



## DÉCISION 2022/16

COURRIER ARRIVÉE

23 FEV. 2022

S.G.A.R.

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées BD n°420 et BD n°421 de la commune de MARTEL 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 suivant

**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 de Martel approuvé le 6 Décembre 2007 et modifié le 26 Mars 2018 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Martel du 6 Décembre 2007 instaurant le Droit de Préemption Urbain sur les zones Urbaines (U) et sur les zones d'Urbanisation Futures (AU) ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° SPG/2018/16 en date du 27 décembre 2018 portant statuts de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (Cauvaldor), conformément à l'article L.5211-5-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne n° 75 en date du 07 janvier 2017 instaurant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) et leurs déclinaisons locales, ainsi que sur les périmètres visés à l'article L211-1 du code de l'urbanisme, des communes de son périmètre dotées d'un PLU ou d'un POS ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne en date du 18 Octobre 2021 portant délégation de compétences du conseil communautaire au Président, notamment, d'exercer au nom de la Communauté de Communes les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la communauté de Communes en soit titulaire ou délégataire, et à déléguer l'exercice de ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions de l'article L213- 3 de ce même code

**Vu** la décision du Président de CAUVALDOR du 14 Février 2022, reçue en préfecture du Lot le 15 Février 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle n°0698LT2021 signée le 2 Septembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Martel et la communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne, approuvée par le préfet de Région le 3 Septembre 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Martel le 08 Décembre 2021, par laquelle Maître FARGUES Jean-Christian, notaire, sis 174, avenue Henri Barbier, 46110 VAYRAC, agissant au nom et pour le compte de Monsieur CHANON Jean-Michel et Madame CHANON Sylvie, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent vingt-cinq mille euros (125 000 €) augmenté d'une commission d'agence de onze mille euros € TTC (11 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées BD n°420 et BD n°421 sises 5958 et 5008 rue du ONZE NOVEMBRE, 46600 MARTEL, d'une contenance respective de 746 m<sup>2</sup> et 422 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite et de documents adressée par la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne 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 les propriétaires et leur mandataire les 31 Janvier 2022 et 25 Janvier 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la réception en date du 25 janvier 2022, par la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne, des documents complémentaires précédemment sollicités ;

**Vu** la réponse des propriétaires reçue par la communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne postérieurement au 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** que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Causse et de la Vallée de la Dordogne, approuvé le 16 Janvier 2018, identifie Martel comme pôle structurant du territoire, à la faveur d'un réseau viaire structurant et d'une croissance démographique développée ;

**Considérant** que le Document d'Objectif et d'Orientation du SCOT décline précisément, à travers plusieurs orientations, les principes opérationnels à mettre en œuvre, notamment :

- Proposer une offre foncière cohérente et hiérarchisée dont la mesure 6.1.4 consiste à réinvestir les bâtiments et les friches industrielles et artisanales ou en reconversion de bâtiment ou de friche ;
- Préférer le commerce et l'artisanat de proximité dont la mesure 7.1.1 consiste à privilégier l'installation du commerce en fonction de son lien avec l'espace urbanisé ;
- Garantir l'accès au logement en vue de favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels » ;

**Considérant** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI-h de CAUVALDOR, débattu lors du Conseil Communautaire du 16 Juillet 2018, traduit explicitement dans son premier axe la volonté de :

- « Définir une politique de l'habitat garantissant un accès au logement pour tous en s'inscrivant dans une logique de développement résidentiel harmonieux » ;
- Mettre en valeur les entrées de ville pour une meilleure qualité et intégration de ces secteurs.

**Considérant** que le Programme d'Action et d'Orientation, qui constitue le volet habitat du PLUI-h, précise à travers 3 axes prioritaires la volonté de :

- « Promouvoir une offre de logement diversifiée et de qualité, » en « favorisant, le développement d'une offre en logement social adaptée selon les typologies de communes en renouvelant le parc locatif à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé »,



COURRIER ARRIVÉE

23 FEV. 2022

S.G.A.R.

## DÉCISION 2022/16

en favorisant la création de logements en continuité et en cohérence avec les centres-bourgs et les hameaux » ;

- « Accompagner le réinvestissement du parc de logements existants, en priorité dans les principales centralités du territoire, les bourgs, les hameaux » en favorisant « la réalisation d'opérations de réaménagement global des centres bourgs tout en intervenant dans le tissu diffus ;
- « Programmer une offre de l'hébergement correspondant aux parcours résidentiels divers » ;

**Considérant** que les parcelles précitées BD n°420 et BD n°421, objet de la présente décision de préemption, sont classées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Martel ; un zonage qui correspond au règlement du « noyau ancien de la zone urbaine » ;

**Considérant** que, le Contrat Cadre 2021 « Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée 2021 », approuvé par la commune de Martel en date du 20 Mai 2021, détaille dans ses axes stratégiques d'intervention, (Cf- art- 4 Projet de développement et de valorisation), ses objectifs en matière de logements à savoir : « le développement d'une offre en logement social adaptée, le renouvellement de l'offre locative aidée à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé » ;

**Considérant** que, dans le cadre du dispositif des « Petites Villes de Demain », pour lequel la commune de Martel a été lauréate le 18 Décembre 2020, le premier axe d'intervention, dénommé « de la réhabilitation à la restructuration », identifie comme objectifs : de promouvoir une offre attractive de l'habitat en centre-ville, de développer une offre en logement social adapté, de renouveler l'offre locative aidée à travers le réinvestissement du parc existant, social et privé... », tout en spécifiant, sur la commune de Martel : « la requalification de biens privés vacants et dégradés » par la mobilisation d'un Etablissement Public Foncier ;

**Considérant** que, eu égard à sa localisation en entrée de ville (Route de Brive-RD 840), l'acquisition foncière des parcelles cadastrées BD n°420 et BD n°421, supportant un ensemble immobilier vacant comprenant une maison d'habitation et un bâtiment d'activités dégradé (type garage/station-service), s'inscrit scrupuleusement dans les orientations des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux précédemment évoqués; notamment en favorisant des implantations de constructions parfaitement intégrées dans ce site stratégique que constitue l'entrée de ville ;

**Considérant** que le compte rendu du bureau municipal de Martel en date du 17 Janvier 2022, confirme le caractère stratégique de l'acquisition de cet ensemble immobilier tant pour atteindre ses objectifs de production de logements sociaux que pour restructurer et requalifier l'entrée de ville en associant commerce - artisanat et urbanité ;

**Considérant** que cet ensemble immobilier est situé à l'intérieur du périmètre de la convention opérationnelle précitée ; signée le 2 Septembre 2021 avec l'EPF d'Occitanie, au travers de laquelle la commune de Martel souhaite redynamiser la centralité du bourg notamment par la création de logements ayant une finalité de résidence principale et de commerces de proximité ;

**Considérant** que les parcelles BD n°420 et BD n°421 font parties 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 d'aménagement urbain dont l'objectif est de requalifier cette entrée de ville par la création de logements, dont 25% de logements sociaux, ainsi que par la mise à disposition d'un local pour l'implantation d'un commerce ;

**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 ;



## DÉCISION 2022/16

**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 BD n°420 et BD n°421 sises 5958 et 5008 rue du Onze Novembre, 46600 MARTEL ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à cent vingt-cinq mille euros (125 000 €) tel que prévu dans la DIA, augmenté de onze mille euros TTC (11 000 € TTC) 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 FARGUES Jean-Christian  
174, avenue Henri Barbier  
46110 VAYRAC**

**Madame CHANON Sylvie  
Lieu-dit le Bouscot  
24250 SAINT-CYBRANET**

**Monsieur CHANON Jean-Michel  
Lieu-dit le Bouscot  
24250 SAINT-CYBRANET**

**Monsieur Joost CARRON  
Frans Masereellaan 10  
Blankenberge  
BELGIQUE**

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](http://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

**23 FEV. 2022**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
**Sophie LAFENÊTRE**

**COURRIER ARRIVÉE**

**23 FEV. 2022**

**S.G.A.R.**