

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section C numéros 253 et 254 sises 97 et 111 avenue du pont et 10 route de Layrac à Mirepoix-sur-Tarn, 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 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mars 2020 ayant fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2022 ;

**Vu** la délibération n° 2020-35 du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2020, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au plan local d'urbanisme opposable ; transmise à la Préfecture en date du 19 septembre 2020.

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2021-26 en date du 27 mai 2021, portant délégation à Madame le Maire 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 ses droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1er alinéa de l'article L213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal, à savoir, lorsque la propriété est située en zone U du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Mirepoix-sur-Tarn le 18 mars 2023, par laquelle Maître Nathalie BURGARD LE BOULC'H, notaire à VILLEMUR SUR TARN, a informé la commune de l'intention de son mandant, Monsieur Luc BARTHES de céder sous forme de vente amiable au prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 €), comprenant une commission d'agence de QUINZE MILLE CINQ CENT EUROS TTC (15 500,00 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section C numéros 253 et 254 sises 97 et 111 avenue du pont et 10 route de Layrac à Mirepoix-sur-Tarn, d'une contenance totale de 2 602 m<sup>2</sup>;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par la commune de Mirepoix-sur-Tarn 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

## DÉCISION 2023/102

propriétaire et son mandataire les 29 avril et 2 mai 2023, 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 la commune de Mirepoix-sur-Tarn le 2 mai 2023 ;

**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 convention opérationnelle signée le 17 mai 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Mirepoix-sur-Tarn et la communauté de communes Val Aïgo, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Mirepoix-sur-Tarn du 25 mai 2023, publiée et reçue en préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2023-31346-40122 en date du 24 mai 2023 ;

**Considérant** les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 au sein duquel se trouve la commune de Mirepoix-sur-Tarn visant notamment à favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines, à développer le parc de logements locatifs et locatifs sociaux sur son territoire mais également à produire des espaces publics qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie, en facilitant les déplacements doux ;

**Considérant** le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Mirepoix-sur-Tarn qui s'inscrit dans les orientations du SCoT et vise notamment à diversifier l'offre résidentielle sur la commune en intervenant prioritairement sur le centre-bourg en favorisant un urbanisme durable, de qualité et économe en espace et vise également à renforcer le rôle fédérateur des espaces publics, notamment en mettant en valeur et en requalifiant les espaces publics du centre-bourg ;

**Considérant** le projet de restructuration du pont de Mirepoix-sur-Tarn mené par le Conseil Départemental de Haute-Garonne suite à son effondrement en 2019 ;

**Considérant** que dans ce contexte, la commune entreprend un réaménagement global de son cœur de bourg faisant à ce jour l'objet d'une dévitalisation et d'une certaine dégradation. Elle est pour cela accompagnée par le CAUe du Haute Garonne et les services de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne ;

**Considérant** l'étude « Centre Bourg – Enjeux et Projet de Développement » réalisée en Janvier 2022 par le CAUe de Haute-Garonne afin d'accompagner la collectivité dans la valorisation de son cœur de bourg à travers le réaménagement de ses espaces publics et des voies structurantes notamment en continuité du futur pont ;

## DÉCISION 2023/102

**Considérant** les compléments apportés par le CAUe sur cette précédente étude prenant en compte un périmètre d'aménagement du centre bourg élargi suite à la demande de la Mairie en date du 19 janvier 2023, afin que le dit périmètre intègre notamment les parcelles objet de la DIA. Ces compléments d'études mettent en exergue l'intérêt de prévoir sur cette emprise la création de cheminements doux, de nouveaux logements ainsi que des espaces de commerces et services ;

**Considérant** l'avis produit par un architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne le 10 février 2023 dans le cadre des réflexions menées sur le réaménagement du centre-bourg de la commune. Cet avis cible notamment la nécessité de requalifier les façades de la place de la mairie afin d'affirmer les qualités spatiales de cette centralité. En ce sens, les parcelles cadastrées section C numéros 844, 251 et 252, propriété de la commune de Mirepoix-sur-Tarn et limitrophes à l'ensemble immobilier faisant l'objet de la DIA sont identifiées comme une emprise à requalifier ;

**Considérant** que les parcelles objet de la présente DIA se situent à l'angle de l'avenue du Pont, face à la Mairie et ainsi à proximité directe des projets de requalification qu'entend mener la commune sur ses espaces publics et voies structurantes en continuité du futur pont. Elles constituent avec les parcelles cadastrées section C numéros 251, 252, 255, 256, 844, 864 et 281 un tènement foncier stratégique pour la collectivité en vue de mener un projet de renouvellement urbain cohérent avec le réaménagement des espaces publics et des voiries limitrophes, devant intégrer les besoins en équipements publics, la création de modes de déplacements doux ainsi que la création de nouveaux logements ;

**Considérant** la délibération du conseil municipal n°2023-06 en date du 7 février 2023 par laquelle le conseil prend acte du projet d'aménagement de son centre-bourg visant expressément les parcelles précitées dont celles faisant l'objet de la DIA et prévoit de procéder à des demandes d'évaluation domaniale desdites parcelles ;

**Considérant** que la commune de Mirepoix-sur-Tarn est d'ores et déjà propriétaire des parcelles cadastrées section C numéros 844, 251 et 252 ;

**Considérant** la proposition de vente à la commune par les propriétaires de l'ancienne boulangerie cadastrée section C numéros 255 et 256, parcelles adjacentes au bien objet de la présente DIA, venant ainsi conforter l'intérêt de mener une opération d'ensemble sur ce secteur central au sein du bourg ;

**Considérant** que le bien objet de la DIA est un foncier de plus de 2 600 m<sup>2</sup> dont plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont non bâtis et représentent ainsi une réelle opportunité en matière de densification et requalification du front bâti donnant sur l'avenue du Pont. Ce foncier dispose également d'un immeuble bâti vétuste divisé en trois appartements dont la démolition pourra être envisagée dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain ;

**Considérant** que la commune de Mirepoix-sur-Tarn a sollicité l'EPF Occitanie dès janvier 2022 afin, précisément, d'être accompagnée dans la maîtrise foncière des parcelles ciblées pour l'opération d'ensemble précitée ;

**Considérant** que la convention opérationnelle signée le 17 mai 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Mirepoix-sur-Tarn et la communauté de communes Val Aïgo sur le secteur « Centre-bourg » vise la réalisation d'une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, des services et des équipements publics ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section C numéros 253 et 254 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont

## DÉCISION 2023/102

vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'aménagement d'ensemble qui permettra la création de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ainsi que la création d'une cellule commerciale de proximité ;

**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 les parcelles cadastrées section C numéros 253 et 254 sises 97 et 111 avenue du pont et 10 route de Layrac à Mirepoix-sur-Tarn.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 €), 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 Nathalie BURGARD LE BOULC'H**

Notaire

9 rue Urbain Vignères

31340 VILLEMUR-SUR-TARN

**Monsieur Luc BARTHES**

60 rue Fluorite

83600 FREJUS

**Madame et Madame Daniel DIAS MONTEIRO**

24 rue de la Conditte

31140 MONTBERON

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](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 La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

30 MAI 2023



Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

30 MAI 2023

S.G.A.R.