

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section A n° 235, n°236 pour partie et n°610 pour partie sises à Buzet-sur-Tarn, 428 rue d'Albigeois 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.213-3 et s ;

**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) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Buzet-sur-Tarn en date du 14 septembre 2012 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable par délibération du 29 novembre 2012 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Buzet-sur-Tarn en date du 19 mars 2025 et transmise en préfecture en date du 20 mars 2025 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 20 août 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Buzet-sur-Tarn et la communauté de communes Val'Aïgo, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Buzet-sur-Tarn le 30 janvier 2025, par laquelle Maître Boris CORREA, notaire à Saint-Sulpice-sur-Lèze (31410), agissant au nom et pour le compte de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], a informé la commune de Buzet-sur-Tarn de l'intention de ses mandants de céder sous forme de vente amiable au prix de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 €) augmenté d'une commission d'agence de CINQUANTE MILLE EUROS TTC (50.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur, les parcelles cadastrées section A n° 235, n°236 pour partie, n°610 pour partie et n° 611 pour partie sises sur la commune de Buzet-sur-Tarn, 428 rue d'Albigeois, d'une contenance d'environ 7 200 m<sup>2</sup> conformément au plan de division approuvé par les vendeurs et leur acquéreur dans le cadre de la présente DIA.

Etant précisé que l'emprise de la parcelle cadastrée section A n°611 pour partie, représentant environ 1 200 m<sup>2</sup> après découpage, est en zone N du PLU communal, non soumis au droit de préemption urbain ;

**Vu** la demande de visite adressée par la commune de Buzet-sur-Tarn 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 les 10 et 11 février 2025 et le 06 février 2025 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 17 février 2025, date de la visite ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 202025-31094 en date du 6 mars 2025 ;

**Considérant** que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Buzet-sur-Tarn vise à maîtriser et améliorer l'attractivité communale et à lutter contre l'étalement urbain et réduire les émissions de CO<sup>2</sup>. Pour répondre à ses objectifs, la municipalité souhaite favoriser la création d'une offre d'habitat variée, améliorer la mixité sociale en développant notamment le parc social et resserrer les zones constructibles autour de son bourg-centre ;

**Considérant** que la commune de Buzet-sur-Tarn a identifié le tènement foncier objet de la DIA précité comme représentant un secteur stratégique pouvant répondre aux orientations de son PADD. Le site, à proximité directe du bourg-centre, est composé de plusieurs parcelles de terrains nus pour partie constructible permettant d'accueillir une offre de logements adaptés aux besoins du territoire et bénéficiant par ailleurs d'une forte qualité paysagère ;

**Considérant** que l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne (OPH 31) a fait part de son intérêt pour ce foncier auprès de la commune de Buzet-sur-Tarn ;

**Considérant** que par délibération en date du 18 octobre 2023, le conseil municipal de Buzet-sur-Tarn a autorisé Monsieur le Maire à solliciter l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin d'établir une convention opérationnelle en vue de lui confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur Marignol comprenant quasi-exclusivement les parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner. Cette délibération expose que la commune « projette d'effectuer une nouvelle opération d'aménagement urbain en continuité de son cœur de bourg, toujours sur la rue de l'Albigeois », qu'elle a pour cela, « identifié un tènement foncier d'environ 8 000 m<sup>2</sup> », et que « cette emprise pourrait permettre d'accueillir une offre de logements adaptées aux besoins du territoire » ;

**Considérant** la convention opérationnelle signée le 20 août 2024 entre la commune de Buzet-sur-Tarn, la communauté de communes Val'Aïgo et l'EPF d'Occitanie sur le « secteur de Marignol » comprenant précisément l'ensemble des parcelles objet de la DIA précitée et dont l'objet prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement à dominante de logements dont au moins 25% de logements sociaux ;

**Considérant** que l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée comprend quatre parcelles. Précision étant faite en annexe de ladite DIA qu'un plan de division a été approuvé par les parties et détermine l'emprise cédée à environ 7 200 m<sup>2</sup>, le tout à soustraire de parcelles de plus grande contenance.

Au vu de la division cadastrale en cours, il est estimé qu'une emprise de 6 000 m<sup>2</sup> est située en zone UBa et 1 200 m<sup>2</sup> environ en zone N ;

## DÉCISION 2025/29

**Considérant** que l'emprise de la parcelle cadastrée A 611, après découpage objet de la DIA est située en zone N et donc non soumise 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 de se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;

**Considérant** que l'emprise des parcelles situées en zone Uba comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain peut être évaluée à un montant de 698 800,00 €, conformément à l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie, précision étant faite que l'emprise de la parcelle cadastrée A 611 classée en zone N et non soumise au droit de préemption peut être évaluée à un montant de 1 200 € ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées A n°235, 236p, 610p, représentent une 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 l'ordre d'une quarantaine de logements, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

**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 les parcelles 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 des emprises des parcelles situées en zone Uba du PLU de la commune de Buzet-sur-Tarn, cadastrées section A n° 235, 236p. et 610p. sises 428 rue d'Albigeois, représentant une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup> ;

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE HUIT CENT EUROS (698 800,00 €) pour l'emprise de 6 000 m<sup>2</sup> située en zone Uba, le cas échéant augmenté de 50 000 € TTC de frais d'agence sous réserve de la transmission des pièces attestant de la redevabilité de cette somme par l'acquéreur.

**Article 3 :** De proposer d'acquérir la totalité de l'ensemble immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner, soit les parcelles cadastrées section A n° 235, 236p., 610p. et 611p. d'une surface totale d'environ 7 200 m<sup>2</sup> en ce compris la fraction de parcelle cadastrée section A n°611, classée en zone N.

Conformément à l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme, 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 SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 euros) le cas échéant augmenté de 50 000 € TTC de frais d'agence sous réserve de la transmission des pièces attestant de la redevabilité de cette somme par l'acquéreur.

**Article 4 :** D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

**Article 5 :** De notifier la présente décision :

- Au notaire mandataire ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 6 :** De confier à l'étude de Me Thomas MILHES, notaire associé au sein de l'étude SELARL "Ariel PASCUAL, Catherine BOURNAZEAU-MALAVIALLE, Anne-Christelle BATTUT-ESCARPIT, Thomas MILHES et Aurelien CAUSSE" sise 21 Av. Georges Pompidou, 31500 Toulouse, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 7 :** 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](http://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

21 MARS 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

21 MARS 2025

S.G.A.R.