

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée CA n° 203 sise 6 place du Marché à Trèbes 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 et L.213-1 à L.213-18 ;

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 le 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 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 d'Occitanie n° C 2017-88, en date du 23 octobre 2017 approuvée par le préfet de Région Occitanie 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 Trèbes en date du 25 juillet 2008 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 juillet 2008, reçue en préfecture le 5 août 2008, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes du 15 avril 2014, reçue en préfecture le 22 avril 2014, portant délégation de pouvoirs au maire, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code, dans la condition suivante : acquisition en vue de constituer des réserves foncières pour la commune ;

Vu la convention d'anticipation foncière approuvée par délibération du conseil municipal de Trèbes en date du 24 octobre 2016 et du bureau communautaire de Carcassonne Agglomération en date du 22 juin 2016, signée par l'EPF d'Occitanie, Carcassonne Agglomération et la commune de Trèbes, en date le 16 décembre 2016 et transmise pour approbation au préfet de Région Occitanie le même jour ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes du 9 octobre 2017, transmise en préfecture le 17 octobre 2017, autorisant monsieur le maire à déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie sur l'ensemble du périmètre de la convention opérationnelle susvisée ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 01139720D0028, reçue en mairie de Trèbes le 20 mars 2020, par laquelle maître Gilbert JEANSOU, notaire, sis Z.I. du Pont Rouge, rue Magellan, Espace Xenon à Carcassonne Cedex 9 (11009), agissant au nom et pour le compte de la SCI LAGARDE, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 77 000 € (SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS), la parcelle cadastrée CA n° 203, d'une contenance de 45 m², sise 6 place du Marché à Trèbes ;

Vu l'arrêté de monsieur le maire en date du 31 mars 2020 envoyé en préfecture le 31 mars 2020 déléguant à l'occasion de l'aliénation du bien situé 6 place du Marché à Trèbes cadastré CA n°203 le droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie ;

Considérant que, depuis de nombreuses années, la commune de Trèbes s'est engagée dans une politique d'acquisitions de bâtiments vacants situés en centre-ville en vue de les réhabiliter pour réaliser du logement et pour favoriser la réimplantation de commerces et de services de proximité ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Trèbes a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'anticipation et de veille foncière permettant de répondre aux premières opportunités d'acquisitions dans l'attente de la définition d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement ou de restructuration urbaine devant accueillir au moins 25 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'étude urbaine « Un cœur pour Trèbes - réaménagement du centre ancien et des berges du Canal du Midi », qui a servi de fil conducteur au projet urbain de Trèbes, préconise plusieurs actions sur l'espace public et sur le patrimoine bâti en plusieurs lieux du centre ancien et plus particulièrement sur l'axe ralliant l'Eglise à l'écluse triple du Canal du Midi ; certaines de ces actions ont déjà été réalisées et d'autres sont en cours ;

Considérant que la commune de Trèbes a engagé la redynamisation de son centre ancien par le lancement de la première tranche de travaux du projet d'aménagement urbain « un cœur pour Trèbes » au terme d'une délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2015 ;

Considérant le dossier de pré-candidature de la commune de Trèbes, dans le cadre de l'appel à projet « Bourg Centre » lancé par la Région Occitanie, qui définit un programme d'actions comprenant, notamment les objectifs stratégiques visant la réhabilitation du patrimoine immobilier du centre-ville et le développement d'une offre adaptée, ainsi que le renforcement et l'animation de la vie économique ;

Considérant que cet immeuble cadastré CA n°203 se situe sur l'axe prioritaire ciblé dans le projet d'aménagement urbain allant de « l'Eglise à l'écluse triple du Canal du Midi » ;

Considérant les aménagements réalisés, sur la place du marché où se situe ledit immeuble objet de la DIA, dans le cadre de la première tranche du projet d'aménagement urbain « un cœur pour Trèbes » ;

Considérant l'intérêt de redynamiser le patrimoine immobilier sur cet axe stratégique, la commune a désigné la société ALOGEA au terme d'une délibération du conseil municipal

en date du 15 février 2016, en vue de la réalisation d'une opération de restructuration urbaine permettant la création de dix logements à loyers encadrés et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cette opération se situe sur un îlot contigu à la place du marché composé des 7 immeubles cadastrés section CA du n°162 à 169 ;

Considérant l'intervention de la ville qui se poursuit au travers de l'action foncière de l'EPF d'Occitanie, qui a déjà acquis l'immeuble cadastré CA n°204 et formalise actuellement l'acquisition de l'immeuble cadastré CA n°202. En outre, l'EPF d'Occitanie avait adressé une offre d'achat en date du 27 juin 2019 à la SCI Lagrade et portant sur l'immeuble objet de la présente décision de préemption ;

Considérant que cet immeuble cadastré CA n°203 constitue une opportunité d'acquisition foncière permettant de s'inscrire dans l'objectif de la réalisation d'une opération de restructuration urbaine à l'échelle de l'îlot en vue de proposer une offre de logements adaptés aux besoins des Trébéens, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, ainsi que la réimplantation de commerces et de services ;

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'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : De se porter acquéreur, par exercice du droit de préemption urbain, de la parcelle bâtie cadastrée CA n°203, sise 6 place du Marché à Trèbes.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 77 000 € (SOIXANTE DIX SEPT MILLE EUROS).

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maître Gilbert JEANSOU
Notaire
Z.I. du Pont Rouge
Rue Magellan - Espace Xenon
11009 CARCASSONNE Cedex 9

SCI LAGARDE
21 rue du Barri
11600 ARAGON

Monsieur et Madame OUCHTIRA Jamal
37 rue Joseph de Boismortier
11000 CARCASSONNE

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 Montpellier, 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

07 AVR. 2020

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

