



COURRIER ARRIVÉE

21 JUIN 2019

S.G.A.R.

Décision 2019/32

Page 1 sur 5

Objet : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle AR 195 située à Poulx 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.212-1 à L. 212-5 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 la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 1992, instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées, au plan d'occupation des sols (POS) opposable,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2005, approuvant la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 août 2007, approuvant la première modification du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2008 portant modification de la délibération instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme opposable, suite à la modification des zones U et NA du POS, devenues U et AU dans le cadre de l'approbation du PLU,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2012 et du 6 octobre 2016, approuvant respectivement la seconde et la troisième modification du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2014 portant délégation au Maire pour la durée de son mandat, des pouvoirs lui permettant 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, de déléguer l'exercice de ses 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 en date du 26 mars 2015 et la délibération du conseil de Nîmes Métropole en date du 30 mai 2015 approuvant la convention foncière opérationnelle dite « centre-ville et abords », signée le 10 juillet 2015, associant Nîmes Métropole, l'EPF d'Occitanie et la commune de Poulx, transmise pour approbation au Préfet de région le 23 juillet 2015,



Vu l'avenant n°1 à la convention foncière opérationnelle dite « centre-ville et abords », transmis pour approbation au Préfet de Région en date du 31 octobre 2017, et l'avenant n°2 transmis pour approbation au Préfet de région le 31 janvier 2019, approuvés respectivement par délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2017 et 20 décembre 2018.

Vu l'arrêté préfectoral du Gard n°30-2017-04-12-005 du 12 avril 2017, portant abrogation de l'arrêté prononçant la carence de la commune de Poulx n°2014-262-0032, et permettant à la commune de Poulx de retrouver le plein exercice de son droit de préemption urbain.

Vu la délibération du Conseil Municipal n°1, en date du 22 mai 2019, instituant nouvellement le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme opposable, reçue en préfecture le 23 mai 2019.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de POULX le 27 mars 2019, n°03020619N0021, par laquelle Maître MARCUCCI-DELAROCHE Delphine notaire, informe la commune de l'intention de son mandant Monsieur BRUNET Jacki, retraité domicilié 198 rue des Lilas 30320 POULX, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 399 000.00 € (TROIS CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE EUROS) comptant à la signature de l'acte authentique avec une commission d'un montant de 19 000.00 € TTC (DIX NEUF MILLE EUROS) à la charge du vendeur, la parcelle non bâtie cadastrée section AR N° 195 située lieu-dit Gardiole d'une contenance de 3 781 m²,

Vu la décision du maire de la commune de Poulx, n°39/2019, reçue en préfecture le 23 mai 2019, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

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, notifiée par voie d'huissier en date du 24 mai 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 29 mai 2019, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 5 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-30206V0471 en date du 20 mai 2019 ;

Considérant le SCOT Sud du Gard, approuvé le 7 juin 2007, actuellement en cours de révision, prévoit sur les communes situées en dehors des pôles urbains une augmentation de la population de 8 à 12 % à l'horizon 2015. Dans un souci d'économie du foncier, le SCOT préconise le renouvellement urbain (1/3 des opérations) et l'urbanisation en continuité du tissu existant (2/3 des opérations). La densité recherchée sera de l'ordre de 20 logements par hectare hors équipements publics. En outre, les opérations d'aménagement s'attacheront à produire un habitat dense et diversifié: maisons de ville, maisons jumelées, logements individuels superposés, petits collectifs.

Considérant le PLH de Nîmes Métropole, approuvé le 16 décembre 2013, en cours de révision, se fixe un objectif de production de 1610 nouveaux logements par an sur 6 ans. Il fixe sur la commune de Poulx un objectif annuel de 27 logements soit 160 logements sur la



durée du PLH (2013-2018). Sur cette période, un minimum de 8 logements locatifs sociaux par an est à produire. Dans le cadre de la révision du PLH 2019-2024, la commune de Poulx est ciblée comme stratégique et prioritaire en termes de production de logements locatifs sociaux.

Considérant le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 24 mars 2005, souligne dans le cadre de son PADD, que la commune étant limitrophe de la commune de Nîmes, constitue un pôle d'attraction important, est soumise à une forte pression foncière et démographique depuis les trente dernières années et la 3^{ème} modification du règlement prévoit que dans les secteurs identifiés et délimités au plan de zonage toute occupation et utilisation des sols portant sur la réalisation d'un programme de logements comportant plus de deux logements, doit prévoir 30 % minimum de logements dédiés aux logements locatifs sociaux.

Considérant que par arrêté n°2014-262-0032, en date du 19 septembre 2014, le préfet du Gard a prononcé la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Poulx. Le bilan triennal 2011-2013, faisant état d'une réalisation de 1 logement social, et un taux de réalisation de l'objectif triennal de 2%.

Considérant que dans ce contexte de besoin de réalisation de logements sociaux à court terme, en 2015 la commune de Poulx a confié à l'EPF d'Occitanie sur le fondement de la convention opérationnelle dite « centre-ville et abords » susvisée, une mission de veille et d'acquisition foncière afin de réaliser une opération de restructuration urbaine par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements dont au moins 50% de logements locatifs sociaux et la création d'espaces publics. Cette convention foncière s'inscrit dans le cadre d'un dispositif plus volontaire, en complément de la convention opérationnelle dite de carence, associant l'Etat, la communauté d'agglomération, la commune et l'EPF.

Considérant que depuis la signature de la convention, sur la période triennale 2014-2016, le préfet du Gard avait notifié à la commune un objectif de réalisation de 31 logements locatifs sociaux, atteint avec la réalisation de 36 logements locatifs sociaux, permettant à la commune de Poulx de retrouver le plein exercice de son droit de préemption urbain, suite à l'abrogation par le préfet du Gard de l'arrêté préfectoral déclarant la carence sous le n°30-2017-04-12-005, en date du 12 avril 2017.

Considérant que le 9 janvier 2019, le préfet du Gard a notifié à la commune de Poulx le recensement de 42 logements locatifs sociaux au 1 janvier 2018, soit un taux de 2.6% et un déficit de 287 logements sociaux. Sur cette base, sur la période triennale en cours 2017-2019, le préfet du Gard a fixé à la commune un objectif de réalisation de 53 logements locatifs sociaux. Dans un contexte de difficulté de mobilisation du foncier et au regard de la nécessité de produire du logement social, la commune a délégué son droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, afin de procéder à l'acquisition de la parcelle AR195.

Considérant que la parcelle AR195 est stratégique pour le développement de la commune, au regard de la pression foncière qu'elle subit, de son besoin indéniable de production de logements locatifs sociaux, et étant entourée de propriétés communales limitrophes, permettant d'envisager un projet d'opération d'ensemble à vocation d'habitat.



Considérant que la parcelle cadastrée AR195, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération de construction comprenant notamment des logements locatifs sociaux ;

Considérant que la commune de POULX a demandé à l'établissement public foncier de bien vouloir se porter acquéreur de ce bien qui est situé à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention, en vue de permettre la réalisation d'une opération de logements, comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux, et a délégué dans cette optique le droit de préemption urbain par décision du maire n°39/2019 ;



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^{er} : De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain de la parcelle non bâtie, cadastrée AR 195, située au lieu-dit Gardiole à Poulx, d'une contenance de 3781 m² ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TROIS CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE EUROS (399 000 euros) 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 :

- Notaire
Maître Delphine MARCUCCI-DELAROCHE
13 Rue Jean Rieu
30190 Saint-Chaptes
- Propriétaire
Monsieur BRUNET Jacki
198s, rue des lilas
30320 Poulx
- Acquéreur évincé
CG Promotion représenté par Gilles Godet
106 route de nimes
30320 Poulx

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 **21 JUIN 2019**

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE



