

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section A 59 et A 474 situées au 9 route de la Malepère sur la Commune de Roullens à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-8 c) du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 et suivants, et L. 213-1 à L. 213-18 ;

Vu le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Établissement public foncier (EPF) désormais dénommé 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 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Roullens en date du 20 octobre 2011 et reçue en Préfecture le 21 novembre 2011 ;

Vu la délibération n° 2012 51 2-3 en date du 15 novembre 2012 instituant le droit de préemption urbain sur les parties des zones urbaines ou à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roullens et donnant délégation à Monsieur le Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain défini par le Code de l'Urbanisme et autorisant Monsieur le Maire à déléguer l'exercice dudit droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2018 50 5-6 du 16 octobre 2018 de la Commune de Roullens déléguant au Maire de la Commune l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme et la faculté de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien à hauteur de 200 000 euros ;

Vu la convention foncière opérationnelle conclue le 21 février 2013 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Roullens et la Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo transmise pour approbation au Préfet de Région le 27 février 2013 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Roullens le 19 octobre 2018 , par laquelle Me BESANCENOT Michel, notaire , agissant au nom et pour le compte de M. RIVES Maurice a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 108 000 euros (cent huit mille euros) les parcelles cadastrées A 59 et A 474 situées lieudit « Le Village » à Roullens d'une contenance totale de 1050 m². Une commission d'agence d'un montant de 8 000 euros TTC étant due par le vendeur.

Vu l'arrêté du Maire de Roullens en date du 15 novembre 2018 reçu en préfecture de l'Aude le 15 novembre 2018 délégrant au nom de la Commune de Roullens l'exercice du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation des parcelles visées par la déclaration d'intention d'aliéner précitée ;

Vu la demande de visite et de documents adressée en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, le 4 décembre 2018 par lettres recommandées avec accusé de réception et reçues le 6 décembre 2018 par le notaire mandataire des propriétaires et le propriétaire, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réception des documents demandés par courrier du notaire adressé le 11 décembre 2018 et reçu le 13 décembre 2018, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 4 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'accord du propriétaire pour la visite du site notifié le 14 décembre 2018 à l'EPF d'Occitanie et la visite effectuée le 19 décembre 2018 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 19 décembre 2018, date de la visite ;

Vu l'avis de la direction générale des finances publiques n° 2018-11327V1670 du 21 décembre 2018

Considérant que la Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo au titre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace a élaboré un Schéma de Cohérence territoriale approuvé le 16 novembre 2012 et que ledit document aujourd'hui en cours de révision témoigne de son ambition d'accueillir entre 20 000 et 25 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 et de produire à cet effet les logements nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil ;

Considérant que le SCOT « Carcassonne Agglo » prévoit pour les villages ruraux proches de Carcassonne comme la Commune de Roullens une augmentation de la population de 25 à 35 % à l'horizon 2025 et préconise dans un souci d'économie du foncier, un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine en favorisant le réinvestissement urbain des centres anciens villageois ;

Considérant que le PLH approuvé le 9 novembre 2010 et en cours de révision fixait pour la Commune de Roullens un objectif de 8 % de logements locatifs sociaux à réaliser pendant la période 2010-2016 ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, un diagnostic foncier a été réalisé en 2010 à la demande de Carcassonne agglo sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF d'Occitanie sur l'ensemble du territoire de l'agglomération et que des sites d'interventions ont été identifiés et retenus sur la Commune de Roullens et notamment le secteur « Fourmault »

Considérant que ces sites ont fait l'objet d'une convention opérationnelle tripartite associant Carcassonne Agglo, la Commune de Roullens et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et qu'en ce qui concerne précisément le site de Fourmault, ce dernier a fait l'objet d'une convention opérationnelle nommée « Fourmault » signée le 21 février 2013 et reçue en préfecture le 27 février 2013.

Considérant que la convention opérationnelle prévoit la réalisation sur ce périmètre d'une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et l'extension de l'aire de jeux limitrophe ;

Considérant que cette volonté d'urbanisation s'est également traduite dans le Plan local d'Urbanisme approuvé en date 20 octobre 2011 qui prévoit dans son zonage une zone 2AU destinée à accueillir la partie de l'opération envisagée non classée en zone U ;

Considérant que depuis la signature de la Convention opérationnelle, la commune et l'EPF d'Occitanie ont déjà procédé à l'acquisition de la quasi intégralité des parcelles comprises dans son périmètre à l'exception d'une parcelle pour laquelle un accord amiable est néanmoins en cours, des parcelles propriétés du Département de l'Aude également en cours d'acquisition et des parcelles objet de la présente décision.

En outre, dans la perspective du projet d'aménagement, la commune a lancé dès 2016 sur la partie sud est du site une étude de faisabilité menée avec l'aide d'un architecte et d'un bailleur social,

Considérant que les parcelles cadastrées A 59 et A 474 située lieudit « Le Village » sur la Commune de Roullens et d'une contenance totale de 1050 m², font partie du périmètre conventionnel d'intervention de l'EPF d'Occitanie, qu'elles ont vocation à constituer une partie de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de la dite opération et assureront notamment de par leur localisation un lien entre le site principal d'accueil de logement du secteur Fourmault au sud-est et le centre du village;

L'opération permettra à la Commune de favoriser l'émergence d'un projet de territoire cohérent et économe en matière d'espace notamment du fait qu'elle crée une continuité urbaine entre la partie sud est du périmètre opérationnel et le centre ancien de la commune ;

Considérant que ces parcelles furent particulièrement identifiées dans le cadre de la commission d'urbanisme en date du 23 janvier 2018 comme opportunes pour accueillir également un commerce de proximité de par sa localisation en cœur de village ;

Considérant que l'acquisition des parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner assurera la création d'un logement social avec au rez-de-chaussée un local à vocation commerciale ;

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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des parcelles A 59 et A 474 situées au 9 route de la Malepère sur la Commune de Roullens.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 65 000 euros. La commission d'agence restant à la charge du vendeur conformément aux conditions exprimées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

Maitre Michel BESANCENOT

Notaire
530 Boulevard Denis Papin
La Bouriette – BP 41 024
11 850 CARCASSONNE Cedex 9

Monsieur RIVES Maurice

11 rue Jean Richepin
11 000 CARCASSONNE

Monsieur André LEBECQ

39 rue Emile Mercier
59 144 QUIEVY

Mme LEBECQ Clémence

5 lotissement la Peupleraie
11 290 ALAIRAC

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 8 janvier 2019


Georges BORRAS
Directeur Général Adjoint