

DÉCISION 2021/78

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie CN 649, sise 9 rue Fernand Pelloutier à Alès aux prix et conditions fixés dans la DIA n° 03000721X435 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 plan local d'urbanisme (PLU) 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 23 mai 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 19 août 2021 n° 2021/00113 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 « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle – opérations d'aménagement en restructuration urbaine – Axe 1 » n°0661GA2021 signée le 2 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie, Alès Agglomération et Logis Cévenols, approuvée par le préfet de Région le 3 juin 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03000721X435 reçue en mairie d'Alès le 27 juillet 2021, par laquelle maître Jean-David RAYMOND, notaire, sis 13 av. du Général Perrier, 30000 Nîmes, agissant au nom et pour le compte de madame Viviane L'HEVEDER, a informé la commune de l'intention de sa mandante de céder, sous forme de vente amiable au prix de TROIS CENTS CINQUANTE MILLE euros (350 000 €), en ce compris une commission d'agence de QUATORZE MILLE SEPT CENTS euros (14 700 €) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie louée, cadastrée CN n° 649, sise 9 rue Fernand Pelloutier, sur la commune d'Alès ;

DÉCISION 2021/78

Vu la demande unique de communication des documents, 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 la propriétaire et par son mandataire les 3 et 4 septembre 2021, 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 de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 15 septembre 2021 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 n° 2021-30007-66523, délivré en date du 29 septembre 2021 ;

Considérant que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013, 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, et le faubourg du Soleil est aussi repéré au SCoT comme une centralité à valoriser en termes d'habitat, d'équipements, d'espaces publics et d'offre commerciale ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitats indignes présentes sur le Faubourg du Soleil, afin de requalifier ces espaces au travers du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), approuvé le 17 mars 2017, qui cible notamment les quartiers du Faubourg de Rochebelle et du Soleil ; le projet NPNRU vise le renouvellement urbain de ces faubourgs afin d'y produire des logements locatifs sociaux, d'y créer des espaces publics de qualité afin de favoriser les déplacements doux, de permettre une meilleure mixité sociale et enfin de diminuer les écarts de développement des faubourgs par rapport aux autres quartiers alésiens ;

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 des Faubourgs et également à la réalisation d'un projet urbain marquant avec une grande opération immobilière de restructuration : reconstruction d'équipements et de logement sociaux ;

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière du secteur du Faubourg de Rochebelle et du Soleil, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission opérationnelle afin de pouvoir réaliser sur ledit secteur une opération d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou la réhabilitation de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ;

Considérant que l'agglomération d'Alès a ciblé cette parcelle objet de la DIA comme stratégique par sa situation exceptionnelle entre le centre-ville d'Alès et le Faubourg du Soleil, afin d'y réaliser un projet d'urbanisme permettant de créer un véritable maillage urbain cohérent entre ces deux secteurs de la commune d'Alès ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain du NPNRU précité, validé par délibération n° B2017_10_20 en date du 6 juillet 2017, cible précisément la parcelle objet de la DIA ; parcelle ayant vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire notamment à la réalisation d'un espace public de qualité, ainsi qu'à la création d'une offre commerciale, s'inscrivant dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU, du secteur du Faubourg du Soleil ;

DÉCISION 2021/78

Considérant que la parcelle bâtie, cadastrée section CN n°649 d'une contenance globale de 432 m², fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

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 ;

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 de la parcelle bâtie, louée, cadastrée CN n° 649, sise 9 rue Fernand Pelloutier à Alès (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à TROIS CENTS CINQUANTE MILLE euros (350 000 €), 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 Jean-David RAYMOND

Notaire associé
13 av. du Général Perrier
30017 NIMES cedex 1

Madame Viviane L'HEVEDER

5 rue des Vergers
30100 ALES

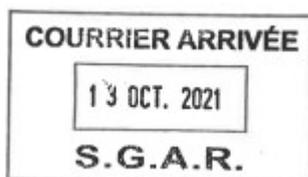
Monsieur et Madame DE SALEON-TERRAS

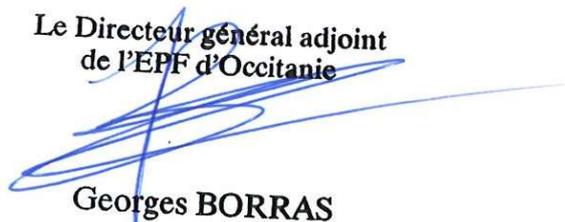
815 avenue des Maladreries
30100 ALES

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 via 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 12 OCT. 2021



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS