

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle bâtie cadastrée section AY n° 112 de la commune de Caissargues, 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 2017 portant nomination de madame Sophie Lafenêtre en qualité de directrice générale de l'EPF d'Occitanie, renouvelé par l'arrêté du 10 mars 2022, publié au JORF 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 ou, en cas d'absence ou d'empêchement, à son adjoint ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 par le comité du syndicat mixte du SCoT Sud Gard ;

Vu le 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 n° 2016-05-01 de la commune de Caissargues en date du 6 octobre 2016, révisé par délibération n° 2021-01-08 en date du 3 février 2021 et modifié par délibération n° 2023-08-04 du 13 décembre 2023 ;

Vu la délibération n° 2016-06-02 du conseil municipal de la commune en date du 14 décembre 2016 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu la délibération n° 2022-04-14 du conseil municipal de la commune de Caissargues en date du 13 juin 2022 et transmise en préfecture en date du 17 juin 2022, portant délégation du droit de préemption à l'Établissement public foncier d'Occitanie, pour les fonciers à vocation économique situés en zone UE du PLU et figurant sur le périmètre du projet d'aménagement de la zone Porte Sud et pour une durée de 5 années ;

Vu la convention pré-opérationnelle dite « Porte Sud » n° 809GA2022 signée le 22 juillet 2022 entre l'EPF d'Occitanie, la commune de Caissargues et la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, approuvée par le préfet de Région le 25 juillet 2022 et portant sur le secteur Porte Sud, qui inclut la ZAE Euro 2000 et qui est circonscrit au zonage UE du PLU ;

Vu la réalisation par Nîmes Métropole d'une étude pré-opérationnelle ayant pour objectif la réalisation d'un plan guide visant à faciliter et accélérer la requalification de l'existant sur le secteur « Porte Sud » ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Caissargues le 6 janvier 2025, par laquelle maître Eva ANDREO, notaire, sise 116 Allée Norbert Wiener à Nîmes, agissant au nom et pour le compte de la SCI DNM, a informé la commune de l'intention de son mandant, de céder sous forme de vente amiable au prix de six-cent quatre-vingt mille euros (680 000 €), comprenant une commission d'agence de soixante-huit mille euros (68 000 €) TTC à la charge du vendeur, la parcelle bâtie cadastrée section AY n° 112, sise 10 avenue de la Vistrenque à Caissargues, d'une contenance de 790 m², au sein de la ZAE Euro 2000, située dans le secteur dit « Porte Sud » ;

Vu la demande unique de communication des documents, et 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, reçue par le notaire le 1^{er} mars 2025 et non reçue par son mandant, 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 12 mars 2025, 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° 2025-30060-05853 en date du 31 mars 2025 ;

Considérant que le SCoT Sud Gard prescrit de ne pas concentrer la grande majorité des activités économiques sur la ville centre (Nîmes) et de fonder la stratégie d'aménagement sur l'armature urbaine, basée sur le principe de maillage territorial ;

Considérant qu'il recommande d'assurer une qualité durable d'aménagement des zones d'activités en développant en priorité les parcs d'activités dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs ou dont le potentiel de connexion à l'offre de transport existante ou à venir est programmé ;

Considérant que le SCoT Sud Gard identifie la ZAE Euro 2000 comme un site qui pourrait faire l'objet d'un réinvestissement sans consommation foncière supplémentaire, au travers de la densification et la requalification de la zone ;

Considérant que le Schéma d'Accueil des Entreprises de l'Agglomération en cours de finalisation identifie bien la ZAE Euro 2000 comme étant une zone à requalifier et densifier ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit le développement futur du tissu urbain de la commune, notamment par la requalification des abords de l'ex RD 42, qui traverse le secteur Porte Sud, en boulevard urbain, intégrant ainsi le prolongement de la ligne T1 du Tram'bus ;

Considérant que par ailleurs le PLU identifie l'enjeu d'encadrer la constructibilité et le traitement paysager du front de la ZAE Euro 2000, en vue de conforter la vocation de zone d'activité économique, tout en favorisant la requalification de la zone ;

Considérant que Nîmes Métropole, en collaboration étroite avec la commune de Caissargues, ambitionne de faire de « Porte Sud » la première opération d'aménagement communautaire mixte ; cette opération s'inscrivant dans le projet de territoire Nîmes Métropole 2032, tant en termes de développement économique que de développement durable ;

Considérant que le secteur « Porte Sud » situé sur la commune de Caissargues a été lauréat en 2024 du Plan de transformation des zones commerciales, piloté par la Direction Générale des entreprises (DGE), l'Agence Nationale des Cohésion des Territoires (ANCT) et la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) ; ce dispositif ayant pour objectif d'accompagner et de soutenir :

- La transformation des zones commerciales situées en entrée de ville pour en faire des lieux de vie à part entière et adapter leur modèle aux enjeux actuels ;
- L'amélioration de l'attractivité de ces territoires ainsi que leur intégration dans l'architecture et l'urbanisme communal ;
- L'adaptation aux changements d'habitudes de consommation, aux impératifs économiques et aux urgences environnementales actuelles ;

Considérant que le plan guide horizon 2040 Porte Sud « Le Village Actif », issu de l'étude pré-opérationnelle de requalification de la zone, identifie la parcelle AY n° 112 comme faisant partie de l'assiette foncière qui pourrait accueillir une programmation mixte habitat et commerce ; qu'à ce stade, cette programmation pourrait permettre la réalisation d'îlots mixtes d'habitat avec des commerces et services en rez-de-chaussée ;

Considérant que, pour y arriver, la commune de Caissargues et la communauté d'agglomération Nîmes Métropole ont signé la convention pré-opérationnelle susvisée qui a pour objet une mission d'acquisitions foncières sur un ou des secteurs susceptibles d'accueillir, sur le moyen à long terme, des opérations d'aménagement et d'acquisitions mêlant de la création de logements dont au moins 40% en LLS et la qualification de la zone d'activités économiques ;

Considérant que cette action en zone mixte pourrait permettre de répondre aux objectifs du PLH 2019-2024, à savoir la reconstitution d'environ 500 logements sur la période, dont la moitié dans les communes SRU en cœur d'agglomération, dont Caissargues fait partie ;

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée section AY n° 112 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 requalification urbaine ;

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 bâtie cadastrée section AY n° 112, sise 10 Avenue de la Vistrenque à Caissargues (30132).

Article 2 : De fixer le prix net d'acquisition à six cent quatre-vingt mille euros (680 000 €) 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. 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

08 AVR. 2025

La Directrice Générale
de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE