

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AA n° 65 de la commune de Villeneuve-du-Paréage 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 suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et 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 Villeneuve-du-Paréage en date du 12 mars 2014 ;

Vu le Programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées arrêté en date du 22 septembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable le 12 mars 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villeneuve-du-Paréage du 29 mars 2014 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 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2024, autorisant Madame le Maire à déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption 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 Villeneuve-du-Paréage, reçue en préfecture de l'Ariège le 26 juillet 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur la parcelle cadastrée AA n°65 située 3 rue Charles Trénet à Villeneuve du Paréage ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2024 approuvant un projet de convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

DÉCISION 2024/160

Vu la convention opérationnelle signée le 24 juillet 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté de Communes Portes d'Ariège Pyrénées et la commune de Villeneuve-du-paréage, approuvée par le préfet de Région le 25 juillet 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villeneuve-du-Paréage le 11 juillet 2024, par laquelle Maître Fouad HRITANE et Maître Mathieu Villanoux, notaires, SCP Notaires d'Oc sise 9 chemin des ménestrels à Pamiers, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Christian BRUNEAU et Monsieur Sylvain BRUNEAU, ont informé la commune de l'intention de leurs mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de 90 000,00 € (QUATRE-VINGT-DIX MILLE euros) la parcelle cadastrée section AA n° 65 sise 3 rue Charles Trenet d'une contenance de 459 m² ;

Vu la demande de visite 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 les propriétaires et leur mandataire le 30 août 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réponse de l'un des propriétaires, Monsieur Christian BRUNEAU reçue par l'EPF d'Occitanie 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, mais l'absence de réponse de Monsieur Sylvain BRUNEAU, également propriétaire, conduisant au constat d'un refus tacite au sens des articles précités; 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 visite du bien néanmoins réalisée le 5 septembre 2024 et le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la SCOT de la Vallée de l'Ariège approuvé le 10 mars 2015 prévoit pour les Communes du maillage Villageois de la Plaine Est, dont fait partie Villeneuve-du-Paréage, 15 à 20 logements à loyer modérés qui pourront être produits au titre de la diversification de l'offre de logements ;

Considérant que le PLU précité, fixe notamment au sein de son PADD des axes majeurs tels que la diversification de son offre d'habitat en vue de renforcer la mixité sociale, cela en proposant un habitat diversifié adapté et en confortant les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif. Il prévoit également l'encadrement de la réhabilitation de logements anciens et la mutation du bâti ancien au sein de la bastide avec comme objectif maximum de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de la Communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées fixe parmi ses orientations stratégiques le développement d'une offre de logements diversifiée, durable et répondant aux besoins des ménages, l'amélioration du parc ancien pour conserver son attractivité et enfin de compléter l'offre de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques ;

Considérant que le PLH précité fixe un objectif de production de 186 nouveaux logements pour les 10 communes faisant partie du « Maillage villageois de plaine Est » sur la période 2023-2028 ; que ce même PLH intègre la commune du Villeneuve-du-Paréage dans le « Maillage villageois de plaine Est » ; en soulignant notamment que les secteurs de développement urbain sur la partie Ouest de la commune sont contraints par le risque d'inondation, avec en outre, l'absence de maîtrise foncière des terrains, ne permettant pas de maîtriser la temporalité des projets ;

DÉCISION 2024/160

Considérant le mail de sollicitation de la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées à la demande de la commune de Villeneuve-du-Paréage en date du 27 mai 2024 aux termes duquel elle sollicite l'intervention de l'EPF d'Occitanie sur le bien cadastré AA 65 ;

Considérant la délibération n°2024-18 de la commune de Villeneuve-du-Paréage en date du 27 mai 2024 transmis en préfecture le 30 mai 2024 décidant à l'unanimité de poursuivre la création d'un projet d'aménagement de logements communaux dans l'immeuble objet de la préemption et d'en confier l'acquisition à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle signée avec l'EPF d'Occitanie le 24 juillet 2024, il lui a été confié une mission d'acquisitions foncières et immobilières sur le « secteur visé dans l'annexe 2 de la convention opérationnelle » comprenant uniquement la parcelle cadastrée AA 65 sise 3 rue Charles Trénet » ;

Considérant qu'aux termes de la convention opérationnelle susvisée il est précisé que la commune en partenariat avec la communauté de communes Portes d'Ariège Pyrénées, a identifié une parcelle bâtie situé rue Charles Trénet, cadastrée AA 65, pour la réalisation d'un projet d'aménagement permettant la création d'un à deux logements ;

Considérant que pour répondre aux orientations des documents d'urbanisme, la commune à l'intention d'accroître son offre de logements locatifs sociaux sur son centre-bourg à travers la réalisation d'une opération d'acquisition sur ce secteur ; que dans ce contexte la commune avait d'ores et déjà identifié le bien objet des présentes pour mettre en œuvre un tel projet ; que la délibération en date du 30 mai retranscrit expressément un projet d'aménagement permettant la création d'un logement conventionné sur le bien bâti sis sur la parcelle cadastrée section AA n°65 située rue Charles Trenet ;

Considérant que l'ensemble immobilier sis objet de la déclaration d'intention d'aliéner disposant d'une surface bâtie significative de près de 143 m² dont 89 m² habitables et se situant en centre-bourg constitue un emplacement stratégique pour réaliser le projet de logement de la commune et de surcroît répond aux objectifs établis dans le PLU et le PLH ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AA n°65 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 d'un à deux logements communaux conventionnés ;

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général, qu'il est justifié par une politique locale de l'habitat qui implique le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins propres de chaque catégorie de population et qu'il 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 section AA n°65 sise à Villeneuve-du-Paréage (09100) représentant une surface de 459 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 90 000,00€ (quatre-vingt-dix mille euros) tel que prévu dans la DIA.

DÉCISION 2024/160

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 Fouad HRITANE
Maitre Mathieu Villanou

SCP Notaire d'OC
9 Chemin des Ménestrels
BP 80 175
09103 PAMIERES CEDEX

Monsieur Sylvain BRUNEAU

8 Impasse des Templiers
09100 PAMIERES

Monsieur Christian BRUNEAU

3 rue Charles Trenet
09100 VILLENEUVE-DU-PAREAGE

Monsieur Ahmed MEZZOUDJ

2 rue du Soleil Levant
09100 VILLENEUVE-DU-PAREAGE

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 01 OCT. 2024

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

- 3 OCT. 2024

S.G.A.R.