COURRIER ARRIVÉE
- 9 MARS 2022
S.G.A.R.

DÉCISION 2022/20

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AD n°200 et 305 de la commune de Pujaudran 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.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 la révision du PLU approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine en date du 25 mars 2019 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine en date du 11 février 2021 déléguant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et zones d'urbanisation futures (AU) du PLU opposable, à l'exception des secteurs UX1 et UX2, à la commune de Pujaudran ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine en date du 17 février 2022 et transmise en préfecture en date du 22 février 2022 modifiant la délibération précitée du 11 février 2021 et portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'intérieur du périmètre de la convention visée ci-après ;

Vu la convention opérationnelle signée le 31 janvier 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pujaudran et la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, approuvée par le Secrétariat Général pour les Affaires Régionales le 1er février 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pujaudran le 27 décembre 2022, par laquelle maître Mélanie DEPLY, notaire, agissant au nom et pour le compte de madame Christine BARBADAULT, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 200 000,00 € (deux cent mille euros), les parcelles cadastrées section AD n°200 et 305 sises chemin de l'Aoueilleron à Pujaudran d'une contenance respective de 2 659 et 81 m² ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

DÉCISION 2022/20

Vu la demande unique de communication des documents et demande de visite adressée par la commune de Pujaudran 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 le propriétaire et son mandataire le 16 février 2022, 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 unique de communication des documents et de visite, réceptionné par la commune de Pujaudran le 18 février 2022, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu le refus express du propriétaire, reçu par la commune le 18 février 2022, de procéder à la visite du bien confirmé par courrier recommandé avec accusé de réception dans le 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 ;

Vu l'avis de la DDFIP n° 2022-32334-14416 en date du 25 février 2022 ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux du Savès, approuvé en décembre 2010 et révisé en 2016 qui prévoit à travers les choix définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de maîtriser l'accueil des nouveaux habitants et de favoriser une urbanisation durable notamment par l'implantation des nouvelles constructions dans les dents creuses ;

Considérant le Schéma de Cohérence Territoriale « Gascogne » en cours d'élaboration, amené à remplacer le SCoT des Coteaux du Savès, et dont le diagnostic établi en décembre 2018 relève comme enjeu en matière d'habitat : l'adaptation et diversification de l'offre d'habitat (typologies, formes, statuts d'occupation) par rapport aux évolutions sociales et démographiques, notamment pour adapter les logements au vieillissement de la population ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pujaudran approuvé en novembre 2011 et révisé en mars 2019 mettant en exergue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable la volonté politique de diversifier l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale ;

Considérant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH, en cours d'approbation, sur le territoire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine qui souligne l'influence de la proximité de l'agglomération toulousaine en termes d'attractivité mais aussi de pression urbaine, la commune de Pujaudran étant identifiée comme l'une des trois polarités secondaires autour de celle de l'Isle-Jourdain. Il est précisé que le PADD du PLUiH cible notamment la nécessité de développer la diversité de l'habitat face au déficit d'offre (adaptée et accessible) pour les personnes âgées ;

Considérant le Projet de Territoire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine pour la période 2019-2026 au sein duquel les principaux enjeux portent sur l'adaptation de la croissance démographique à la capacité d'accueil du territoire ainsi que la diversification de l'offre de logements, déclinés parmi l'un des axes stratégiques par le fait d'enrichir l'offre de logements et d'accueillir les nouveaux habitants ;

Établissement public foncier d'Occitanie • **www.epf-occitanie.fr**
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
- 9 MARS 2022
S.G.A.R.

DÉCISION 2022/20

Considérant la convention opérationnelle susvisée mentionnant expressément la volonté des élus locaux et celle des habitants de voir implanter sur le secteur de l'Aoueilleron une résidence pour séniors ;

Considérant que les parcelles faisant l'objet de la DIA présentent les caractéristiques requises pour l'établissement d'un tel projet : il s'agit de terrains nus situés en zone résidentielle, assimilés à une dent creuse. De surcroît, ces terrains présentent une situation stratégique à proximité des commerces et services, ainsi qu'une topographie favorable avec peu de dénivelé ;

Considérant, en outre, qu'un bailleur social (Altéal) est d'ores et déjà pressenti pour la mise en œuvre de l'opération et a confirmé l'opportunité du projet par la réalisation d'une étude de faisabilité architecturale ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AD n°200 et 305 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 de construction de résidence pour seniors 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 les parcelles objets 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 section AD n°200 et 305 sises chemin de l'Aoueilleron à Pujaudran.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 200 000,00 € (deux cent mille euros) 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 Mélanie DELPY
Notaire
100 avenue Jean Rieux
31500 TOULOUSE

Madame Christine BARBADAULT *(Propriétaire)*
5 rue Louis Bleriot
32600 L'ISLE-JOURDAIN

Monsieur Aurélien BERTHIER *(Acquéreur identifié dans la DIA)*
48 A chemin Saint-Jacques
32600 PUJAUDRAN

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Pau 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 09 MARS 2022

COURRIER ARRIVÉE
- 9 MARS 2022
S.G.A.R.

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2