

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AM n°786, sise 4 rue Saint André sur la commune de Remoulins 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) de l'Uzège / Pont-du-Gard approuvé par délibération du comité syndical du Pôle d'équilibre en date du 19 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal de Remoulins en date du 12 février 2021 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Remoulins n°3 en date du 12 février 2021 instituant un droit de préemption urbain en zones : Ua, Ub, Uc, Ucc, Ud, Ue, IIAU et IIAUe du PLU opposable ;

Vu le Contrat Bourg Centre Occitanie, signé le 13 mars 2020 par le PETR Uzège Pont du Gard, la Région Occitanie, le Département du Gard, la Communauté de communes du Pont du Gard et la commune de Remoulins ;

Vu la Convention Petite Ville de Demain, signée le 20 juillet 2021, désignant la commune de Remoulins parmi les collectivités bénéficiaires ;

Vu la convention foncière pré-opérationnelle « La gare » n° 0614GA2021 signée le 28 janvier 2021 par l'EPF d'Occitanie, la communauté de communes du Pont du Gard et la commune de Remoulins, approuvée par le préfet de Région le 28 janvier 2021 ;

Vu l'étude de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard (SPL 30) en date du 11 octobre 2023 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Remoulins n°02 du 20 octobre 2021, autorisant Monsieur le Maire à 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 à déléguer l'exercice

DÉCISION 2024/30

de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1er alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans le cadre des conventions pré-opérationnelles n°0614GA2021 « la Gare » et n°0613GA2021 « les Cigales » établies avec l'EPF signées le 28/01/2021 et approuvées par le préfet de Région le 28/01/2021 ;

Vu la décision du maire de la commune de Remoulins en date du 09 janvier 2024 et transmise en préfecture en date du 11 janvier 2024 portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 03021223R0049 reçue en mairie de Remoulins le 28 novembre 2023 par laquelle l'office notarial à Uzès, NOTAJURIX CONSEIL, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Guillaume CARA et Madame Doriane BASTIDE, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (265 000 €), comprenant une commission d'agence de QUINZE MILLE EUROS TTC (15 000€ TTC) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AM n°786 sise 4 rue Saint André à Remoulins, d'une contenance totale de 415 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 le notaire et les propriétaires le 16 janvier 2024, et, suspendant ainsi le délai de deux mois, laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite par courriel en date du 16 janvier 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 22 janvier 2024, 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° 2024-30212-00909 en date du 25 janvier 2024 ;

Considérant que le SCoT de l'Uzège / Pont-du-Gard préconise de renforcer la dynamique de polarité de Remoulins, par un développement de l'urbanisation priorisé dans les secteurs les mieux desservis en transports alternatifs ;

Considérant que dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'Uzège, Pont du Gard (PADD) du SCoT, l'objectif n°35 met en lumière la nécessité impérieuse d'augmenter l'offre locative à l'échelle du territoire. Pour garantir le "droit au logement pour tous" et promouvoir l'équité territoriale, le projet préconise une approche juridique rigoureuse, s'articulant autour du développement et du rééquilibrage des logements sociaux et abordables ;

Considérant que le PLU, approuvé par délibération du Conseil municipal de Remoulins en date 12 février 2021, prévoit la remodelisation du quartier de la gare ; il précise que ce secteur est destiné à recevoir outre l'habitat et ses annexes, les activités qui en sont le complément lorsqu'elles sont compatibles avec la vie urbaine ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU dans son axe 1 préconise la restructuration du quartier de la gare. Dans cette optique, la planification intègre la mise en place du stationnement nécessaire tant pour l'habitat que pour les activités du quartier, incluant les services ferroviaires liés aux navettes de transport collectif suite à la mise en service de la ligne de voyageurs en rive droite du Rhône ;

Considérant que l'axe 1 du contrat Bourg Centre Occitanie prévoit l'aménagement du quartier de la gare en vue de la réouverture de celle-ci afin de mettre en place un Pôle d'échanges Multimodal et de porter une vision plus large sur le quartier de la gare (réaménagement des espaces publics, requalification de certains bâtiments, réflexion sur les circulations) ;

Considérant que la convention Petites Villes de Demain a pour objet d'engager la collectivité à mettre en œuvre un projet de territoire ; que les stratégies et actions à engager concourant à la revitalisation du territoire passent notamment par la prochaine réouverture de la gare et des aménagements connexes qui sont un véritable enjeu pour la mobilité de demain dans le bourg et sa commercialité mais aussi par la création de logements familiaux, de logements de jeunes actifs et de résidences seniors et intergénérationnelles dans les nouveaux quartiers dont celui de la gare ;

Considérant que la commune de Remoulins a demandé à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie de bien vouloir se porter acquéreur des biens situés à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention en vue de permettre à la commune de Remoulins de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain en lien avec l'aménagement du futur quartier gare ;

Considérant que ledit bien bâti, objet de la DIA, se situe dans le quartier de la gare de Remoulins, que ce secteur identifié en zone UC du PLU approuvé est soumis au droit de préemption urbain (DPU) et que la commune s'est engagée dans le réaménagement de ce secteur en vue de la réouverture de la gare, de la création de logements et d'équipements publics ;

Considérant que, pour y parvenir, la commune de Remoulins a signé une convention pré-opérationnelle dite « La gare », susvisée, qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « gare », qui :

- d'une part s'inscrit dans le projet de restructuration urbaine, sous la forme d'un écoquartier s'appuyant sur un futur pôle intermodal de transports ;
- d'autre part a vocation à accueillir la création de logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des équipements publics, des commerces et services ;

Considérant que, selon l'étude de la Société d'Aménagement et d'Équipement du Gard (SPL 30) en date du 11 octobre 2023, le quartier de la gare à Remoulins revêt une importance stratégique pour l'avenir de la commune, en raison de la réouverture prévue de la gare en 2026. L'étude met en évidence la nécessité d'aménagements spécifiques pour gérer les flux induits par la ligne de train, impactant non seulement Remoulins mais également les communes environnantes ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AM n°786 fait partie du périmètre de l'étude susvisée ainsi que du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée, dont l'assiette foncière permettra la création de logements dans le cadre de ladite opération de restructuration urbaine ;

Considérant que la réalisation de ce projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis à 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 ;

DÉCISION 2024/30

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 section AM n°786, sise 4 rue Saint André à Remoulins, d'une contenance totale de 415 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (265 000 €).

Article 3 : d'inscrire les crédits nécessaires au budget de l'Établissement public foncier d'Occitanie.

Article 4 : De notifier la présente décision à :

L'office notarial NOTAJURIX CONSEIL

Notaire
1 rue Joseph Lacroix
30700 Uzès

Monsieur Guillaume CARA

4 rue Saint André
30210 Remoulins

Madame Doriane BASTIDE

17 rue Pierre Semard
30000 Nîmes

Madame Stéphanie WALKISE

Chemin du Mas des Poiriers
30700 UZES

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 Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourse 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

20 FEV. 2024

La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

COURRIER ARRIVÉE

20 FEV. 2024

S.G.A.R.