



DÉCISION 2025/05



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AB n°191, 194, et section C n°944, 947 pour partie, sises à Le Bourg (46120), 2 route de Figeac 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 de Le Bourg en date du 25/06/2011 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24/11/2011, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dernièrement arrêté le 5 novembre 2024 ;

Vu la délibération n°078/2020 du conseil communautaire du Grand Figeac en date du 23 juillet 2020 donnant notamment délégation générale au Président pour l'exercice des droits de préemption dont celui-ci est titulaire, avec faculté de déléguer ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans les conditions fixées par le Conseil communautaire ;

Vu la convention opérationnelle « Entrée de ville » signée le 09 décembre 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Le Bourg et la communauté de commune du Grand Figeac, approuvée par le préfet de Région le 09 décembre 2024 ayant notamment pour finalité de confier à l'EPF d'Occitanie la mission d'assurer la maîtrise foncière des biens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement à dominante de logements avec une mixité d'habitat et fonctionnel par la création d'un commerce de proximité participant à l'extension et la mise en valeur de l'entrée du village;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Le Bourg le 14/11/2024, par laquelle maître Christine HERBET, notaire, SCP Christine et Philippe HERBET sise rue Merlival, BP 10006, 46120 Lacapelle-Marival,

a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (48.000€), les parcelles cadastrées AB n°191,194 et C n°944, 947 sises 2 route de Figeac, 46120 Le Bourg d'une contenance totale



DÉCISION 2025/05



de 16 535 m² dont environ 7968m² situés en zone N du PLU, non soumis au droit de préemption urbain ;

Vu la décision du Président de la communauté de communes du Grand Figeac en date du 23 décembre 2024, reçue en préfecture le 23 décembre 2024, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la demande de visite et de 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 le 3 janvier 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents par le notaire mandataire en réponse à la demande de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 6 janvier 2025 ;

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 l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-46034-90311 en date du 17/12/2024 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Le Bourg met en avant la localisation stratégique de la commune de Le Bourg entre les bassins d'emploi de Figeac et de Gramat, ainsi que la proximité de Lacapelle-Marival, commune dotée de multiples services ;

Considérant que les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée ont été identifiées dans le PLU comme stratégiques en entrée de bourg et font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre du PLU approuvé ainsi que dans le PLUi dernièrement arrêté en novembre 2024, portant sur la réalisation d'une opération de logements et de commerce venant étendre et mettre en valeur l'entrée de ville ;

Considérant que la commune de Le Bourg avait identifié le ténement foncier objet de la présente décision de préemption et qu'elle a lancé une étude du syndicat départemental d'aménagement et d'ingénierie du Lot (SDAIL) qui a été réalisée en juin 2023. Cette étude avait pour objet d'évaluer la possibilité de création d'un lotissement communal en entrée de village sur le secteur Mas de Nassy.

Dans sa note, le SDAIL a relevé le besoin de commerces de la commune de Le Bourg et sa situation géographique attractive (traversée par la RD840, reliant deux bassins de vie Figeac et Gramat) pouvant entraîner l'augmentation de la population et un besoin de logements en découlant.

La note du SDAIL fait également référence à la note du CAUE de 2022 portant sur une proposition d'aménagement du quartier de Mas de Nassy, prenant en compte la non constructibilité d'une partie des parcelles concernées, la réflexion sur l'insertion à la RD840, la mobilité douce ainsi que les contraintes liées au périmètre de protection des monuments historiques (présence de l'église Saint-Saturnin).



DÉCISION 2025/05

COURRIER ARRIVÉE

20 JAN. 2025

S.G.A.R.

Considérant que la délibération du Conseil Communautaire du Grand Figeac en date du 10 septembre 2024, reconnaît d'intérêt communautaire le développement de logements répondant à la forte demande locative sur la commune de Le Bourg, située sur un axe stratégique entre Figeac et Gramat et précise que le projet envisagé par la commune sur les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner consiste en l'aménagement de 6 à 8 logements avec possibilité d'intégrer un commerce, que la commune souhaite favoriser une mixité de logements dans les logements qui seront créés ;

Considérant que l'opérateur Polygone a adressé une lettre d'intention en date du 07 juin 2024 à la mairie de Le Bourg, confirmant son intérêt pour la réalisation d'un projet d'aménagement du quartier du Mas de Nassy en accord avec les principes de l'OAP avec la création de logements dont 25 % de logements sociaux ;

Considérant que le front de route de la RD 840 sera également mobilisé afin d'implanter une surface commerciale conformément aux préconisations de l'OAP du PLUi arrêté et aux conclusions de l'étude du SDAIL précitée ;

Considérant que l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée comprend quatre parcelles cadastrées comme suit :

- Parcelle AB 191 : parcelle non bâtie d'une contenance de 219 m² situé en zone Ua
- Parcelle AB 194 : parcelle non bâtie d'une contenance de 30 m² situé en zone Ua
- Parcelle C 944 : parcelle non bâtie d'une contenance de 1 834 m² situé en zone Ua
- Parcelle C 947 : parcelle non bâtie d'une contenance de 14 452 m² située pour partie en zone Ua (environ 6 484 m²) et pour partie en zone N (environ 7 968 m²) ;

Considérant qu'il ressort du précédent paragraphe que les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont pour partie situées en zone Ua du PLU de la commune (8 567 m² environ) soumises au droit de préemption urbain, et pour partie en zone N (7 968 m² environ) non soumises au droit de préemption urbain ;

Considérant que l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme n'autorise le titulaire du droit de préemption qu'à exercer son droit pour acquérir la fraction de l'unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise au droit de préemption urbain et que dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;

Considérant que la parcelle cadastrée C 947 est située pour partie en zone N (environ 7 968 m²) et donc non soumise pour cette partie au droit de préemption urbain, et pour partie en zone UA du PLU-(environ 6 484 m²)

Considérant que l'emprise des parcelles situées en zone UA comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain peut être évaluée à un montant de 44 892€, conformément à l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie, précision étant faite que la partie de la parcelle cadastrée C 947 classée en zone N non soumise au droit de préemption peut être évaluée à un montant de 3 108€ ;

Considérant que les parcelles AB n°191, 194 et section C n°944, 947 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction de logements locatifs sociaux et de commerce ;

Considérant que ledit projet de création de logements dont 25% de logements sociaux et de commerce présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par



DÉCISION 2025/05

l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il convient pour l'EPF d'Occitanie d'exercer, sur la partie de l'unité foncière soumise au droit de préemption, 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 des emprises des parcelles situées en zone Ua du PLU de la commune de Le Bourg cadastrées AB n° 191, 194 et C n°944, 947p sises 2 route de Figeac, sur la commune de Le Bourg représentant une surface d'environ 8 567 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 44 892 € (quarante-quatre mille huit cent quatre-vingt-douze euros), pour l'emprise de 8 567 m² située en zone Ua ;

Article 3 : de proposer d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner, soit les parcelles cadastrées AB 191, AB 194, C 944 et C 947 d'une surface totale de 16 535 m² en ce compris la fraction de parcelle cadastrée C 947 classée en zone N. Si le propriétaire souhaite que l'acquisition par l'EPF d'Occitanie porte sur la totalité de l'unité foncière, ce dernier devra adresser une demande expresse en ce sens à l'EPF d'Occitanie dans les deux mois à compter de la notification de la présente décision. Dans cette hypothèse, l'EPF d'Occitanie se propose d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner au prix de 48 000 € (quarante-huit mille euros) correspondant au montant mentionné 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 au notaire mandataire, au vendeur et à l'acquéreur évincé. Ampliation sera transmise à Madame la Préfète de Région.

Article 5 : De confier la rédaction de l'acte de vente à maître Christine HERBET, notaire, SCP Christine et Philippe HERBET sise rue Merlival, BP 10006, 46120 Lacapelle-Marival.

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 20 JAN. 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

20 JAN. 2025

S.G.A.R.