

6 3 MARS 2020

S.G.A.R.

Décision 2020-15

Page 1 sur 4

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée EX n° 307 située à Albi 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.211-7 et L 213-1 à L 213-8 ;

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 et le décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 10 mars 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de 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 déléataire, à la directrice générale et, 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 d'Albi en date du 12 mai 2003 et modifié le 12 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Albi en date du 17 décembre 2007 portant institution du droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme d'Albi et modifié en dernière date par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 11 février 2020 ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 11 février 2020 portant modification du champ d'application des droits de préemption après l'approbation du PLUi du Grand Albigeois sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi de l'agglomération approuvé le 11 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 28 septembre 2017 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire à la présidente pour exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits aux organismes habilités (L 213-3) ;

Vu les délibérations du conseil municipal d'Albi et du conseil communautaire des 9 octobre 2019 et 25 novembre 2019, approuvant la signature d'une convention opérationnelle entre la commune d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie intitulée « Zone d'activité Cantepau », ayant pour objet de mener une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de la zone d'activité de Cantepau en vue de réaliser une opération d'aménagement visant à redéfinir la vocation de cette zone, à requalifier et à reconfigurer ce secteur de 4ha situé en entrée de ville ;

Vu la convention foncière opérationnelle n°0548TA2020 entre la commune d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie signée le 22 janvier 2020 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° DA 81004 19 0916 reçue en Mairie d'Albi le 16 décembre 2019 par laquelle Maître Christophe MONS, notaire à Albi, agissant au nom et pour le compte de la SCI DENIS domiciliée au 2 résidence Misaine 85330 Noirmoutier, a informé la Commune d'Albi de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 149 000 euros la parcelle cadastrée EX n°307 située 17 rue du Général Berthier à Albi, d'une contenance cadastrale de 1 104 m² ;

Vu la décision de la Présidente de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois n° DEC2020_0079 en date du 28 janvier 2020 portant délégation du droit de préemption à l'EPF Occitanie relativement à l'aliénation portant sur la parcelle cadastrée section EX n°307 située 17 rue du Général Berthier sur la commune d'Albi d'une superficie de 1 104 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, notifiée par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues le 31 janvier 2020 par le propriétaire et le notaire mandataire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception de l'accord du propriétaire du bien pour la visite, adressée par courrier en date du 31 janvier 2020 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité réalisé le 11 février 2020, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn n°2020-81004V0115 en date du 12 février 2020 ;

Considérant que, dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Albigeois approuvé le 21 décembre 2017, le PADD prévoit d'optimiser la capacité d'accueil des sites économiques existants et de favoriser leur renouvellement afin de limiter la surconsommation de foncier à des fins économiques ; la requalification des sites économiques anciens situés en entrée de ville ; le renforcement des liens entre espaces économiques et zones d'habitat ;

Considérant que, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Albigeois approuvé le 11 février 2019, le PADD débattu en conseil du municipal le 24 septembre 2018 prévoit notamment d'optimiser les disponibilités foncières ; de requalifier les ensembles commerciaux les plus anciens et ceux présentant des signes de désuétude et d'identifier les potentiels fonciers disponibles au sein des zones d'activités existantes, afin de chercher à les requalifier ;

Considérant que la communauté d'agglomération de l'Albigeois conduit un projet de renouvellement urbain sur le quartier de Cantepau, inscrit au NPNRU au titre de quartier d'intérêt régional ;

Considérant qu'au titre de ce programme de renouvellement urbain, la zone d'activité « Cantepau » est identifiée comme une centralité à intégrer au sein de la dynamique du quartier, notamment en proposant une offre de service de proximité ;

Considérant que le devenir de la zone d'activité Cantepau constitue un enjeu majeur pour la communauté d'agglomération et la ville d'Albi, nécessitant une rénovation et une restructuration globale de cette zone d'activité aujourd'hui en difficulté, dont certains fonciers sont vacants depuis plusieurs années ;

Considérant qu'au sein de l'étude économique et commerciale réalisée en mars 2018 par le bureau d'études Pivadis, pour le compte de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, la nécessité d'entreprendre une action stratégique sur l'ensemble de la zone d'activités de Cantepau a été mise en exergue, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier politique de la ville (QPV) et garantir le maintien des commerces de proximité du cœur de quartier ;

Considérant que dans ce contexte la commune d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois ont confié à l'EPF, par convention opérationnelle n°0548TA2020, une mission d'acquisitions foncières sur la zone d'activité de Cantepau afin d'assurer la maîtrise foncière de ce secteur, en vue de réaliser une opération d'aménagement visant à redéfinir sa vocation et à requalifier et à reconfigurer ce secteur de 4 ha situé en entrée de ville ;

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se situe dans la zone d'activité de Cantepau et le périmètre de la convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Considérant que la réhabilitation ou la transformation de cet immeuble à usage commercial aujourd'hui vacant s'inscrit dans les objectifs de restructuration du quartier Cantepau, ainsi que de revalorisation des zones économiques en entrée de ville, portés par la commune d'Albi et la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ;

Considérant que l'immeuble a vocation à constituer une partie de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement urbain envisagée, consistant en la requalification globale de la zone d'activité de Cantepau par restructuration, réhabilitation, transformation d'usages et démolition reconstruction ;

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'Etablissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie cadastrée EX n° 307, sise 17 rue du Général Berthier, sur la commune d'Albi.

Article 2 : D'exercer le droit de préemption urbain aux prix et conditions de la déclaration d'intention d'aliéner à savoir un prix net de CENT QUARANTE NEUF MILLE EUROS (149 000 €) conformément aux dispositions de l'article R. 213-8 b) du code de l'urbanisme.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Etablissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Maître Christophe MONS (mandataire)
24 rue de Genève BP 10
81001 Albi Cedex

- SCI DENIS (propriétaire)
2 résidence Misaine
85330 Noirmoutier
- CLAMOUSE POMPES FUNEBRES (acquéreur évincé)
2 boulevard Valmy
81000 Albi

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. 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).

A Montpellier, le

28 FEV. 2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

