



DÉCISION 2020/92

COURRIER ARRIVÉE

03 NOV. 2020

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles ZM 739 et ZM 311, Lieu-dit « Rue de l'Abrivado et les Aiguillons » à Bouillargues aux prix et conditions fixés dans la DIA n° 2020-54 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 la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU et notamment son article 55 ;

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, 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 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 Bouillargues en date du 26 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues en date du 26 novembre 2015 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues du 29 septembre 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 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 décision du maire en date du 23 octobre 2020 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention opérationnelle dénommée « Multi sites » signée le 28 septembre 2015 entre l'EPF d'Occitanie, Nîmes Métropole et la commune de Bouillargues ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2020-54 reçue en mairie de Bouillargues le 25 août 2020, par laquelle maître André STORCK, notaire, sis 240 chemin de la Tour l'Evêque à Nîmes, agissant au nom et pour le compte de monsieur Daniel RIOU et madame Nicole GUIOT, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE EUROS (466 000 €), en ce compris une commission d'agence de SEIZE MILLE EUROS (16 000 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles bâties cadastrées ZM 739 et ZM 311, sises lieu-dit « Rue de l'Abrivado et les Aiguillons » sur la commune de Bouillargues ;

Vu la demande unique de communication des documents, adressée par la commune de Bouillargues en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le mandataire précisé dans la DIA, maître André STORCK, le 29 septembre 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionnés par la mairie de Bouillargues et communiqués à l'EPF Occitanie le 6 octobre 2020, et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'État, délivré en date du 29 octobre 2020 ;

Considérant que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 prévoit sur l'ensemble du Sud Gard la production de 7 660 logements à l'horizon 2030 ;

Considérant que, pour répondre à la pression foncière, la Métropole de Nîmes s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2019-2024, qui se fixe un objectif de production de 1 500 logements par an sur 6 ans ; sur la commune de Bouillargues, est déterminé un objectif de 132 logements locatifs sociaux (LLS) à construire sur la période de 6 ans ;

Considérant que la commune de Bouillargues présente un déficit de 420 LLS en 2017 au regard de ses obligations en la matière selon les prescriptions de l'article 55 de la loi SRU, comme indiqué dans le diagnostic du PLH 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération de Nîmes ;

Considérant la volonté politique de la commune de Bouillargues de vouloir créer un ensemble de logements composé à 100 % de LLS sur les parcelles visées par la DIA, afin de rattraper leur déficit en LLS ;

Considérant l'intérêt manifesté le 22 octobre 2020 à l'EPF Occitanie et à la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, par le bailleur social Promologis, pour créer un projet de LLS sur lesdites parcelles ;

Considérant que les parcelles visées par la DIA se situent en zonage UD du PLU de Bouillargues et sont donc immédiatement constructibles et viabilisées et peuvent accueillir de par leurs tailles significatives (1 902 m²) un projet de plusieurs LLS ;

Considérant que les parcelles visées par la DIA se situent sur un secteur favorable à la densification dans la continuité d'un projet d'extension urbaine, entre deux zones à urbaniser (2AU), dans une logique de développement comprenant des projets d'habitat et d'équipements publics comme défini dans le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune ;



DÉCISION 2020/92

Considérant que les parcelles visées par la DIA représentent une opportunité foncière unique pour créer un projet de logements locatifs sociaux, notamment par rapport à la faible disponibilité de foncier sur le territoire de la commune de Bouillargues ;

Considérant que, en assurant la création de LLS sur les parcelles préemptées, le projet permettra de répondre, pour partie, aux objectifs de production de LLS déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière, la commune de Bouillargues et la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ont confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission opérationnelle afin de pouvoir réaliser, sur certains secteurs, des opérations d'aménagement ou de logement comprenant des LLS et des équipements publics ;

Considérant que les parcelles bâties ZM 739 et ZM 311 d'une contenance globale de 1 902 m², fait partie du périmètre 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 qui permettra la création de 10 à 12 LLS ;

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 les parcelles objets 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 ZM 739 et ZM 311 sises lieu-dit « Rue de l'Abrivado et les Aiguillons » à Bouillargues (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE CENT SOIXANTE-SIX MILLE (466 000€) 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 :

Maître André STORCK
240 chemin de la Tour de l'Evêque
Parc G. Besse II- Le Carré 20.50/
BP 29080
30972 NIMES CEDEX 9

Monsieur Daniel RIOU et Madame Nicole GUIOT
Chemin du Berger
30230 BOUILLARGUES

SARL « Les Tilloises »
80 rue René Panhard
30900 NIMES

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.



DÉCISION 2020/92

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
03 NOV. 2020

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

