

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâtie et non bâtie cadastrées CD 435 et CD 108 situées à Alès, 1 rue Menudière et 83 rue du Faubourg de Rochebelle, aux prix et conditions fixés dans la DIA n° 03000719X489 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 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 et le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF et le renommant EPF d'Occitanie ;

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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès en date du 24 juin 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Alès du 7 avril 2014 portant délégation de pouvoirs au maire, et 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 convention d'anticipation foncière dénommée « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » signée le 26 mai 2016 entre l'EPF d'Occitanie et Alès Agglomération ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 03000719X489 reçue en mairie d'Alès le 07 octobre 2019, par laquelle maître Stéphanie Vezon-Dousson, sis 24 rue d'Avejan, 30100 Alès, agissant au nom et pour le compte de monsieur Serge Pizzo, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €) les parcelles bâtie et non bâtie cadastrées CD 435 d'une surface de 332 m² et CD 108 d'une surface de 200 m² situées à Alès, 1 rue Menudière et 83 rue du Faubourg de Rochebelle, d'une contenance de 532 m².

Vu la décision du maire de la commune d'Alès, n°2019/00261 en date du 30 Octobre 2019, reçue en préfecture le 30 octobre 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la DIA susvisée ;

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 respectivement par le propriétaire et par son mandataire le 27 novembre 2019, 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 12 décembre 2019, 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 n° 2019-30007V1223, délivré en date du 16 décembre 2019 ;

Considérant que le SCoT du Pays Cévennes prévoit sur l'ensemble du Pays Cévennes la production de 1700 logements par an à l'horizon de 2030 dont 1107 logements par an au sein de l'espace urbain et périurbain d'Alès ;

Considérant que pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la ville, l'Agglomération d'Alès s'est dotée d'un PLH (2014-2019) qui se fixe un objectif de production de 1175 logements par an sur 6 ans. Sur la commune d'Alès, est déterminé un objectif annuel de 600 logements soit 3 600 logements sur la durée du PLH. Sur cette période, au minimum 100 logements locatifs sociaux (LLS) par an sont à produire, soit 600 LLS sur la durée du PLH ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitats indignes présentes notamment sur le Faubourg de Rochebelle et de requalifier cet espace au travers du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ciblant notamment le quartier du Faubourg de Rochebelle et approuvé le 17 mars 2017 ;

Considérant que dans ce contexte la commune a chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017_10_20 en date du 06 juillet 2017 de mener les premières investigations pour repérer certains immeubles dont l'acquisition pourrait s'avérer nécessaire à un projet de remise en valeur de l'ensemble du Faubourg et également à la réalisation projetée d'un projet urbain marquant avec une grande opération immobilière de restructuration – reconstruction d'équipement et de logement sociaux ;

Considérant que Alès Agglomération a fait réaliser sur les parcelles, objet de la DIA, une étude de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU – OPAH RU par le cabinet URBANIS qui préconise la mise en œuvre d'un programme de recyclage de l'habitat ancien dégradé, en créant sur cet immeuble 3 logements d'environ 75 m² chacun ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière du secteur du Faubourg de Rochebelle, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission d'anticipation foncière afin de pouvoir réaliser sur ledit secteur une opération d'aménagement comprenant des logements (dont au moins 25% de logements locatifs sociaux) et des équipements publics ;

Considérant qu'à ce titre l'EPF d'Occitanie a sollicité l'office public de l'habitat (OPH) de la ville d'Alès qui envisage de réaliser un programme de réhabilitation visant à produire trois logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles situées en zone U1, cadastrées sections CD 435 et CD 108, d'une contenance globale de 532 m², font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elles ont vocation à permettre la réalisation de ladite opération de requalification ;

Considérant que ladite opération 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 les parcelles objet de la DIA, situées en zones U1, cadastrées CD 435 et CD 108, 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 et non bâties cadastrées CD 435 d'une contenance de 332 m² et CD 108 d'une contenance de 200 m², situées à Alès 1 rue Menuillère et 83 rue du Faubourg de Rochebelle.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €) tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 3 : D'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à

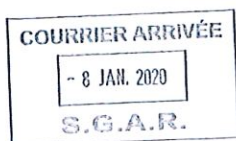
Maître Stéphanie VEZON-ROUSSON
Notaire
24 rue d'Avejan
30100 Alès

Monsieur Serge PIZZO
5 chemin de la Coste Pont d'Avène
30340 Rousson

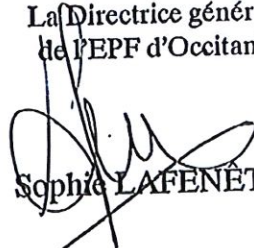
Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Nîmes, 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).

A Montpellier, le **08 JAN. 2020**



La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE