

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section E n°276 et 277, sises 5361 (n°62) rue des écoles sur la commune de Vénéjan, 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 schéma de cohérence territoriale du Gard rhodanien (SCOT) approuvé par délibération n°139/2020 du conseil communautaire en date du 14 décembre 2020 ;

Vu le programme local de l'habitat 2019-2024 (PLH) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U) de la commune de Vénéjan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2013, modifié et réapprouvé par délibération du conseil municipal n°2013-48 en date du 27 juin 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2020/053 du 8 juillet 2020 portant prescription de la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2013/57 du 22 août 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme opposable (A, N, UB, UI, AU, 2AU, 1AU) ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2020/75 du 14 octobre 2020 annulant et remplaçant la délibération n°2013/57 du 22 août 2013, en réinstituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (UA, UA_h, UB, UB_a, UB_{am}, UB_{amf}, UB_c, UI) et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme opposable (2AU₁, 2AU, 1AU) ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021/056 en date du 20 octobre 2021, reçue en Préfecture le 22 octobre, approuvant la signature de la convention pré-opérationnelle « Les écoles », en perspective de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant des logements locatifs sociaux sur ce secteur stratégique de densification en greffe

DÉCISION 2021/101

urbaine et continuité du 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 et par voie d'expropriation ;

Vu la délibération n°2021/217 du Bureau EPF d'Occitanie du 26 octobre 2021, reçue en préfecture de Région le 26 octobre 2021 approuvant le projet de convention pré-opérationnelle « Les écoles » en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant des logements dont des logements locatifs sociaux à Vénéjan, autorisant sa signature et sa mise en œuvre ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021/057 du 20 octobre 2021 et transmise en préfecture le 29 octobre 2021, portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Les écoles » N°0716GA2021, signée le 28 octobre 2021, par l'EPF d'Occitanie et la commune de Vénéjan, approuvée par le Préfet de région le même jour ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Vénéjan le 14 septembre 2021, par laquelle Maître Jean-Pascal LAUCAGNE, notaire, informe la commune de l'intention de ses mandants, les conjoints NODE, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de cent quatre-vingt-cinq mille deux cent euros (185 200€), en ce compris une commission d'agence de neuf mille deux cent euros (9200 €) à la charge du vendeur, les parcelles bâties cadastrées section E n°276 et 277, situées 5361 (n°62) rue des écoles à Vénéjan, d'une contenance de 1370 m² ;

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 propriétaires et son mandataire les 5 et 8 novembre, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu la réponse écrite des conjoints Node en date du 8 novembre 2021 autorisant la visite ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 18 novembre 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 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2021-30342-75489 en date du 25 novembre 2021 ;

Considérant que selon le schéma de cohérence territoriale du Gard rhodanien la commune de Vénéjan a pour objectif de maîtriser son développement urbain, en trouvant un équilibre entre son identité villageoise et le maintien de ses équipements et vie sociale ;

Considérant que dans le cadre du PLH 2019-2024 du Gard Rhodanien, la commune souhaite poursuivre une politique de l'habitat soucieuse de l'équilibre et de la mixité sociale avec un objectif de réalisation de 30 logements sur la durée du PLH à l'horizon 2025 ;

Considérant que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) du plan local d'urbanisme se fixe pour objectif la préservation de l'identité villageoise de son territoire par un aménagement cohérent et une extension limitée de l'urbanisation, et une mise en valeur des espaces naturels et urbains pour préserver le cadre de vie tout en limitant le mitage urbain ;

Considérant que dans le cadre de la révision de son PLU, prescrit par délibération du conseil municipal du 8 juillet 2020, la commune porte une réflexion sur le renouvellement urbain de son centre ancien avec une densification au pied du bourg ancien, et sur le développement de ses

secteurs à urbaniser, notamment en dents creuses, avec comme objectif de repenser le tissu viaire et limiter les consommations d'espaces pour ainsi se recentrer sur le réaménagement du centre-ville par le biais d'opération de renouvellement urbain. Dans le cadre de cette révision du PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectoriel est dédiée à cette greffe urbaine proche des écoles, avec une ambition de mixité fonctionnelle (habitat, équipements publics, commerces), architecturales (petits collectifs, individuels) et de programmation (logements privés et sociaux) avec une densité de 25 logements à l'hectare. Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) quant à lui se fixe pour objectif une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. L'objectif était de satisfaire les besoins en logements et équipements, en rentabilisant l'espace au travers de la mobilisation des dents creuses ;

Considérant que pour atteindre de tels objectifs la commune s'est associée le concours du bureau d'étude Crouzet Urbanisme, spécialisé en planification urbaine, dans le cadre de la révision de son PLU en appui, des personnes publiques associées (PPA), dont les architectes et paysagistes conseils de la DDTM du Gard ;

Considérant qu'à ce titre et dans une optique de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur des écoles comprenant des logements dont des logements locatifs sociaux et des équipements, avec une volonté de maîtrise de son urbanisation et de protection de son patrimoine, la commune a souhaité mettre en place une convention pré-opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie, qui a été saisi par courrier du 1er octobre 2021 ;

Considérant que , pour y parvenir, la commune de Vénéjan, a confié à l'EPF d'Occitanie aux termes de la convention pré-opérationnelle « Les écoles » n°0716GA2021, une mission d'acquisition foncière, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur des écoles, comprenant à minima 25% de logements locatifs sociaux, des services et équipements publics ;

Considérant que les parcelles cadastrées section E n°276 et 277, objets de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Vénéjan en date du 14 septembre 2021, sont stratégiques compte tenu de leur localisation en cœur de village sur un secteur ciblé pour une densification urbaine, à proximité des écoles et des services, et qu'elles se situent sur le périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie et au regard de leur surface et de leur localisation font partie intégrante de l'assiette foncière d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des logements locatifs sociaux, tel qu'envisagé dans le projet d'OAP ;

Considérant que les parcelles cadastrées section E n°276 et n°277 font parties du secteur 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 d'aménagement d'ensemble comprenant la réalisation 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 d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

DÉCISION 2021/101

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 section E n°276 et 277 sises 5361 (n°62) rue des Ecoles à Vénéjan, d'une contenance de 1370 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 185 200€ (CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE DEUX 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 :

Maître Jean Pascal LAUCAGNE

Notaire associé
53 Rue de la République
30200 BAGNOLS-SUR-CEZE

Madame Andrée PASCALIN

62 rue des Ecoles
30200 VENEJAN

Madame Valérie NODE DUBOIS

60 impasse Chantebise
07400 AUBIGNAS

Monsieur Slimen OUATIZERGA

17 rue des Aubépines bat B
30200 BAGNOLS-SUR-CEZE

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

07 DEC. 2021

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

- 7 DEC. 2021

S.G.A.R.