

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AM n° 322 sur la commune de Remoulins, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1 et suivants, 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, et en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Uzège / Pont du Gard approuvé par délibération du comité syndical du Pôle d'équilibre en date du 19 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de Remoulins en date du 12 février 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Remoulins n° 3 en date du 12 février 2021 instituant un droit de préemption urbain en zones : Ua, Ub, Ucc, Ud, Ue, IIAU et IIAUe du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de Remoulins n° 1 en date du 20 octobre 2021, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie, à l'occasion de l'aliénation du bien ;

Vu le Contrat Bourg Centre d'Occitanie, signé le 20 mars 2020 ;

Vu la convention d'adhésion Petites Villes de Demain en date du 20 juillet 2021 ;

Vu la convention foncière pré-opérationnelle « La gare » n° 0614GA2021 signée le 28 janvier 2021 par l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes du Pont du Gard et la commune de Remoulins, approuvée par le préfet de Région le 28 janvier 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03021221R0030 réceptionnée en mairie de Remoulins le 1^{er} septembre 2021 par laquelle maître Anne-Christine ARNAL-RYCKMAN, notaire à Montfrin (30490), agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière (SCI) MERLE, informe la commune de l'intention de son mandant, de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE euros (185 000 €), la parcelle bâtie cadastrée section AM n° 332, sise 82 avenue Geoffroy Perret, à Remoulins (30), d'une

DÉCISION 2021/96

contenance totale de 624 m² ; étant précisé que l'immeuble est exploité à usage de station-service, vente d'essence et d'huile ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite adressées par l'EPF d'Occitanie, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par la SCI MERLE le 21 octobre 2021 et maître Anne-Christine ARNAL-RYCKMAN le 25 octobre 2021, suspendant ainsi le délai de deux mois, laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par la SCI MERLE en date du 27 octobre 2021 ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie le 3 novembre 2021, 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 ; précision faite dans la promesse de vente communiquée par maître Anne-Christine ARNAL-RYCKMAN, notaire, d'une clause d'indivisibilité entre la cession de la parcelle bâtie objet de la DIA et la cession du fonds de commerce exploité dans l'immeuble objet de la DIA, au titre d'un bail commercial ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 8 novembre 2021 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État, référencé 2021-30212-73687 en date du 24 novembre 2021 ;

Considérant que le SCoT du Pays Uzège / Pont du Gard préconise de renforcer la dynamique de polarité de Remoulins, par un développement de l'urbanisation priorisé dans les secteurs les mieux desservis en transports alternatifs ;

Considérant que l'axe 1 du contrat Bourg Centre d'Occitanie est d'aménager le quartier de la gare en lien avec la réouverture de la gare en portant une vision plus large sur le quartier de la gare ; réaménagement des espaces publics, requalification de certains bâtiments, réflexion sur les circulations ;

Considérant que la convention Petites Villes de Demain a pour objet d'engager les collectivités à mettre en œuvre un projet de territoire qui, entre-autre, prévoit l'ouverture de la gare et la création d'un pôle d'échange multimodal ; la stratégie de revitalisation via la création de logements familiaux, de logements de jeunes actifs et de résidences seniors et intergénérationnelles dans les nouveaux quartiers dont celui de la gare.

Considérant que le PLU, approuvé par délibération du conseil municipal de Remoulins en date 12 février 2021, prévoit la remodelisation du quartier de la gare ; il précise que ce secteur est destiné à recevoir outre l'habitat et ses annexes, les activités qui en sont le complément lorsqu'elles sont compatibles avec la vie urbaine ;

Considérant que ledit bien bâti, objet de la DIA, se situe dans le quartier de la gare de Remoulins, que ce secteur identifié en zone UC du PLU approuvé est soumis au droit de préemption urbain (DPU) ;

Considérant que la commune s'est engagée dans le dispositif de réaménager ce secteur en vue de la réouverture de la gare, de la création de logements et d'équipements publics ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Remoulins a signé une convention pré-opérationnelle dite « La gare », susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « gare », qui :

- d'une part s'inscrit dans le projet de restructuration urbaine, sous la forme d'un écoquartier s'appuyant sur un futur pôle intermodal de transports ;
- d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des équipements publics, des commerces et services ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AM n° 332 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, dont l'assiette foncière permettra dans le cadre de l'opération d'aménagement de réaliser une restructuration urbaine avec réouverture de la gare autour d'un pôle d'échange multimodal ;

Considérant que la clause d'indivisibilité de cession du fonds de commerce, constitue une convention privée entre les parties, intégrée à la promesse de vente, et que ledit fonds de commerce étant un bien meuble qui n'est pas soumis au champ d'application du droit de préemption urbain, n'est pas opposable à l'EPF d'Occitanie et par nature exclue de la présente décision de préemption ;

Considérant que la réalisation de ce projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis à 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 dont il est délégataire ;

Considérant que le prix de l'aliénation est excessif eu égard à la nature de l'occupation de l'immeuble et aux contraintes de pollution qui grèvent la parcelle et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c) du Code de l'urbanisme ;

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 section AM n° 332, sise 82 avenue Geoffroy Perret, à Remoulins (30), d'une contenance totale de 624 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE euros (95 000 €).

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 Anne-Christine ARNAL-RYCKMAN

Notaire

1 avenue du Général de Gaulle

30490 Montfrin

SCI MERLE

M. Guy ANDREOTTI

Gérant

86 avenue Geoffroy Perret

30210 Remoulins

Madame et Monsieur Youssef EL OMARI

310 chemin de l'Acqueduc

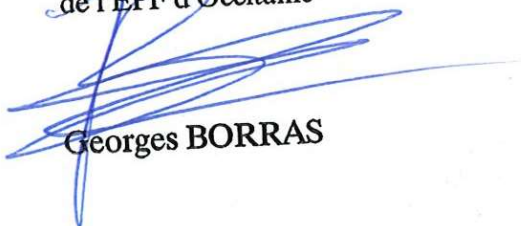
30210 Sernhac

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 Montpellier, 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 **02 DEC. 2021**

Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie


Georges BORRAS

COURRIER ARRIVÉE

- 2 DEC. 2021

S.G.A.R.