

**OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle non bâtie cadastrée section AZ n° 19 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<sup>er</sup> 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° 24/26 en date du 5 décembre 2024, reçue en préfecture du Gard le 6 décembre 2024, portant délégation

## DÉCISION 2025/11

ponctuelle de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF d'Occitanie à l'occasion de la vente de la parcelle non bâtie cadastrée section AZ n° 19, 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° 24/60 reçue en mairie de Saint-Privat des Vieux le 19 novembre 2024, par laquelle la SCP Isabelle Saint Martin-Nicolaud et Emmanuel Guy, office notarial à Alès (30100), agissant au nom et pour le compte des consorts Piejougac, a informé la commune de l'intention de ses mandants, de céder sous forme de vente amiable au prix de quatre cent soixante-cinq mille euros (465 000 €), la parcelle en nature de terre cadastrée section AZ n° 19, sise lieu-dit « Le Haut Viget » à Saint-Privat des Vieux (30340), d'une contenance totale de 9 781 m<sup>2</sup> ;

**Vu** la demande unique de communication des documents et 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 les propriétaires et leur mandataire les 9, 10 et 11 janvier 2025, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

**Vu** le refus tacite des propriétaires de procéder à la visite du bien, confirmé par leur absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception du courrier de demande de visite conformément aux articles L.213-2 et D.213-13-1 précités du Code de l'Urbanisme ; étant précisé que le délai de deux mois prévu à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme pour notifier sa décision est suspendu à compter de la réception de la demande de visite et reprend à compter du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption ; si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision ;

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) n° 2024-30924-92350 en date du 17 janvier 2025 ;

**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 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, selon le PADD du PLU modifié, la capacité de production de logements de la commune est cohérente avec la croissance démographique projetée de 1,3 % par an, soit une production d'environ 450 à 500 logements ;

**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 m<sup>2</sup>, 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 sociaux ;

**Considérant** que le PADD du PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tout en maîtrisant le développement du parc de logements et en favorisant sa diversification et la mixité sociale ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AZ n° 19, est concernée par l'emplacement réservé n° 11 inscrit au PLU modifié, pour la création d'une voie de désenclavement du chemin des Bleuets, dans l'objectif d'organiser une programmation équilibrée de logements sur le secteur, en particulier sur la bonne insertion des besoins en logement locatif sociaux, dont la commune a besoin ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AZ n° 19, objet de la DIA, fait partie du périmètre de l'OAP n° 3 « Le Viget », inscrite au PLU modifié, dont l'objectif est la réalisation d'habitat (45 logements individuels identifiés à l'échelle du secteur 1 de l'OAP, avec de l'habitat individuel groupé à l'échelle de la parcelle) et l'organisation de la desserte des parcelles libres du secteur, afin de ne pas les enclaver et rendre la circulation difficile dans le quartier ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AZ n° 19, est également concernée par l'emplacement réservé de mixité sociale n° 2 inscrit au PLU modifié, au bénéfice de la commune, imposant un minimum de 60 % de la SDP réservée à la production de logements locatifs sociaux, avec un minimum de 27 logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que le groupement d'opérateurs, composé du bailleur social UN TOIT POUR TOUS, de l'aménageur foncier Groupe BAMA et du promoteur SMB PROMOTION, a manifesté son intérêt pour la réalisation du projet de construction pour lequel le cabinet d'architecte Philippe RUBIO a été saisi pour la réalisation d'une étude de capacité ;

**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 de Saint-Privat des Vieux en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que la parcelle cadastrée section AZ n° 19 fait 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 ;

## DÉCISION 2025/11

**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 non bâtie cadastrée section AZ n° 19, sise lieu-dit « Le Haut Viget » à Saint-Privat des Vieux (30340).

**Article 2 :** De fixer le prix net d'acquisition à quatre cent soixante-cinq mille euros (465 000 €), 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 :

- Au notaire mandataire,
- Aux vendeurs,
- A l'acquéreur évincé

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

**Article 5 :** De confier à l'étude de Me Pierre-Marie LASCOMBES, 29 rue Foch, 34000 Montpellier, 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](http://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

07 FEV. 2025

La Directrice Générale  
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE

