

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle BL 91 sise 17 rue de Puech long à Rousson 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 suivants, 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, puis par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°2017-35 du conseil municipal de la commune de Rousson en date du 11 juillet 2017, reçue en préfecture le 18 juillet 2017 ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n°2017-12-19-008 du 19 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2017-184 du 23 décembre 2017, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage de majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Rousson ;

**Vu** la convention cadre signée le 22 janvier 2018, entre l'EPF d'Occitanie et le représentant de l'Etat dans le département du Gard, portant définition des principes de délégation du droit de préemption à l'EPF d'Occitanie sur les communes faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n°30-2018-03-26-001 du 26 mars 2018, publié au recueil des actes administratifs n° 30-2018-038 du 29 mars 2018, instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Rousson sur les secteurs situés en zones AU AUH, UA, UD, UDb et UDr du Plan Local d'Urbanisme opposable ;

**Vu** la convention opérationnelle quadripartite, signée le 19 avril 2019, reçue par le préfet de Région le même jour, entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Rousson, la Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération et l'EPF d'Occitanie, portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Rousson ;

**Vu** l'arrêté du préfet du département du Gard n°30-2019-05-24-010 du 24 mai 2019, publié au recueil des actes administratifs n°30-2019-087 du 30 mai 2019, portant délégation du droit



de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune de Rousson conformément à l'article L.210-1 alinéa 2 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Rousson le 28 janvier 2020, par laquelle maître Emmanuel ALLARD, agissant en qualité de notaire, au nom et pour le compte de Mme Danièle Jeanne Ducastin, Mme Elsa Magali Barry et Mme Alexandra Maria Barry, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172 500 €), avec une commission d'agence de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section BL n°91 située au 17 rue de Puech long à Rousson, d'une contenance totale de 4 223 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées 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 les propriétaires et leur mandataire le 27 mars 2020 ;

**Vu** le décret n° 2020-260 du 16 mars 2020, portant réglementation des déplacements dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19 ;

**Vu** la loi n°202-290 du 23 mars 2020, publiée au Journal officiel le 24 mars 2020, déclarant, l'urgence sanitaire pour une durée de deux mois, à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 24 mai 2020 ; et la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions ;

**Vu** l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prolongation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée successivement par ordonnance n°2020-247 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et par l'ordonnance n°2020-539 du 7 mai 2020, fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ; notamment son article 12 quater relatif aux procédures de préemption ;

**Vu** que par l'effet des ordonnances précitées, le délai prévu à l'alinéa 4 de l'article L.213-2 pour préempter est suspendu au 12 mars 2020. Le délai restant à courir à cette date, reprend à compter du 24 mai 2020 ;

**Vu** la réception par l'EPF d'Occitanie des documents complémentaires en date du 6 avril 2020, pendant la période d'urgence sanitaire ;

**Vu** que l'instruction de la DIA susvisée a pu être poursuivie par la commune et l'EPF d'Occitanie pendant la période d'urgence sanitaire ;

**Vu** l'avis de la direction immobilière de l'État (DIE) N° 2020-30223VXXX, en date du 26 mars 2020 ;

**Considérant** que la commune de Rousson présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales, ne s'élevant qu'à 1.60 % au 1er janvier 2016, et que le bilan triennal pour la période 2014-2016 ne fait état de réalisation de 3 %, soit 2 logements pour un objectif triennal fixé à 75 logements, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 19 décembre 2017, publié au recueil des actes administratifs le 23 décembre 2017 ;

**Considérant** qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Rousson en vue de

la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre les dits objectifs, le préfet du département du Gard, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Rousson, sur les biens bâtis ou non bâtis affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 24 mai 2019, publié au recueil des actes administratifs du 30 mai 2019 ;

**Considérant** qu'au regard de la rareté du foncier et des opportunités d'acquisition de terrains non impactés par des aléas naturels, cette parcelle stratégique proche du cœur de Rousson a été ciblée par la commune de Rousson pour la réalisation de projets de logements sociaux. La commune a sollicité et missionné l'EPF d'Occitanie par courrier en ce sens.

**Considérant** que cette parcelle cadastrée BL91, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux ;

**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, en tant que délégataire du droit de préemption, d'acquiescer 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 acquiesseur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle bâtie cadastrée BL n° 91, d'une contenance de 4223 m<sup>2</sup>, sise 17 rue de Puech long à Rousson.

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à CENT SOIXANTE DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (172 500 €), avec une commission d'agence de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12 500 €) à la charge du vendeur tel que précisé 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 :

**Me Emmanuel ALLARD**, notaire  
27 rue Jules Boulevard  
30340 SALINDRES

**Mme Alexandra Maria Barry**  
Indivision Ducastin-Barry  
65 A impasse des cigales  
30380 Alès

**Mme Elsa Magali Barry**  
Indivision Ducastin-Barry  
26 rue Jean Zay  
34730 Prades-le-lez



## DÉCISION 2020/39

**Mme Danièle Jeanne Ducastin**  
Indivision Ducastin-Barry  
1 place de la source  
30660 Gallargues-le-Montueux

**Mme et M. Damien CODER**  
9 avenue Lucien Jalabert  
30340 Salindres

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).

À Montpellier, le            2 8 MAI 2020



Le Directeur général adjoint  
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS

