine.

Considérant le règlement de la Zone UA du PLU de la commune de Montricoux en vigueur dont fait partie le bien préempté, précisant qu'il s'agit d'une zone patrimoniale majeure, dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural et qu'il s'agit d'une zone se trouvant en totalité dans le périmètre d'intervention de l'architecte des bâtiments de France ;



DÉCISION 2021/83

COURRIER ARRIVÉE

27 OCT. 2021

S.G.A.R.

Considérant les échanges entre l'EPF Occitanie et la commune de Montricoux relatifs au bien préempté et visant à permettre la réalisation technique d'un projet de requalification d'un bâtiment dégradé et la préservation d'un commerce en centre-ville ;

Considérant la convention opérationnelle signée le 6 mars 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Montricoux permettant de confier une mission d'acquisitions foncières à l'EPF d'Occitanie sur le secteur « Grand rue » en vue de réaliser des opérations de réhabilitation ou démolition reconstruction de biens anciens vacants permettant d'accueillir des opérations mixtes comprenant principalement des logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, mais également des commerces et équipements ;

Considérant la délibération du conseil municipal de la commune de Montricoux en date 18/12/2007 qui précise que le droit de préemption urbain a été instauré pour « mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, de lutte contre l'insalubrité, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et réaliser des réserves foncières » ;

Considérant que la commune s'engage déjà dans la préservation du patrimoine immobilier ainsi que la redynamisation de son centre-bourg sur le secteur de la « Grand rue » via le projet de réhabilitation de l'ancien presbytère en vue de créer des logements ;

Considérant que le bien objet de la DIA visée ci-dessus est stratégique dans la mesure où il se compose d'un local commercial, d'un garage et d'une cour en rez-de-chaussée et d'un logement vacant en étage, et qu'il se situe en plein cœur de bourg à proximité de la mairie, de la Poste et de l'église sur l'axe principal de la commune ;

Considérant que l'acquisition de l'ensemble immobilier cadastré D n°280 p et D n°282 situé à l'angle de la rue des templiers et de la Grand rue permettra la réalisation d'une opération de logements diversifiés dont des logements locatifs sociaux, la préservation du patrimoine immobilier de la commune et le maintien d'une activité commerciale en rez-de-chaussée ;

Considérant que les parcelles cadastrées D n°280 p et D n°282 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 mixte de production de logement avec la création de logements locatifs sociaux et préservation d'un commerce en rez-de-chaussée ;

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 ;

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 D n° 280p lot B et D n°282 sises à Montricoux, respectivement lieu-dit ville et 1 rue de Templiers et ce conformément à la précision de contenance apportée par le vendeur dans son courrier en date du 20 octobre 2021.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 108 000 € (cent huit mille euros) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.



DÉCISION 2021/83

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Valérie BOUSQUET-DULOUART
Notaire
Espace La Rouarde, Chemin Vieux
BP7
82350 ALBIAS

Monsieur Max COMBRES
1, impasse de Lasserre
82800 MONTRICOUX

Monsieur Benoit LABOUP
101 rue Henri Lapauze
82000 MONTAUBAN

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 **27 OCT. 2021**


La directrice générale de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

