



## DÉCISION 2022/87

COURRIER ARRIVÉE

- 8 AOUT 2022

S.G.A.R.

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AE 25 de la commune de Pinsaguel 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 s ;

**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 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 n°7 du 23 février 2011 et dont la révision a été approuvée par délibération n°39-2019 du Conseil Municipal de la Commune de Pinsaguel en date du 9 juillet 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune Pinsaguel n°8 en date du 23 février 2011 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU et la délibération n°40-2019 en date du 9 juillet 2019 instituant ce droit pour les zones U et AU telles que définies par la délibération précitée approuvant la révision du PLU en date du 9 juillet 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de la commune de Pinsaguel du 23 juin 2022 portant délégation de pouvoirs au Maire, notamment d'exercer, au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer 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 ;

**Vu** la décision n°05-2022 du Maire de Pinsaguel en date du 23 juin 2022 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 30 avril 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pinsaguel et la Communauté d'agglomération du Muretain, transmise à la Préfecture de la Région Occitanie en date du 30 avril 2018 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pinsaguel le 23 mai 2022, par laquelle maître Antoine LEUTENEGGER, notaire sis 11 Avenue de Toulouse à Frouzins, agissant au nom et pour le compte de Madame Myriam TOURNIER, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 223 000 € (deux cent vingt-trois mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 12 000 € TTC (douze mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée AE 25 sise 14 rue d'Andorre d'une contenance de 946 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite 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 au propriétaire et à son notaire mandataire et, reçue par le notaire mandataire du propriétaire précité le 8 juillet 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision.

**Vu** l'absence de réponse 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 et D.213-13-1 précités du Code précité constituant un refus tacite de 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-21420-52949 en date du 21 juillet 2022 ;

**Considérant** que le projet urbain inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 9 juillet 2019 envisage de prioriser le renforcement de la centralité de Pinsaguel, en constituant notamment un espace public de lien social, bordé d'équipement commerciaux et services et de logements diversifiés pour de nouveaux modes d'habiter ;

**Considérant** que pour ce faire, le projet urbain tel qu'inscrit dans le PADD du PLU prévoit :

- De préserver l'activité du centre historique de Pinsaguel en repensant l'offre de locaux commerciaux notamment sur la place de la mairie en vue de renforcer l'attractivité et la compétitivité du centre-bourg de Pinsaguel ;
- De requalifier le bâti potentiellement indigne ou en voie d'abandon pour participer au renouvellement urbain du centre historique, par l'accueil de nouveaux habitants ;
- D'assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses ;

**Considérant** que le rapport de présentation du PLU précise que l'objectif de densification du centre historique consiste à la fois à maîtriser la densité afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant et à mobiliser le foncier des quartiers d'habitat existants dans un but de renouvellement et de lutte contre l'étalement urbain ;

**Considérant** qu'une orientation d'aménagement et de programmation « densification » a été mise en place sur le secteur centre historique au Nord où des fonds de parcelles sont densifiables ; ladite orientation répondant notamment aux objectifs inscrits dans l'axe 1 du PADD qui vise à assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées AE 264 et AE 267 ont déjà été acquises par l'EPF d'Occitanie au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « densification » par préemption ou acte d'achat amiable en vue de la réalisation des objectifs précités de création de logements diversifiés et de densification ;

**Considérant** que la densification de ce secteur permettra d'une part de renforcer le poids du centre en lui donnant de l'épaisseur et d'autre part de renouveler l'offre de logement dans le secteur attractif du centre, bénéficiant de la proximité avec les équipements et les commerces ;



## DÉCISION 2022/87

COURRIER ARRIVÉE

- 8 AOUT 2022

S.G.A.R.

**Considérant** que le centre-ville historique de la commune de Pinsaguel objet de ces ambitions est constitué autour de la place du Général Berdoulat et de l'axe structurant de la rue d'Andorre ;

**Considérant** que la parcelle AE 25 objet des présentes se situe sur la rue d'Andorre, et est comprise dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation « densification » ;

**Considérant** que son fond de parcelle, non bâti, pourra être mobilisé pour une opération de densification avec le cas échéant l'adjonction d'autres parcelles après acquisitions amiables complémentaires ou par préemption complémentaire ;

**Considérant** que la convention opérationnelle « Centre-ville et abords » conclue entre la commune de Pinsaguel, la Communauté d'agglomération du Muretain et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie en date du 30 avril 2018 a pour objet de confier une mission d'acquisitions foncières à l'EPF d'Occitanie en vue de réaliser des opérations d'aménagement comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée AE 25 est comprise dans le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention opérationnelle précitée, et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de requalification et de densification avec la construction de logements diversifiés ;

**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'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 de la parcelle cadastrée AE 25 sise 14 rue d'Andorre à Pinsaguel.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 223 000 € (deux cent vingt-trois mille euros) tel que prévu dans la DIA, augmenté de 12 000 € (douze mille euros TTC) en sus du prix de vente, au titre d'une commission 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 Antoine LEUTENEGGER**

Notaire  
11 Avenue de Toulouse  
31270 - FROUZINS

**Madame Myriam TOURNIER**

14 rue d'Andorre  
31120 - PINSAGUEL

**Monsieur Josselin THIBAUDAULT-MACE et Madame Justine GOURBIERE**

15 Allée Paul Sabatier  
31000 TOULOUSE

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

## DÉCISION 2022/87

**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

**05 AOUT 2022**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

**COURRIER ARRIVÉE**

**- 8 AOUT 2022**

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