

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section A n° 976 sur la commune de Laurabuc, aux prix et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner (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 et suivants, 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 la carte communale définissant les modalités d'application du règlement national d'urbanisme, approuvée par délibération du conseil municipal de Laurabuc en date du 19 juillet 2004 ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2005-11-0392 du 28 février 2005 par lequel le préfet de l'Aude arrête ladite carte communale ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Lauragais approuvé par délibération du comité syndical du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays Lauragais n° 55/2018 en date du 12 novembre 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Laurabuc n° 51/2000 en date du 9 octobre 2020 instituant un droit de préemption urbain sur le périmètre de la zone urbanisée de la carte communale prévoyant la réalisation d'une réflexion globale de l'aménagement du secteur « centre bourg » ;

Vu la délibération du conseil municipal de Laurabuc n° 52/2020 en date du 2 novembre 2020, portant sur le refus du transfert de la compétence en matière du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de documents d'urbanisme tenant lieu de cartes communales à la communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois au 1^{er} janvier 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Laurabuc n° 21/2020 en date du 9 juin 2020, portant délégation au maire la charge de l'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ; le maire ayant délégué l'exercice de ces droits à l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositifs prévus au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code, dans la limite de 100 000€ ;

Vu la délibération du conseil municipal de Laurabuc n° 03/2021 en date du 19 janvier 2021, transmise en préfecture le 21 janvier 2021, approuvant le projet de convention foncière opérationnelle dite « Rue Centrale », relative au secteur « centre bourg » ;

DÉCISION 2021/10

Vu la convention foncière opérationnelle n° 0624AU2021 signée le 19 février 2021 par l'EPF d'Occitanie et la commune de Laurabuc, transmise pour approbation au préfet de l'Aude le 19 février 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 111950002 réceptionnée en mairie de Laurabuc le 30 novembre 2020 par laquelle maître Laurie JACQUET, notaire à BELPECH (11420), agissant au nom et pour le compte de monsieur Davy DOISY, informe la commune de l'intention de son mandant, de céder, sous forme de vente amiable au prix de TRENTE MILLE euros (30 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section A n° 976 sise rue du Rivalet, 138 chemin de Planquefouasse, à Laurabuc (11), d'une contenance totale de 581 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et demande de visite, adressées par la commune de Laurabuc 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 la notaire le 21 janvier 2021 et présenté mais non réclamé à son mandant le 20 janvier 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents complémentaires, en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionnés par la commune de Laurabuc le 28 janvier 2021, point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu la réponse de monsieur Davy DOISY, reçue en mairie de Laurabuc le 28 janvier 2021, refusant la demande de visite du bien objet de la vente ;

Vu l'arrêté de péril imminent n° 2012/1/7 délivré par le maire en date du 17 juillet 2012 portant sur l'immeuble sis rue du Rivalet, cadastré section A n° 976 ;

Vu l'arrêté du maire de la commune de Laurabuc n° 10/2020 du 23/05/2020 portant l'interdiction temporaire de stationnement et de circulation des véhicules sur la rue Centrale, entre la rue de la Pompe et la rue Rivalet ;

Vu l'arrêté de péril imminent n° 2020/077 délivré par le maire en date du 2 juillet 2020 portant sur l'immeuble objet de la DIA ;

Vu la lettre de monsieur Davy DOISY, propriétaire du bien bâti, reçue en mairie de Laurabuc le 28 janvier 2020, sollicitant la levée de péril, justifiée par le rapport du bureau d'étude technique « LS Ingenierie » constatant en date du 06 janvier 2021, la réalisation des travaux de sécurisation ;

Vu la décision du maire de la commune de Laurabuc n° 02/2021 en date du 22 février 2021, reçue en préfecture le 22 février 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la préemption ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État, référencé 2021-11195V0029 en date du 20 janvier 2021 ;

Considérant que la carte communale, approuvée par délibération du conseil municipal de Laurabuc en date du 19 juillet 2004, arrêtée par l'arrêté préfectoral n° 2005-11-0392 du 28 février 2005 du préfet de l'Aude, préconise, en vue du respect des objectifs de mixité sociale, pour le développement de longue durée de Laurabuc, une opération de logements sociaux ;

DÉCISION 2021/10

Considérant que le SCoT préconise une urbanisation économe en espace, qui soit resserrée autour des centres-bourgs et villages. En termes de création de logements, le SCoT évalue les besoins du bassin de vie Ouest Audois à 9000 logements supplémentaires à l'horizon 2030 ;

Considérant que la commune a instauré le droit de préemption urbain en vue de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement qui ont pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre de renouvellement urbain, de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ; de poursuivre et renforcer les actions ainsi que les opérations d'aménagement pour aboutir à une offre diversifiée et équilibrée de logements et de poursuivre le développement des équipements publics ;

Considérant que ledit bien bâti, objet de la DIA, en état de ruine, édifié sur un terrain envahi par la végétation, se situe dans le centre bourg de la commune de Laurabuc, à l'angle du chemin de Planquefouasse et de la rue Centrale, secteur identifié en zone urbanisée de la carte communale approuvée et soumis au droit de préemption urbain (DPU) ;

Considérant la volonté de la commune de lutter contre l'insécurité, et la dégradation avancée qui touche ledit bien bâti présentant une problématique liée à la sécurité publique ;

Considérant que la commune a poursuivi une réflexion sur la requalification de son centre bourg afin de redynamiser son cœur de village et de diversifier l'offre de logements comprenant notamment des logements locatifs sociaux ; que la commune a sollicité notamment le bailleur social ALOGEA ; cet opérateur a produit, en date du 16 décembre 2020, une étude de préfaisabilité d'une opération de logements locatifs sociaux qui a vocation à s'insérer dans le tissu urbain existant ; le projet consiste en la réalisation d'une opération de démolition/reconstruction comprenant environ 6 logements sociaux, répartis en trois bâtiments contigus dont deux bâtis en R+1 avec des jardins privatifs et un espace stationnement dédié ;

Considérant que, au titre de la convention opérationnelle précitée, la commune a confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Rue Centrale », des opérations de restructuration urbaine par réhabilitation ou démolition/reconstruction des logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ainsi que par la création d'espaces publics ;

Considérant que la parcelle cadastrée section A n° 976 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de démolition/reconstruction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la réalisation de ce projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis à 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 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 la parcelle bâtie cadastrée section A n° 976, sise rue du Rivalet, 138 chemin de Planquefouasse, à Laurabuc (11), d'une contenance totale de 581 m².

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à TRENTE MILLE euros (30 000 €) tel que prévu 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 Laurie JACQUET
Notaire
4 avenue du Pont de l'Hers
11420 Belpech

Monsieur Davy DOISY
31 rue Joseph Erminy
11500 Quillan

Madame Sophie COMBAL
58 rue Centrale
11400 Laurabuc

Monsieur Didier ALBANEL
38 boulevard du Général Leclerc
92200 Neuilly-sur-Seine

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. 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 22 FEV. 2021

**Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie**



Georges BORRAS