



Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la Zone d'Aménagement Concerté « Le Moulin » à Fleury d'Aude (11), sur la parcelle cadastrée section DX n°18, 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 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 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 octobre 2013 ;

Vu la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 29 mai 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude n° 2014/76 en date du 30 avril 2014 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fleury d'Aude n° 82-2017 en date du 4 juillet 2017 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, que la commune en soit titulaire ou délégataire, 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 de ce même code sur la totalité des zones U et AU du plan local d'urbanisme de la commune en application de l'article L 211-11 du code de l'urbanisme ;

Vu la convention d'anticipation foncière du site « Derrière l'Horte », approuvée par délibération du conseil municipal du 18 mai 2017, signée en date du 09 octobre 2017 entre l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, la commune de Fleury d'Aude et la communauté d'agglomération le Grand Narbonne, transmise au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 31 Octobre 2017 pour l'exercice du contrôle de légalité ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 71-2019 en date du 16 juillet 2019 qui approuve le dossier de création de la ZAC du Moulin sur le secteur « Derrière l'Horte », en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 011 145 2019 L0170 reçue en mairie de Fleury d'Aude le 12 septembre 2019, par laquelle Maître Rebecca PUECH – Etude Notariale DI PERSIO 3, place de l'Ancien Café Billès, 11560 Fleury d'Aude - a informé la commune de l'intention de céder sous forme de vente amiable au prix de TRENTE-NEUF MILLE EUROS

- 7 NOV. 2019

S.G.A.P.

(39 000 euros), la parcelle non bâtie cadastrée section DX n° 18 d'une contenance totale de 1466 m², située Lieudit « Derrière l'Horte » à Fleury d'Aude ;

Vu la décision du maire de la commune de Fleury d'Aude, n° 2019-23 du 04 novembre 2019 reçue en préfecture le même jour portant subdélégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation de la parcelle cadastrée DX n°18 ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-11145V1478 en date du 4 Novembre 2019, fixant la valeur de la parcelle cadastrée section DX n°18 à 25 € par m² de terrain, soit 36 650 € ;

Considérant la délibération du conseil municipal n° 27-2003 en date du 27 mars 2003 qui approuve le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Moulin sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Z.A.C du Moulin » ainsi que les objectifs poursuivis et l'ouverture pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable.

Considérant la délibération du conseil municipal n° 113-2006 en date du 22 septembre 2006 qui confirme le principe de l'urbanisation du secteur du Moulin sous la forme d'une Z.A.C et l'engagement d'une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées dont les représentants de la profession agricole ;

Considérant que l'emprise du périmètre du projet de ZAC du Moulin est classée en zone « A Urbaniser » au PLU, dont la sous zone IAUI au lieu-dit « Derrière l'Horte » a vocation à être aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Considérant l'inscription au PLU d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone « Derrière l'Horte ».

Considérant la délibération du conseil municipal n°105-2018 en date du 25 septembre 2018 qui approuve les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et décide de poursuivre la concertation du public.

Considérant la création de la ZAC du Moulin approuvée par le conseil municipal après avoir tiré le bilan de la concertation du public, en date du 16 juillet 2019, les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- Participer à un aménagement qualitatif de l'entrée de ville et porter la réflexion sur la qualité des espaces publics par un traitement du boulevard urbain et d'un espace de centralité,
- Préserver les espaces naturels environnants et les vues paysagères remarquables,
- Intégrer la problématique de la vulnérabilité d'une partie du village par rapport aux eaux pluviales,
- Poursuivre un développement cohérent et durable du territoire en intégrant la réflexion sur les mobilités douces, sur les formes d'habitat et l'usage des énergies renouvelables,
- Conforter les liaisons entre les sites naturels et le village pour faciliter les perméabilités avec ce nouveau quartier.

Considérant que le projet d'aménagement d'ensemble de la ZAC sus désignée consiste à créer un nouveau quartier de qualité à vocation principale d'habitat proposant une mixité sociale dans la programmation des logements, à travers la réalisation d'environ 300 logements diversifiés (de type intermédiaires individuels, groupés et collectifs), dont 30% minimum de logements locatifs sociaux ; des commerces et services de proximité ainsi qu'un équipement public ;

COURRIER ARRIVÉE

- 7 NOV. 2019

S.G.A.R.

Décision n° 2019/67

Page 3 sur 4

Considérant qu'aux termes de la convention d'anticipation foncière du site « Derrière l'Horte », correspondant à la ZAC du Moulin conclue entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Fleury d'Aude et la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, l'EPF d'Occitanie s'engage « à acquérir par voie amiable, les premiers biens présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix, et en préemptant à chaque fois que cela s'avère nécessaire par délégation au droit de préemption ou de priorité de la collectivité » ;

Considérant que la commune de Fleury d'Aude a demandé à l'établissement public foncier de bien vouloir se porter acquéreur du bien, objet de la présente préemption, en vue de permettre à la commune d'accueillir sur ce secteur, sur le long terme, la réalisation d'un programme d'aménagement devant accueillir notamment des logements locatifs sociaux.

Considérant que la parcelle cadastrée DX n°18 située lieudit « Derrière L'Horte » à Fleury d'Aude d'une contenance totale de 1466 m², située dans le périmètre de la ZAC du Moulin, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer une partie de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de la dite opération ;

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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle non bâtie cadastrée section DX n°18, située lieudit « Derrière l'Horte » à Fleury d'Aude d'une contenance totale de 1466 m² (1466 m²), dans les conditions prévues à l'article R 213-8 c) du code de l'urbanisme ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TRENTE SIX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (36 650 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 Rebecca PUECH
SELURL Sandra DI PERSIO
3 Place de l'Ancien Café Billès
11 560 FLEURY D'AUDE

Madame Thérèse GUIRAUD
55 Boulevard du Midi – Bellevue 2
93 340 LE RAINCY

EURL AULIS
1 Rue de la Poste
11 560 FLEURY D'AUDE

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
07 NOV. 2019


La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

