

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées Section AS n°169 et 170 de la commune de Pins-Justaret 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 du conseil municipal de la commune de Pins-Justaret en date du 31 janvier 2013, révisé par délibération du 25 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 17 décembre 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pins-Justaret du 3 juin 2020 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° 2022-44 du 14 septembre 2022 du maire de la commune de Pins-Justaret, reçue en sous-préfecture Muret le 15 septembre 2022, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle n°0620HG2021 signée le 4 février 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Pins-Justaret et la communauté d'agglomération du Muretain, approuvée par le préfet de Région le 4 février 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Pins-Justaret le 10 août 2022, par laquelle maître Julien BENAC, notaire, sis 16 rue Emile Zola, BP45, 31190 Auterive, agissant au nom et pour le compte de Monsieur et Madame DISSEGNA, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de six cent cinquante mille euros (650 000 €), les parcelles cadastrées section AS n°169 et 170 sises Sainte Barbe et 1 avenue de Villate à Pins-Justaret d'une contenance respective de 70 m² et 264 m² ;

DÉCISION 2022/139

Vu la demande unique de communication de documents et 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 le propriétaire et son mandataire les 26 et 27 septembre 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 28 septembre 2022 ;

Vu l'acceptation de la visite par les propriétaires par courrier en date du 3 octobre 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 octobre 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n°022-31421-71838 en date du 11 octobre 2022 ;

Considérant le PADD du PLU de la commune de Pins-Justaret visant d'une part, à mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée, notamment par la densification de l'existant ou en continuité du bâti afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière et par la diversification des formes d'habitat plus économes en espace, et d'autre part, à permettre le renouvellement du tissu bâti en centre-bourg et le rééquilibrage de l'offre en logements en favorisant les petits logements, en accession ou location, pour favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles;

Considérant le contrat bourg-centre avec la région Occitanie visant à produire du logement diversifié de qualité en cohérence avec les besoins futurs de la population et avec les objectifs du PLH, et plus particulièrement le souhait de la commune d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux fixé par la réglementation en vigueur nécessitant de mettre en oeuvre les outils adaptés pour permettre la réalisation de logements sociaux en centre bourg et notamment des logements adaptés aux personnes âgées pour permettre des parcours résidentiels et assurer la vitalité du centre bourg ;

Considérant que la commune de Pins-Justaret est propriétaire de l'immeuble mitoyen des parcelles préemptées et précisément la parcelle cadastrée AS n°168 permettant la requalification de l'ensemble de l'îlot dont les bâtiments sont actuellement très dépendants, rendant difficile les réaménagements, qui sont pourtant nécessaires au vu de la vétusté globale des bâtiments ;

Considérant à ce sujet, la convention opérationnelle précitée qui souligne, notamment dans son préambule, l'intérêt d'une action de revitalisation portant précisément sur le l'îlot et le bien objet de la DIA en mentionnant explicitement l'objectif de mener les études nécessaires pour préciser le devenir de la propriété communale cadastrée AS 168 et les parcelles riveraines préemptées dans le cadre des présentes. Ces réflexions s'inscrivant dans le cadre plus global des interventions de la commune sur l'aménagement des espaces publics de la rue Sainte Barbe, l'avenue de Villate, la place du château et de l'Eglise ;

Considérant les projets déjà menés de concert avec la collectivité (aménagement de la rue sainte Barbe et accompagnement d'un projet d'habitat visant la requalification du bâti de cette rue) mais également les études actuellement en cours sur l'aménagement du parc du château et les études actuellement menées avec le CAUE saisi par la commune à cet effet portant sur le transfert des services publics et la création d'habitat diversifié sur ces emprises ;

Considérant que les parcelles objet des présentes se situent à proximité immédiate du château et de par leur situation sont stratégiques pour les projets envisagés par la commune ;

Considérant le besoin de requalification de l'îlot en complémentarité des actions menées à proximité, ce dernier accueillant de l'habitat peu adapté aux besoins de la commune ;

Considérant les études menées par la commune visant à la réalisation d'un projet mixte sur cet îlot permettant la production d'équipements publics (bureaux de la mairie, médiathèque, archives municipales) et d'un habitat diversifié, et notamment la production de 15 logements environ dont 30 % de logements locatifs sociaux par une opération de démolition reconstruction, mais également de requalifier les aménagements sur voirie à proximité ;

Considérant les études menées également par l'EPF d'Occitanie permettant de confirmer la possibilité de réalisation d'un projet mixte permettant d'accueillir environ 15 à 20 logements dont 30 % minimum à destination de logement social, ainsi que des espaces publics à usage de bureau ou pour l'accueil de services publics ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AS n°169 et 170 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 d'aménagement visant la construction d'équipements publics et de logements, notamment 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 la parcelle objet 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 AS n°169 et 170 sises Sainte Barbe et 1 avenue de Villate à Pins-Justaret

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 650 000 € (six cent cinquante 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 Julien BENAC

Notaire

16 rue Emile Zola, BP45, 31190 Auterive

Madame et Monsieur DISSEGNA Anne et Sébastien

70 chemin de Pins

31600 SAUBENS

Résidence Les Platanes

75 B chemin de pins

31600 SAUBENS

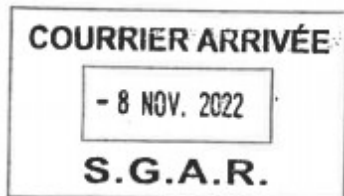
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2022/139

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

- 7 NOV. 2022



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS