

OBJET : exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle non bâtie cadastrée section BL n° 238 située à Campredon sur la commune de Rousson 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 alinéa 2, L.211-1 à L.211-7 et L.213-1 à L.213-8 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-8 et L.302-9-1 ;

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, renouvelée par l'arrêté du 10 mars 2022 (JORF n°0061 du 13 mars 2022) à compter du 13 mars 2022 ;

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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal n°2017-35 de la commune de Rousson en date du 11 juillet 2017, reçu en préfecture le 18 juillet 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2013-036 de la commune de Rousson en date du 27 juin 2013 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n°30-2018-03-26-001 en date du 26 mars 2018 portant institution du droit de préemption urbain sur les zones AU, AUH, UA, UD, Uda, UDb et Udr du PLU opposable.

Vu le programme local de l'habitat (PLH 2021-2026) adopté par délibération du conseil communautaire d'Alès Agglomération n° C2021_10_17 en date du 9 décembre 2021 ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° DDTM 30-2020-12-31-014 du 31 décembre 2020, portant constat de carence conformément à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation et fixant le pourcentage d'augmentation du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune de Rousson ;

DÉCISION 2022/97

Vu la convention opérationnelle « Arrêté de carence 2020-2022 », Axe 1- Opération d'aménagement n°0772GA2022 signée le 4 mars 2022 entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune de Rousson, la communauté d'agglomération d'Alès et l'EPF d'Occitanie, approuvée par le préfet de Région le 11 mars 2022 portant définition des modalités d'intervention de l'EPF d'Occitanie et des engagements réciproques des parties en vue de la mise œuvre du droit de préemption sur la commune de Rousson faisant l'objet d'un arrêté portant constat de carence ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° DDTM 30-2022-03-23-00004 du 23 mars 2022 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune Rousson conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°48 reçue en mairie de Rousson le 20 mai 2022, par laquelle maître Denis ALLARD, notaire associé, agissant au nom et pour le compte des consorts SOUCHON, a informé la commune de l'intention de ses mandants de céder, sous forme de vente amiable au prix de SOIXANTE DIX MILLE euros (70 000 €), la parcelle non bâtie cadastrée BL n°238, sise Campredon, sur la commune de Rousson d'une contenance de 2446 m² ;

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 les mandants et leur mandataire le 13 juillet 2022, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courriel d'acceptation de visite en date du 18 juillet 2022 ;

Vu l'absence de communication des documents demandés et une relance en date du 17 août 2022 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 22 juillet 2022 ;

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État n° 2022-30223-58833 en date du 16 août 2022 ;

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Scot du Pays des Cévennes préconise le développement de l'offre locative sociale sur tout le territoire de la commune de Rousson.

Considérant que le PADD du PLU a pour ambition de renforcer l'image de la centralité par une densification qui marquera les limites visibles entre le centre et les autres quartiers. Pour se faire, une certaine continuité du bâti sera privilégiée afin de donner des repères à la population. La mise en œuvre de cette densification doit se faire dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée et respectueuse du cadre de vie. Cette urbanisation maîtrisée doit passer par la diversification des formes urbaines et favoriser la mixité urbaine.

Considérant que le PADD du PLU encourage la production d'une offre diversifiée, notamment au centre-ville, afin :

DÉCISION 2022/97

- d'accompagner sa dynamique géographique ;
- de prendre en compte les attentes de toutes les populations (personnes âgées, jeunes, moyens revenus...) ;
- de développer une certaine diversité et mixité de l'habitat (type, statut...).

Pour répondre à cet objectif de mixité urbaine et sociale, il a été défini un objectif de 30% de logement social à réaliser dans tout le programme de logement du centre-ville. Cette diversification a pour objectif de garantir un parcours résidentiel complet des ménages sur la commune et de proposer des solutions adaptées à tous, tel que de l'habitat intermédiaire accessible aux revenus modestes et moyens.

Considérant que la commune de Rousson est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont le taux d'équipement au 1^{er} janvier 2020 (3,4%) est nettement inférieure à l'objectif de 20% assigné par la Loi, la commune a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 31 décembre 2020 ;

Considérant que le PLH impose que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux, 108 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, en complément le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 54 logements sur la durée du PLH ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Rousson en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2017-2019 ;

Considérant que, pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, la préfète du département du Gard, titulaire, au titre des dispositions de l'article L.210-1 alinéa 2, du droit de préemption institué sur la commune de Rousson, sur les biens bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, a délégué ledit droit à l'EPF d'Occitanie par arrêté du 23 mars 2022 ;

Considérant que l'immeuble cadastré section BL n°238, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de à constituer l'assiette foncière d'une opération d'ensemble de construction de logements locatifs sociaux ;

Considérant que suite à une visite, l'Office Public de l'Habitat « Habitat du Gard » ainsi que le bailleur social « Un Toit pour Tous » se sont positionnés sur cette parcelle afin de réaliser un programme de construction d'une douzaine de logements locatifs sociaux individuels avec pour chaque logement un jardin et une place de stationnement. Un des deux projets sera retenu par la commune ;

Considérant que, en assurant la création de logements locatifs sociaux sur la parcelle préemptée, le projet ou l'opération projetée permettra de répondre aux objectifs de production

DÉCISION 2022/97

de logements locatifs sociaux déterminés en application de l'article L.302-8 alinéa premier du Code de la construction et de l'habitation ;

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 ;

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 cadastrée section BL n°238, sise Campredon, sur la commune de Rousson, d'une contenance de 2446 m².

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à SOIXANTE-DIX MILLE euros (70 000 €) 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 :

Me Denis ALLARD

Notaire
470 allée des Micocouliers
30430 Barjac

Mme Géraldine SOUCHON

Roc Fiel numéro 115
30430 Barjac

Mme Delphine SOUCHON

26 rue Jules Boulouvard
30340 Salindres

M. Jean Christophe SOUCHON

39 chemin de Brissac
30340 Rousson

Monsieur Marvin RICHARD

49 route de Mazac
30340 SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

DÉCISION 2022/97

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. 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

19 AOUT 2022




Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie
Georges BORRAS