

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section D n°2040, n°2041 pour partie, n°2128 pour partie sises lieu-dit la Plane à Lescure 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.213-2-1 ; 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 Lescure en date du 23 novembre 2012 modifié en dernière date par délibération du 25 mai 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones UB, UA et AU du PLU en date du 26 octobre 2022 et portant délégation au Maire pour exercer en tant que de besoin le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Lescure du 3 février 2023 permettant au maire de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L213-3 du code de l'urbanisme, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie, dans la limite d'une montant de 120 000 € ;

Vu la convention opérationnelle signée le 9 mars 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes du Couserans-Pyrénées et la commune de Lescure approuvée par le préfet de Région le 9 mars 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Lescure le 11/01/2023, par laquelle maître Sophie DE LAVAL, notaire associée, agissant au nom et pour le compte de la SCI CASCA, Monsieur Cédric COUGET et Monsieur Anthony COUGET a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de SOIXANTE-DIX-MILLE euros € (70 000,00€), les parcelles cadastrées section D numéro 2040, 2041, 2074, 2128 sises à la Plane à Lescure d'une contenance de 5 786m² ;

Vu la demande de visite adressée par la commune de Lescure 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 le 28/02/2023 par le notaire mandataire, le 06/03/2023 par Monsieur Anthony COUGET, le 10/03/2023 par Monsieur Cédric COUGET, et le 20/03/2023 par la SCI CASCA suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le refus tacite du propriétaire de procéder à la visite du bien confirmé par son absence de réponse 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 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 la décision du maire de la commune de Lescure du 22 mars 2023 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la DIA visée plus haut ;

Considérant que le PLU précité de la commune de Lescure, fixe notamment au sein de son PADD, des axes majeurs tels que la pérennisation du dynamisme escurois par l'accueil de nouvelles populations, des opérations de renouvellement urbain et des extensions urbaines respectant les enjeux et contraintes du territoire, le maintien du niveau d'équipements et de services, la cohérence des déplacements avec comme objectif maximum de répondre à la hausse constante de sa population ;

Considérant l'objectif du PADD de la commune de Lescure de développer son niveau d'équipements et de services notamment en réservant un terrain au sud de la RD117 cadastré D 2041 au lieu-dit la Plane (emplacement réservé ER2) en vue de le destiner à des équipements publics et de services ; que de par sa localisation, le long de la RD 117 reliant Saint-Girons à l'ouest et Foix à l'est, ledit terrain, inclus dans les parcelles objet de la DIA du 11/01/2023, dispose en effet d'une position stratégique pour participer à la pérennisation du dynamisme de la commune ;

Considérant qu'afin de répondre aux orientations des documents d'urbanisme et de planification, la commune a l'intention d'accroître son offre de logements locatifs sociaux et de services de proximité sur son centre bourg à travers la réalisation d'une opération d'acquisition sur ce secteur.

Pour ce faire, la commune avait d'ores et déjà identifié l'unité foncière objet des présentes pour mettre en œuvre un tel projet.

Dans cet objectif, elle a sollicité dès octobre 2022, l'accompagnement de l'EPF d'Occitanie en vue de l'acquisition des terrains concernés aujourd'hui par la déclaration d'intention d'aliéner en date du 11/01/2023 visée plus haut. La commune de Lescure, en date du 24 octobre 2022, a en effet sollicité l'EPF d'Occitanie en vue de l'acquisition des parcelles objet de la DIA et précisément des parcelles accueillant une ancienne discothèque en rez-de-chaussée, un appartement de fonction à l'étage ainsi que de l'ensemble des parcelles de terrain autour à usage de parking pour une contenance totale de 5 786 m², en vue de la réalisation d'un logement social, d'un atelier municipal, d'un commerce de proximité, de la réalisation d'aménagement des espaces extérieurs en parkings ou aires de co-voiturage et espaces de détente et d'un accès en voirie communale pour une partie de la parcelle D n°2128 ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle signée avec l'EPF d'Occitanie le 9 mars 2023 et portant sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner, il est précisé que le projet de la commune de Lescure est de :

DÉCISION 2023/56

- Créer un logement social de 60 m² à l'étage destiné à la location, cela afin de pallier le manque de logement sur la commune,
- Aménager l'espace du bâtiment annexe en atelier municipal, garage des équipements de voirie et stockage du matériel communal,
- Aménager au rez-de-chaussée de l'appartement un local avec terrasse destiné à la création d'un petit commerce de proximité,
Aménager les espaces extérieurs en parking ou aire de co-voiturage et une partie le long du ruisseau en espace détente et loisir, une partie de la parcelle D n°2128 en accès voirie communale pour desservir l'habitation enclavée qui dispose de la servitude traversant la parcelle D n°2041 ; que ce projet a vocation à répondre aux différents objectifs développés au sein du PADD de la commune de Lescure ;

Considérant que l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée comprend quatre parcelles cadastrées comme suit :

- Parcelle D 2040 : parcelle bâtie d'une contenance de 265 m² située en zone UB ;
- Parcelle D 2041 : parcelle comportant du bâti avec terrain attenant d'une contenance de 3973 m² pour partie située en zone UB (424m²) et pour partie située en zone An (3549 m²) ;
- Parcelle D 2074 : terrain nu d'une contenance de 600 m² située en zone An ;
- Parcelle D 2128 : terrain nu d'une contenance de 948 m² pour partie située en zone UB (339 m²) et pour partie située en zone An (609 m²) ;

Considérant qu'il ressort du précédent paragraphe que les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont pour partie situées en zone UB du PLU de la commune (1 028 m²) soumises au droit de préemption urbain, et pour partie en zone An (4 758 m²) non soumises au droit de préemption urbain ;

Considérant que l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme autorise le titulaire du droit de préemption à exercer son droit en acquérant uniquement la fraction de l'unité foncière vendue comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise au droit de préemption urbain et que dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;

Considérant que si les fractions de terrains vendus dans le cadre de la transaction et localisés en zone An, ne peuvent faire l'objet d'une préemption, ils peuvent néanmoins faire l'objet d'une proposition d'acquisition s'inscrivant dans les objectifs poursuivis par l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble immobilier disposant d'une surface bâtie significative de près de 650 m² et se situant à proximité immédiate de la mairie, constitue un emplacement stratégique pour réaliser le projet de la commune de Lescure notamment un logement locatif social, un commerce de proximité, un espace public, un équipement public ;

Considérant que les parcelles cadastrées section D numéro 2040, 2041, 2074 et 2128 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation, pour la partie préemptée en zone UB, à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement comprenant la création de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, la création d'un atelier municipal et garage des équipements de voirie et de stockage de matériel, de l'aménagement d'un local destiné à la création d'un petit commerce de proximité. Etant précisé qu'en cas d'accord du propriétaire, la fraction qui serait acquise en zone An permettrait la création d'espaces de parkings et d'un accès voirie communale pour desservir une habitation enclavée ;

Considérant que ledit projet, objet de la préemption, 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 fraction de l'unité foncière de la DIA soumise au droit de préemption (zonage UB), le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant qu'il convient, en conséquence, pour l'EPF d'Occitanie de distinguer la valeur des parcelles situées en zone An des parcelles situées en zone UB du PLU de la commune, les seules parcelles situées en zone UB étant soumises au droit de préemption ;

Considérant que les parcelles non bâties situées en zone An peuvent, au regard des références de prix sur le secteur, être valorisées à hauteur de 1 € par m², soit un total valorisé de 4 700 euros ;

Considérant que la préemption des emprises des parcelles situées en zone UB soumises au droit de préemption urbain peut être opérée au prix de 65 300 euros (soixante-cinq mille trois cents euros).

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 emprises des parcelles situées en zone UB du PLU de la commune cadastrées section D n°2040, 2041 et 2128 sises lieu-dit la plane à LESCURE (09420) représentant une surface d'environ 1 028 m² comme précisé dans le plan annexé à la présente décision ;

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à soixante-cinq mille trois cents euros (65 300,00 €), pour l'emprise de 1 028 m² située en zone UB ;

Article 3 : de proposer d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner, soit les parcelles D2040, D2041, D2128 et D2074 d'une surface totale de 5786 m² situées pour partie en zone UB et pour partie en zone An.

Si les propriétaires souhaitent que l'acquisition par l'EPF d'Occitanie porte sur la totalité de l'unité foncière, ces derniers devront adresser une demande expresse en ce sens à l'EPF d'Occitanie dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision.

Dans cette hypothèse, l'EPF d'Occitanie se propose d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner au prix de 70 000 € (soixante-dix mille euros) correspondant au montant mentionné dans la DIA.

Article 4 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 5 : De notifier la présente décision à :

Maître Sophie DE LAVAL

Notaire associée

SELARL FIEUZET-DE LAVAL-PATINO

Avenue Jean Benazet

09120 VARILHES

SCI CASCA

Représenté par Monsieur COUGET

Les Chaumières

65130 TILHOUSE



DÉCISION 2023/56

Monsieur Anthony COUGET
66 Avenue de Réveillon
11100 NARBONNE

Monsieur Cédric COUGET
85 rue d'Argelès
31240 L'UNION

Monsieur Rémy JOLIBERT
Lieu-dit La Vaquerie
09100 MADIÈRE

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

4 - AVR. 2023
La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

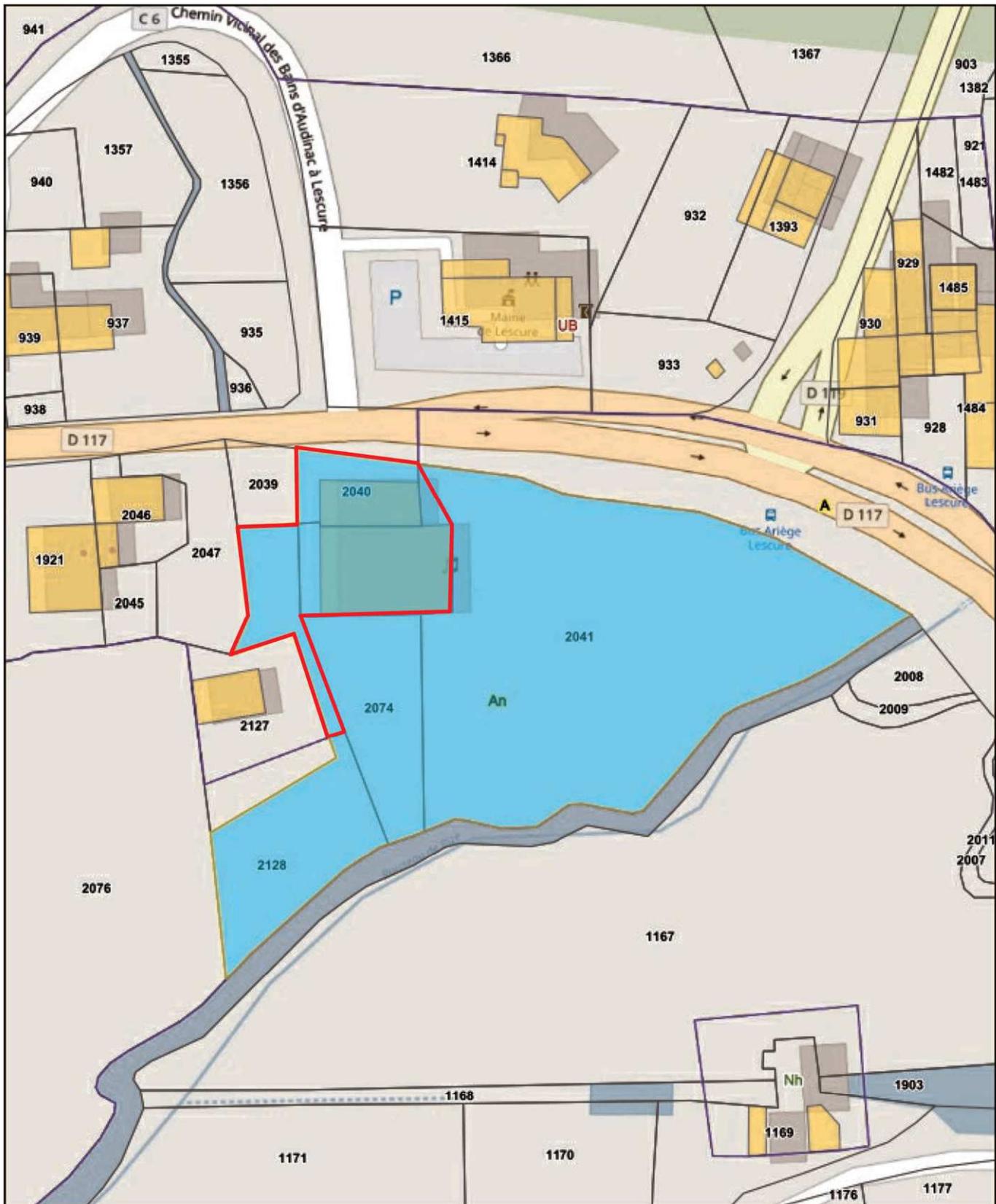


Pièces jointes :

- Plan de localisation des parcelles et fractions de parcelles préemptées

PREEMPTION LESCURE - Décision de préemption n°2023/56

Parcelles objet de la DIA cadastrées D n°2040, n°2041, n°2128 et n°2074



Echelle: 1:1,000

Source(s):

-  Emprises faisant l'objet de la préemption
-  Parcelles objet de la DIA

COURRIER ARRIVÉE
- 4 AVR. 2023
S.G.A.R.