



OBJET: Exercice du droit de préemption urbain sur les lots n° 6, 7, 8, 9, 10, et 23, sis sur la parcelle cadastrée section LS n° 68 de la commune de Nîmes 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 (SCoT) Sud Gard, approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte SCoT Sud Gard, par délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 ; et sa révision approuvée par délibération n° 201-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du conseil municipal de Nîmes en date du 7 juillet 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Nîmes n° 2018-04-018 du 7 juillet 2018, transmise en préfecture le 16 juillet 2018, instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Nîmes n° 2021-06-034 en date du 6 novembre 2021 et transmise en préfecture en date du 15 novembre 2021 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie sur le secteur défini en annexe de la convention pré-opérationnelle « Porte Ouest » ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 0721GA2021 dénommée « Porte Ouest » - opération d'aménagement à vocation économique et d'habitat – axes 1 et 2, signée le 17 novembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et la commune de Nîmes, approuvée par le préfet de Région le 18 novembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Nîmes le 28 octobre 2021 par laquelle maître Emmanuel PROHIN, notaire associé à Nîmes, agissant au nom et pour le compte de la SCI « SUZAX », a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder, sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE euros (290 000 €), les lots n° 6 (354/10000), 7 (354/10000), 8 (492/10000), 9 (467/10000), 10 (354/10000) et 23



(492/10000), sis sur la parcelle cadastrée section LS n° 68, sise 719 avenue du Docteur Fleming à Nîmes (30) et d'une contenance de 1 529 m²;

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 le notaire le 23 décembre 2021 et par le vendeur le 6 janvier 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par l'EPF d'Occitanie le 11 janvier 2022, 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 de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2021-30189-95358 en date du 19 janvier 2022 ;

Considérant que l'entrée Ouest de Nîmes est l'un des secteurs stratégiques de développement de Nîmes Métropole identifié dans les documents de planification territoriale supra-communaux que sont le SCoT Sud Gard, et communaux à travers le PLU de la ville de Nîmes ;

Considérant que le SCoT Sud Gard, approuvé le 10 décembre 2019, identifie ce secteur comme un « secteur prioritaire de réinvestissement urbain » et une « zone d'aménagement économique rayonnante existante devant faire l'objet d'un réinvestissement urbain » comprenant des logements, des activités économiques et un Pôle d'Échange Multimodal ;

Considérant que le SCoT Sud Gard préconise de valoriser les « délaissés urbains » et/ou de renouveler les « sites déqualifiés situés à proximité des gares et du Pôle d'Échange Multimodal de l'étoile ferroviaire, afin de créer, autour de ces nœuds structurants du réseau de transport en commun, des véritables quartiers urbains mixtes » ;

Considérant que, en matière d'habitat, le SCoT Sud Gard prévoit de construire sur le territoire de Nîmes Métropole, 20 600 logements sur la période 2018 - 2030, dont 20 % de logements locatifs sociaux et dont 70 % produits en renouvellement urbain sur le territoire de la ville de Nîmes ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat 2019 - 2024 de Nîmes Métropole, déclinant l'objectif de production du SCoT Sud Gard en visant la production à Nîmes de 4 800 logements dont 1 310 logements locatifs sociaux, positionne le site « Porte Ouest » comme un gisement foncier à l'horizon post-2024 ;

Considérant que le PLU en vigueur de la Ville de Nîmes, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), indique : « le secteur de Saint-Césaire, aujourd'hui occupé par des activités de stockage et de production, ne répond plus pleinement aux besoins des acteurs économiques. Certains établissements fortement consommateurs d'espace ont des difficultés à se maintenir, faute de place et d'accessibilité suffisantes. D'autres, au contraire, ont toute leur raison d'être dans le site car leurs activités pratiquées ne sont pas polluantes et n'engendrent pas de nuisances » ;

Considérant que le PADD du PLU prévoit que le secteur « Porte Ouest » fasse l'objet d'une opération de renouvellement urbain en vue de :

 Y incrémenter une mixité des fonctions urbaines de façon à sortir de la logique de « zoning » ayant présidé à son aménagement ;





 « Programmer dans le temps la mutation d'une partie du secteur afin de renouveler l'offre économique, d'introduire des activités tertiaires, de développer de l'habitat au plus près des emplois et de créer un vaste espace vert dédié aussi à la rétention des eaux pluviales;

 Apporter à ce territoire une accessibilité tous modes de façon à réduire les déplacements motorisés : desserte en transport collectif, pôle d'échanges avec le déplacement de la gare de Saint-Césaire, modes actifs » ;

Considérant que le PADD du PLU, prévoit la prolongation de la ligne n° 2 du Transport collectif en site propre (TCSP), pour être raccordée à un Pôle d'Échange Multimodal en la gare TER « Saint Cézaire » déplacée ;

Considérant que, dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 « Intensité urbaine : densification et diversification le long des axes de TCSP », le PLU en vigueur de la Ville de Nîmes prévoit, sur les biens objets de la présente décision :

- Un « renouvellement urbain à plus long terme » et la prolongation des lignes existantes de TCSP;
- « Concentrer et favoriser [la densification et la diversification] dans un corridor de 300 m, de part et d'autre du TCSP, qui recouvre également une halte ferroviaire existante (la gare centrale) et deux haltes projetées (Hoche-Université et Porte Ouest / Saint-Césaire) »;

Considérant que les biens objets de la présente décision sont situés dans ledit « corridor de 300 m » ainsi que dans l'emprise du tracé prévisionnel de la ligne de TCSP prolongée sur les cartes du PADD du PLU ;

Considérant que le PLU, dans son plan de zonage et dans son règlement, classe les biens objets de la présente décision en zone IIUE, correspondant à une « zone d'activités diverses, en ordre discontinu, où l'habitat est introduit pour amorcer un renouvellement urbain en lien avec l'arrivée du TCSP (ligne n° 2) » ;

Considérant que le projet porté par Nîmes Métropole conjugue à la fois des enjeux de développement économique, d'habitat et de mobilité, notamment par son positionnement au sein d'axes lourds de circulation routière et ferroviaire en relation avec Montpellier et Alès ;

Considérant que, pour y parvenir, sur le fondement de la convention pré-opérationnelle dénommée « Porte Ouest » - opération d'aménagement à vocation économique et d'habitat - axes 1 et 2, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Nîmes en vue de la réalisation d'une opération mixte d'aménagement à vocation économique et d'habitat dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des services et des équipements publics ;

Considérant que les lots de copropriété n° 6, 7, 8, 9, 10, et 23 de la parcelle cadastrée section LS n° 68 font partie du périmètre d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

Considérant que le schéma d'aménagement établi en 2021 par l'agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, dénommé « La Porte Ouest de Nîmes, futur écoquartier méditerranéen », prévoit la réalisation en renouvellement urbain, d'un parc d'activités économiques desservi par la ligne n°2 prolongée du TCSP ;

Considérant que la parcelle cadastrée LS n° 68, dont les lots n° 6, 7, 8, 9, 10 et 23 font l'objet de la présente décision, est située dans l'emprise du futur parc d'activités économiques et de la ligne n°2 prolongée du TCSP, et a vocation à en constituer une partie de l'assiette foncière ;

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle est donc nécessaire à la réalisation de ce projet ;

Page 3 sur 4



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 :

<u>Article 1</u>: De se porter acquéreur par exercice du droit de préemption urbain des lots n° 6 (354/10000), 7 (354/10000), 8 (492/10000), 9 (467/10000), 10 (354/10000) et 23 (492/10000) de la parcelle cadastrée section LS n° 68 sise 719 avenue du Docteur Fleming à Nîmes (30) et d'une contenance de 1 529 m².

Article 2: De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE euros (290 000 €) 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 Emmanuel PROHIN

Notaire associé SELARL Chabrolles Bouat Prohin 1 boulevard Amiral Courbet CS 30037 30008 Nîmes cedex 4

SCI SUZAX

729 avenue du Docteur Fleming 30900 Nîmes

SCI MSN NOEVA

1913 ancienne route d'Anduze 30900 Nîmes

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

<u>Article 5</u>: 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

0 4 FEV. 2022

La Directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

- 4 FEV. 2022

S.G.A.R.

Page 4 sur 4