



OBJET: Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée B 974 de la commune d'Ornolac-Ussat-les-Bain 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.213-1 à L.213-18 et R.213-1 et s. ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-9 ;

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 d'Ornolac-Ussat-les-bains en date du 15 février 2008 ;

Vu la délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat en date du 20 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, en date du 15 février 2008 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Tarascon du 18 novembre 2019, mise à jour par délibération en date du 13 janvier 2022, portant délégation de pouvoirs au président, notamment d'exercer, au nom de l'EPCI, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que l'EPCI 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 l'arrêté du président de la communauté de communes du Pays de Tarascon, du 2 novembre 2023 reçu en préfecture de Foix le 3 novembre 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie en ce qui concerne la parcelle cadastrée B 974 objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 0875AR2023 signée le 9 mars 2023 entre l'EPF d'Occitanie et la communauté de communes du Pays de Tarascon, approuvée par le préfet de Région le 9 mars 2023 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Ornolac-Ussat-les-Bains le 25 octobre 2023, par laquelle maître Sophie BUBOLA, notaire associée, sise 2 boulevard Alsace Lorraine 09000 Foix, agissant au nom et pour le compte de la Fondation pour la promotion du





travail international de la communauté religieuse Lectorium, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 110 000 \in (cent dix mille euros) la parcelle cadastrée B 974 sise Lieu-dit Loum à Ornolac-Ussat-les-Bains d'une contenance de 4358 m²;

Vu la demande unique de communication de documents et demande de visite en application de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, 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 reçue par le notaire le 12 décembre 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'autorisation de visite du terrain reçue par courrier en date du 13 décembre 2023 et reçue par l'EPF d'Occitanie en date du 18 décembre 2023 et la visite du bien par l'EPF d'Occitanie en date du 15 décembre 2023,

Vu la transmission par mail des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 19 décembre 2023, et point de départ de la reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne n° 2023-09221-87447 en date du 8 décembre 2023 ;

Considérant que le Plan local d'Urbanisme de la commune d'Ornolac-Ussat-les-bains et notamment le point II du PADD prévoit le renforcement de l'accueil touristique et des activités économiques liées au thermalisme. Le PADD souligne la nécessité de renforcer l'accueil touristique et les activités économiques liées au thermalisme et au tourisme. Le document précise que le volume d'activité doit augmenter pour assurer sa pérennisation et que de nouveaux équipements doivent être crées. En conséquence, il est rappelé l'évidence de réserver les quelques terrains de la plaine non exposés aux risques naturels pour le programme de développement de la station thermale qu'il en résulte ainsi le classement en zone AU de la zone dite du Martel, dont fait partie la parcelle objet de la présente décision, à vocation d'habitat touristique et pour les activités liées au thermalisme et au tourisme ;

Considérant la délibération du conseil communautaire en date du 5 mai 2020 autorisant l'engagement d'une étude de développement de la station thermale d'Ornolac-Ussat-les-Bains au vu notamment de l'importance de l'activité thermale dans l'économie du Pays de Tarascon et la nécessité de la conforter en augmentant sensiblement son niveau de fréquentation ;

Considérant l'étude de faisabilité sur le développement thermal du Pays de Tarascon lancée le 30 juin 2022 et son rapport final rendu le 14 juin 2023 ;

Considérant le rapport technique de la communauté de communes du Pays de Tarascon;

Considérant que cette étude a permis de dégager un scénario de développement afin de renforcer l'attractivité et le déploiement de la station thermale d'Ornolac-Ussat-les-Bains ;

Considérant que ce développement passe par la nécessité de créer un nouvel équipement thermal dans un secteur moins soumis aux risques naturels et que la zone du Martel, dont fait partie la parcelle objet de la présente décision, est la plus appropriée pour recevoir ce type d'équipement ;





Considérant la convention pré-opérationnelle n° 0875AR2023 entre l'EPF d'Occitanie et la communauté de communes du Pays de Tarascon dont l'objet est la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique et touristique liée au thermalisme sur le secteur « zone du Martel ». Cette mission d'acquisitions foncières doit permettre le développement d'un nouveau complexe thermal et de répondre aux besoins en hébergements touristiques ;

Considérant que le bien objet de la préemption fait partie du schéma de développement de la station thermale d'Ornolac-Ussat-les-Bains.

Considérant que la parcelle cadastrée B974 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 l'assiette foncière d'une opération de développement de la station thermale et des besoins en hébergement ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

<u>Article 1</u>: De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée B974 sise lieu-dit le Loum à Ornolac-Ussat-les-bains ;

Article 2: De fixer le prix net d'acquisition à 92 000 € (quatre-vingt-douze mille euros).

<u>Article 3</u>: D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Sophie Bubola Notaire

2 boulevard Alsace Lorraine 09000 Foix

Fondation Pour la promotion du travail international de la communauté religieuse Lectorium Rosicrucianum

Kreuzstrasse 60 ZURICH (SUISSE)

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

<u>Article 5</u>: 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

Page 3 sur 4



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

1 0 JAN 2024

La directrice pénérale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÉTRE