

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées AV 247-248-249-363-366 situées boulevard de la République, rues Emile Brunet et de la Liberté 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 Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22-15° ;

**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 par 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 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 plan local d'urbanisme (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 25 mai 2020 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 et à les déléguer ponctuellement 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 communautaire de Carcassonne Agglomération 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 Occitanie en date du 26 décembre 2017 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 01142920D0019, reçue en mairie de Villemoustaussou le 18 mai 2020, par laquelle maître Pierre GALINIER, notaire domicilié ZI du Pont Rouge - Rue Magellan, Espace Xénon, BP 50528, 11009 Carcassonne cedex 9, agissant au nom et pour le compte de monsieur Henri Marcel AYROLLES, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000 €), en ce compris les frais d'agence de 5 000 € à la charge du vendeur, tel que précisé dans la DIA, les parcelles cadastrées AV 247-248-249-363-

366 situées boulevard de la République, rues Emile Brunet et de la Liberté à Villemoustaussou, d'une contenance totale de 281 m<sup>2</sup> ;

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 12 juin 2020 envoyé en préfecture le 15 juin 2020, déléguant à l'occasion de l'aliénation des parcelles situées boulevard de la République, rues Emile Brunet et de la Liberté à Villemoustaussou cadastrées AV 247-248-249-363-366, le droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

**Vu** la demande unique de communication des documents, adressée 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 reçue par le notaire le 17 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 18 juillet 2020, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Carcassonnais, approuvé le 16 novembre 2012, actuellement en cours de révision, prévoit que les polarités urbaines de première couronne accueilleront environ 20,10 % des nouveaux habitants à l'échelle du territoire du SCoT à l'horizon 2025 ;

**Considérant** que le programme local de l'habitat (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 à optimiser le parc existant, et d'autre part à tendre vers une diversification et un rééquilibrage de l'offre en logements sur le territoire communautaire. Le précédent PLH fixait pour la commune de Villemoustaussou un objectif de 72 logements locatifs sociaux à produire dans la durée du PLH, orienté vers des logements PLAI et PLUS. Dans le cadre de la révision du PLH, la commune de Villemoustaussou est ciblée comme stratégique et prioritaire en termes de production de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la commune s'est fixé comme objectif de redynamiser et redonner de l'attractivité à son cœur de ville par la promotion d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment des logements locatifs sociaux ;

**Considérant** le dossier de pré-candidature de la commune de Villemoustaussou, dans le cadre de l'appel à projets « 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 AV 247-248-249-363-366 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention « Centre bourg et abords » ;

**Considérant** que ledit immeuble objet de la DIA constitue une opportunité d'acquisition foncière permettant la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux conformément aux orientations de la commune et qu'un bailleur social a confirmé son intérêt pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux ;

**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 objets 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 :** De se porter acquéreur, par exercice du droit de préemption urbain, de l'immeuble cadastré AV 247-248-249-363-366 d'une contenance totale de 281 m<sup>2</sup>, situé boulevard de la République, rues Emile Brunet et de la Liberté à Villemoustaussou.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000 €), en ce compris les frais d'agence de 5 000 € à la charge du vendeur, 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 Pierre GALINIER**, notaire  
ZI du Pont Rouge - Espace Xénon  
Rue Magellan  
BP 50528  
11009 CARCASSONNE CEDEX 9

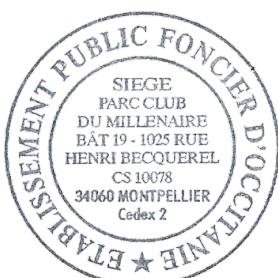
**Monsieur Henri Marcel AYROLLES**  
97 rue de Verdun  
11000 CARCASSONNE

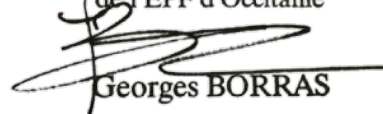
**SCI PHI-SA**  
68 impasse des Peupliers  
11620 Villemoustaussou

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).

À Montpellier, le 11 août 2020



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie  
  
Georges BORRAS

