



DÉCISION 2023/20

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée n°AD 100 sise 5 place du 4 septembre à ESTANG 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 et L.213-1 à L.213-18 ;

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 la carte communale approuvée par délibération du conseil municipal de la commune d'Estang en date du 2 Juillet 2009 et par le Préfet le 21 août 2009 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2020 et transmise à la préfecture le 29 septembre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur la Commune d'Estang, modifiée par délibérations en date du 15 octobre 2020 et du 17 novembre 2022 ;

Vu la décision du maire n°01-2023 en date du 11 janvier 2023 et transmise à la sous-préfecture de Condom le même jour portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie sur la parcelle cadastrée AD 100 ;

Vu la convention opérationnelle signée le 25 Juillet 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune d'Estang et la communauté de communes du Grand Armagnac, approuvée par le préfet de Région le 25 Juillet 2022 ;

Vu l'avenant à la convention opérationnelle citée précédemment signé le 10 janvier 2023 et approuvé par le préfet de Région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Estang le 17 novembre 2022, par laquelle maître Philippe SAINT-SEVER, notaire, 8 rue Félix Soulès à Eauze, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Fabien VERGNE, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de trente mille euros (30 000 €) comprenant une commission d'agence de quatre mille euros TTC (4000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée AD 100 sise 5 place du 4 septembre d'une contenance de 147 m² ;

Vu la demande de visite et de documents adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, respectivement par lettre recommandée avec accusé de réception et par signification par voie d'huissier, reçues par le propriétaire et son mandataire le 17 janvier 2023, 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 de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 18 janvier 2023, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant la candidature de la commune d'Estang du 14 septembre 2022 lors du Comité de Pilotage Action cœur de ville /Petites Villes de Demain (ACV/PVD) souhaitant intégrer le dispositif d'Opération de Revitalisation de Territoire afin de mener à bien son projet de territoire se traduisant par la préservation du commerce en centre-ancien et la lutte contre l'habitat indigne et la vacance ;

Considérant le courrier de la Communauté de communes du Grand Armagnac, en date du 21 septembre 2022 et à destination de Monsieur le Maire d'Estang précisant que l'intégration de la commune dans le dispositif ORT a été validée suite au Comité de Pilotage PVD-ORT du 14 septembre 2022 ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle précitée et son avenant, il est précisé que le projet de la commune d'Estang est de réaliser sur le secteur sud-ouest de la place du 4 septembre, un projet de plus d'une dizaine de logements sociaux de qualité, avec un rez-de-chaussée commercial pour un artisan local et un espace de tiers-lieu et que la mairie d'Estang a engagé avec l'EPF d'Occitanie, le Toit Familial de Gascogne et la communauté de communes du Grand Armagnac un projet de revitalisation de son cœur de village ;

Considérant que les offres d'achat transmises par l'EPF d'Occitanie portant sur les parcelles cadastrées section AD n°99 et AD n°353 contiguës à la parcelle faisant l'objet de la présente préemption ont reçu l'accord écrit des propriétaires respectivement le 25 septembre 2022 et le 22 septembre 2022 et sont en cours de régularisation par actes notariés ;

Considérant que, lors de la réunion publique du 18 novembre 2022, le projet global de revitalisation du cœur de village d'Estang a été présenté et qu'il identifie, au sein de la place du 4 septembre, les deux parcelles en cours d'acquisition ainsi que la parcelle cadastrée AD n°100, objet de la présente décision, comme l'assiette dudit projet ;

Considérant que la parcelle cadastrée AD 100 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer avec les parcelles AD n°99 et AD n°353 l'assiette foncière d'une opération de construction d'une dizaine de logements locatifs sociaux de qualité et d'un tiers-lieu (projet citoyen autour d'un espace de vie sociale) ;

Considérant la localisation du bien cadastré AD n°100 comme stratégique pour la réalisation du projet communal en partenariat avec le Toit Familial de Gascogne et la Communauté de communes du Grand Armagnac ;

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 ;

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 AD n°100 sise 5 place du 4 septembre à ESTANG ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à trente mille euros (30 000 €) 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 Philippe SAINT-SEVER
Notaire associé
SCP de notaires SAINT-SEVER DELZANGLES
8 rue Félix Soulès
32800 Eauze

Monsieur Fabien VERGNE
34 route de Brioux
79270 FRONTENAY-ROHAN-ROHAN

Monsieur Michel LADESBIE
Lieu-dit Le Prada
32800 Eauze

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 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

15 FEV. 2023
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

