



## Décision n° 2023/83

Page 1 sur 4

**Objet : Décision d'exercice du droit de priorité par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie sur les parcelles cadastrées section AC n° 256, 258 et 259 ; sises lieudit « La Gare » sur la commune de Juillan**

**Vu** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.240-1 à L.240-3 et L.213-3

**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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** la création de la Communauté d'Agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées (CATLP) au 1<sup>er</sup> janvier 2017 par arrêté préfectoral en date du 3 août 2016 et modifié le 29 novembre 2016, disposant, conformément aux dispositions de l'article L5216-5 du Code Général des collectivités territoriales, des compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment en plan local d'urbanisme ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la CATLP en date du 31 mars 2022 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du Canton d'Ossun ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la CATLP en date du 31 mars 2022 instituant le droit de préemption urbain sur le territoire des 17 communes du canton d'Ossun dont la commune de Juillan ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire de la CATLP en date du 15 Juillet 2020 relatives aux délégations de compétences du Conseil communautaire au président et au bureau et notamment l'article autorisant le Président, et en cas d'empêchement le 1<sup>er</sup> Vice-Président, à « exercer au nom de la CATLP le droit de priorité défini aux articles L.240-1 – L.240-3 du Code de l'Urbanisme et de déléguer l'exercice de ce droit selon les dispositions prévues à l'article L213-3 de ce même code » ;

**Vu** la convention opérationnelle n°0882HP2023 signée le 30 mars 2023 entre la CATLP, la commune de Juillan et l'Établissement public foncier d'Occitanie et approuvée par le préfet de région en date du 3 avril 2023 visant à permettre l'intervention de l'Établissement Public Foncier sur le périmètre « Centre-ville et multisites » ;

**Vu** le courrier de la société ESSET, intervenant en qualité de gestionnaire du patrimoine foncier et immobilier de SNCF Réseau, FRET SNCF, SNCF Voyageurs et SNCF, reçu au siège de la CATLP en date du 11 avril 2023 portant notification à la CATLP de la procédure de



## Décision n° 2023/83

Page 2 sur 4

mise en vente par SNCF Réseau du bien sis lieudit « La Gare » à Juillan cadastré section AC n° 256, 258 et 259 pour une contenance cadastrale de 2603 m<sup>2</sup>, au prix de 45 000€ HT assorti d'une charge augmentative du prix de 2 388€ TTC correspondant à des frais de géomètre.

Etant précisé, qu'au titre dudit courrier, la cession implique également pour l'acquéreur la prise en compte des servitudes et conditions ci-dessous relatées

- la démolition des anciens toilettes et abris de jardin, ainsi que le coût relatif à l'élagage des arbres ;
- la réalisation d'une clôture défensive (de 2,00 m minimum de hauteur - clôture rigide en treillis soudés tenue pas des poteaux métalliques scellés au sol) installée par l'acquéreur sur la nouvelle limite de propriété avec le Domaine Public Ferroviaire. Une servitude d'implantation, de maintien, d'entretien, et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme de la clôture de type défensif, sera inscrite à l'acte authentique de vente, au profit des emprises riveraines constituant le domaine ferroviaire, à la charge exclusive de l'acquéreur ;
- la pose d'un portail au profit de SNCF sur la parcelle AC 257 dans le prolongement de la clôture défensive, afin de clore le site (sécurisation), sera à la charge de l'acquéreur ;
- l'accès aux terrains vendus se fera par le biais d'une servitude au profit de l'acquéreur depuis la voirie publique sur la cour de la gare parcelle AC 257 propriété SNCF RESEAU ;
- le respect des prescriptions générales liées à la proximité du chemin de fer : servitude T1 et référentiel IG94589.

Cette notification s'inscrit dans le cadre de l'application de l'article L.240-3 du Code de l'urbanisme qui implique la purge du droit de priorité crée en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain sur tout projet de cession d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat et aux autres personnes publiques mentionnées au dit article ;

**Vu** la décision du bureau de la CATLP en date du 4 mai 2023 et transmise en préfecture le 4 mai 2023 également donnant délégation de l'exercice du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de la cession par SNCF Réseau du bien sis à lieudit « La Gare » à Juillan cadastré section AC n° 256, 258 et 259 pour une contenance cadastrale de 2603 m<sup>2</sup>, au prix de 45 000 euros HT assorti d'une charge augmentative du prix de 2388€ dans les conditions prévues à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que la délibération de prescription de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CATLP approuvée par le conseil communautaire en date du 24 mars 2021 énonce au sein des objectifs poursuivis pour l'élaboration du SCOT la production d'une offre de logements adaptée et variée avec notamment la production de logements en accession sociale à la propriété et logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section AC n° 256, 258 et 259 sont situées en zone U du PLUI du canton d'Ossun approuvé le 31 mars 2022 ;



**Considérant** que le Programme d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI identifie comme objectif n°2 « la production d'une offre de logements diversifiée pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire » et notamment le développement d'une « une offre d'habitat social diversifiée » ;

**Considérant** que cette orientation se traduit au sein du PADD par un objectif de production de 900 logements d'ici 2030 avec un minima 10% de logements aidés et que cet objectif devra se concentrer à 70% voire 80% dans les communes du secteur de la Plaine dont fait partie Juillan ;

**Considérant** que le PADD énonce également un objectif de production d'au moins 20% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification ou en renouvellement du tissu existant ;

**Considérant** que, eu égard à sa localisation dans le tissu urbain constitué, l'acquisition foncière des parcelles objet de la présente décision s'inscrit scrupuleusement dans les orientations des documents d'urbanismes précédemment évoqués et notamment en favorisant la construction dans les dents creuses ;

**Considérant** qu'enrayant le vieillissement prévisible de la population en favorisant le renouvellement de la population via l'augmentation de l'offre en logements locatifs est un des enjeux principaux identifié au sein du contrat cadre « Bourg centre Occitanie/ Pyrénées -Méditerranée » approuvé par le conseil municipal de la commune de Juillan en date 15 novembre 2019 ;

**Considérant** que la commune de Juillan dispose d'une offre de logements locatifs très faible et spécifiquement en matière de locatif social et qu'elle souhaite la développer afin de répondre à la forte demande à laquelle elle est confrontée ainsi qu'aux exigences de l'article 55 de la loi SRU ;

**Considérant** que, dans cet objectif, la Commune de Juillan, la CATLP et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ont signé une convention opérationnelle permettant les acquisitions foncières par l'établissement dans les secteurs « centre ancien, Lagnet II, Délaissé SNCF et OAP Crampas » en vue de réaliser des opérations d'aménagement à dominante de logements, ou de simples opérations de logements, comprenant au moins 30% de logements à vocation sociale ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section AC n° 256, 258 et 259 objets de la présente décision constituent le « délaissé SNCF », un des quatre secteurs spécifiquement identifiés au sein de ladite convention pour développer une offre de logement comprenant au moins 30% de logements à vocation sociale ;

**Considérant** que la commune de Juillan a d'ores et déjà sollicité le bailleur social Promologis afin qu'il puisse réaliser une opération de logements sociaux sur ces parcelles et qu'une étude de faisabilité est en cours par l'opérateur ;

**Considérant** que ledit projet présente, en conséquence, un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il convient, en conséquence, pour l'EPF d'exercer le droit de priorité sur les biens sis à JUILLAN lieu-dit

« la gare », parcelles cadastrées section AC n° 256, 258 et 259 pour une contenance cadastrale de 2603 m<sup>2</sup>, au prix de 45 000 € HT assorti d'une charge augmentative du prix de 2 388€ TTC ; avec prise en compte des servitudes et conditions particulières de la vente visées dans le courrier de purge du droit de priorité en date du 04 avril 2023 et relatées dans la présente décision.

**La Directrice Générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :**

**Article 1<sup>er</sup> :** D'exercer le droit de priorité conformément aux dispositions de l'article L.240-3 du Code de l'Urbanisme sur les parcelles cadastrées section AC n° 256, 258 et 259 sises lieudit « la gare » à Juillan et d'acquérir ledit bien au prix de 45 000 € HT (quarante-cinq mille euros) assorti d'une charge augmentative du prix de vente de 2388€ TTC (deux mille trois cent quatre-vingt-huit euros) avec prise en compte des servitudes et conditions particulières de la vente visées dans le courrier de purge du droit de priorité en date du 04 avril 2023 et relatées dans la présente décision.

**Article 3 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 4 :** De notifier la présente décision à la société Esset, intervenant en qualité de gestionnaire du patrimoine foncier et immobilier de SNCF Réseau

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. 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).

A Montpellier, le

**26 MAI 2023**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

**Sophie LAFENÊTRE**

