

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées A242, A243, A244 sises 14 Avenue Rn113 sur la commune de Conilhac-Corbières 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, par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifiant les conditions de participation au Conseil d'Administration ;

**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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Conilhac-Corbières en date du 25 avril 2008 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, du 16 octobre 2008 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Conilhac-Corbières du 29 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, complétée par la délibération du 12 mai 2025 autorisant le maire à 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, dans la limite de 500 000€ ;

**Vu** la décision du maire de la commune de Conilhac-Corbières n°2025-01 du 26 mai 2025, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

**Vu** la convention pré-opérationnelle signée le 27 septembre 2023 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Conilhac-Corbières, approuvée par le préfet de Région le 29 septembre 2023 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Conilhac-Corbières le 05 mars 2025, par laquelle [REDACTED], notaire au sein de l'étude [REDACTED] Notaires sise [REDACTED] a informé la commune de l'intention du vendeur, de céder sous forme de vente amiable au prix de 130 000 € (cent trente mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 7 200 € TTC (sept mille deux cent euros TTC) à la charge de l'acquéreur, des parcelles cadastrées section A n°242, A n°243, A n°244 sises 14

Avenue Rn113 11 200 Conilhac-Corbières d'une contenance respective de 1305 m<sup>2</sup>, 1557 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> soit une contenance totale de 2 922 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande de visite et de communication des documents adressée par la Commune 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 par le propriétaire et son mandataire le 25 avril 2025, 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 06 mai 2025, 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2025-11098-30118 en date du 23 mai 2025 ;

**Considérant** que le SCoT de la Communauté de Communes de la région Lézignanaise approuvé le 11 juillet 2012 prévoit que les besoins de l'agglomération en logements à l'horizon 2020 s'élèvent à 6 900 logements ;

**Considérant** par ailleurs que le projet de rapport de présentation du SCoT, en cours de révision, fait état d'un ralentissement global de la production de logements depuis 2010 ;

**Considérant** qu'à l'échelle de l'intercommunalité, le projet de SCoT évoque qu'en 2016, 37% des logements étaient « fortement sous-occupés » et 62% « sous-occupés », traduisant donc une forte demande de logements de plus petite taille pour suivre les parcours résidentiels et les besoins des ménages ;

**Considérant** que d'après le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Conilhac-Corbières, 63% des ménages étaient composés de 1 à 2 personnes en 1999 et que cette tendance est confirmée par le projet du rapport de présentation du PLU en cours de révision qui fait état d'une différenciation de croissance entre les ménages avec enfants (perte) et les ménages plus âgés sans enfants (gain) et d'une classe retraitée très majoritaire dans la population ;

**Considérant** ainsi que le projet de PLU confirme que la commune dispose d'une offre moins importante de petits logements pourtant essentiels dans le parcours résidentiel et qu'il est nécessaire de développer ce parc de logements de plus petite taille ;

**Considérant** que ce projet de PLU prévoit, conformément aux préconisations de la Loi Climat et Résilience de 2021, de positionner la production de nouveaux logements, en priorité en densification, notamment sur des dents creuses ;

**Considérant** que les parcelles objets de la préemption constituent une dent creuse de grande superficie à l'entrée du village, identifiée dans le projet de PLU comme mobilisable prioritairement et fléchée notamment pour la création de logements ;

**Considérant** que le compte-rendu du comité technique en date du 12 mai 2025 déclare que les terrains objets de la présente décision sont priorités pour la réalisation d'une opération d'aménagement intégrant la réalisation de logements, de locaux à usage commercial ou destinés à des professions libérales et l'agrandissement de la cour de l'école voisine faisant déjà l'objet d'un emplacement réservé au PLU actuel ainsi que dans le projet de PLU en révision ;

## DÉCISION 2025/60

**Considérant** donc que la convention pré-opérationnelle signée entre la commune de Conilhac-Corbières et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie a pour objet la réalisation d'opérations de restructurations urbaines visant à proposer une offre diversifiée de logements ainsi que des services et équipements publics ;

**Considérant** que les parcelles cadastrées section A n°242, A n°243, A n°244 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 l'assiette foncière d'une opération mixte de construction de logements sociaux, de locaux à usage commercial ou destinés à des professions libérales et l'agrandissement de la cour de l'école voisine positionnée sur l'emplacement réservé ;

**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 cadastrées section A n°242, A n°243, A n°244 sises 14 Avenue Rn113, 11 200 Conilhac-Corbières.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à 130 000 € (CENT TRENTE MILLE EUROS), augmenté de 7 200 € (SEPT MILLE DEUX CENT EUROS) de frais d'agence, 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 :

- Au notaire mandataire ;
- Au vendeur ;
- A l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Me BOUAT, notaire à CASTELNAU LE LEZ, 26 rue du Prado, la rédaction de l'acte authentique de vente.

**Article 6 :** 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 « Télécours citoyens » accessible via le site Internet [www.telerecours.fr](http://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

Sophie

LAFENETRE

Signature numérique  
de Sophie LAFENETRE  
Date : 2025.06.05  
09:41:36 +02'00'

