

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AS n°08 sise Lieu-dit Saint-Roman sur la commune d'Aimargues, 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, 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°C2017-88, 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 de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sur la commune d'Aimargues approuvé par arrêté du Préfet du département du Gard le 03 avril 2012 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 1987, portant institution du droit de préemption urbain (D.P.U.) des zones U et NA de la commune d'Aimargues ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Aimargues en date du 27 mars 2017, révisé par délibération du 02 décembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipale de la commune d'Aimargues en date du 26 juin 2017 reçue en préfecture le 29 juin 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U, 1AU et 2AU tous indices confondus du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Aimargues n°2020-029 en date du 29 juin 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par la 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 n°2023-010 de la commune d'Aimargues du 27 avril 2023, reçue en préfecture de Nîmes le 28 avril 2023, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle n°0889GA2023 signée le 26 avril 2023 entre l'EPF d'Occitanie et la Commune d'Aimargues, approuvée par le préfet de Région le 26 avril 2023 également ;

Vu la délibération n°2023-116 du conseil municipal de la commune d'Aimargues du 6 avril 2023, reçue en préfecture le 13 avril 2023, créant un périmètre de prise en considération pour le projet d'aménagement du secteur Madame-Saint Roman ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Aimargues le 01 février 2023, par laquelle maître Sylvain BELONDRADE, notaire, sise 240 chemin de la Tour de l'Evêque à NIMES (30), agissant au nom et pour le compte de Viviane ZAMMITH, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de 1 060 000,00€ (UN MILLION SOIXANTE MILLE euros) augmenté d'une commission d'agence de 18 000,00€ TTC (DIX-HUIT MILLES euros TTC) à la charge de l'acquéreur, ainsi qu'un éventuel complément de prix de 200 000,00€ (DEUX CENT MILLE euros), la parcelle cadastrée section AS n°08 sise Lieu-dit Saint-Roman à Aimargues (30) d'une contenance de 22 455m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite, adressées par la commune d'Aimargues en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, notifiées par voie d'huissier, reçues par la propriétaire le 27 mars 2023 et son mandataire Maître Sylvain BELONDRADE, notaire, le 28 mars 2023, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le courrier de transmission des documents complémentaires en réponse à la demande unique de communication des documents, réceptionné par la commune d'Aimargues le 30 mars 2023 ;

Vu l'acceptation écrite de la visite par la propriétaire reçue par la commune d'Aimargues le 3 avril 2023 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 7 avril 2023, date de la visite et 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 ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2022-30006-14573 en date du 28 avril 2023 ;

Considérant que la commune d'Aimargues est impactée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), approuvé le 3 avril 2012, le développement urbain est limité à long terme aux zones bleues du PPRI ;

Considérant que le PLU, approuvé par délibération du conseil municipal d'Aimargues en date du 27 mars 2017 et révisé en date du 2 décembre 2019, prévoit de valoriser le secteur nord de la commune et de conforter son dynamisme économique. Les principaux sites de développement sont situés au nord de la commune, à l'Est et à l'Ouest de la voie rapide ;

Considérant que les secteurs dénommés « Madame » et « Saint Roman », non structurés, se caractérisent par des milieux existants en voie de dépréciation et un mitage de constructions diverses situés sur le secteur Nord de la commune, nécessitent une intervention globale à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant que la commune d'Aimargues ne dispose aujourd'hui plus de foncier disponible à l'urbanisation autres que les parcelles situées dans le périmètre de projet susvisé ; étant précisé que ces secteurs sont dans la continuité de l'aire urbaine d'Aimargues et font le lien entre le centre ancien et les récentes extensions urbaines ;

Considérant que le conseil municipal de la commune d'Aimargues a décidé, par délibération en date du 6 avril 2023, de prendre en considération le projet d'aménagement d'ensemble sur le secteur Madame-Saint Roman.

Considérant que les secteurs « Madame » et « Saint-Roman » font actuellement l'objet d'études en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), comprenant du logement destiné à l'accession à la propriété, du logement locatif social, et des équipements publics ;

Considérant que la convention pré-opérationnelle signée le 26 avril 2023 entre l'EPF d'Occitanie et la Commune d'Aimargues portant sur les secteurs « Madame » et « Saint Roman », a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur un secteur susceptible d'accueillir, sur le moyen/long terme, 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 ledit bien, objet de la DIA, se situe à l'emplacement pressenti pour la réalisation d'un équipement public au sein du projet d'aménagement d'ensemble ;

Considérant que ce secteur est classé en zone UE du PLU susvisé et soumis au droit de préemption urbain ;

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 ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée, il apparaît excessif et que la condition particulière liée au complément de prix fait peser sur l'Établissement public foncier d'Occitanie une charge non encore déterminable ; cela 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 cadastrée section AS n°08 sise Lieu-dit Saint-Roman à Aimargues (30) d'une contenance de 22 455m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 990 000 € (NEUF CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros), sans condition particulière de complément de prix, augmenté de 18 000,00 € (DIX-HUIT MILLE euros TTC) de frais d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 Sylvain BELONDRADE

Notaire

240, chemin de la Tour de l'Evêque

30972 NIMES CEDEX 9

Madame Viviane ZAMMITH

600 rue des Anémones

34170 CASTELNAU LE LEZ

FB SUD INVEST

2 place de l'Horloge

30000 NIMES

DÉCISION 2023/74

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

03 MAI 2023



Le Directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Georges BORRAS