

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles bâties cadastrées section AN n° 153 et n° 154, situées lieu-dit « le village » à Uchaud (30), 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.211-5 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, puis par décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre et par décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement ;

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, 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 la décision n° 2026/49 en date du 17 avril 2026 portant délégation de signature de la Directrice Générale de l'EPF d'Occitanie au profit de son Directeur Général Adjoint, Monsieur Damien Teichner ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé par délibération n° 2019-12-10-01d du 10 décembre 2019, modifié par délibération n°2021-04-06-9d en date du 06 avril 2021 et dont une révision générale est prescrite par délibération n° 2023-06-29-01d en date du 29 juin 2023 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de la Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle approuvé par délibération n° 2025-40 en date du 26 juin 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Uchaud en date du 27 février 2020, modifié par délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2024 ;

Vu la délibération n° 39-2020 du conseil municipal de la commune d'Uchaud en date du 27 février 2020, instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2023-12-12-00016 du 12 décembre 2023, 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 d'Uchaud ;

Vu la convention de carence quadripartite dite « Arrêté de carence 2023-2025 » n° 1149GA2025, signée le 19 juin 2025 entre le représentant de l'État dans le département du Gard, la commune d'Uchaud, la communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle et l'EPF d'Occitanie, approuvée le même jour par le Préfet de Région, 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 d'Uchaud ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2025-06-27-00004 du 27 juin 2025 portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Uchaud, conformément à l'article L.210-1 al 2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 2026-23 reçue en mairie d'Uchaud le 31 mars 2026, par laquelle _____, notaire à Générac, agissant au nom et pour le compte de _____, a informé la commune de l'intention de sa mandante de céder, sous forme de vente amiable au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), les parcelles bâties cadastrées section AN n° 153 (234m²) et n° 154 (1 044m²), sises lieu-dit « le village » sur la commune d'Uchaud (30620), le tout d'une contenance totale de 1 278 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 le 26 mai 2026 et par le vendeur le 27 mai 2026, 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 3 juin 2026 ;

Vu l'acceptation de la visite par le propriétaire en date du 26 mai 2026 ;

Vu le constat contradictoire de visite établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 8 juin 2026, impliquant une reprise du délai de préemption précité à compter du 8 juin 2026 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 immobilière de l'État n° 2026-30333-33855 reçu le 18 juin 2026 ;

Vu le courrier du 1^{er} juillet 2026, par lequel M. le Maire de la commune d'Uchaud a transmis à l'EPF d'Occitanie l'étude de faisabilité réalisée en 2023 par le cabinet MUSTANG ARCHITECTURE DESIGN ;

Considérant que le diagnostic stratégique du SCoT Sud Gard met en exergue un déséquilibre structurel du parc de logements sur le territoire de la Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle, caractérisé par une surreprésentation de la maison individuelle au détriment de la diversification résidentielle et du logement locatif social ; que cette configuration, accentuée par une forte pression foncière sur cet axe périurbain, justifie la nécessité d'une intervention publique pour rééquilibrer l'offre de logements et favoriser la mixité sociale conformément aux orientations préconisées par ledit schéma ;

Considérant que le document de diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de la Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle indique que la commune d'Uchaud présente un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) manquants s'élevant à 283 unités au 1^{er} janvier 2022 ;

Considérant que pour pallier ce déficit, le document de diagnostic du PLH fixe, parmi ses orientations réglementaires prioritaires, la nécessité de poursuivre la dynamique de construction de nouveaux logements sociaux et de diversifier les produits de logements dans les programmes neufs afin de promouvoir la mixité sociale des quartiers urbains, des villes et des villages ;

Considérant que le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Uchaud identifie une carence structurelle en matière de production de logements locatifs sociaux, qu'il impose de rattraper prioritairement pour répondre aux besoins des ménages à revenus modestes ;

Considérant que pour résorber ce déficit, le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU prescrivent un objectif minimal de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) au sein des opérations d'extension résidentielle afin de garantir la mixité sociale ;

Considérant qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Uchaud pour la période triennale 2020-2022 était de 142 logements ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait état d'une réalisation globale de 7 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 5 % ;

Considérant que ce taux de réalisation, recalculé en application de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, a été porté à 7 % ;

Considérant que, par ailleurs, le nombre d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux de la commune de Uchaud, pour la période triennale 2020-2022 devait comporter 30 % au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30 % au moins de ce même objectif en PLAI ou assimilés ;

Considérant que le bilan triennal 2020-2022 fait toutefois état de 100 % de PLAI ou assimilés et de 0 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux ;

Considérant que la commune d'Uchaud présente un taux de logements locatifs sociaux, par rapport à ses résidences principales, de seulement 7,2 % au 1^{er} janvier 2022, la maintenant en situation de déficit structurel au regard du taux légal cible de 25 %, imposé par le dispositif de l'article L. 302-8 du CCH (article 55 de la loi SRU), au sein de la zone de tension locative constatée sur l'agglomération nîmoise, cette dernière a donc fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence le 12 décembre 2023 ;

Considérant qu'en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Uchaud en vue de la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement ou de logement, comprenant au moins 40 % de logements locatif sociaux, 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 2023-2025 ;

Considérant que pour réaliser cette mission et permettre à la commune d'atteindre lesdits objectifs, le préfet du Gard — titulaire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune d'Uchaud en application de l'article L. 210-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme à la suite de l'arrêté de carence prononcé sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation — a délégué l'exercice de ce droit à l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie par arrêté préfectoral n° 30-2025-06-27-00004 du 27 juin 2025 ;

Considérant que les parcelles bâties cadastrées section AN n° 153 et n° 154, situées en zone UA, zone qui a vocation à accueillir de l'habitat, fait partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie et qu'il a vocation de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la commune d'Uchaud a fait part à l'EPF d'Occitanie de l'intérêt stratégique que représentent ces parcelles par leur localisation très proche de la mairie ;

Considérant que ces parcelles ont fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée en 2023 par le cabinet MUSTANG ARCHITECTURE DESIGN et qu'elles représentent l'assiette foncière d'une opération en renouvellement urbain permettant la réalisation d'environ 40 logements, dont 40 % de logements sociaux, de commerces, incluant une brasserie communale et du réaménagement de la place de la mairie ;

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 les parcelles objet de la DIA, le droit de préemption urbain 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 des parcelles bâties cadastrées section AN n° 153 (234m²) et n° 154 (1 044m²), sises lieu-dit « le village » sur la commune d'Uchaud (30620).

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), tel que prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner.

DÉCISION 2026/74

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

Article 4 : de notifier la présente décision à :

- Au notaire
- Au vendeur
- À l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me Thierry VERGNE, notaire à 240 chemin de la Tour de l'Evêque, 30000 NIMES, la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 6 : 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

03 JUL. 2026

~~e directeur général adjoint
de l'EPF D'Occitanie~~

Damien TEICHNER

Pour la Directrice générale,
et par délégation,



