

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section A n° 12 et 15 de la commune de Villesèquelande 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 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Carcassonne Agglomération approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2023, reçue en préfecture le 22 décembre 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Villesèquelande en date du 23 juillet 2021, reçue en préfecture le 21 septembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable par délibération du 23 juillet 2021, reçue en préfecture le 21 septembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villesèquelande du 29 mai 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 modifiée par la délibération du conseil municipal de la commune de Villesèquelande du 19 mai 2025 permettant au Maire de déléguer l'exercice de ces droits à un tiers 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 convention pré-opérationnelle signée le 24 juin 2025 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Villesèquelande et Carcassonne Agglomération, approuvée par le préfet de Région le 24 juin 2025 ;

Vu la décision du maire de la commune de Villesèquelande, reçue en préfecture de l'Aude le 08 juin 2026, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

DÉCISION 2026/82

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Villesèquelande le 23 avril 2026, par laquelle maître _____ notaire à _____ a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de 65 400 € (SOIXANTE CINQ MILLE QUATRE CENT EUROS) comprenant une commission d'agence de 6 800 € TTC (SIX MILLE HUIT CENT EUROS TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées section A n° 12 et 15 sises Le Village à Villesèquelande d'une contenance de 268 m² ;

Vu 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, reçues par le propriétaire et son mandataire les 17 et 18 juin 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par les propriétaires en date des 17 et 18 juin 2026 réceptionnés les 22 et 24 juin 2026 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 1^{er} juillet 2026, 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° 2026-11437-38156 en date du 7 juillet 2026 ;

Considérant que SCoT de Carcassonne Agglomération rappelle l'importance de développer les tiers-lieux et espaces de coworking en vue de les mettre en réseau, partager les savoir-faire et favoriser l'innovation liée à ces espaces de travail partagé ;

Considérant que le SCoT de Carcassonne Agglomération demande, d'une part, de développer l'économie sociale et solidaire en s'appuyant sur le tissu associatif et d'autre part, de favoriser l'agriculture biologique et l'agroforesterie en vue de rendre l'agriculture et la sylviculture plus durable et de les adapter au changement climatique ;

Considérant que le PLU de la Commune de VILLESEQUELANDE rappelle dans son rapport de présentation que la commune souhaite valoriser sa position stratégique proche du Canal du Midi et promouvoir le tourisme sur le territoire par des aménagements adaptés et des évolutions du bâti ;

Considérant que la Commune de VILLESEQUELANDE est connue pour être la première commune de l'Agglomération de Carcassonne traversée par le Canal du Midi et pour la présence de l'ormeau remarquable quadri centenaire nommé l'Ormeau de Sully, classé Monument naturel et Sites depuis le 27 novembre 1944 ;

Considérant que la Commune s'appuie sur une étude pour la réalisation d'un plan guide destiné au réaménagement des espaces publics afin de favoriser la présence des arbres dans l'espace public et poursuivre l'affirmation de l'identité de la Commune autour de l'arbre remarquable ;

Considérant que la Commune de VILLESEQUELANDE et l'organisme « La Rosée », réseau des tiers-lieux d'Occitanie ont pour ambition de créer un tiers-lieu sur la commune dénommé A.R.B.R.E « Atelier Rural de Biodiversité, Résilience et Environnement » qui proposera des espaces d'accueil pour les activités économiques et solidaires, permettra un appui aux initiatives locales et aux projets citoyens et deviendra un lieu de ressources et de formation autour de l'environnement, de l'agriculture durable et de la biodiversité notamment en accueillant l'association Arbres et Paysages 11, reconnue pour son expertise en agroforesterie ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie a acquis d'autres biens contigus aux parcelles objet de la présente DIA, et concourant à l'implantation des composantes de l'activité du tiers-lieu ARBRE et potentiellement l'implantation de logements ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle signée avec la Commune de VILLESEQUELANDE prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement tenant à la création d'un tiers lieu permettant la valorisation du patrimoine communal lié à l'environnement et aux espaces arborés ;

Considérant que ladite convention prévoit également la rénovation de logements ;

Considérant que lesdites parcelles cadastrées section A n°12 et 15 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 d'aménagement tenant à l'installation du tiers-lieu A.R.B.R.E : Atelier Rural de Biodiversité Résilience et Environnement et à la rénovation de logements ;

Considérant que pour la réalisation de ce projet l'EPF d'Occitanie a déjà réalisé l'acquisition par voie amiable des parcelles section A numéros 16-7-544-8-542-543-5-1085-1087-1089-1091 situé à proximité immédiate des parcelles A n°12 et 15 et que ces dernières sont nécessaires à sa réalisation ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

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°12 et 15 sises Le Village à Villesèquelande.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS € (54 000 EUROS).

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 ;
- Aux vendeurs ;
- A l'acquéreur évincé.

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 « Télérécourse 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.

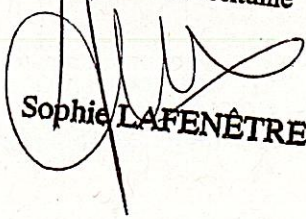
DÉCISION 2026/82

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

23 JUL. 2026

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

