

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée section BB n°451 de la commune de Vauvert, 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 2022, publié au JORF du 13 mars 2022, portant renouvellement du mandat de la 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) de la commune de Vauvert approuvé le 12 mars 2007, révisé le 1^{er} mars 2010 et modifié le 30 juin 2014, le 18 septembre 2017, le 8 juillet 2019 et le 27 novembre 2019 ;

Vu la convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain signé le 20 juillet 2021 par la commune de Vauvert, la Communauté de Communes de Petite Camargue, l'Etat, le Conseil Régional Occitanie, le Conseil départemental du Gard et l'EPF d'Occitanie ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2007/05/049 du 10 mai 2007 de la commune instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre notamment de la zone U ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021/05/082 en date du 27 mai 2021, portant délégation au Maire la charge de l'exercice, au nom de la Commune, des 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 dispositifs prévus au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code ;

Vu la convention d'anticipation foncière tripartite «Revitalisation du centre ancien» n°357GA2018, signée le 30 mars 2018 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Vauvert et la communauté de communes de Petite Camargue (CCPC), approuvée par le préfet de Région le 30 mars 2018 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Vauvert le 22 avril 2022, par laquelle maître Martine SECCHI, notaire associée, Office notarial Martine SECCHI & Hervé JAME sis 2 rue de l'Ausselon à Vauvert (30), agissant au nom et pour le compte de Madame Jeanine

DÉCISION 2022/85

JONQUET, Monsieur Ervik VILANOVA et Madame Yanick VILANOVA, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS) comprenant une commission d'agence de 10 000 € TTC (DIX MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur, l'immeuble bâti sis sur la parcelle cadastrée section BB n°451 sise 15 Rue Carnot à Vauvert (30) d'une contenance de 158 m², comprenant les lots 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12, étant précisé sans occupant ;

Vu la décision du maire de la commune de Vauvert n°2022-05-189 en date du 24 mai 2022, reçue en préfecture du Gard le même jour, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au profit de l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation portant sur la parcelle cadastrée section BB n°451, sise 15 Rue Carnot à Vauvert (30), d'une contenance de 158 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et 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 leur mandataire, le 13 juin 2022, le 16 juin 2022, le 18 juin 2022 et le 15 juin 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 reçu par l'EPF d'Occitanie le 27 juin 2022 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'acceptation écrite de la visite par Madame Jeanine JONQUET, au nom de l'ensemble des propriétaires, reçue par l'EPF d'Occitanie en date du 23 juin 2022 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 1^{er} juillet 2022 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n°2022-30341-42416 en date du 11 juillet 2022 ;

Considérant que la commune de Vauvert est située dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard, qui met en évidence une volonté de préservation du cadre de vie, et de maîtrise du développement urbain face à une pression foncière importante. Le SCoT prévoit le maintien de la dynamique actuelle à horizon 2030, soit une croissance d'environ 1% par an à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Entre 2013 et 2030, cela représente un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3 000 logements par an ;

Considérant le Projet d'aménagement et de développement Durable (PADD) du SCoT Sud Gard, selon lequel Vauvert est, d'ici 2030, appelé à jouer un rôle central dans la construction de logements permettant d'accueillir des nouvelles populations et à remplir toutes les fonctions urbaines économiques, commerciales et d'équipements d'une ville et d'un bassin de vie d'au moins 15 000 habitants ;

Considérant les orientations générales du PADD du PLU de Vauvert en matière de développement démographique et économique, notamment celles visant à « enrayer la baisse d'activité constatée sur le territoire communal et conforter Vauvert dans son rôle de ville centre de la Petite Camargue », ainsi qu'à « permettre le développement de l'habitat » ;

Considérant l'adhésion de Vauvert au programme Petites Villes de Demain en 2021, sous les motivations d'amélioration du cadre de vie du centre bourg, de développement de l'attractivité du cœur de ville et de confortation du rôle de Bourg-Centre par l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population ;

Considérant que la commune de Vauvert a signé une convention d'anticipation foncière « Revitalisation du centre ancien » susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le « Centre ancien » de Vauvert susceptible d'accueillir, sur le long terme, la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des logements, dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, des commerces, des services et des équipements publics.

Considérant qu'une étude pré-opérationnelle de définition d'un programme d'intervention sur le bâti existant des communes d'Aimargues, d'Aubord, de Beauvoisin, de Le Cailar et de Vauvert a été menée en janvier 2022 par la CCPC et URBANIS, a permis d'identifier clairement un îlot composé d'un ensemble d'immeubles dégradés dans le centre ancien, rassemblant 18 parcelles d'une contenance cadastrale d'environ 1 587 m² formant « l'îlot du Café de Paris », dont la parcelle cadastrée section BB n°451 fait partie ;

Considérant que le bailleur social « Un Toit Pour Tous » a confirmé son intérêt à se positionner sur la réalisation d'une opération en acquisition et amélioration sur ce foncier ainsi que sur l'ensemble de l'îlot ;

Considérant que la parcelle cadastrée section BB n°451 fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée et qu'elle a vocation à constituer l'assiette foncière d'une opération visant à réaliser quatre logements locatifs sociaux et un local commercial ;

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 renforcé 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 renforcé d'un immeuble bâti cadastré section BB n°451 sise 15 rue Carnot à Vauvert (30), comprenant :

- Un appartement correspondant au lot n°1 pour 200/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un appartement correspondant au lot n°2 pour 200/1000 de quote-part des parties communes ;
- Une cour correspondant au lot n°4 pour 21/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un WC correspondant au lot n°5 pour 13/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un débarras correspondant au lot n°6 pour 3/1000 de quote-part des parties communes ;
- Une remise correspondant au lot n°7 pour 41/1000 de quote-part des parties communes ;

DÉCISION 2022/85

- Un magasin correspondant au lot n°8 pour 160/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un local correspondant au lot n°9 pour 112/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un appartement correspondant au lot n°10 pour 203/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un grenier correspondant au lot n°11 pour 36/1000 de quote-part des parties communes ;
- Un escalier correspondant au lot n°12 pour 11/1000 de quote-part des parties communes ;

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 200 000 € (DEUX CENT MILLE 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 :

Maitre Martine SECCHI

Notaire associée
Office notarial Martine SECCHI & Hervé JAME
2 Rue de l'Ausselon
30600 Vauvert

Madame Jeanine JONQUET

40 Avenue Robert Gourdon
30600 Vauvert

Monsieur Ervik VILANOVA

582 Route des Vignettes
74210 Doussard

Madame Yanick VILANOVA

22 Rue Haute
30260 Cannes-et-Clairan

SCI DELA

6 Chemin de Vaoures
30980 Saint-Dionisy

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2022/85

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 **25 JUL. 2022**

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

