

DÉCISION 2024/210

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AE n° 403 de la commune d'Anduze 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune d'Anduze en date du 8 février 2024 ;

Vu la Convention Petite Ville de Demain, signée le 20 juillet 2021, désignant la commune d'Anduze parmi les collectivités bénéficiaires ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Anduze en date du 8 février 2024 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Anduze du 3 juin 2020 portant délégation de pouvoirs à Madame le 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 de Madame le maire de la commune d'Anduze n°2024/074 en date du 14 octobre 2024, reçue en préfecture du Gard le 16 octobre 2024, portant délégation ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie ;

Vu la convention pré-opérationnelle signée le 19 avril 2022 entre l'EPF d'Occitanie et la commune d'Anduze approuvée par le préfet de Région le même jour ;

DÉCISION 2024/210

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie d'Anduze le 6 septembre 2024 par laquelle l'Office Notarial SCP NOTAIRES SALINDRE - RAYNAUD-RENOU sise 455 rue Georges Dumas, 30350 Lédignan, 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 cent dix-sept mille euros (117 000 €) comprenant une commission d'agence de sept mille euros (7 000 €) à la charge du vendeur, la parcelle cadastrée section AE n° 403, sise Chemin de Saint Alary Bas sur la commune d'Anduze, d'une contenance totale de 1 649 m².

Vu la demande unique de communication des documents et 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 respectivement le 25 octobre 2024 et le 28 octobre 2024 par le notaire et la propriétaire, 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 octobre 2024 ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du Code précité, le 5 novembre 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° 2024-30010-76406 en date du 19 novembre 2024 ;

Considérant que le SCoT du Pays des Cévennes fait état d'un objectif de construction de 211 logements supplémentaires sur le secteur dit « Piémonts », dans lequel est située la commune d'Anduze, à échéance 2030, comprenant au moins 25 % de logements sociaux ;

Considérant que le PLH d'Alès Agglomération indique que la commune d'Anduze est incluse dans le secteur d'étude « Bassin Anduze/ Saint-jean-du-Gard », qui concentre environ 7 % de la population du territoire et fixe les objectifs de production de la commune à 262 nouveaux logements, dont 133 logements locatifs sociaux, sur la période 2021-2026, de plus que le PLH mentionne que la commune d'Anduze, future commune SRU, a pour objectif d'anticiper les obligations futures imposées par la loi SRU et se rapprocher ainsi progressivement du taux de 20% LLS, sur la période 2021-2026 ;

Considérant que la convention Petite Ville de Demain a pour objet d'engager la collectivité à mettre en œuvre les stratégies et actions concourant à développer une offre de logements adaptés, durables et de qualité, à valoriser le patrimoine, et à encourager la croissance démographique tout en structurant une politique pérenne en matière de logement et d'aménagement ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AE n° 403 objet de la DIA, fait partie du secteur de la gare lequel, conformément à l'OAP 1 du PLU, doit comprendre :

- Obligatoirement un minimum de 30 % de logements locatifs socialement aidés (LLS) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP),
- Et en plus 20 % de logements en accession abordable (primo-accédant, PTZ...) en nombre de logement mais également en surface de plancher (SDP).

Considérant en effet que selon le PADD du PLU le quartier de la Gare est jugé stratégique et prioritaire pour le développement communal. L'enjeu est d'y développer une offre variée de logements adaptée aux attentes du marché, afin de favoriser une installation pérenne des habitants, tout en répondant aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors de plus de 60 ans souhaitant demeurer sur la commune ;

Considérant que, en application de la convention pré-opérationnelle susvisée, une mission d'acquisition foncière a été confiée à l'EPF d'Occitanie sur la commune d'Anduze en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la commune d'Anduze a confié au bureau d'études Isatis, « Architecture et Urbanisme 21 », la réalisation d'une étude de faisabilité en avril 2023, dont les conclusions établissent la faisabilité d'une opération d'aménagement permettant de créer 11 logements et 16 places de stationnement, dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant donc que la parcelle cadastrée section AE n° 403 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 construction de logement ;

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 AE n° 403, sise Chemin de Saint Alary Bas sur la commune d'Anduze, d'une contenance totale de 1 649 m².

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à cent dix-sept mille euros (117 000 €) comprenant une commission d'agence de sept mille euros (7 000 €) à la charge du vendeur, 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 :

SCP NOTAIRES SALINDRE - RAYNAUD-RENOU
455 Rue Georges Dumas
30350 Lédignan

Mme Mireille CLESSE
2 Rue des Glaïeuls
34750 Villeneuve-Lès-Maguelone

SCI AUTOUR DE SOI
M.WALTER Antoine et Mme RICHARD Delphine
Mas de Pougnaïu
30610 Puechredon

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.

DÉCISION 2024/210

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 **02 DEC. 2024**

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie


Sophie LAFENÊTRE

