

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section AV n° 454 et 455, sises 7 avenue du Général de Gaulle sur la commune de 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, renouvelée par l'arrêté ministériel du 10 mars 2022, publié au JORF du 13 mars 2022 ;

**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 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 Villemoustaussou en date du 03 novembre 2005 et ses modification ultérieurs ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 13 décembre 2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la délibération n° 2020-027 du conseil municipal de la commune de Villemoustaussou du 23 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, 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 ;

**Vu** la décision n° 2024-105 du maire de la commune de Villemoustaussou en date du 29 mai 2024 et reçue en préfecture de Carcassonne le 30 mai 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie sur les parcelles cadastrées section AV n° 454 et 455 ;

**Vu** la décision n° 2021/15 de la Directrice générale de l'EPF D'Occitanie de cofinancement d'une étude de programmation urbaine et de faisabilité en vue de la revitalisation du centre ancien de Villemoustaussou et vu l'étude du cabinet URBANIS de juin 2021 ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle n° 955AU2023 dite « Ilots dégradés » signée le 15 décembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villemoustaussou et Carcassonne Agglomération, approuvée par le préfet de Région le 19 décembre 2023 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 011 429 24D0029 reçue en mairie de Villemoustaussou le 16 avril 2024, par laquelle maître Xavier ROUANET, notaire, sis 375 avenue

## DÉCISION 2024/121

du Général de Gaulle à Villemoustaussou, agissant au nom et pour le compte de Madame Dominique DE MOT, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de soixante-dix-huit mille euros (78 000 €), comprenant une commission d'agence de six mille quatre cents euros toutes taxes comprises (6 400 € TTC) charge vendeur, les parcelles bâties cadastrée section AV n° 454 et 455, sises 7 avenue du Général de Gaulle à Villemoustaussou, d'une contenance de 212 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L213-2 et D213-13-1 du code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçue le 07 juin 2024, 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 20 juin 2024, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-11429-41893 en date du 09 juillet 2024 ;

**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. Pour ce faire, le SCoT fixe parmi ses objectifs de privilégier le renouvellement urbain.

**Considérant** que le PLH de Carcassonne Agglomération, adopté le 23 septembre 2023, fixe des objectifs stratégiques visant d'une part à améliorer la cohérence en production neuve et besoins identifiés et 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 Villemoustaussou un objectif de 120 logements locatifs sociaux à produire dans la durée du PLH, cet objectif quantitatif se décline en combinant le recours à la production PLAi et PLUS mais aussi le conventionnement des loyers du parc locatif privé. Dans le cadre de la révision du PLH, la commune de Villemoustaussou est ciblée comme stratégique et prioritaire en termes de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la commune de Villemoustaussou est une commune péri-urbaine résidentielle comptabilisant 4583 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elle constitue la seule commune SRU déficitaire de Carcassonne Agglomération, avec un taux de 6.47% de LLS contre 25% attendus en 2025. A cet égard, dans le contrat de mixité sociale pour la période triennale de 2023-2025 signé en date du 28 décembre 2023, la commune s'engage à réaliser des logements sociaux en s'appuyant sur l'étude qualitative d'URBANIS et à créer du logement corrélé à l'amélioration des aménités urbaines en centre ancien, afin de réaliser les objectifs de la loi SRU et plus récemment de la loi Climat et Résilience.

**Considérant** que les parcelles objets de la DIA se situent dans le secteur de l'îlot sud du boulevard Aymard, visé par l'étude du cabinet URBANIS pour une opération de requalification. L'opération consiste en la requalification de l'entrée sud du bourg (avenue Général de Gaulle et place Aymard), mais aussi de l'ensemble de la façade sud du boulevard, actuellement très dégradée et du cheminement piétonnier du ruisseau de la ville. L'étude prévoit l'aménagement d'un lot portant sur la création de logements sociaux, de commerces et d'équipements publics.

**Considérant** que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Villemoustaussou sur les îlots dégradés du Centre Bourg, en vue de réaliser une opération d'aménagement ;

## DÉCISION 2024/121

**Considérant** que les parcelles cadastrées section AV n° 454 et 455 font 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 d'aménagement à dominante de logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, des services, commerces et équipements publics ;

**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 les parcelles bâties cadastrées section AV n° 454 et 455 sises 7 avenue du Général de Gaulle à Villemaussou.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 78 000 € (soixante-dix-huit mille euros) 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 Xavier ROUANET**

Notaire associé

375 Avenue du Général de Gaulle

11620 VILLEMUSTAUSOU

**Madame Dominique DE MOT, née GINS**

114 rue Van Aa

BRUXELLES – Belgique

**Monsieur et Madame Bruno et Alexandra WEISANG**

26 boulevard Jean Jaurès

11620 VILLEMUSTAUSOU

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à Maître GROSJEAN, de l'étude Benedetti, sise 43 rue d'Alsace à Carcassonne, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** 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 via le site Internet [www.telerecours.fr](http://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

17 JUL 2024  
La Directrice générale  
de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE

