



DÉCISION 2024/85

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AL n°96 de la commune de Montberon au 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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montberon approuvé le 21 décembre 2006 dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 29 février 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du 21 décembre 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, modifiée par délibération du 29 février 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montberon du 15 avril 2021 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment 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 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 la décision du maire de la commune de Montberon du 24 avril 2024, reçue en préfecture de la Haute-Garonne le 25 avril 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention opérationnelle signée le 18 décembre 2020 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Montberon, approuvée par le préfet de Région le 18 décembre 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Montberon le 23 mars 2024, par laquelle maître Benoît CASTER, notaire associé, SCP François-Régis BOYER, Nathalie CAYROU LAURE, Benoît CASTER, David d'AMELIO sise 13 Rue d'Alsace Lorraine 31006 Toulouse CEDEX, agissant au nom et pour le compte de la SCI GM/GC/GP, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de cent soixante-dix mille euros (170 000 €) comprenant une commission d'agence de dix mille euros TTC (10 000 €TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée AL 96 sise 11 Route de Bessiere à Montberon d'une contenance de 1 341 m² ;

DÉCISION 2024/85

Vu la demande unique de visite et de communication des documents 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, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire les 13 mai et 14 mai 2024, 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 l'EPF d'Occitanie le 14 mai 2024 ;

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 tacite ou express 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 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune :

- dans son orientation n°9, invite à produire entre 100 et 150 logements pour répondre aux prévisions démographiques et aux besoins de renouvellement de la population à l'horizon 2030, permettant d'atteindre entre 3 000 et 3 200 habitants tout en continuant la diversification de l'offre de logement pour répondre aux besoins des différents ménages cherchant à s'installer sur la commune, en terme de produits immobiliers et d'offre foncière, à travers la construction neuve, la transformation et l'adaptation du parc existant ;
- dans son orientation n°10, prévoit de compléter le parc de logements vers des produits de plus petite taille et des locatifs, notamment via la réalisation de projets de densification douce dans les tissus pavillonnaire et de produire une part de logements locatifs et de logements locatifs sociaux pour renforcer le parc actuel de la commune ;
- dans son orientation n°11, prévoit de réaliser la totalité du développement démographique par intensification des tissus déjà bâtis de la commune (logements vacants remis sur le marché, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain de propriétés bâtis ;

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 du PLU de la commune dans sa séquence 1, dans le périmètre de laquelle se situe la parcelle cadastrée AL 96 à Montberon, vise à affirmer et accentuer le caractère urbain sur cette partie du centre bourg ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL 96 à Montberon se situe dans un secteur UMJ1 de « diversité de l'habitat » du PLU ;

Considérant que le PLU de la commune de Montberon prévoit que dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Périmètre de diversité de l'habitat », les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat de 3 logements et plus ou d'une superficie de plancher égale ou supérieure à 350 m², doivent comporter :

- au minimum 50% de logements sociaux pour les opérations entre 3 et 8 logements,
- au minimum 40% pour les opérations de plus de 8 logements ;



DÉCISION 2024/85

Considérant que le rapport de présentation du PLU de la commune approuvé par délibération en date du 29 février 2024 précise que compte tenu de la perspective d'atteindre une population de 3500 habitants et le déclenchement des objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU, les besoins d'anticipation semblent indispensables pour la commune en raison de la faiblesse actuelle de son parc de logements locatifs sociaux. Le rapport précise par ailleurs que la commune compte 38 logements sociaux en 2022, soit 3,24% des résidences principales ;

Considérant que le préambule de la convention opérationnelle prévoit que la commune entend réaliser la totalité du développement démographique par intensification des tissus déjà bâtis de la commune (logement vacants remis sur le marché, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain de propriétés bâties, recyclage de friche urbaine ou immobilière) ;

Considérant que le bien objet de la préemption est bâti, vacant et qu'il est à proximité immédiate des équipements publics, de la mairie et de l'école, que le foncier est pertinent pour permettre un projet attractif pour les bailleurs ;

Considérant que la parcelle cadastrée AL 96 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 construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant qu'à la suite d'une étude de faisabilité réalisée par la SA Les Chalets le 17 avril 2024, un projet de 14 logements peut être envisagé, étant composé de 7 T2, 5 T3 et 2 T4 répartis sur deux immeubles en R+1 ; que dans cette optique, le reste du terrain permet d'accueillir 14 places de parking et laisse 500 m² environ d'espaces verts ;

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 AL 96 sise 11 route de Bessiere, 31140 Montberon.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 170 000 € (cent soixante-dix mille euros) comprenant 10 000 € (dix mille euros) de commission à la charge du vendeur 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 Benoît CASTER

Notaire associé

SCP François-Régis BOYER, Nathalie CAYROU LAURE, Benoît CASTER, David d'AMELIO
13 Rue d'Alsace Lorraine BP50634 31006 Toulouse CEDEX

SCI GM/GC/GP

Représenté par M. Michel GASC

20 Chemin de Roche, 31140 Pechbonnieu

Monsieur Hervé DESSOLIN

26 Avenue des Pyrénées, 31780 Castelnau



DÉCISION 2024/85

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 6 : 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

31 MAI 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

