

DECISION DE PREEMPTION

Décision n°2025-27

Prise par délégation du Conseil d'Administration

Objet : Commune de CARROS (06)
Exercice du Droit de Préemption par délégation confiée à l'EPF
Déclaration d'intention d'aliéner des parcelles cadastré section AW n°55 et 56
Propriété de Madame Mireille BRIQUET épouse MACCAGNO

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 loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la délibération n°2020/02 du Conseil d'Administration du 5 mars 2020 de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur devenue exécutoire le 6 mars 2020 déléguant 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 la délibération n°22.1 du conseil métropolitain du 28 juin 2018 adoptant le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2017-2022, et prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération du Conseil Métropolitain du 11 mars 2022,

Vu la délibération n° 7.2 du Conseil Métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur du 16 décembre 2021 engageant la procédure d'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat 2024-2029,

Vu la délibération n° 4.1 du Conseil Métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur du 7 novembre 2024 arrêtant le projet de PLH 2024-2029

Vu la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur approuvant le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain le 25 octobre 2019, modifié le 21 octobre 2021 (MS1) et le 06 octobre 2022 (MDC1)

Vu la délibération du Conseil Métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 21 octobre 2021 instaurant le droit de préemption urbain métropolitain sur le territoire de la commune de Carros

Vu la convention d'intervention foncière sur le site Porte des Plans signée les 11 et 13 janvier et le 1^{er} février 2023 entre la commune de Carros, La Métropole Nice Côte d'Azur et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur identifiant le site « Portes des Plans », comme un espace à enjeux caractérisé par un potentiel de densification et par une situation privilégiée au regard de sa situation géographique,

Vu la décision de Monsieur le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 03 avril 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur en application de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme sur les biens concernés par la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus référencée,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Guillaume MAZZARELLI, notaire à NICE, reçue en mairie de CARROS, le 26 février 2025, portant sur les parcelles cadastrées AW n°55 et 56 pour une contenance totale de 2 169 m², situées 637 route de la Zone Artisanale à CARROS, aux conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu le courrier en recommandé avec accusé de réception de la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 19 mars 2025 contenant une demande de visite, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu la visite effectuée le 08 avril 2025 en présence de l'ensemble des parties intéressées,

Vu l'avis du service des Domaines référencé n°2025-06033-19025 en date du 10 avril 2025,

Vu les accords donnés par la commune de CARROS et la Métropole Nice Côte d'Azur pour que l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur acquière lesdites parcelles par voie de préemption, pour les motifs et aux conditions ci-après exposés.

CONSIDERANT :

- Que, dans la continuité du PLH 2019-2022, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de la Métropole Nice Côte d'Azur préconise la réalisation de plusieurs objectifs et notamment « Assurer une production de logements en réponse aux besoins du territoire » (orientation n° 1), « Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux » (orientation n°2) et « Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant » (orientation n°6).
- Qu'à ce titre, le PLH prévoit une optimisation de l'approche du foncier par la mise en place de procédures qui permettent la modération de la consommation de l'espace et un renforcement des partenariats conventionnels avec l'EPF.
- Que le secteur « Portes des Plans » de Carros d'une superficie d'environ 20 hectares est majoritairement constitué de friches agricoles et d'un habitat diffus et pavillonnaire, responsable du mitage du paysage et de l'étalement urbain.
- Que l'urbanisation dudit quartier s'est déroulée au gré des opportunités foncières sans cohérence urbaine.
- Que le secteur « Portes des Plans » représente, dans ce contexte, un véritable enjeu en raison de sa localisation, de la nécessaire amélioration de sa desserte notamment viaire et de ses capacités urbanisables importantes.
- Que le potentiel de densification de ce secteur dans un périmètre urbanisé participe à une gestion économe de l'espace.
- Que pour répondre à ces objectifs, la Commune de Carros et la Métropole ont sollicité l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur comme opérateur foncier sur le secteur Portes des Plans au travers de la convention d'intervention foncière signée les 11, 13 janvier et 1^{er} février 2023 et qui s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel de l'EPF : *Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.*
- Que la convention d'intervention foncière signée entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la ville de Carros et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le secteur « PORTES DES PLANS » a pour objectif la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 350 logements comprenant 40% de logements aidés, des équipements et des commerces et services et répond ainsi à l'ensemble des objectifs susvisés.
- Que dans ce cadre, l'EPF a initié sur le secteur une démarche de maîtrise foncière permettant l'acquisition amiable de sept parcelles et l'engagement d'une procédure de préemption sur un tènement foncier d'environ quatre hectares.
- Qu'en l'espèce le bien objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner se situe dans le périmètre d'intervention du site « Portes des Plans » de la convention d'intervention foncière précitée ;



- Que par voie de conséquence, compte tenu de la localisation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, celui-ci présente un caractère manifestement stratégique pour la Commune et la Métropole, en ce qu'il contribuera à la réalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble, favorisant ainsi le développement équilibré de l'offre de logements, et développant et valorisant les équipements et services de proximité tout en assurant une limitation de la consommation d'espace.
- Que l'exercice du droit de préemption répond donc en l'espèce à un parfait intérêt général en répondant aux objectifs de l'article 55 de la Loi SRU, au projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2029 et à la convention susvisée.

DECIDE

Article 1^{er} : d'exercer le droit de préemption conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (b) du Code de l'urbanisme et d'acquérir la parcelle cadastrée section AW n°55 et 56, pour une contenance totale de 2 169 m², situées 637 route de la Zone Artisanale à CARROS, pour un montant de 500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS).

La maîtrise foncière des parcelles AW n°55 et 56 comprises dans le périmètre de la convention d'intervention foncière sur le secteur « PORTES DES PLANS » permettra de contribuer à la réalisation d'une opération d'ensemble en mixité sociale et fonctionnelle comportant environ 350 logements dont 40% de logements aidés, des équipements et des commerces et services.

Article 2 :

Par suite de cet accord, le propriétaire doit considérer comme définitive la vente de son bien cité en objet au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur. Cette vente 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.

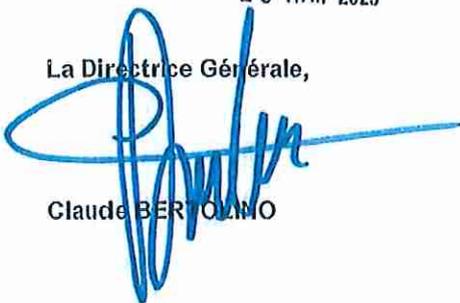
Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE siégeant 18 avenue des Fleurs, CS 61039 06050 NICE cedex 1, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans 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.

Article 4 : L'acte authentique sera établi par Maître Nicolas MEUROT notaire à CARROS représentant l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur.

Article 5 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur consultable sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A Marseille, le . 20 AVR. 2025

La Directrice Générale,



Claude BERTOLINO

Visé par
Philippe TRICOIRE
RIO : 1277388
Le 30 avr. 2025 14:35:31 GMT

CN=MINISTERE DE L INTERIEUR -
SIGNATURE CACHET D2S-2022
organizationIdentifier=NTRFR-110014-
016
OU=0002 110014016
O=MINISTERE INTERIEUR
C=FR
2025-04-30 16:35:32



1950
1951
1952