Envoyé en préfecture le 14/02/2023
Reçu en préfecture le 14/02/2023
Affiché le
ID : 081-218101053-20230210-2023_005D-AU

VILLE DE Graulhet

N°2023/005

DÉCISION

Objet : Exercice du Droit de Préemption Urbain
Place du Jourdain - section AS - N°174

LE MAIRE,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L212-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 212-1 et suivants, R 213-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment l'alinéa 21 de l'article L 2122-22,

VU la délibération n°2020/028 du Conseil municipal en date du 27 juillet 2020 portant délégation des droits de préemption urbain définis par le Code de l'urbanisme dont la Commune est titulaire ou délégataire, au Maire de la Commune,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de GRAULHET approuvé le 28/05/2004, révisé (de manière simplifiée) le 06/06/2007, modifié le 06/06/2007, révisé (de manière simplifiée) le 07/02/2008, modifié le 07/02/2008, révisé (de manière simplifiée) le 23/09/2010, modifié le 20/04/2011, modifié le 16/06/2011, révisé (de manière simplifiée) le 22/09/2011, modifié (de manière simplifiée) le 29/03/2012, modifié le 13/12/2012, modifié (de manière simplifiée) le 04/10/2013, modifié le 12/12/2013, modifié (de manière simplifiée) le 24/04/2014 et modifié (de manière simplifiée) le 29/05/2017,

VU la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du document d'urbanisme n° 20014-168 du 18/12/2014,

VU le contrat « *Bourg-Centre / Pyrénées Méditerranée* » signé le 07 décembre 2018 par la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et la Commune de Graulhet, en partenariat avec le Département du Tarn et approuvé par la Région d'Occitanie,

VU la convention d'adhésion « *Petites Villes de demain* » signée le 07 septembre 2021 entre la Commune de Graulhet, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, l'Etat représenté par le Préfet du département du Tarn, le Conseil régional d'Occitanie, le Conseil départemental du Tarn, et ayant au préalable été approuvée par la délibération de la Commune de Graulhet n°2021/052 en date du 01 juillet 2021,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°22-T0272 reçue en mairie de Graulhet le 15 décembre 2022, par laquelle Maître Jean Baptiste ALBOUY, notaire à GRAULHET, agissant au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Smail RADDI a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) la parcelle cadastrée section AS n°159 sise 84 Place du Jourdain d'une contenance de 64 m². Etant précisé que l'identité de l'acquéreur évincé n'est pas indiquée par le formulaire transmis,

Considérant que le programme Petites villes de demain vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.
Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.
Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance,

../..

Envoyé en préfecture le 14/02/2023
Reçu en préfecture le 14/02/2023
Affiché le
ID : 081-218101053-20230210-2023_005D-AU

Considérant que la Commune de Graulhet a exprimé son souhait de candidater à ce programme par courrier de M. le Maire de Graulhet en date du 14 octobre 2020, permettant ainsi de poursuivre le programme de redynamisation urbaine 2008/2020, favorisant la relance par l'économie et la transition énergétique, à améliorer l'habitat tout en développant des modes d'habiter novateurs, à requalifier les friches en intégrant un volet paysager, à promouvoir la sauvegarde du patrimoine et la culture, à intégrer des modalités de participation citoyenne et de communication,

Considérant que la Commune de Graulhet a été labellisée au titre du programme Petites villes de demain par courrier de Madame Jacqueline GOURAULT, Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 16 décembre 2020,

Considérant que par ailleurs, la commune de Graulhet est bénéficiaire d'un Contrat Bourg-Centre, co-signé par la Région Occitanie, le Département du Tarn, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet et la commune - ce contrat ayant notamment pour objet de faire du cœur de ville historique un véritable cœur d'attractivité par la redéfinition de l'espace de la Place du Jourdain, de renforcer la cohésion sociale et territoriale et l'accessibilité de la ville en adaptant l'offre de services et d'équipements permettant la stimulation de la dynamique commerciale en cœur de ville,

Considérant que la convention d'adhésion « Petites Villes de demain » a été signée le 07 septembre 2021 entre la Comme de Graulhet, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, l'Etat représenté par le Préfet du département du Tarn, le Conseil régional d'Occitanie, le Conseil départemental du Tarn - Ladite convention ayant pour objet d'acter l'engagement des Collectivités bénéficiaires et de l'Etat dans le programme Petites villes de demain, et notamment le projet de territoire établissant les stratégies et actions à engager concourant à la revitalisation (2020-2026) (Annexe 3),

Considérant que le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique conclu entre l'État, la Région Occitanie, le Département du Tarn, la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, et les Partenaires, a fait l'objet d'une délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet en date du 13 décembre 2021,

Considérant que le Contrat de Relance et de Transition Ecologique intègre une fiche action relative à la requalification de la Place du Jourdain,

Considérant l'héritage industriel de l'activité mégissière passée de la Commune de Graulhet s'est traduit par un paysage urbain émaillé de logements vacants, de commerces désertés et d'espaces publics dédiés à la voiture, particulièrement dans le centre-ville. Un taux de chômage en forte progression et une chute de la population ont accompagné le déclin de cette activité,

Considérant qu'aujourd'hui, la Commune de Graulhet connaît une reprise démographique avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,2 % entre 2012 et 2017 (Insee 2017). La perte de population entre 1974 et 2008 est jugulée. S'amorce depuis plusieurs années, une réelle dynamique démographique,

Considérant que la ville s'est essentiellement développée par extension urbaine sur les coteaux et/ou s'est éloignée du centre. Les conséquences sur l'étalement urbain et la consommation foncière, le dépeuplement du centre, l'accroissement des déplacements, l'accès plus difficile aux services publics sont réelles.

Considérant que, inclus dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville, le centre urbain de Graulhet concentre l'ensemble de ces problématiques. Il est le cœur de la stratégie d'intervention. Les objectifs sont de :

- Redynamiser, accroître l'attractivité et se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants en centre-ville
- Donner une image renouvelée et vivante du cœur de ville
- Opérer une approche globale de revitalisation (commerces, habitat, services, mobilités, espaces publics)
- Maintenir et renforcer le commerce et l'artisanat de proximité
- Répondre aux besoins locaux identifiés
- Maîtriser le développement commercial récent en périphérie
- Faciliter les projets et les mettre en cohérence (portage foncier et immobilier, restructuration, commercialisation, gestion)
- Mettre en place un plan d'actions en mobilisant les partenariats avec les acteurs publics et privés,

Considérant que le cœur de ville est construit autour d'un point de centralité formé par le quartier médiéval de « Panessac » bâti sur un promontoire et l'espace du Jourdain-Château-Verdaussou qui le borde,

../..

Envoyé en préfecture le 14/02/2023
Reçu en préfecture le 14/02/2023
Affiché le
ID : 081-218101053-20230210-2023_005D-AU

Considérant que la Place du Jourdain, incluse dans le Périmètre Actif du Centre-Ville (PACV), fait partie de la stratégie d'intervention et des cinq axes d'objectifs de la Commune de Graulhet sous le terme « Le Jourdain de demain », savoir :

A1.7 - Une exemplarité de la transition écologique et sociale
A2.5 - Une vitrine numérique
A3.4 - Une construction collective et pluridisciplinaire
A4.4 - Un espace garant de la mixité sociale
A5.4 - Une image et des fonctions attractives / un espace de centralité à révéler,

Considérant que le programme FOCCAL de la région Occitanie étudie la faisabilité d'une restructuration sur un groupe de cellules vacantes situées à proximité de la parcelle objet de la présente décision qui elle-même constitue l'une des cellules commerciales qui entourent la place,

Considérant que la parcelle cadastrée Section AS numéro 159 fait partie du périmètre d'intervention du PACV, qu'elle a vocation à constituer une assiette foncière pour maintenir et renforcer le commerce et l'artisanat de proximité,

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 la Commune de Graulhet d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont elle est bénéficiaire,

DÉCIDE

Article 1 : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée Section AS numéro 159 sise 84 Place du Jourdain d'une contenance de 64 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) tel que prévu dans la DIA.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de la Commune.

Article 4 : De confier à Maître Jean-Baptiste ALBOUY de la SCP Frédéric LACAZEDIEU et Mathieu VILLOT, notaires associés, 12 bis Avenue Charles de Gaulle à Graulhet, le soin de régulariser cette vente en dressant l'acte authentique constatant le transfert de propriété dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision. Le règlement du prix de cette vente et des frais afférents sera effectué au plus tard six mois après la notification de la présente décision

Article 5 : De notifier la présente décision par envoi recommandé avec accusé de réception aux propriétairex :

Monsieur et Madame Smail RADDI
5 Bis rue Carlac
81300 GRAULHET

Et au notaire :

Maître Jean Baptiste ALBOUY
SCP Frédéric LACAZEDIEU et Jean-Baptiste ALBOUY, Notaires associés
12 Bis Avenue Charles de Gaulle
81300 GRAULHET

Article 6 : « La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse - sis 68, rue Raymond IV BP 7007 - 31068 Toulouse Cédex 07 - dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication.
Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : http://www.telerecours.fr ».

Ladite notification vaudra également pour la mission confiée par la Commune au Notaire pour dresser les actes authentiques nécessaires à la régularisation du transfert de propriété visé à l'article 4.

ARTICLE 7 : Il sera rendu compte de la présente décision au prochain Conseil Municipal conformément aux dispositions du dernier alinéas de l'article L 2122-23 du code général des collectivités territoriales.

GRAULHET, le 10 février 2023
LE MAIRE, Blaise AZNAR

MAIRIE DE GRAULHET GRAULHET TARN