

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur le lot A, terrain à bâtir, sis 130 chemin de Saint Génies 30730 Saint-Mamert-du-Gard, issu des parcelles bâties cadastrées section B n° 2486 et 2488 de la commune de Saint-Mamert-du-Gard, 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 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, 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 protocole de partenariat entre l'EPF d'Occitanie et Nîmes Métropole, signé le 9 avril 2018, et autorisé par délibération n° 2017-08-48 du 4 décembre 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2017/030 du 18 avril 2017, reçue en préfecture du Gard le 21 avril 2017, approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2017/029 du 18 avril 2017, reçue en préfecture du Gard le 21 avril 2017, instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisations futures délimitées au plan local d'urbanisme opposable (UA, UC, 1AUP, 2AU, 2AUE, tous indices confondus) ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH 2019-2024) approuvé et adopté par délibération du conseil communautaire de Nîmes Métropole n° HAB 2019-08-061 en date du 2 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2021, reçue en préfecture du Gard le 29 mars 2021, approuvant le périmètre d'intervention de la convention pré-opérationnelle « centre ancien » et portant délégation de pouvoirs du conseil municipal au maire, lui permettant ainsi d'exercer le droit de préemption au nom de la commune et de le déléguer à l'EPF d'Occitanie sur ce périmètre ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 avril 2021, reçue en préfecture du Gard le 19 avril 2021, autorisant la signature de la convention pré-opérationnelle « centre ancien », et autorisant l'EPF d'Occitanie à procéder à des acquisitions amiables, exercice du droit de préemption urbain, exercice du droit de délaissement ou par voie d'expropriation ;

Vu la délibération du Bureau EPF d'Occitanie n° B 2021-89 en date du 15 avril 2021, reçue en préfecture de Région le 16 avril 2021, approuvant le projet de convention pré-opérationnelle, autorisant sa signature et sa mise en œuvre ;

Vu la convention tripartite pré-opérationnelle « centre ancien » n° 0646-GA-2021 signée le 26 avril 2021 entre la commune de Saint-Mamert-du-Gard, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et l'EPF d'Occitanie, transmis en préfecture de Région le même jour ;

Vu la décision de la maire en date du 29 avril 2021, reçue en préfecture de Région le 30 avril 2021, portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées B n° 2486 et 2488, alloties en lot A, B, et C, sises 130 avenue de Saint Génès à Saint-Mamert-du-Gard ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner réceptionnée en mairie de Saint-Mamert-du-Gard le 24 mars 2021, relative au bien situé 130 chemin de Saint Génès à Saint-Mamert-du-Gard, parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 630 m², constituant le lot A issu d'un plus grand corps cadastré section B n° 2486 et 2488, d'une contenance totale de 2 421 m², par laquelle maître André STORK, notaire, sis Parc Georges Besse II, 240 chemin de la Tour l'Evêque, BP 29080, 30972 Nîmes Cedex 9, agissant au nom et pour le compte des consorts THEROND-PONTIER-MARKOWSKI, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder ladite parcelle, sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT-SIX MILLE CINQ CENTS euros (86 500 €) ; aux termes de ce document, une commission d'agence de SIX MILLE CINQ CENTS euros (6 500 €) est à la charge du vendeur ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n° 2021-30281-36618 en date du 20 mai 2021 ;

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 les consorts THEROND/PONTIER/MARKOWSKI et leur notaire le 6 et 10 mai 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu les acceptations de visite des consorts THEROND-PONTIER-MARKOWSKI en date du 6 mai 2021 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 10 mai 2021, 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 ;

Considérant que le 3^{ème} PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole fixe comme objectif à la commune de Saint-Mamert-du-Gard, en qualité de village de plus de 1500 habitants, la construction de 26 logements sociaux en six ans, soit 4 logements locatifs sociaux par an en moyenne, afin d'atteindre 63 logements sociaux à horizon 2025, soit un taux de 9 % de logements locatifs sociaux ;

Considérant que, dans une optique de veille foncière et de maîtrise de son urbanisation, la commune de Saint-Mamert-du-Gard avec l'appui de Nîmes Métropole a saisi l'EPF d'Occitanie par courrier en date du 22 octobre 2020 ; dans ce cadre, aux termes d'une convention pré-opérationnelle « centre ancien » n° 0646-GA-2021, la commune de Saint-Mamert-du-Gard et la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole, ont confié à l'EPF d'Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs stratégiques susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement à dominante de logements, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, ainsi que des services et équipements publics ;

Considérant que, au regard de la tension foncière des besoins de construction d'équipements publics et de logements locatifs sociaux, la commune de Saint-Mamert-du-Gard porte avec la SPL Agate, l'EPF d'Occitanie et la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole une réflexion incluant le foncier de l'ancienne cave coopérative dont l'EPF d'Occitanie est propriétaire, en vue de la réalisation d'un projet de requalification urbaine intégrant des logements locatifs sociaux, des équipements publics (bibliothèque, crèche), des espaces publics et des commerces ;

Considérant que, les parcelles objet de la présente décision sont stratégiques au regard de leur localisation et implantation en cœur de village, de leur caractère limitrophe à la cave coopérative (parcelles bâties cadastrées section B n° 652 et 1239) appartenant à l'EPF d'Occitanie et à la parcelle bâtie cadastrée section B n° 2485 pour laquelle l'EPF d'Occitanie et la commune de Saint-Mamert-du-Gard ont manifesté leur intérêt pour une négociation et une acquisition amiable ;

Considérant que les parcelles cadastrées section B n° 2486 et 2488, allotis en lots A, B, et C, objets des déclarations d'intention d'aliéner, sont situées dans le périmètre de convention pré-opérationnelle « centre ancien » et permettraient au regard de leur surface la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; le projet présente une cohérence urbaine d'ensemble avec la requalification de la cave coopérative, dont le tènement est ciblé comme secteur stratégique de développement en renouvellement urbain dans le cadre du PLH 2019-2024 ;

Considérant que les parcelles cadastrées section B n° 2486 et 2488, allotis en lots A, B, et C, objets des déclarations d'intention d'aliéner, sont situées dans le champ d'application du droit de préemption urbain en vigueur ;

Considérant que la commune de Saint-Mamert-du-Gard a demandé à l'EPF d'Occitanie de bien vouloir se porter acquéreur des parcelles cadastrées section B n° 2486 et B 2488 par décision de la maire, en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services et équipements publics ;

Considérant que le lot A, terrain à bâtir issu des parcelles cadastrées B n° 2486 et 2488, objet de la DIA, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux, d'équipements publics, d'espaces publics et de commerces, dont la programmation est définie en étroite collaboration avec la SPL Agate, ainsi que l'ensemble des partenaires publics à savoir : la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole, la commune de Saint-Mamert-du-Gard et l'EPF d'Occitanie ;

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'acquérir 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 acquéreur par exercice du droit de préemption urbain du bien situé 130 chemin de Saint Génès à Saint-Mamert-du-Gard, terrain à bâtir d'une superficie de 630 m², constituant le lot A, issu d'un plus grand corps, parcelles cadastrées section B n° 2486 et 2488, d'une contenance totale de 2 421 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 86 500 € (quatre-vingt-six mille cinq cent euros) tel que prévu 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 André STORK

Notaire associé
Parc Georges Besse II
240 chemin de la Tour l'Evêque
BP29080
30972 Nîmes Cedex 9

M. Alain Pierre PONTIER

Propriétaire
13 rue du Tachou
30350 Lézan

M. Georges Guy PONTIER

Propriétaire
3 rue Droite
30350 Lézan

M. Patrice PONTIER

Propriétaire
La Rhode
30140 Générargues

M. Sébastien Claude PONTIER

Propriétaire
5 rue Droite
30350 Lézan

Mme Olivia RAFFALLI MARKOWSKI

Propriétaire
23 chemin de Fondarène
30350 LEZAN

M. Jean-Marc THEROND

Propriétaire
7 rue Sartre
31120 Roquettes

M. Jean-Marie THEROND

Propriétaire
8 chemin du Bondavin
30129 Redessan

M. Pascal THEROND

Propriétaire
Mas de Peyre
30230 Rodilhan

DÉCISION 2021/30

Mme et M. Larbi Driss Christophe LATARSA

Acquéreur initial
84 rue Jean Jallatte
30900 Nîmes

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par 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. 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 JUIN 2021**



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie



Georges BORRAS

