

13 SEP. 2019

S.G.A.R.



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AW n° 46 située 6 rue du Pic de Nore à Villemoustaussou 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 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 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 Villemoustaussou en date du 3 novembre 2005 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Villemoustaussou du 13 décembre 2005 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 Villemoustaussou du 10 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,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 19 juillet 2019 visant à compléter la délégation de pouvoirs du Maire, notamment pour autoriser Monsieur le Maire à déléguer ponctuellement les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation de biens, dans les conditions prévues par l'article L.213-3 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du conseil municipal de Villemoustaussou du 22 juin 2017 et du conseil d'agglomération de Carcassonne du 27 septembre 2017 approuvant respectivement la convention tripartite d'anticipation foncière signée le 26 décembre 2017 par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, Carcassonne Agglomération et la commune de Villemoustaussou, transmise pour approbation au Préfet de la Région d'Occitanie en date du 26 décembre 2017 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 56/19, reçue en mairie de Villemoustaussou le 5 juillet 2019, par laquelle Maître Laurent THIEBAUT, notaire domicilié 530 Boulevard Denis Papin, BP 41024, 11850 Carcassonne Cedex 9 agissant au nom et pour le compte de monsieur Frédéric GAU a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (109 140 euros, en ce compris les frais d'agence de 7 140 €, tel que précisé dans la DIA), la parcelle cadastrée AW n° 46 située 6 rue du Pic de Nore à Villemoustaussou d'une contenance totale de 162 m² ;



Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date 06 août 2019 envoyé en préfecture le 6 août 2019 déléguant à l'occasion de l'aliénation du bien situé 6 rue du Pic de Nore à Villemoustassou cadastré AW n°46, le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu la demande de visite et demande unique de communication des documents, adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues par le propriétaire et le notaire le 23 août, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 28 août 2018, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'Etat n° 2019- 11429V1256 en date du 12 septembre 2019 ;

Considérant que le SCoT du Carcassonnais approuvé le 16 novembre 2012, actuellement en cours de révision, prévoit que les polarités urbaines de première couronne accueilleront environ 20,1% des nouveaux habitants à l'échelle du territoire du SCoT à l'horizon 2025.

Considérant que le PLH de Carcassonne Agglomération, approuvé le 24 avril 2010, actuellement en cours de révision, fixe des objectifs stratégiques visant d'une part à requalifier et optimiser le parc existant, d'autre part à tendre vers une diversification et un rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire communautaire. Le PLH fixe pour la commune de Villemoustassou un objectif de 72 logements locatifs sociaux à produire dans la durée du PLH orientés vers des logements PLAI et PLUS. Dans le cadre de la révision du PLH, la commune de Villemoustassou est ciblée comme stratégique et prioritaire en termes de logements locatifs sociaux.

Considérant que la commune s'est fixée comme objectif de redynamiser et redonner de l'attractivité à son cœur de ville par la promotion d'une offre de logements adaptée et la réinstallation des commerces et de services de proximité ;

Considérant le dossier de pré-candidature de la commune de Villemoustassou, dans le cadre de l'appel à projet « Bourg Centres » 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 AW 46 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention « centre bourgs et abords », et se situe en plein cœur de l'îlot sur lequel l'établissement public foncier d'Occitanie a engagé des négociations avec l'ensemble des propriétaires voisins de cette propriété.

Considérant que le dit immeuble objet de la déclaration d'intention d'aliéner, constitue une opportunité d'acquisition foncière permettant de s'inscrire dans l'objectif de réserve foncière à engager en vue de la réalisation d'une opération de restructuration urbaine à l'échelle de l'îlot pour proposer à terme une offre de logements adaptés aux besoins des

Villemachoï, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, le réaménagement des espaces publics 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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de l'immeuble cadastré AW n° 46 d'une contenance totale de 162 m², située 6 rue du Pic de Nore à Villemoustaussou;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (109 140 euros), en ce compris les frais d'agence de 7 140 €, tel que précisé dans la DIA.

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

Article 4 : De notifier la présente décision à :

- Maître Laurent THIEBAUT
530 Boulevard Denis Papin,
BP 41024,
11850 Carcassonne Cedex 9
- Monsieur GAU Frédéric
6 rue du Pic de Nore
11620 Villemoustaussou
- Monsieur CHARLADE Louis
40 rue des Pyrénées
11620 Villemoustaussou

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 **13 SEP. 2019**

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

13 SEP. 2019

S.G.A.R.

