

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541 de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe 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.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 du conseil municipal de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe en date du 17 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 17 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe du 10 Juillet 2020, et notamment son article 15, portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe 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 du maire de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, reçue en préfecture du Tarn le 13 juillet 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation portant sur les parcelles cadastrées section B n° 924, n° 2538 et n° 2541 située 8 chemin du Bousquet et d'une contenance de 1 355 m² ;

Vu la convention d'anticipation foncière « Saint-Sulpice-la-Pointe, Secteur Gare » n° 0447TA2019 signée le 8 avril 2019 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté de Communes Tarn-Agout et la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, approuvée par le préfet de Région le 8 avril 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe le 20 juin 2022, par laquelle maître Pierre GINOULHAC, notaire, sis 110 Avenue de Toulouse, 81800 RABASTENS, agissant au nom et pour le compte de Madame Marie Louise MOISSET, veuve

DÉCISION 2022/103

ROUMIGUIERES, Madame Christine Marie-Hélène ROUMIGUIERES, épouse SANCHIZ, Madame Anne Marie-France ROUMIGUIERES, épouse MARTINEZ et Monsieur Sébastien Laurent ROUMIGUIERES, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 284 000 € (deux cent quatre-vingt-quatre mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 16 000 € TTC (seize mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541 sises 8 Chemin du Bousquet, 81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE d'une contenance respective de 788m², 238m² et 329 m²;

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, reçues respectivement par les propriétaires et son mandataire les 9 août et 16 août 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'absence de réponse du propriétaire 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 express ou tacite 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 81271 57677 en date du 30 Aout 2022 ;

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vaurais approuvé le 12 décembre 2016, identifie la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe comme pôle urbain central du territoire (avec la commune de Lavaur), notamment en raison de ses infrastructures routières et ferrées, et que ces pôles structurants ont vocation à accueillir la majorité de la population ;

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT identifie les secteurs périphériques aux gares de Lavaur et de Saint-Sulpice comme stratégiques et indique qu'il convient dès lors :

- De garantir durablement le développement de pôles multimodaux performants ;
- D'optimiser le foncier pour assurer cette fonction multimodale, mais aussi pour développer la mixité urbaine associant économie, habitat et équipements ;

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT impose de favoriser le renouvellement/ réinvestissement urbain pour la production de logements et spécifiquement que les pôles urbains de Lavaur et de Saint-Sulpice-la-Pointe accueillent au moins 20% de leurs nouveaux logements en réinvestissement urbain ;

Considérant que l'orientation n°2 du projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Tarn Agout, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 25 février 2020 porte sur la diversification de l'offre de logements avec la production de locatif abordable qu'il s'agira de territorialiser avec une priorité dans les polarités de Lavaur et Saint Sulpice, aux Pôles relais et la mobilisation des ressources du parc existant ;

Considérant que le protocole d'intention pour la réalisation du projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la gare SNCF sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe signé entre l'Etat, la région Occitanie, la Communauté de Communes Tarn Agout, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, la SNCF Gares & Connexions, la SNCF réseaux, la SNCF Immobilier et la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe en date du 17 décembre 2019 formalise le partenariat entre les parties en vue de la définition et de la mise en œuvre de ce projet ;

Considérant que les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541 objet de la présente décision de préemption sont situées à proximité immédiate de la gare ferroviaire et du futur pôle multimodal ;

Considérant que le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU indique en axe 2 la volonté d'anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de renforcer l'urbanité de la ville, en réinvestissant certains secteurs à enjeux situés à proximité du centre et hautement desservis par les réseaux de transports en commun notamment autour de la gare ferroviaire ;

Considérant que le PADD du PLU indique également en axe 2 la volonté d'améliorer le quartier de la gare afin de créer un véritable pôle multimodal ;

Considérant que le PADD du PLU indique en axe 3 la détermination de la commune à assurer la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat permettant le parcours résidentiel des Saint-Sulpiciens et l'accueil de nouveaux habitants en mentionnant notamment les actions suivantes :

- Renforcer autour de la gare les densités bâties en intégrant au sein des quartiers existants une mixité de forme d'habitat, comprenant du logement collectif de qualité ;
- Développer l'offre sociale et l'accèsion à la propriété sur la commune ;

Considérant que les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541, objet de la présente décision de préemption, sont incluses dans la phase 1 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Embrouysset » du PLU dont les objectifs sont notamment de promouvoir une densité en lien avec la proximité de la gare ferroviaire et de répondre aux besoins en logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants ;

Considérant que l'OAP « Secteur Embrouysset » indique qu'il s'agira de tendre, à l'échelle de l'ensemble de l'OAP, vers 35% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale ;

Considérant que l'OAP « Secteur Embrouysset » prévoit que sur l'emprise des parcelles précitées, en raison de leur positionnement à proximité directe des gares ferroviaire et routière :

- Une densité de 40 logements par hectares minimum devra être respectée. Il conviendra de proposer des formes urbaines correspondantes : réalisation de d'habitat collectif implanté en limite de l'espace public ;
- Les rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui seront positionnés en interface avec les gares ferroviaire et routière seront réservés à l'implantation de commerces et services de proximité ;

Considérant le contrat cadre bourg centre Occitanie signé le 26 avril 2019 par la Commune de Saint Sulpice la Pointe, la Région Occitanie, le Conseil Départemental du Tarn, la Communauté de Communes Tarn-Agout et le Président du PETR du Pays de Cocagne et notamment l'action 4.1.1 de l'axe 4 qui prévoit le que la quartier de la gare soit inscrit dans la démarche Pôle d'Echange Multimodal de la Région Occitanie avec comme objectif le développement des déplacements multimodaux et la requalification de cet espace afin de concourir au développement d'un environnement urbain qualitatif pour tous les usages ;

Considérant le préambule de la convention d'anticipation foncière « Saint-sulpice-la-Pointe, Secteur Gare » n° 0447TA2019 précitée, qui indique que la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe porte un projet urbain de recomposition du secteur gare, d'une part en densifiant les abords de la gare en développant du logement ainsi que des commerces, et d'autre part en aménageant des espaces de stationnement et des espaces publics de qualité;

Considérant que les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541 objet de la présente décision de préemption sont situées à l'intérieur du périmètre de convention d'anticipation foncière susmentionnée, dont l'objectif est notamment de répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;

Considérant les acquisitions foncières des parcelles cadastrées section B, n° 4098, 2916, 2918, 4143, 4144, 4145, et 4146 pour une superficie totale d'environ 7987 m² déjà réalisées par l'EPF d'Occitanie pour le compte de la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe dans le cadre de cette convention d'anticipation foncière afin de lui permettre de mettre en œuvre son projet de reconstitution du quartier de la gare ;

Considérant les parcelles cadastrées section B, n°924, 2538 et 2541 objet de la présente décision de préemption constitueront, après une phase de démolition, l'assiette foncière d'une opération de construction comprenant, dans les étages, des logements collectifs, dont au moins 25% de logements sociaux et en rez-de-chaussée des locaux destinés à des commerces ;

Considérant que ledit projet, s'inscrivant dans le projet d'ensemble développé ci-dessus, 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 section B, n°924, 2538 et 2541, sises 8 Chemin du Bousquet, 81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 284 000 € (deux cent quatre-vingt-quatre mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 16 000 € TTC (seize mille euros TTC) 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 Pierre GINOULHAC
Notaire
110 Avenue de Toulouse, 81800 RABASTENS

Madame Marie Louise MOISSET, veuve ROUMIGUIERES
8 Chemin du Bousquet, 81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Madame Christine Marie-Hélène ROUMIGUIERES, épouse SANCHIZ
2420 Route des Rives de l'Agout, 81800 COUFFOULEUX

Madame Anne Marie-France ROUMIGUIERES, épouse MARTINEZ
Chemin de Beauregard, 81500 AMBRES

Monsieur Sébastien Laurent ROUMIGUIERES
4 Place des Gravelles, 81390 PUYBEGON

DÉCISION 2022/103

La société PHI.SA.LYS CREATION

Lieu-dit Sagnes
81500 LUGAN

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

12 SEP. 2022

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LABENÈTRE

