

## DÉCISION 2024/234

**OBJET :** Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section CA n°393 sise 3 rue de l'Eglise à Trèbes 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Carcassonne Agglo approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Carcassonne Agglo en date du 20 décembre 2023 ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Carcassonne Agglo approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Carcassonne Agglo en date du 29 septembre 2023 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes en date du 25 juillet 2008, révisé par délibérations du 29 novembre 2011, du 11 décembre 2014, du 20 décembre 2018, du 23 mai 2019, du 16 juin 2021 et du 20 juin 2023 ;

**Vu** l'adhésion de la commune de Trèbes au programme Petites Villes de Demain (PVD) en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2015 prévoyant le lancement de la première tranche de travaux du projet d'aménagement urbain « un cœur pour Trèbes » ;

**Vu** l'étude de faisabilité et de programmation du projet de renouvellement urbain du centre ancien, menée par le cabinet Urbanis pour la commune de Trèbes en date du 18 juillet 2022 pour la phase 1 et du 29 juin 2023 pour la phase 2 ;

**Vu** le plan d'action définitif proposé par le cabinet Urbanis à la commune en date du 24 septembre 2024, constituant la phase 3 de l'étude précitée ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable en date du 25 juillet 2008, reçue en préfecture le 5 août 2008 ;

## DÉCISION 2024/234

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Trèbes n°04/2020 en date du 25 mai 2020 et transmise en préfecture le 29 mai 2020 délégrant au maire 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, ainsi que le pouvoir de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 du code l'urbanisme, pour les opérations immobilières dont le montant est inférieur ou égal à 300 000 €, hors frais notariés ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Trèbes n°21/2024 en date du 25 novembre 2024, reçue en préfecture de l'Aude le 25 novembre 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie sur la parcelle cadastrée section CA n°393 ;

**Vu** la convention d'anticipation foncière approuvée par délibération du conseil municipal de Trèbes en date du 24 octobre 2016 et du bureau communautaire de Carcassonne Agglomération en date du 22 juin 2016, signée par l'EPF d'Occitanie, Carcassonne Agglomération et la commune de Trèbes, en date le 16 décembre 2016 et approuvée par le préfet de Région le même jour ;

**Vu** la convention opérationnelle « Centre ancien » n°0741AU2021, signée le 20 décembre 2021, entre l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération Carcassonne Agglo et la commune de Trèbes, approuvée par le préfet de Région le 21 décembre 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Trèbes le 17 octobre 2024, par laquelle Maître Thibaut BESANCENOT, notaire associé, Office notarial BESANCENOT et associés, sis 530 boulevard Denis Papin, à Carcassonne agissant au nom et pour le compte de monsieur Nasser AZOUZ, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 33 000 € (trente-trois mille euros) la parcelle cadastrée section CA n°393 sise 3 rue de l'Eglise à Trèbes d'une contenance de 93 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de pièces et de visite adressée le 06 décembre 2024 par l'EPF Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception, reçue par le notaire le 11 décembre 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** la réception du dossier technique immobilier en date du 11 décembre 2024 ;

**Vu** la visite contradictoire du bien effectuée le 17 décembre 2024 ;

**Vu** le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 11 décembre 2024, date de réception des documents 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° 20996171 en date du 18 décembre 2024 ;

**Considérant** que le SCoT de Carcassonne Agglo, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait état d'une croissance démographique de 20 000 à 25 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, devant être accompagnée par un développement équilibré sur le plan résidentiel tout en garantissant un cadre de vie préservé ;

**Considérant** que le SCoT de Carcassonne Agglo, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) encourage la revitalisation des centres bourgs et particulièrement la mise en œuvre d'études de faisabilité en vue de lutter contre la dégradation des logements et l'apparition des logements insalubres, en accompagnant la réhabilitation du parc privé ;

## DÉCISION 2024/234

performance énergétique et l'amélioration de la qualité urbaine devant constituer une priorité pour ces communes ;

**Considérant** que la commune de Trèbes s'est engagée depuis 2015 dans la redynamisation de son centre ancien par le lancement de la première tranche de travaux du projet d'aménagement urbain « un cœur pour Trèbes » développant une politique d'acquisitions de bâtiments vacants ou dégradés situés en centre-ville en vue de les réhabiliter pour réaliser du logement et pour favoriser la réimplantation de commerces et de services de proximité ;

**Considérant** l'adhésion de Trèbes au programme Petite Ville de Demain en 2021, en vue notamment de revaloriser son patrimoine immobilier ;

**Considérant** que la commune de Trèbes a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement d'une convention pré-opérationnelle en 2016, une mission d'anticipation et de veille foncière, permettant l'acquisition de plusieurs parcelles en centre-ville, à proximité de la parcelle cadastrée section CA n°393, objet de la DIA, dans l'objectif de requalifier le bâti et développer une offre de logement qualitative ;

**Considérant** que, afin de poursuivre son action, la commune de Trèbes a confié à l'EPF d'Occitanie en 2021, sur le fondement de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « centre ancien » permettant de réaliser des opérations d'aménagement ;

**Considérant** l'étude de faisabilité et de programmation du projet de renouvellement urbain du centre ancien de la commune de Trèbes, menée par Urbanis :

- souligne notamment l'enjeu « requalifier le bâti et développer une offre de logements qualitative, adaptée à la demande », mettant ainsi en évidence le besoin de requalification du parc ancien ;
- préconise de limiter la prolifération de logements locatifs sociaux de mauvaise qualité et de lutter contre l'habitat indigne à travers le repérage et le traitement, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité et d'insalubrité ;

**Considérant** que la parcelle, objet de la DIA, est située dans un îlot ciblé par le diagnostic réalisé par Urbanis nécessitant des réhabilitations pour répondre aux enjeux de requalification du bâti ;

**Considérant** que la parcelle bâtie cadastrée section CA n°393 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 d'aménagement en restructuration urbaine ;

**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 de la parcelle cadastrée section CA n°393, vacante, sise 3 rue de l'Église.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 33 000 € (trente-trois 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 Thibaut BESANCENOT**  
Notaire associé  
530 boulevard Denis Papin,  
11000 Carcassonne

**Monsieur Nasser AZOUZ**  
8 lotissement les Cèdres,  
11150 Villesisclé

**Monsieur Sébastien DOMALAGA**  
12 rue Francis ASTON,  
11100 NARBONNE

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude MTP NOTAIRES, Pierre-Marie LASCOMBES, 29 rue Foch, CS 39511, 34961 MONTPELLIER, 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

**31 DEC. 2024**

**La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie**

**Sophie LAFENÊTRE**

