

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée C n°582 sise Lieu-dit « Lebrette » sur la commune de VILLEBRUMIER, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 VILLEBRUMIER en date du 4 Mars 2005 ; modifié par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne en date du 14 septembre 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VILLEBRUMIER instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU en date du 8 Mars 2005 et reçue en préfecture le 14 Mars 2005 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne du 20 février 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et des zones AU des communes membres et déléguant l'exercice de ces droits à chaque commune concernée ;

Vu la délibération n° 2020.02.27-34 du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Grand Sud Tarn et Garonne en date du 02 Mars 2020, transmise à la Préfecture le 06 Mars 2020, abrogeant la délégation à la Commune de Villebrumier de l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la Convention tripartite n°575TG2020 signée avec l'EPF d'Occitanie et portant délégation à Madame la Présidente de l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de ladite convention et autorisation de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'alinéation d'un bien sur le périmètre de la convention susvisée ;

Vu la décision n° 2022.05.18-104 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne du 18 Mai 2022 et reçue en préfecture du Tarn et Garonne le 20 Mai 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de la vente objet de la DIA visée plus bas ;

DÉCISION 2022/58

Vu la convention opérationnelle n°0575TG2020 signée le 21 Avril 2020 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villebrumier et la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, approuvée par le préfet de Région le 21 Avril 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de VILLEBRUMIER le 11 Mars 2022 par laquelle Maître FOURNIÉ Aurélien, notaire au sein de l'étude SELARL GACP sise, 44 Grande Rue 31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS, agissant au nom et pour le compte de Monsieur TASTE Nicolas, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170 000,00 euros) la parcelle cadastrée C n°582 d'une contenance de 3516 m² ;

Vu la demande de visite et de communication des documents, adressée le 27 Avril 2022 par la communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, et reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 29 Avril 2022 et le 28 Avril 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception, le 3 Mai 2022, en courrier recommandé avec accusé de réception, des documents sollicités ainsi que l'acceptation de la visite du bien ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 11 Mai 2022, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances publiques n° 22022-82194-37793//8761524 en date du 17/05/2022 ;

Considérant que la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, le PETR Quercy-Gascogne et la commune de Villebrumier sont signataires du Contrat Bourg-Centre Occitanie 2019-2021, dont l'objectif est de revitaliser les territoires ruraux ou péri-urbains et favoriser l'attractivité des centres-villes ;

Considérant que la parcelle cadastrée C n°582, sise Lieu-dit « Lebrette », est classée en zone 1AU du PLU approuvé ;

Considérant que l'exposé des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Villebrumier débattu en conseil municipal le 05 Juin 2003, décline précisément l'objectif communal de « Valoriser les espaces de vie au sein de la zone urbaine » et d'« Aménager des quartiers en favorisant une diversité de formes d'habitat » ;

Considérant que les orientations susmentionnées font chacune l'objet d'une traduction cartographique spécifique, et ciblent précisément le secteur lieu-dit « Lebrette », en soulignant explicitement (Cf : Orientation Particulière d'Aménagement) la volonté de prioriser l'urbanisation sur le dit secteur ;

Considérant qu'une Orientation Particulière d'Aménagement du PLU de Villebrumier entérine les principes d'aménagement urbain sur le lieu-dit « Lebrette » (maillage viaire, axe structurant, axe secondaire, création d'espace public...) ;

Considérant que la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne a arrêté, par délibération en date du 1^{er} Juillet 2021, le PLUi 12 ;

Considérant que le projet de PLUi arrêté le 1^{er} juillet 2021 reprend spécifiquement, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée « OAP chemin du Pigeonnier » intégrant le lieu-dit « Lebrette », les conditions d'aménagement de la parcelle C n°582 constituant le secteur n°1 de l'OAP ainsi que les dispositions réglementaires afférentes (Nombre minimal de logements, mixité sociale (20 % T4/T5), surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, hauteur maximale des habitations, stationnements, voirie) ;

Considérant que la commune de Villebrumier a poursuivi sa réflexion quant à l'aménagement du quartier lieu-dit « Lebrette », et à cette fin, a sollicité, en date du 02/11/2021, auprès du cabinet Urbactis, une étude urbaine pour l'extension et l'adaptation du document d'urbanisme concernant le reliquat du quartier Lebrette ;

Considérant que le préambule de la convention opérationnelle « Cœur de village » n°575TG2020 signée le 21 Avril 2020 avec l'EPF d'Occitanie renvoie de manière explicite à l'OAP « chemin du Pigeonnier » et met en exergue, son positionnement stratégique, sa proximité directe du centre historique de la commune, permettant la réalisation d'une opération de logements comprenant 25% de logement locatif social ;

Considérant que l'objet de la convention opérationnelle « Cœur de village » n°575TG2020 est notamment de confier à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « cœur de village » en vue de réaliser l'opération d'aménagement précitée dans le cadre de l'élaboration de l'OAP « chemin du Pigeonnier » située en densification près du cœur de village ;

Considérant que la parcelle cadastrée C n°582 fait partie du périmètre 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 20 logements comprenant une partie de logements locatifs sociaux conformément à ladite convention ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la Direction Départementale des Finances Publiques précitée, qu'il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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 C n°582 sise Lieu-dit « Lebrette » 82370 VILLEBRUMIER.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE VINGT SEPT MILLE NEUF CENT EUROS (87 900,00 €).

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 FOURNIE Aurélien
SELARL GACP
44, Grande Rue,
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

Monsieur TASTE Nicolas
16, Avenue de Chambards
92270 BOIS COLOMBES

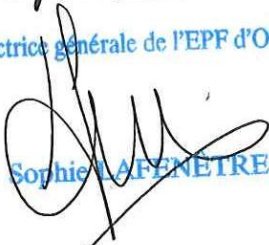
SARL ALTIXIS
17, Avenue Didier Daurat Bâtiment Socrate
31700 BLAGNAC

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 « Télérécours 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 25/05/2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

