

Département de l'Aveyron
Arrondissement de Villefranche de Rouergue

PAYS SEGALI COMMUNAUTE

Décision de la Présidente n° 20241003

OBJET : Mise en œuvre du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section ZB n° 19 sur la Commune de CALMONT

Madame la Présidente de Pays Ségali Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 211-1 et suivants, L. 240-1 et suivants, L. 300-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 2133-1 et suivants,

VU les statuts de Pays Ségali Communauté ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CALMONT approuvé en date du 04 avril 2017, et rendu exécutoire par envoi à la préfecture avec accusé de réception le 04 avril 2017, par information du public avec la publication dans un journal d'annonces légales le 13 avril 2017, par la mise à disposition du dossier de PLU au public au siège de la communauté de communes Pays Ségali et en mairie de CALMONT, et ses documents qui le composent dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n°20230629-11 du 29 juin 2023 portant sur la modification du Droit de Préemption Urbain de Pays Ségali Communauté, donnant pouvoir de préempter dans les secteurs UX et AUX du territoire ;

VU la délibération n°20240917-25 en date du 17 septembre 2024 du Conseil Communautaire de Pays Ségali Communauté approuvant l'inventaire des zones d'activités réalisé par la Communauté ;

VU la pré-étude de faisabilité concernant la desserte d'une nouvelle zone d'activités en bordure de l'échangeur des Molinières réalisée par Aveyron Ingénierie en date du 18 décembre 2023 sur demande de Pays Ségali Communauté ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie par Monsieur le Maire de Calmont le 14 août 2024 et transmise à Pays Ségali Communauté, titulaire du Droit de Préemption Urbain en zone AUX ;

VU les cartographies de recensement des projets de développement économique réalisée en avril 2024 par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Centre Ouest Aveyron et Pays Ségali Communauté ;

VU l'avis des domaines en date du 30 septembre 2024 évaluant le prix d'achat de la parcelle cadastrée section ZB n°19 pour un montant de 421000 euros assortis d'une marge d'appréciation de 15 % ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme de Calmont, approuvé le 04 avril 2017, a identifié la nécessité de conforter les zones d'activités économiques présentes au nord de la commune (ZA de Montvert, ZA de Calmont, ZA des Molinières), qui sont à vocation commerciale et de services, agricole, artisanale et industrielle. En effet, le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) du PLU précise que ce développement économique passera par l'extension des zones existantes, selon une programmation à court, moyen et long terme, tenant notamment compte de la réalisation de la future route nationale 88. C'est dans ce cadre que la parcelle cadastrée section ZB n°19 a été classée en 2AUX

et que par conséquent elle a été identifiée comme stratégique en matière de maintien et d'accueil des activités économiques pour le territoire intercommunal ;

CONSIDERANT que la volonté de Pays Ségali Communauté est de reclasser ladite parcelle en 1AUX de façon à affirmer sa vocation d'accueil économique à court terme ;

CONSIDERANT qu'il était nécessaire pour Pays Ségali Communauté d'avoir un bilan des besoins et des surfaces constructibles en matière de zones d'activités économiques ; Elle a réalisé un inventaire approuvé par le conseil communautaire en date du 17 septembre 2024 ;

CONSIDERANT qu'il ressort de cet inventaire que le taux de vacance des zones d'activités économiques sur le territoire est de 2,3 %. Ce qui représente 04 parcelles vacantes (sur 184 recensées), dont 02 qui appartiennent à Pays Ségali Communauté ;

CONSIDERANT que la conclusion est la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles afin d'accueillir des activités économiques ;

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée à la section ZB n°19 fait l'objet d'une vente par son propriétaire, comme l'atteste la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée par la Commune de CALMONT le 14 août 2024 et transmise à Pays Ségali Communauté en date du 23 août 2024 ;

CONSIDERANT qu'un exploitant agricole utilise cette dernière pour son activité, celui-ci a manifesté sa volonté d'acquérir la parcelle cadastrée section ZB n°19 en mettant en œuvre son droit de priorité ;

CONSIDERANT que l'exploitant agricole, en exerçant son droit de priorité, s'engage à exploiter pour son activité agricole la parcelle concernée pendant 09 années, suite à son acquisition conformément à l'article L. 412-12 du code rural et de la pêche maritime ;

CONSIDERANT que cette exploitation prolongée de la parcelle en activité agricole va à l'encontre de la volonté de Pays Ségali Communauté de donner un caractère d'activité économique à cette parcelle. Ce souhait étant également exprimé dans le PLU de la Commune de CALMONT et détaillé dans le PADD : La parcelle cadastrée à la section ZB n°19 est localisée à proximité des zones d'activités économiques de Montvert, Calmont et des Molinières, sur un territoire de développement économique stratégique en bordure de la route nationale 88 ;

CONSIDERANT que la maîtrise de cette parcelle permettrait à Pays Ségali Communauté d'envisager à court terme une opération cohérente sur ce secteur qui héberge actuellement, sur 67 hectares, de nombreuses entreprises renommées dans les secteurs de l'industrie et de l'agroalimentaire ;

CONSIDERANT que ce projet d'aménagement de la parcelle a conclu en la création de 93 000 mètres² de surface en zone d'activité économique, ce qui a été confirmé par une pré-étude de faisabilité d'Aveyron Ingénierie, et les cartographies de recensement de projets de développement économique du PETR du Centre Ouest Aveyron et Pays Ségali Communauté ;

CONSIDERANT qu'il est ressorti de cette pré-étude de faisabilité que la desserte routière et la gestion des réseaux humides pourront être traités ;

CONSIDERANT que plusieurs entreprises aveyronnaises ont manifesté des besoins forts de développement et se sont déclarées prêtes à investir sur le site. Ce qui permettrait d'occuper la zone concernée, ainsi que de créer des emplois sur le territoire de Pays Ségali Communauté ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'orienter l'usage de cette zone, et notamment de la parcelle cadastrée à la section ZB n°19 vers un aménagement en zone d'activité économique à court terme ;

CONSIDERANT que les services de France Domaines ont été consultés par la commune de CALMONT pour le prix d'acquisition de la parcelle cadastrée section ZB n°19. Qu'en date du 30 septembre 2024,

l'avis des domaines a estimé la valeur totale d'achat à 421000 euros, assortie d'une marge d'appréciation 15 % ;

CONSIDERANT le montant des acquisitions récentes de terrains, notamment la parcelle ZC3 à 18 € le m², dans le même secteur composé de plusieurs pôles d'activités économiques stratégiques ;

CONSIDERANT que le changement destination de cette zone aura vocation à augmenter la valeur des biens s'y trouvant, puisqu'ils pourront accueillir des activités à vocation économique ;

CONSIDERANT que Pays Ségali Communauté est dans l'obligation de suivre les cours du marché les plus récents, et de proposer un prix équivalent à ceux proposés ;

DECIDE

- De mettre en œuvre son droit de préemption urbain de la parcelle cadastrée à la section ZB n°19, située au lieu-dit Les Cans sur la Commune de CALMONT ;
- D'acquérir la parcelle cadastrée à la section ZB n°19, d'une superficie de 97 655 mètres carrés à son propriétaire, l'indivision CAULET composée de Marie-Thérèse CAULET, domiciliée à Montvert, LUC-LA-PRIMAUBE (12450), Hélène CAULET domiciliée à Montvert, LUC-LA-PRIMAUBE (12450), Anne-Marie CAULET domiciliée au 6 Rue du Bois de l'Ours, Ruols, LUC-LA-PRIMAUBE (12450), au prix de vente hors commission de 830 000 € (huit cent trente mille euros).

Les frais d'acte notarié et de publicité foncière seront à la charge de PAYS SEGALI COMMUNAUTE.

A Baraqueville, le 03/10/2024

La Présidente,

Karine CLEMENT



Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez former dans un délai de **2 mois**, à compter du jour de notification de cette décision :

- 1) un recours gracieux devant le Président de la Communauté de Communes,
- 2) un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

La saisine du Tribunal administratif se fera dans les conditions énoncées par le décret n°2020-1245 en date du 09 octobre 2020.