

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AL n°251 de la commune de Roquecourbe 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 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Territorial des Hautes Terres d'Occitanie approuvé le 24 juin 2019 et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) « Sidobre Val d'Agoût » approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux en date du 24 février 2020 mis en compatibilité le 27 mai 2024 et modifié le 02 décembre 2024, et notamment le PADD du PLUi, débattu le 30 novembre 2016 en conseil communautaire ;

Vu le Contrat Cadre Bourg Centre Occitanie / Pyrénées Méditerranée 2022-2028 de la Commune de Roquecourbe ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux en date du 9 mars 2020, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan local d'urbanisme intercommunal « Sidobre-Val d'Agoût » et déléguant ce droit aux communes membres sur les zones U1, U2, U3, UE, UL, AUO, AU1, AU2 et AUL et leurs secteurs ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 23 janvier 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Roquecourbe et la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux ; transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 25 janvier 2024 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux en date du 25 mars 2024, annulant la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à la commune de Roquecourbe uniquement sur le périmètre annexé à la convention-pré-opérationnelle signée avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux en date du 27 mai 2024 portant délégation de compétences du Conseil Communautaire à la Présidente pour déléguer au nom de l'EPCI, l'exercice du droit de préemption urbain dans le périmètre annexé à la convention pré-opérationnelle précitée à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°812272500012 reçue en mairie de Roquecourbe le 27 mai 2025, par laquelle Maître François PAMPONNEAU, notaire à Roquecourbe, a informé la commune de l'intention de son mandant, Monsieur [REDACTED], de céder sous forme de vente amiable au prix de trente-cinq mille euros (35 000 €), la parcelle cadastrée section AL n°251 sise 8 Place de la mairie à Roquecourbe (81210), d'une contenance de 66 m², en zone U1 du PLUi. Aux termes de ce document, une commission d'agence de trois mille neuf cents euros TTC (3 900 € TTC) est à la charge du vendeur ;

Vu la décision de la Présidente de la communauté de communes Sidobre Vals et Plateaux en date du 4 juin 2025, reçue en sous-préfecture le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que le PADD du SCoT Hautes Terres d'Oc, approuvé le 24 juin 2019 identifie la commune de Roquecourbe comme un pôle de proximité à conforter ;

Considérant que le PADD du SCoT des Hautes Terres d'Oc, prévoit dans son premier axe de développer l'accueil en confortant le rôle des pôles en lien avec les vocations du territoire. Cet axe se déclinant en plusieurs objectifs parmi lesquels :

- accueillir de nouveaux habitants grâce au développement économique et à l'amélioration du cadre de vie ;
- proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins. La diversification de cette offre ou encore la rénovation de logements vacants sont en cela des enjeux identifiés sur la commune de Roquecourbe ;
- favoriser un développement de l'urbanisme maîtrisé, durable et respectueux de la logique des lieux. A cette fin, la dynamisation des centre-bourgs et la valorisation de l'existant constituent une priorité pour le territoire.

Considérant le PADD du PLUi Sidobre Val d'Agout approuvé le 24 février 2020 déclinant les orientations du territoire en 6 thématiques dont notamment celle de l'aménagement et de la préservation des paysages ;

Considérant que le PADD du PLUi, dans sa politique d'aménagement, identifie la commune de Roquecourbe d'une part comme un pôle prioritaire de développement de l'urbanisation et comme un secteur devant prioriser la création de logements à caractère social et développer le parcours résidentiel par la création de logements locatifs (T2, T3) ; d'autre part comme un pôle d'équipement au sein duquel le développement de commerces et services de proximité en centre-bourg est une priorité ;

Considérant que le PADD du PLUi, dans sa politique de préservation des paysages, identifie la commune de Roquecourbe comme un territoire où il convient de préserver le patrimoine architectural et paysager du centre-ancien ;

Considérant que le Contrat Cadre Bourg Centre Occitanie / Pyrénées Méditerranée 2022-2028 de la Commune de Roquecourbe prévoit dans son premier axe de développer les équipements et les services, et d'améliorer le cadre de vie pour maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux habitants. Dans ce contexte, l'action 1.2.2 vise plus particulièrement la création de 10 logements communaux à intérêt patrimonial en centre-ancien, notamment au sein d'un îlot bâti

comprenant le bien objet de la présente DIA. Ce projet prévoit la réhabilitation de bâtiments du centre ancien de Roquecourbe en commerces, locaux d'artisans et logements afin de créer du locatif, tout en valorisant le centre ancien de la commune ;

Considérant qu'un second axe du Contrat Cadre Bourg Centre Occitanie / Pyrénées Méditerranée 2022-2028 porte sur le soutien de l'économie locale. Dans ce contexte, l'action 2.1.1 vise l'aménagement de locaux dans le centre-ancien pour les louer à des artisans et commerçants. A cette fin, le projet de création de logements communaux évoqué précédemment est couplé avec l'aménagement de locaux pour commerçants ou artisans au rez-de-chaussée des bâtiments, afin d'améliorer l'attractivité du centre de la commune et de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur Roquecourbe ;

Considérant que le bien de la présente DIA est situé au sein du périmètre dit « Place à couverts et bord d'Agoût », site inscrit par arrêté ministériel en date du 31/12/1942. Il constitue par ailleurs l'une des maisons de la « Place à couverts » et sa façade fait partie des éléments patrimoniaux à protéger ;

Considérant que la collectivité souhaite, au travers des orientations précitées mettre en valeur ce périmètre inscrit sur la Place de la Mairie, tout en répondant au besoin du territoire. En ce sens, la collectivité est devenue propriétaire des parcelles AL n°208, 210 et 215, 255 et 645 sur cette place ;

Considérant qu'afin de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires le cas échéant par préemption, une convention pré-opérationnelle a été signée le 23 janvier 2024 entre l'EPF d'Occitanie, la Commune de Roquecourbe et la Communauté de Communes Sidobre Vals et Plateaux avec pour objectif notamment de revitaliser le centre bourg, proposer des logements adaptés aux jeunes familles, développer le logement social et la création de commerces dans le centre ancien ;

Considérant que le projet de la collectivité est de pouvoir porter une opération de réhabilitation de l'ensemble des bâtiments composant l'îlot au sein d'un secteur patrimonial important du centre-bourg, permettant à terme d'offrir des logements locatifs adaptés aux besoins de la commune et des emprises de commerces ou services donnant sur la place de la Mairie conformément aux orientations du SCoT, du PLUi ainsi que du contrat Bourg-Centre Occitanie ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AL numéro 251 constitue un immeuble historique vacant comprenant deux entrées distinctes, dont la configuration permet de prévoir la création d'un projet mixte ;

Considérant que ladite parcelle 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 réhabilitation comprenant la création de logements locatifs sociaux ainsi que d'équipement ou commerces en rez-de-chaussée, sur la place centrale du centre ancien de Roquecourbe ;

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 ;

DÉCISION 2025/65

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 n°251 sise 8 Place de la mairie à Roquecourbe, d'une contenance de 66 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €) 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 :

- Au notaire mandataire ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Maître Charles BRENAC, notaire à TOULOUSE (31500), 2 avenue Jean Rieux, la rédaction de l'acte authentique de vente.

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 18 JUIN 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

