



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BD n°80 sur la commune de Cuxac d'Aude à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) 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 programme local de l'habitat (PLH) 2015-2021 du Grand Narbonne, approuvé en date du 4 juillet 2017 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Cuxac d'Aude en date du 4 juin 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Cuxac d'Aude n° 2011/56 du 26 juillet 2011 portant transfert du droit de préemption urbain en matière d'équilibre social de l'habitat à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, sur le périmètre du centre ancien de Cuxac d'Aude, délimité par le boulevard Yvan Pélissier, boulevard Jean Jaurès, rue du Château d'Eau, rue Porte d'Aude, rue Elie Sermet ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Cuxac d'Aude n° 2015/21, en date du 4 juin 2015, transmise en préfecture en date du 23 juin 2015, ré-instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Narbonne n° 227/2011 du 17 novembre 2011 définissant, en concordance avec les délibérations des communes concernées, ses périmètres de compétences pour exercer le droit de préemption urbain en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Narbonne n° C-193/2014 du 26 juin 2014, transmise en préfecture le 21 juillet 2014, portant délégation au président de l'exercice du droit de préemption urbain spécial Habitat, pour tous les sites inclus dans

les périmètres mentionnés à l'annexe 1 de ladite délibération. Par la même décision, le conseil communautaire du Grand Narbonne délègue à l'EPF d'Occitanie l'exercice du droit de préemption urbain spécial Habitat pour les sites visés à l'annexe 2 de ladite délibération, notamment sur le périmètre du centre ancien de Cuxac d'Aude délimité par le boulevard Yvan Pélissier, boulevard Jean Jaurès, rue du Château d'Eau, rue Porte d'Aude, rue Elie Sermet de la commune de Cuxac d'Aude ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Narbonne n° C-2019_287 du 29 novembre 2019, transmise en préfecture le 6 décembre 2019, précisant notamment le maintien de la délégation du droit de préemption urbain spécial Habitat à l'EPF d'Occitanie sur le périmètre annexé à la convention « centre ancien » n° 0157AU2014 ;

Vu la délibération de la commune en date du 6 mars 2014 approuvant la convention d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU), signée entre l'État, l'ANAH et les communes de Narbonne, Coursan et Cuxac d'Aude ;

Vu la convention opérationnelle n° 0157AU2014 signée le 4 septembre 2014, entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Cuxac d'Aude et la Communauté d'Agglomération le Grand Narbonne, approuvée en préfecture de Région le 12 septembre 2014, modifiée par avenant n°1 signé en date du 5 février 2020 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Cuxac d'Aude le 13 décembre 2019, par laquelle maître Brice LEMOINE, notaire, domicilié 24 rue Ernest Cognacq à Narbonne (11100), agissant au nom et pour le compte de ses mandants, madame et monsieur Vladimir ZOLOTIKHINE, demeurant 28 bis rue du Beryl à Narbonne (11100), a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 48 000 € (QUARANTE HUIT MILLE euros), la parcelle cadastrée section BD n°80, située 12 rue Oulmède à Cuxac d'Aude, d'une contenance de 38 m² ;

Vu l'avis de la direction immobilière de l'État n° 2020-11116V0056 en date du 23 janvier 2020 ;

Considérant qu'au titre de l'inventaire SRU, la commune de Cuxac d'Aude est dotée d'un faible taux de logements locatifs sociaux, à savoir un taux de 4.38 % au 1^{er} janvier 2019. Pour autant, en raison du plan de prévention du risque inondation (PPRI) opposable, la commune n'a pas fait l'objet d'un constat de carence, ne disposant que de peu foncier nu disponible ;

Considérant que la troisième grande orientation du PLH 2015-2021 du Grand Narbonne, intitulée « Assurer la pérennité et la requalification du parc existant », réitère la nécessité d'une intervention forte sur les centres anciens des communes et notamment sur les trois communes disposant d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU), déjà engagée sur les communes de Narbonne, Coursan et Cuxac d'Aude ;

Considérant que l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH, réalisée par le cabinet Urbanis en 2014-2015, a mis en exergue la nécessité de mettre en place une action publique foncière sur trois îlots du centre ancien, dont les parcelles objets de la présente décision de préemption ;

Considérant qu'au surplus la commune souhaite améliorer et valoriser l'image du centre ancien en renforçant son attractivité par la requalification des espaces publics, lutter contre l'habitat indigne dégradé et vacant, et développer l'offre de logements locatifs sociaux. Pour répondre à ces objectifs, une opération programmée d'amélioration a été mise en œuvre sur la période 2014-2019 par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne ;

Considérant que la commune, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne et l'EPF d'Occitanie, a engagé une étude préalable au renouvellement urbain de trois îlots de son centre ancien, dont la parcelle cadastrée BD n° 80, objet de la présente décision, fait partie ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune de Cuxac d'Aude a confié à l'EPF d'Occitanie, sur le fondement de la convention foncière susvisée, une mission d'acquisitions foncières sur trois îlots situés dans son centre ancien, en vue de réaliser des opérations de restructuration urbaine comprenant au moins 30 % de logements locatifs sociaux ; dans ce cadre, la commune et l'EPF d'Occitanie ont d'ores et déjà acquis quatre parcelles voisines à celle objet de la DIA ;

Considérant que la parcelle cadastrée section BD n° 80 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 pour partie l'assiette foncière dudit projet ;

Considérant que ce 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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA, supérieur à l'estimation domaniale précitée, apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

Le directeur général adjoint de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : Que l'EPF d'Occitanie se porte acquéreur, par exercice du droit de préemption urbain, de la parcelle cadastrée section BD n° 80 située à Cuxac d'Aude.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 35 000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS).

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 Brice LEMOINE, notaire
ZAC Bonne Source
24 rue Ernest Cognacq
11100 Narbonne

- Madame et Monsieur Vladimir ZOLOTIKHINE
28 bis rue du Beryl
11100 Narbonne

- Madame Elena VLASOVA
4 avenue de Saint Chinian
11590 Ouveillan

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 **12 FEV. 2020**



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



Georges BORRAS