COURRIER ARRIVÉE
30 OCT. 2026
S.G.A.R.

DÉCISION 2026/118

OBJET : Exercice du droit de préemption en ZAD « Porte Ouest » sur la parcelle cadastrée section KR n°540 sise 536 Avenue Pavlov à Nîmes 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.212-1 à L.212-5 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,
- par le décret n° 2017-836 du 5 mai 2017 portant extension du territoire de compétence de l'EPF, le renommant EPF d'Occitanie,
- par le décret n° 2020-374 du 30 mars 2020 modifiant son périmètre,
- par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif à l'évolution de ses modalités de fonctionnement,
- puis par le décret n° 2026-716 du 30 juillet 2026 modifiant son périmètre et la composition de son conseil d'administration ;

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 Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gard, approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte SCoT Sud Gard, 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 ;

Vu Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 de la communauté d'agglomération Nîmes métropole, approuvé le 2 décembre 2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du conseil municipal de Nîmes en date du 7 juillet 2018 et modifié en date du 4 novembre 2023, et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la convention pré-opérationnelle n° 0721GA2021 dénommée « Porte Ouest » - opération d'aménagement à vocation économique et d'habitat – axes 1 et 2, signée le 17 novembre 2021 entre l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et la commune de Nîmes, approuvée par le préfet de Région le 18 novembre 2021 ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

DÉCISION 2026/118

Vu l'avenant n°1 à la convention pré-opérationnelle signée le 14 février 2023 par l'EPF d'Occitanie, la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole et la commune de Nîmes, approuvé par le préfet de Région le même jour ;

Vu le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) « Porte Ouest » instauré dans le cadre de la première modification du PLU approuvée par le Conseil Municipal en date du 4 novembre 2023, pour une durée de 5 ans, qui a notamment pour objet de limiter toute modification et/ou extension dans ce périmètre ;

Vu la délibération n°2023-07-045 du 16 décembre 2023 du conseil municipal de Nîmes sollicitant la création de la zone d'aménagement différé (ZAD) dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la zone « Porte Ouest » à Nîmes et la désignation de la ville de Nîmes comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de cette ZAD ;

Vu l'arrêté du préfet du département du Gard n° 30-2024-04-12-00006 en date du 12 avril 2024 portant création de la zone d'aménagement différé (ZAD) nommée « Porte Ouest » sur le territoire de la commune de Nîmes et désignant la commune de Nîmes en qualité de bénéficiaire du droit de préemption inhérent à ladite zone ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2026-02-003 en date du 27 mars 2026 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, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code dans les conditions que fixe le conseil municipal ;

Vu la décision du maire de Nîmes n°2026-09-1199 en date du 22 septembre 2026, reçue en préfecture le même jour, déléguant l'exercice du droit de préemption lié à la ZAD « Porte Ouest » à l'EPF d'Occitanie dans le cadre de l'aliénation du bien objet de la DIA visée ci-avant, portant sur la vente de la parcelle cadastrée section KR n°540 sise au 536 Avenue Pavlov sur la commune de Nîmes, d'une contenance totale de 541 m² ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2026-862 reçue en mairie de Nîmes le 31 juillet 2026, par laquelle [redacted], notaire, agissant au nom et pour le compte de [redacted], a informé la commune de l'intention de son mandant de céder, sous forme de vente amiable au prix de QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (465 000 €) comprenant une commission d'agence de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section KR n°540 sise 536 Avenue Pavlov sur la commune de Nîmes, d'une contenance totale de 541 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et la demande de visite, adressées par l'EPF d'Occitanie par lettres recommandées avec accusé de réception en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, reçue le 25 septembre 2026 par le notaire et mises à disposition du propriétaire au point de retrait de La Poste le 26 septembre 2026, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 6 octobre 2026, 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 ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

COURRIER ARRIVÉE
30 OCT. 2026
S.G.A.R.

Vu l'avis de la Direction immobilière de l'État 2026-30189-63239 en date du 12 octobre 2026 ;

Considérant que l'entrée Ouest de Nîmes est l'un des secteurs stratégiques de développement de Nîmes Métropole identifié dans les documents de planification territoriale supra-communaux que sont le SCoT Sud Gard, et communaux à travers le PLU de la ville de Nîmes ;

Considérant que le SCoT Sud Gard dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), donne un objectif minimum de contribution au réinvestissement urbain de 8 ha pour Nîmes Métropole sur son territoire d'ici à 2030 ;

Considérant que le SCoT Sud Gard, dans son DOO, préconise de valoriser les « délaissés urbains » et/ou de renouveler les « sites déqualifiés situés à proximité des gares et Pôle d'Échange Multimodal de l'étoile ferroviaire, afin de créer, autour de ces nœuds structurants du réseau de transport en commun, des véritables quartiers urbains mixtes » ;

Considérant que, en matière d'habitat, le SCoT Sud Gard prévoit de construire sur le territoire de Nîmes Métropole, 20 600 logements sur la période 2018 - 2030, dont 20 % de logements locatifs sociaux et dont 70 % produits en renouvellement urbain sur le territoire de la ville de Nîmes ;

Considérant que le PLH de Nîmes Métropole, déclinant l'objectif de production du SCoT Sud Gard en visant la production à Nîmes de 4 800 logements dont 1 310 logements locatifs sociaux, positionne le site « Porte Ouest » comme un gisement foncier à l'horizon post-2024 ;

Considérant que le PLU de Nîmes met en avant, au travers de son PADD, la « Porte Ouest » comme étant un secteur de projet nouveau qui répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et qui est ciblé dans les objectifs de promotion de la mixité des formes urbaines ;

Considérant que le PADD du PLU, dans son objectif « contenir le développement de la ville et économiser l'espace », prévoit que le secteur « Porte Ouest » fasse l'objet d'une opération de renouvellement urbain en vue de :

- y incrémenter une mixité des fonctions urbaines de façon à sortir de la logique de « zoning » ayant présidé à son aménagement ;
- programmer dans le temps la mutation d'une partie du secteur afin de renouveler l'offre économique, d'introduire des activités tertiaires, de développer de l'habitat au plus près des emplois et de créer un vaste espace vert dédié aussi à la rétention des eaux pluviales ;
- apporter à ce territoire une accessibilité tous modes de façon à réduire les déplacements motorisés : desserte en transport collectif, pôle d'échanges avec le déplacement de la gare de Saint-Césaire, modes actifs.

Considérant que la ville de Nîmes et Nîmes Métropole s'inscrivent dans une volonté commune de valoriser et dynamiser le secteur « Porte Ouest », en menant une politique foncière volontariste à travers notamment l'instauration d'un PAPAG « Porte Ouest » dans le cadre de la première modification du PLU ;

Considérant que l'arrêté préfectoral susvisé portant création de la ZAD sur le secteur « Porte Ouest » en vue d'accueillir un projet multimodal mixte, souligne que « la constitution d'une réserve foncière favorisera la mise en œuvre du projet d'aménagement global sur le secteur » ;

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

Considérant que le projet porté par Nîmes Métropole conjugue à la fois des enjeux de développement économique, d'habitat et de mobilité, notamment par son positionnement au sein d'axes lourds de circulation routière et ferroviaire en relation avec Montpellier et Alès ;

Considérant que, pour y parvenir, sur le fondement de la convention pré-opérationnelle dénommée « Porte Ouest » - opération d'aménagement à vocation économique et d'habitat - axes 1 et 2, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Nîmes en vue de la réalisation d'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 la parcelle cadastrée section KR n°540 fait partie du périmètre de la ZAD « Porte Ouest », délimitant les terrains nécessaires à la réalisation dudit projet et que le secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie s'inscrit dans le périmètre de ladite ZAD ;

Considérant que l'EPF d'Occitanie a déjà acquis dans le périmètre de la ZAD « Porte Ouest » plusieurs parcelles à proximité immédiate de la parcelle objet de la DIA au titre de la convention pré-opérationnelle susmentionnée ;

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 le bien objet de la DIA, le droit de préemption ZAD dont il est délégataire ;

Considérant que le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'estimation de la DIE précitée et qu'il apparait excessif et justifie l'application des dispositions de l'article R.213-8 c du Code de l'urbanisme ;

La directrice générale de l'Établissement public foncier d'Occitanie décide :

Article 1 : de se porter acquéreur par exercice du droit de préemption en ZAD de la parcelle cadastrée section KR n°540 sise 536 Avenue Pavlov à Nîmes.

Article 2 : de fixer le prix net d'acquisition à DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (297 500 €), comprenant une commission d'agence de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge du vendeur.

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 mandataire ;
- au vendeur ;
- à l'acquéreur évincé.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2

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 30 OCT. 2026

Le directeur général adjoint
de l'EPF d'Occitanie

Damien TEICHNER

COURRIER ARRIVÉE
30 OCT. 2026
S.G.A.R.

Établissement public foncier d'Occitanie • www.epf-occitanie.fr
Siège : T 04 99 54 91 10 • F 04 67 42 94 85 • Parc Club du Millénaire, bât 19 • 1025 rue Henri Becquerel • CS10078 • 34060 Montpellier cedex 2
Direction foncière Ouest : T 04 34 35 29 40 • 78 chemin des Sept Deniers • CS32425 • 31085 Toulouse cedex 2