

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2022 - 82

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet: Commune de GATTIERES

Exercice du Droit de Préemption en ZAD par délégation confiée à l'EPF

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) des parcelles cadastrées section C n°663, 986,

664 et 665

Propriété de Monsieur Serge DRUSIAN, Monsieur Jean-Claude DRUSIAN, Madame Chantal GOUJON et Madame Soline DECREUS

La Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

Vu le décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 décembre 2001 portant création de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.210-1, ainsi que les articles L.213-1 et suivants, L.321-1 à L.321-3 et R.213-3 et suivants,

Vu la directive territoriale d'aménagement (DTA) approuvée en décembre 2003 fixant les objectifs de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes et identifiant notamment la basse vallée du Var comme secteur stratégique de développement,

Vu la délibération n°2020/02 du conseil d'administration du 05 mars 2020 de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devenue exécutoire le 06 mars 2020 délégant l'exercice des droits de préemption et de priorité au Directeur Général et, en cas d'absence ou d'empêchement, au Directeur Général Adjoint Opérationnel,

Vu le décret n°2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national visées à l'article R.102-3 alinéa 11 du code de l'urbanisme,

Vu le projet stratégique et opérationnel (PSO) de l'EPA Ecovallée Plaine du Var, approuvé par son conseil d'administration le 09 juillet 2015,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2018 créant et délimitant un périmètre de Zone d'Aménagement Différé sur le territoire de la commune de GATTIERES, secteur des Bréguières et désignant l'Etablissement Public d'Aménagement Eco Vallée-Plaine du Var comme titulaire du droit de préemption,

Vu la délibération du conseil d'Administration en date du 1^{er} mars 2018 n°2018 - 007, par laquelle l'Etablissement Public d'Aménagement Eco Vallée-Plaine du Var a délégué à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur son droit de préemption dans le périmètre de la zone d'aménagement différé Les Bréguières à Gattières,

Vu le contrat de projet partenarial d'aménagement 2019-2032 de l'opération d'intérêt national Eco-Vallée Plaine du Var, en qualité d'avenant au protocole de partenariat 2011-2026, signé par l'ensemble des partenaires le 11 juillet 2019,

Vu la convention d'intervention foncière sur le site Les Bréguières signée le 18 juin 2018 entre l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco Vallée-Plaine du Var, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Commune de Gattières,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me PARENT Thierry, reçue en mairie de Gattières le 19 juillet 2022 et portant sur la vente des parcelles cadastrées section C n°663, 986, 664 et 665 situées secteur des Bréguières à Gattières, propriété de Monsieur Serge DRUSIAN, Monsieur Jean-Claude DRUSIAN, Madame Chantal GOUJON et Madame Soline DECREUS aux conditions visées dans la déclaration,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception en date du 1^{er} août 2022, contenant une demande unique de renseignements, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n° 2022-06064-59812 en date du 10 août 2022.

CONSIDERANT:

- Que le bien ci-dessus référencé est compris dans le périmètre de Zone d'Aménagement Différé du secteur Les Bréguières créée par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2018 sur le territoire de la commune de GATTIERES,
- 2. Que, après réalisation d'études pré-opérationnelles, l'EPA Ecovallée Plaine du Var a pris l'initiative de l'opération d'aménagement Les Breguières à GATTIERES par délibération n°2015-021 du 17 décembre 2015, puis, suite à un processus de concertation et de participation du public par voie électronique, a approuvé, par délibération n°2017-018 en date du 14 décembre 2017, le dossier de création de la zone d'aménagement concertée,
- 3. Que par arrêté du 23 janvier 2018, le Préfet des Alpes Maritimes a créé un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) sur les terrains situés secteur des Bréguières sur le territoire de la commune de Gattières, dont l'EPF est délégataire du droit de préemption, afin d'accompagner l'EPA Ecovallée Plaine du Var dans la maitrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement projetée,
- 4. Que l'objectif du projet d'aménagement du site des Bréguières est de concevoir l'urbanisation future dans une relation forte au paysage et d'aboutir à la création d'un véritable quartier paysage et que le projet s'articule notamment autour de deux engagements : la qualité et la mixité fonctionnelle,
- 5. Que la zone d'aménagement différé sur le secteur des Bréguières doit donc permettre à l'EPA Ecovallée-Plaine du Var de constituer une réserve foncière destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle sous forme d'écoquartier sur ce secteur,
- 6. Qu'au titre de la convention d'intervention foncière, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement Eco Vallée-Plaine du Var, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Commune de Gattières mènent une action foncière ciblée sur l'ensemble du secteur Les Bréguières en vue de la mise en œuvre du projet d'aménagement susvisé,
- 7. Que la maîtrise foncière des biens de ce secteur, dévolu à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle, contribue à la mise en œuvre du programme de développement stratégique du territoire fixé par la directive territoriale d'aménagement,
- 8. Que la maîtrise de ce foncier est indispensable et répond ainsi à un objectif de parfait intérêt général conforme aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, de la convention susvisée et aux motivations générales mentionnées dans l'arrêté de ZAD permettant la constitution d'une réserve foncière concourant à la mise en œuvre du projet d'aménagement du secteur des Bréguières.

DECIDE

Article 1er: d'exercer le droit de préemption conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (c) du Code de l'urbanisme et de faire une offre d'acquérir les parcelles cadastrées section C n°663, 986, 664 et 665 situées dans le secteur des Bréguières à Gattières pour un montant de 117 000 € (CENT DIX SEPT MILLE EUROS) aux conditions visées dans la DIA, compatible à l'avis du service des Domaines ci-dessus référencé et ce, en vue de la constitution d'une réserve foncière destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle sous forme d'éco-quartier,

<u>Article 2</u>: Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1/ soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R 213-12 et L.213-14 du Code de l'urbanisme. L'acte de vente devra donc être signé dans les trois mois à venir, quant au prix, il sera payé dans les quatre mois à venir sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte;

2/ soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 : Cette décision peut faire <u>l'objet</u> d'un recours contentieux devant le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE siégeant 18 avenue des Fleurs, CS 61039 06050 NICE cedex 1, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur vaut rejet implicite du recours gracieux.



<u>Article 4</u>: La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF consultable sur le site internet de l'EPF.

A Marseille, le

13 SEP. 2022

La Directrice Genérale

Claude BERTOLINO

Reçu au Secrétariat Général pour les Affaires Régionales

14 SEP. 2022

POUR LE PRÉFET Le directeur

de la plate forme gouvernance régionale

Philippe TRICOIRE