

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section ZM n°111, 112, 114 et 116 situées à Bouillargues de la commune de Bouillargues 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° 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 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, identifiant la commune de Bouillargues au sein du secteur Nîmes-Gardon-Costières parmi les communes de « coeur d'agglomération » ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH 2019-2024) de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, approuvé le 2 décembre 2019, identifiant la commune de Bouillargues comme commune de « première commune SRU » ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues en date du 26 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues n°2015-98 en date du 26 novembre 2015 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 Bouillargues n° 2023-52 en date du 5 décembre 2023 instituant un droit de préemption renforcé sur les zones UE et UEe du PLU opposable ;

Vu l'arrêté préfectoral n°30-2023-12-12-00001 du 12 décembre 2023, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Bouillargues ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues n°2022-53 en date du 11 Octobre 2022 définissant la mise en place d'un périmètre de projet d'aménagement au titre

de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme sur le secteur de la zone d'activités des Aiguillons et notamment sur les parcelles ZM 111, 112, 114 et 116 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Bouillargues du 29 septembre 2020 portant délégation de pouvoirs au maire, notamment d'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, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.213-3 de ce même code ;

Vu la décision n°2024-114 du maire de la commune de Bouillargues, reçue en préfecture du Gard le 31 juillet 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle « Les Aiguillons » n°0853GA2022 signée le 10 Janvier 2023 entre l'EPF d'Occitanie, Nîmes Métropole et la commune de Bouillargues ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2024-29 reçue en mairie de Bouillargues le 4 juin 2024, par laquelle maître Frédéric MORIN, notaire, sis 9 rue de Sauve 30900 Nîmes, agissant au nom et pour le compte de Mr et Mme Jean BORRAS, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de un million trente mille euros (1 030 000 €) dont d'une commission d'agence de trente mille euros TTC (30 000 € TTC) à la charge du vendeur, les parcelles cadastrées ZM n°111, 112, 114 et 116 sises les Aiguillons à Bouillargues d'une contenance totale de 5 691 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 signification par voie d'huissier avec accusé de réception reçue par le notaire le 2 août 2024, 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 l'EPF d'Occitanie le 26 août 2024, 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'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État n° 2024-30047-42870 en date du 27/06/2024 ;

Considérant que la commune de Bouillargues est située dans le SCoT Sud Gard, révisé par délibération en date du 10 décembre 2019, 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 représentera un accueil de 73 600 habitants nouveaux sur le territoire et la production de 54 000 logements, soit 3000 logements par an ;

Considérant que le SCOT demande à ce qu'au moins 35 % des besoins de logements programmés à l'horizon 2030 soient réalisés au sein des enveloppes urbaines pour la commune de Bouillargues ;

Considérant que d'après le SCOT ne relèvent pas de la fonction de zones d'activités économiques les secteurs qui ne sont pas issus d'une volonté publique de développement économique coordonné ;

Considérant que la commune de Bouillargues est située dans le 3ème PLH 2019-2024 de Nîmes Métropole, approuvé au conseil communautaire le 2 décembre 2019, qui a notamment pour

objectif le développement de l'offre locative sociale par la production des logements aidés en faveur de la population locale. Il fixe comme objectif à la commune de Bouillargues, la construction de 132 logements sociaux, soit 22 LLS par an en moyenne, afin d'atteindre au minimum 283 logements sociaux à horizon 2025 ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU dans son orientation « Maîtriser et harmoniser le développement urbain » prévoit une croissance démographique de 1 200 habitants et 500 logements supplémentaires d'ici 2025, avec une réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations ;

Considérant les difficultés à faire aboutir le projet de ZAC de Bonice programmé depuis 2015, ce qui accentue le retard pris par la commune dans l'atteinte de ses objectifs de production de logements fixés par les PLH successifs ;

Considérant en outre que la municipalité a effectué le constat du déclin inéluctable de la ZAE des Aiguillons au regard de la progressive déshérence de la zone et du vieillissement des bâtiments et équipements publics la constituant ;

Considérant que cette zone tend à se transformer en friche du fait de son inadaptation aux besoins modernes des entreprises et de leurs clientèles ;

Considérant l'opportunité de définir un nouveau projet urbain sur cette zone pour satisfaire aux objectifs de renouvellement urbain et de production de nouveaux logements tout en luttant contre le phénomène d'étalement urbain ;

Considérant que la commune se donne pour ambition d'intégrer un nouveau quartier d'habitat préservant l'identité du village sur cet espace ;

Considérant que conformément à la délibération du 11 octobre 2022 définissant la mise en place d'un périmètre de projet d'aménagement, la ville a lancé en lien avec Nîmes métropole et avec l'appui de l'agence d'urbanisme des régions Nîmoises et Alésiennes une étude urbaine permettant le réinvestissement urbain de la zone des Aiguillons avec une opération d'aménagement à vocation d'habitat ;

Considérant que ces études mettent en exergue la possibilité pour le secteur des Aiguillons d'accueillir la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant entre 120 et 140 logements dont une part substantielle de logements locatifs sociaux ;

Considérant le caractère impérieux de la nécessité pour la commune de Bouillargues de développer, compte tenu du constat de carence susvisé, la production de logements locatifs sociaux ;

Considérant que les parcelles cadastrées font 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 d'aménagement conformément aux études réalisées ;

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 des parcelles cadastrées ZM n°111, 112, 114 et 116 sises Les Aiguillons à Bouillargues.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quatre cent cinquante-cinq mille deux cent quatre-vingts euros (455 280 €).

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 Frédéric MORIN

Notaire
9 rue de Sauve
30000 Nîmes

Monsieur Jean BORRAS

Chemin du Mas Neuf
Route de Générac
30900 Nîmes

Madame Mireille BORRAS

Chemin du Mas Neuf
Route de Générac
30900 Nîmes

Société IMMO OCCITANIE

N° siret 492 838 693
62 avenue Jean Moulin
34500 Béziers

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 SEP. 2024

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE