

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section B n°706 de la commune de Saint-Mamert-du-Gard 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 la décision n°2024/140 portant délégation de signature de la directrice générale de l'EPF d'Occitanie à madame Sophie ROCHARD, directrice du traitement des copropriétés et restructuration urbaine, sur la période du 26 au 30 août 2024 inclus ;

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) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Mamert-du-Gard en date du 18 Avril 2017, révisé par délibération du 25 Mars 2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune en date du 18 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA, UC, 1AUP, 2AU et 2AUE du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Mamert-du-Gard en date du 25 mars 2021 déléguant au maire le pouvoir d'exercer ou de déléguer l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien à l'Etat, à une autre collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ;

Vu la décision du maire de la commune de Saint-Mamert-du-Gard en date du 15 Juillet 2024 et transmise en préfecture le même jour, portant délégation du droit de préemption urbain à l'Établissement public foncier d'Occitanie à l'occasion de la vente objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle n°0646GA2021 dénommée « Centre ancien » opération d'aménagement Axe 1, signée le 26 Avril 2021 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Saint-

Mamert-du-Gard approuvée par le préfet de Région le 26 Avril 2021, et son avenant n°1 approuvé le 23 août 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Saint-Mamert-du-Gard le 27 mai 2024, par laquelle maître Thierry GADEL, notaire, sis 334 chemin de la Gare à Saint-Mamert-du-Gard, agissant au nom et pour le compte de monsieur Robert VIDAL, a informé la commune de l'intention de son mandant de céder sous forme de vente amiable au prix de 70 000 € (soixante-dix mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 8 000 € TTC (huit mille euros TTC) à la charge de l'acquéreur, la parcelle cadastrée section B n°706 sise 10 Rue Chardonnaud à Saint-Mamert-du-Gard d'une contenance de 275 m² ;

Vu la demande de visite adressée par l'EPF d'Occitanie en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception, reçues par le propriétaire et son mandataire le 22 Juillet 2024, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu l'acceptation de la visite en date du 25 Juillet 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 31 Juillet 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'étude technique et de faisabilité réalisée par la SPL Agate ;

Considérant que le PLU, approuvé le 18 Avril 2017 et modifié le 25 Mars 2021, à travers son PADD, incitait déjà la commune de Saint Mamert du Gard à développer son parc de logements locatifs sociaux, à hauteur de 25% des constructions neuves afin répondre aux besoins de logements des saint-mamertois, notamment des ménages les plus modestes ;

Considérant que le PLH 2019-2024, approuvé le 2 Décembre 2019, fixe comme objectif sur la commune de Saint-Mamert-du-Gard une production nouvelle globale de 26 logements locatifs sociaux ;

Considérant que suite à l'étude technique et de faisabilité réalisée, la SPL Agate a confirmé l'adéquation de l'immeuble avec une opération de démolition/reconstruction en raison des caractéristiques et de la situation de l'immeuble, et permettra la réalisation d'au moins 4 logements locatifs sociaux ;

Considérant que, en application de la convention opérationnelle susvisée, une mission d'acquisitions foncières a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune de Saint-Mamert-du-Gard en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et de projets d'aménagement portant sur la réalisation de logements afin de permettre à la commune accroître son parc en de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la parcelle section B n°706 sise 10 Rue Chardonnaud à Saint-Mamert-du-Gard est située dans le centre historique de la commune et permettrait de créer au moins 4 logements favorisant l'installation de ménages modestes et bénéficiant de stationnement véhicule dans le centre-village sous équipé en stationnement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section B n°706 fait 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 de démolition/reconstruction de logements locatifs sociaux ;

DÉCISION 2024/142

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 ;

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 cadastrée section B n°706 sise 10 Rue Chardonnaud à Saint-Mamert-Du-Gard, libre de toute occupation.

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à 70 000 € (soixante-dix mille euros) augmenté d'une commission d'agence de 8 000 € TTC (huit mille euros TTC) tel que prévu dans la DIA.

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 Thierry GADEL

Notaire
334 Chemin de la Gare
30730 Saint-Mamert-du-Gard

Monsieur Robert VIDAL

28 Boulevard Gambetta
30740 Le Caylar

Monsieur Cédric DIAS

41 Grand Rue
30128 Garons

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

Pour la Directrice générale,
et par délégation,

28 AOUT 2024


La Directrice Traitement
des Copropriétés et
Restructuration Urbaine
Sophie ROCHARD

