

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section BD n°67 sur la commune de Cuxac d'Aude 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.5211-9 ;

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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en Conseil Communautaire du Grand Narbonne, par délibération du 28 janvier 2021 ;

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° 2015/31, en date du 4 juin 2015, transmise en préfecture le 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 à l'EPF d'Occitanie l'exercice

DÉCISION 2021/16

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 Péliissier, 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 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 (DIA) reçue en mairie de Cuxac d'Aude le 16 février 2021 par laquelle maître Elodie FOURCADET, notaire associée à Sigean, agissant au nom et pour le compte de monsieur Jean-François HUGO, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 59 999 € (CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINT-DIX-NEUF euros) comprenant une commission d'agence de 4 000 € TTC (QUATRE MILLE euros TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section BD n° 67 sise 11 rue Marcellin Albert à Cuxac d'Aude, d'une contenance de 35 m² ;

Vu la demande unique de communication de documents et demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues respectivement par le propriétaire et son mandataire le 10 mars 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents complémentaires en réponse à la demande précitée, par mail en date du 17 mars 2021, 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 le constat contradictoire de visite du bien du 25 mars 2021, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État (DIE) n° 2021-11116-12128 en date du 30 mars 2021 ;

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 de foncier nu disponible ;

Considérant que le SCOT prévoit notamment de :

- Mettre à disposition une offre mixte répondant à la diversité des besoins,
- Optimiser le foncier et de mobiliser prioritairement les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines,
- 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 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 la parcelle objet 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 les études préalables au renouvellement urbain de trois îlots de son centre ancien, dont la parcelle cadastrée BD n° 67, objet de la présente décision, fait partie ;

Considérant que dans le cadre de ces études, le projet de renouvellement urbain a été défini sur ces trois îlots les plus dégradés du centre ancien ;

Considérant que ce projet prévoit notamment la démolition et la reconstruction de sept logements locatifs sociaux sur l'îlot « nord », et l'acquisition – amélioration de sept logements locatifs sociaux sur l'îlot « sud » ;

Considérant que la parcelle cadastrée section BD n°67, objet de la présente décision, fait partie de l'emprise de l'îlot « sud » ;

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 douze parcelles voisines à celle objet de la DIA ;

Considérant que la parcelle cadastrée section BD n° 67 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 ;

Le directeur général adjoint 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 BD n° 67 sise 11 rue Marcellin Albert à Cuxac d'Aude.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 59 999 € (CINQUANTE NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINT-DIX-NEUF euros) en ce compris une commission d'agence de 4 000 € TTC (QUATRE MILLE euros TTC) à la charge du vendeur, tel que prévu dans la DIA.

DÉCISION 2021/16

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 Elodie FOURCADER

Notaire associée

SCP AYROLLES ET ASSOCIÉS

13 chemin de la Palme

11130 Sigean

Monsieur Jean-François HUGO (*Propriétaire*)

195 rue Marcel Sembat

11210 Port-la-Nouvelle

Madame Karine PEREZ (*Acquéreur identifié dans la DIA*)

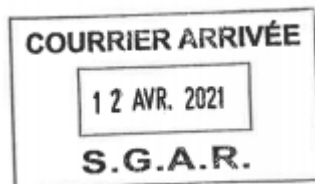
23 rue de la République

11130 Sigean

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site Internet 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 **12 AVR. 2021**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS