



OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AA n°65, n°258 et n°260 de la commune de Saint Nazaire 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.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) approuvé par délibération n°C2020_16 du 28 janvier 2021 et modifié par délibération n°C2022_34 du 10 février 2022 par le conseil communautaire du Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint Nazaire d'Aude en date du 20 janvier 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Nazaire d'Aude n°2020-41 en date du 20 juin 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, 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, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Nazaire d'Aude n°2021-49 en date du 6 décembre 2021 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la convention pré-opérationnelle tripartite n°0849AU2022 signée le 16 novembre 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la communauté d'agglomération du Grand Narbonne et la commune de Saint Nazaire d'Aude, approuvée par le préfet de Région le même jour ;

Vu la décision du maire de la commune de Saint Nazaire d'Aude n°2022-11-27 en date du 22 novembre 2022 et transmise en préfecture le même jour portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°2022-054 reçue en mairie de Saint Nazaire d'Aude le 13 octobre 2022, par laquelle maître Arnaud GARCIA, notaire associé, SCP de notaires Michel VITALI, Arnaud GARCIA et Françoise VITALI-BOURSAULT sise 32 quai de Lorraine à Sallèles-d'Aude, agissant au nom et pour le compte de monsieur Frank TERES, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €) comprenant une commission d'agence de NEUF MILLE EUROS TTC (9 000 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section AA n°65, n°258 et n°260 sises 50 rue du Calvaire et 62-76 rue du Musc, d'une contenance respective de 124 m², 541 m² et 76 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la 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 envoyée le 5 décembre 2022, reçue par le notaire le 7 décembre 2022 et par le propriétaire le 12 décembre 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, reçu par l'EPF d'Occitanie le 13 décembre 2022, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'acceptation par courriel de la visite par le propriétaire reçu le 13 décembre 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 19 décembre 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-11360-82304 en date du 4 janvier 2023 ;

Considérant que le SCoT prescrit notamment : 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 que le SCoT prévoit l'accueil d'environ 480 nouveaux habitants sur la commune de Saint Nazaire d'Aude d'ici 2030 ;

Considérant que le PLU préconise notamment, dans son orientation n°1 d'« Adapter l'urbanisation pour l'accueil des populations futures », de modérer la consommation de l'espace, de lutter contre l'étalement urbain et de répondre à une forte demande de logements tout en favorisant la mixité sociale ;

Considérant que les parcelles objet de la vente ainsi que la parcelle cadastrée section AA n°63 constituent l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de 820 m², présentant un potentiel significatif de construction de logements compte tenu de leur superficie et des règles du PLU en vigueur ; que la situation des parcelles, au cœur de la commune, permet le développement d'une opération structurante pour l'environnement urbain ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AA n°65, n°258 et n°260, d'une superficie totale de 741 m², constituent la majeure partie de l'assiette foncière de l'opération susmentionnée ;

Considérant que, suite à la visite du bien effectuée le 19 décembre 2022, l'intérêt et la faisabilité d'un programme de construction de logements locatifs sociaux (LLS) et d'une salle commune sur lesdites parcelles a été confirmé ;

Considérant que la commune de Saint Nazaire d'Aude a signé une convention pré-opérationnelle « Centre Ancien » susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le centre ancien susceptible d'accueillir, sur le moyen/long terme, la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la construction de logements dont au moins 25% de LLS, un local commercial et la restructuration d'espaces et équipements publics ;

Considérant que Saint Nazaire d'Aude a été identifiée par la communauté d'agglomération du Grand Narbonne, comme l'une des trente-quatre communes concernées par la mise en œuvre d'une action spécifique menée en collaboration avec le CAUE 11, dénommée « mission centres anciens » afin de renforcer le soutien à ces communes, concernées à des degrés divers par des phénomènes de désertification et de paupérisation, des départs de commerces et de services publics, ainsi que des dégradations du bâti et de la présence d'habitat insalubre ;

Considérant que le bailleur social « Domitia Habitat » a confirmé par courriel en date du 27 décembre 2022 son intérêt à se positionner sur la réalisation d'une opération d'ensemble de construction d'environ 16 LLS et d'une salle commune sur les parcelles objet de la vente ainsi que sur la parcelle voisine cadastrée section AA n°63 ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AA n°65, n°258 et n°260 font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à constituer la majeure partie de l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction d'environ 16 LLS ainsi que d'une salle commune ;

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 des parcelles bâties cadastrées section AA n°65, n°258 et n°260 sises 50 rue du Calvaire et 62-76 rue du Musc à Saint Nazaire d'Aude, libres de toute occupation.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €) comprenant une commission d'agence de NEUF MILLE EUROS TTC (9 000 € TTC) 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 :

Maître Arnaud GARCIA

Notaire associé

SCP de notaires Michel VITALI, Arnaud GARCIA et Françoise VITALI-BOURSAULT

32 quai de Lorraine

11590 Sallèles-d'Aude

Monsieur Franck TERES

2080 Stevens Avenue
Saint-Laurent H4M 1G7
QUEBEC - CANADA

Madame MALFAZ

11 rue du Merlot
11200 Cruscades

Monsieur MALFAZ

11 rue du Merlot
11200 Cruscades

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

06 JAN. 2023

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENETRE

