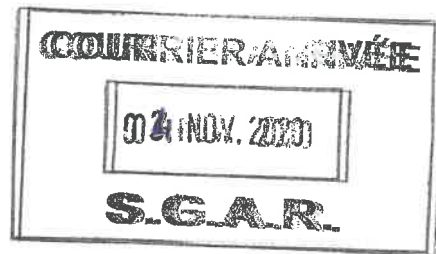




**DÉCISION 2020/91**



**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée BK n° 78 de la commune de Coursan 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 ;

**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 Coursan n°01-2018 en date du 29 janvier 2018 ;

**Vu** la délibération n°03-2018 en date du 1<sup>er</sup> février 2018 du conseil municipal de la commune de Coursan instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Coursan n° 78-2020 en date du 29 septembre 2020 et transmise en préfecture en date du 15 octobre 2020 portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le périmètre de la convention opérationnelle dénommée « Espérance » ;

**Vu** la convention opérationnelle signée le 20 octobre 2020 entre l'EPF d'Occitanie et la Commune de Coursan ; transmis au service général des affaires régionales de la préfecture de la Région Occitanie en date du 20 octobre 2020 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Coursan le 24 juillet 2020, par laquelle la SCP de notaires AUGER – FOUNTIC - LA PAGLIA, sise 17 avenue Frédéric Mistral, BP 16, 11110 Coursan, agissant au nom et pour le compte de madame Anne-Marie AUGERES veuve COURTHIEU et madame Simone AUGERES épouse AZEMA, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 200 000 € (DEUX CENT MILLE euros), en ce compris une commission d'agence de 8 000 € TTC (HUIT MILLE EUROS euros TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée BK n° 78, sise 111 avenue Jean Jaurès à Coursan, d'une contenance de 1 351 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et de visite, signifiée en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par voie d'huissier mandaté par la commune de Coursan, au notaire mandataire et au propriétaire, le 22 septembre 2020, 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 6 octobre 2020, 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 immobilière de l'État (DIE) n° 2020-11106V1008- DS n° 2578190 en date du 22 octobre 2020 ;

**Considérant** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 23 juillet 2020 par le conseil communautaire du Grand Narbonne Communauté d'Agglomération, prescrivant notamment : de renforcer le « cœur narbonnais » dont Coursan fait partie ; de mettre à disposition une offre mixte de logements répondant à la diversité des besoins ; d'optimiser le foncier et de mobiliser prioritairement les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines ; de mobiliser en priorité les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine pour réaliser de nouveaux logements : dents creuses, îlots et cœurs d'îlots libres, divisions parcellaires, changements d'usage du bâti, remise sur le marché de logements vacants, renouvellement urbain (démolition / reconstruction) ;

**Considérant** le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Narbonne, approuvé le 4 juillet 2017, qui prévoit la production de 222 logements sur la commune de Coursan, soit 37 logements en moyenne par an avec un minimum de 67 logements locatifs sociaux sur la période, en mobilisant « prioritairement le parc existant (vacant, parc communal) et les dents creuses » ;

**Considérant** le PLU, approuvé le 5 février 2018, et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoyant le développement du parc locatif social en vue de rattraper un déficit important et notamment au moyens d'opérations de renouvellement urbain et de densification dans le tissu pavillonnaire dont lequel la parcelle cadastrée BK n° 78 fait partie, inscrite en zone UB du PLU ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée BK n° 78 représente un potentiel significatif de construction de logements compte tenu de sa superficie de 1 351 m<sup>2</sup> et des règles du PLU en vigueur ; que la situation de cette même parcelle, au droit de l'axe stratégique qu'est l'avenue Jean Jaurès, et face au cimetière de Coursan, permet le développement d'une opération structurante pour l'environnement urbain ;

**Considérant** que, suite à la visite du bien effectuée le 6 octobre 2020 en présence de bailleurs sociaux et l'étude qui s'en est suivie, la faisabilité d'un programme de construction de logements locatifs sociaux sur la parcelle cadastrée BK n° 78 a été confirmée ;

**Considérant** que ce programme correspond au PADD du PLU en ce qu'il contribue à la production de logements locatifs sociaux de nature à rattraper le déficit de la commune en la matière, et en ce qu'il se déploie sur la dent creuse que constitue la parcelle BK n° 78, située à un emplacement stratégique, le long de l'avenue Jean Jaurès, voie structurante de la commune ;

**Considérant** que, pour mettre en œuvre ce projet, la commune de Coursan a signé une convention opérationnelle avec l'Établissement public foncier d'Occitanie en date du 20 octobre 2020, ayant pour objet une mission d'acquisition foncière en vue de réaliser une opération de logements locatifs sociaux, le conseil municipal de la commune de Coursan a délégué le droit de préemption urbain sur le périmètre de ladite convention, par délibération en date du 29 septembre 2020 et transmise en préfecture le 15 octobre 2020 ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée BK n° 78 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 construction de logements locatifs sociaux ;



## DÉCISION 2020/91

**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 bâtie cadastrée BK n° 78 sise 111 avenue Jean Jaurès à Coursan.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS), dont 8 000 € TTC de frais d'agence à la charge du vendeur, 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 :

**SCP Fountic La Paglia**  
17 avenue Frédéric Mistral  
11 110 COURSAN

**Madame Anne Marie AUGERES veuve COURTHIEU**  
20 rue Paul Valéry  
11 400 CASTELNAUDARY

**Madame Simone AUGERES épouse AZEMA**  
2 plan Frédéric Chopin  
34 970 LATTES

**Monsieur Pierre VERGELY**  
154 avenue Albert Camus  
34 760 BOUJAN SUR LIBRON

**Société audoise de commercialisation immobilière (SACI)**  
9 quai Victor Hugo  
11 000 NARBONNE

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).

À Montpellier, le  
04 NOV. 2020

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

