

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie CH 75, sise 5 rue de l'Ermitage à Alès, 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 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 3 décembre 2021 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 « Faubourgs du Soleil et de Rochebelle » - opérations d'aménagement en restructuration urbain - Axe 1, n° 0661GA2021, signée le 2 juin 2021 entre l'EPF d'Occitanie et Alès Agglomération, approuvée par le préfet de Région le 3 juin 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03000721X609 reçue en mairie d'Alès le 12 novembre 2021, par laquelle maître Julie TALAGRAND - CRABOLEDDA, notaire, sis passage Champeyrache à Alès, agissant au nom et pour le compte des consorts SOUTOUL, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (82 000 €), en ce compris une commission d'agence de SIX MILLE EUROS (6 000 € TTC) à la charge du vendeur, la parcelle bâtie, cadastrée CH 75 sise 5 rue de l'Ermitage sur la commune d'Alès ;

DÉCISION 2022/04

Vu la demande de visite et 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 reçue par le notaire, maître Julie TALAGRAND-CRABOLEDDA le 5 janvier 2022 et par les conjoints SOUTOUL les 5 et 7 janvier 2022 ;

Vu les documents adressés par le notaire, maître Julie TALAGRAND-CRABOLEDDA, réceptionnés par l'EPF d'Occitanie par voie électronique en date du 10 janvier 2022 et le point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire, conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu le courriel en date du 7 janvier 2022 autorisant la visite ;

Vu la visite réalisée en date du 14 janvier 2022 et le constat contradictoire, établi le même jour en application de l'article D.213-13-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° DS 7377923 / OSE 2022-30007-02530, délivré en date du 27 janvier 2022 ;

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 ;

Considérant que, pour répondre à la pression foncière et mener à bien le développement et le renouvellement urbain de la ville, l'Agglomération d'Alès s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2021-2026, qui se fixe un objectif de production de 1200 logements par an sur 6 ans ; sur la commune d'Alès, est déterminé un objectif annuel de 350 logements, soit 2100 logements sur la durée du PLH ; sur cette période, au minimum 620 logements locatifs sociaux (LLS) sont à produire ;

Considérant la volonté politique de la commune d'Alès de résorber les poches d'habitat indigne présentes sur les Faubourg de Rochemelle et 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 Rochemelle et du Soleil ;

Considérant que, dans ce contexte, la commune a chargé le bureau d'étude URBANIS par délibération n° B2017_10_20 en date du 6 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 Rochemelle et du Soleil, Alès Agglomération a confié à l'EPF d'Occitanie, par la convention susvisée, une mission d'acquisition foncière dans le cadre du nouveau programme nationale de renouvellement urbain (NONRU), en vue de réaliser des opérations d'aménagement en restructuration urbaine permettant la création ou de la réhabilitation de logement dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, et le développement d'activités commerciales, tertiaires ou d'espaces et équipements publics ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain du NPNRU précité, cible précisément la parcelle objet de la DIA qui a vocation à constituer l'assiette foncière nécessaire notamment à la réalisation d'un espace public s'inscrivant dans le projet de restructuration et de renouvellement urbain du NPNRU, du secteur du Faubourg de Rochebelle ; le projet NPNRU vise le renouvellement urbain de ces faubourgs afin d'y produire des LLS, d'y créer des espaces publics de qualité afin de favoriser les déplacements doux, de permettre une meilleure mixité sociale et enfin de diminuer des écarts de développement des faubourgs par rapport aux autres quartiers alésiens ;

Considérant que la parcelle bâtie, cadastrée section CH n° 75 d'une contenance globale de 77 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 ;

La directrice générale 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 cadastrée CH.75, sise 5 rue de l'Ermitage à Alès (30).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (82 000 €) 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 Julie TALAGRAND - CRABOLEDDA

Notaire associée
Passage Champeyrache
30106 ALES CEDEX

Madame Françoise SOUTOUL

144 chemin du Bas Brésis
30100 Alès

Madame Annie SOUTOUL

72 impasse Fatières
30480 Cendras

Madame Catherine SOUTOUL

23 rue des Castors du Rail
30100 Alès

Madame Fabienne SOUTOUL

15 impasse du Gardon
30480 Cendras

Madame Josiane SOUTOUL

559 chemin des Sports
30100 Alès

Monsieur et Madame Kevin Richard Georges ANDRE

26 rue de la Mairie
30340 Rousson

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
01 FEV. 2022

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENÊTRE

