

DECISION DE PREEMPTION SANS REVISION DE PRIX

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner en date du 24 septembre 2024, reçue en Mairie du Pontet le 24 septembre 2024, relative à un immeuble sis au Pontet, 52 Avenue François Lascour, cadastré section AX N° 488 pour une contenance cadastrale de 2a 04ca,

Cet immeuble élevé d'un étage consiste en rez-de-chaussée en un séjour, une cuisine, une salle d'eau WC, un débarras, un jardin côté Sud, à l'étage, trois chambres, une salle d'eau et un WC.

Considérant que cet immeuble est situé à l'intérieur du périmètre dans lequel le Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal de la Commune du Pontet en date du 19 Octobre 1987, sur les zones U du POS de la Commune. Par délibération du 26 Octobre 1989 a été institué le droit de préemption renforcé sur ces mêmes zones U. Par délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2001, l'ensemble des attributions prévues à l'article L 2122 - 22 du Code général des collectivités territoriales ont été déléguées au Maire,

Que par délibération de son Conseil Municipal en date du 13 Décembre 1990, la Commune du Pontet a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté « Restructuration du Centre Ville » pour redonner au centre ancien sa véritable dimension de centre urbain par des actions portant sur la qualité du bâti, la réorganisation de la circulation piétonne et automobile, et le réaménagement des espaces publics,

Que par délibération en date du 4 Novembre 1993, le Conseil Municipal de la Commune du Pontet a décidé d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), de la ZAC « Restructuration du Centre Ville »,

Que par délibération du 20 septembre 2012, la même assemblée concédait pour une durée de 10 ans à CITADIS, la réalisation des acquisitions et travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC. Par avenant n°5 de décembre 2023, cette convention publique d'aménagement a été prorogée jusqu'au 27 septembre 2026,

Aux termes de cette concession et conformément à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, CITADIS a été désigné en qualité de délégataire du Droit de Préemption Urbain à l'intérieur du périmètre concédé,

L'objectif initial de l'opération était de tenter de résoudre les difficultés engendrées par la vétusté voire le délabrement du bâti dans ce secteur du Centre Ville du Pontet, correspondant à un carrefour de deux nationales (RN 7 et RN 107) qui a longtemps été marqué par une circulation très intense (point noir reconnu au niveau national) jusqu'à ce que soit mise en circulation la route départementale 225, ce qui a permis de dévier une bonne partie du trafic.

Le périmètre de la ZAC Restructuration du Centre Ville représente une surface de 39.000 m² environ et couvre le périmètre du Centre Ville historique.

A l'origine, les caractéristiques essentielles de cette zone sont l'hétérogénéité et la vétusté des immeubles bâtis, les problèmes de sécurité et d'accès aux habitations, aux espaces publics et aux commerces, générés par les difficultés de circulation et le manque de places de parking. Il s'agit en réalité d'un secteur sans réelle identité du Centre Ville, ni même de véritable quartier urbain.

Depuis la création de cette ZAC, de nombreuses requalifications urbaines ont été effectuées. Il s'agit notamment de la réalisation de la place « de l'ancienne mairie », d'un programme de logements en collaboration avec Mistral Habitat, d'une percée piétonne entre la place et le parc paysager, la reconstruction et réhabilitation d'immeubles vétustes, et la construction d'un parking face au boulo-drome, la démolition d'immeubles vétustes et l'aménagement d'une place.

Considérant que l'immeuble objet de la déclaration d'intention d'aliéner, cadastré section AX N° 488 est inclus dans l'ilot 5 au Plan d'Aménagement de la ZAC du Centre Ville, lequel est désormais intégré au PLU et correspond à la zone UA du PLU approuvé par délibération du 10 décembre 2020 ;

Considérant que l'immeuble est situé au cœur du centre ville, que cette partie de la ZAC doit être restructurée pour favoriser l'accueil de programmes multifonctionnels (logements, commerces, services) et participer ainsi à la redynamisation du centre ancien ;

Considérant que l'acquisition de l'immeuble cadastré section AX N° 488, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée est rendue nécessaire pour réaliser l'aménagement de la zone UA du PLU, et répondre aux objectifs de construction à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services ;

Je soussigné Monsieur Xavier SIMON, Directeur de la Société CITADIS, délégataire du Droit de Prémption Urbain de la Commune du Pontet, décide, conformément aux articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme :

1- D'exercer au prix d'aliénation le droit de préemption qui est ouvert à CITADIS conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (b) du Code de l'urbanisme sur la parcelle cadastrée section AX n°488 située 52 Avenue François Lascour, soit la somme de 120 000 euros (Cent vingt mille euros) conforme à l'avis du service des Domaines référencé 2024-84092-74856 en date du 31 octobre 2024 et ce, en vue de permettre l'aménagement de l'îlot de la place Joseph Thomas

2- De notifier la présente décision :

- au notaire qui a notifié la déclaration d'intention d'aliéner : Maître Philippe LLAO, Office notarial LAPEYRE DUCROS AUDEMARD, 6 Place Joseph Thomas 84130 LE PONTET
- à l'acquéreur mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner : SCI 2C2S, dont le siège est 125 Chemin de Saint Guilhem 84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE.

La présente décision est également notifiée à Monsieur Le Préfet de Vaucluse. Copie pour information et publicité sera adressée à Monsieur Le Maire de LE PONTET.

3- A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ce bien est définitive au profit de la société CITADIS.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'Urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

4- Conformément aux articles R 421-1 à R 421-7 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de NÎMES dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la société CITADIS. En cas de rejet du recours gracieux par la société CITADIS, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet, devant le Tribunal administratif de NÎMES.

L'absence de réponse de la société CITADIS dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à AVIGNON, le 18 novembre 2024

