



DÉCISION 2024/197

COURRIER ARRIVÉE

14 NOV. 2024

S.G.A.R.

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées section AV n° 34, 223, 224 et 22 pour partie de la commune de Saint-Privat des Vieux 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) du Pays des Cévennes, approuvé par délibération du comité syndical du Syndicat Mixte du Pays des Cévennes le 30 décembre 2013 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 d'Alès Agglomération, approuvé par le conseil communautaire d'Alès Agglomération du 9 décembre 2021 ;

Vu le contrat de mixité sociale (CMS) pour la période 2023-2025, signé le 19 février 2024 par la commune de Saint-Privat des Vieux avec l'État, la communauté d'agglomération Alès Agglomération et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Privat des Vieux en date du 11 mars 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en date du 6 décembre 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune du 1^{er} décembre 2005 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable et réinstauré par délibération du 18 avril 2019 suite à l'approbation de la révision du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Privat des Vieux du 4 juin 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, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même Code ;

Vu la décision du maire de la commune de Saint-Privat des Vieux n°24/20 en date du 29 août 2024, reçue en préfecture du Gard le 30 août 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice



DÉCISION 2024/197

COURRIER ARRIVÉE

14 NOV. 2024

S.G.A.R.

du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente des parcelles cadastrées section AV n° 34, 223, 224 et 22 pour partie, objet de la présente décision ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 3 mai 2024 entre l'EPF d'Occitanie et la commune de Saint-Privat des Vieux, approuvée par le préfet de Région le 3 mai 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 24/35 reçue en mairie de Saint-Privat des Vieux le 1^{er} août 2024, par laquelle Maître Emmanuel Guy, notaire à Alès (30100), agissant au nom et pour le compte de madame Mireille Clesse, a informé la commune de l'intention de sa mandante, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre cent mille euros (400 000 €), les parcelles en nature de terre cadastrées section AV n° 34, 223 et 224 d'une contenance respective de 1484 m², 6052 m² et 1128 m², sises lieu-dit « Plaine de Mazac Nord » et une partie à découper de la parcelle bâtie cadastrée section AV n° 22p, représentant une surface de 170 m², sise 52 Vieille Route de Salindres à Saint-Privat des Vieux (30340), le tout d'une contenance totale de 8 834 m² ;

Vu la demande unique de communication des documents et demande de visite adressée par la commune de Saint-Privat des Vieux 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 respectivement par la propriétaire et son mandataire les 26 et 25 septembre 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 par courrier reçu en date du 3 octobre 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 16 octobre 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° 2024-30007-64943 en date du 17 octobre 2024 ;

Considérant que le SCoT du Pays des Cévennes fait état d'un objectif de construction de 1 107 logements supplémentaires sur le secteur dit « La Plaine », dans lequel est située la commune de Saint-Privat des Vieux, à échéance 2030 par rapport à 2013, comprenant au moins 25 % de logements sociaux ;

Considérant que le PLH d'Alès Agglomération indique que Saint-Privat-des-Vieux est incluse dans le secteur d'étude « Couronne péri-urbaine » d'Alès, qui concentre environ 30 % de la population de l'agglomération et fixe les objectifs de production de la commune à 414 nouveaux logements, dont 239 logements locatifs sociaux, sur la période 2021-2026 ;

Considérant que la commune, ayant été déclarée carencée au titre de la loi SRU sur la période 2020/2022, a réalisé 86 % de l'objectif de production de logements locatifs sociaux sur ladite période. A ce jour la commune reste déficitaire en LLS et poursuit ses efforts de production de logements sociaux ;

Considérant que le PLU modifié a pour objectif de faciliter et sécuriser la production de nouveaux logements sociaux en intégrant notamment les outils prévus par le Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, à savoir l'exonération de création d'emplacements de parkings pour ces projets, l'instauration de quotas de 40 % minimum de LLS pour les programmes dont la SDP est supérieures à 500 m², ou bien encore la possibilité de majoration jusqu'à 30 % du volume constructible dans certaines zones. Cette modification du PLU doit ainsi permettre la sortie de différentes opérations et la création de 96 logements ;



DÉCISION 2024/197

COURRIER ARRIVÉE

14 NOV. 2024

S.G.A.R.

Considérant que le PLU modifié et approuvé le 11 mars 2019 identifie le secteur de la Plaine de Mazac Nord comme une zone à urbaniser prévue pour de l'habitat, de l'équipement public et un espace vert ;

Considérant que le CMS fixe la feuille de route 2023/2025 de la commune, à savoir un objectif de production de 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 107, dont au moins 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS et assimilés ;

Considérant que dans le cadre de cette feuille de route et de la liste des projets identifiés, le CMS fixe un objectif d'ouverture de la zone 1AU de Mazac et vise la maîtrise de ce foncier par l'EPF d'Occitanie au travers de la convention foncière précitée ;

Considérant que le bailleur social Un toit pour tous a manifesté son intérêt pour la réalisation d'un projet sur les parcelles objet de la DIA, composé de 31 logements locatifs sociaux (15 villas et 16 intermédiaires) comprenant 12 PLAI et 19 PLUS ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AV n° 34, 223, 224 et 22 pour partie font partie du secteur d'intervention de l'EPF d'Occitanie au titre de la convention spécifique précitée ;

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 des parcelles cadastrées section AV n° 34, 223, 224 et 22 pour partie, sises lieu-dit « Plaine de Mazac Nord » et 52 Vieille Route de Salindres à Saint-Privat des Vieux (30340).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à quatre cent mille euros (400 000 €), 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 Emmanuel Guy
Notaire
13 rue Pasteur
30100 Alès

Madame Nicole Dumas
57 chemin de Ronde
Résidence La Gauguin
Appartement 402
26000 Valence

SARL PROMO 2000
1 impasse des Pins
30340 Rousson

DÉCISION 2024/197

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : De confier à l'étude de Me Christine Champeyrache, Passage Champeyrache, BP 50204, 30104 Alès Cedex, 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. 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


La Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie
Sophie LAFENÊTRE

14 NOV. 2024

