



DÉPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES
ARRONDISSEMENT DE GRASSE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

VILLE D'ANTIBES

EXTRAIT

NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL

Légal	En exercice	Présents	Procurations	Absent(s)
49	49	38	10	1

du Registre des délibérations du Conseil municipal

SEANCE du vendredi 5 octobre 2018

OBJET : 00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 - DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER /

Le vendredi 5 octobre 2018 à 15h00,

Le Conseil municipal, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 28/09/18, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Jean LEONETTI, Maire.

Présents :

M. Jean LEONETTI, M. Jacques GENTE, Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN, M. Serge AMAR, M. Patrick DULBECCO, M. Eric DUPLAY, Mme Angèle MURATORI, M. Audouin RAMBAUD, Mme Marina LONVIS, M. Patrice COLOMB, M. Yves DAHAN, Mme Khéra BADAOU, Mme Anne-Marie BOUSQUET, Mme Françoise THOMEL, Mme Martine SAVALLI, Mme Jacqueline DOR, Mme Jacqueline BOUFFIER, M. Alain CHAUSSARD, M. Bernard MONIER, Mme Cléa PUGNAIRE, M. Gérald LACOSTE, Mme Carine CURTET, M. Jacques BARTOLETTI, Mme Sophie NASICA, M. Bernard DELIQUAIRE, M. Eric PAUGET, M. Hassan EL JAZOULI, Mme Vanessa LELLOUCHE, Mme Rachel DESBORDES, M. Mickael URBANI, Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, Mme Agnès GAILLOT, M. Lionel TIVOLI, M. Marc GERIOS, M. Louis LO FARO, Mme Michèle MURATORE, M. Pierre AUBRY, Mme Cécile DUMAS

Procurations

M. André-Luc SEITHER à Mme Jacqueline BOUFFIER
Mme Nathalie DEPETRIS à Mme Marina LONVIS
M. Marc FOSSOUD à M. Yves DAHAN
Mme Anne-Marie DUMONT à M. Bernard DELIQUAIRE
M. Henri CHIALVA à Mme Angèle MURATORI
M. Michel GASTALDI à M. Serge AMAR
Mme Marguerite BLAZY à M. Jean LEONETTI
M. Matthieu GILLI à M. Mickael URBANI
Mme Alexia MISSANA à Mme Simone TORRES-FORET-DODELIN
Mme Anne CHEVALIER à M. Lionel TIVOLI

Absents : M. Tanguy CORNEC

0 Original

0 Expédition certifiée conforme
Pour le Maire

N°Enregistrement :

2789/18

Certifié exécutoire compte tenu de

l'affichage en Mairie, 08 OCT. 2018

Le

Et de la réception en Sous-Préfecture,

Le

08 OCT. 2018

Par délégation du Maire,
L'Attachée territoriale,




S. MIGLIORE

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme Alexandra BORCHIO-FONTIMP, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées. Le Rapporteur expose à l'Assemblée :



00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 -
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE
PUBLIC ROUTIER

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

La Commune d'Antibes est propriétaire d'un grand terrain de 5ha environ qu'elle a acquis avec d'autres parcelles suivant acte de Maître GALLAIS, alors notaire à Antibes le 14 mars 1933 et acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation en date du 24 octobre 1973 établi par Maître LEPLAT situé à Antibes, quartier des Trois Moulins, longé au Nord par un espace boisé classé et au Sud par la rue des Trois Moulins. Ces parcelles sont aujourd'hui cadastrées au cadastre remanié HA 004 pour 108 602 m², HA 005 pour 492 m² et HA 006 pour 8 m². Considérant qu'entre 1933 date de la première acquisition et 1956, date de la création du fichier immobilier il n'y a pas eu de transcription ou de titre opposable, ce patrimoine étant seulement inscrit à l'actif de la Commune d'Antibes, ces parcelles sont donc réputées appartenir à la Commune d'Antibes.

Ces terrains sont accessibles par une voie à double sens de circulation connectée directement à la RD 535 puis RD 35 reliant Sophia Antipolis au centre-ville d'Antibes et dénommée « rue des Trois Moulins ».

Ils sont aujourd'hui affectés à des équipements publics sportifs et de loisirs actuellement présents sur le lot A1 au sud de la voie du Bus à Haut Niveau de Service (tennis, club house, volley, football, beach-volley, basket, handball, fausse à saut, d'entrepôts techniques, de locaux d'accueil et vestiaires, parkings, voie d'accès) et d'une déchetterie sur le lot A2 au Nord de la voie du BHNS.

Afin d'assurer une cohérence dans le développement du secteur, des orientations générales ont été fixées dans les différents documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PADD etc..) comme suit :

- constituer une véritable vitrine économique pour la technopole Sophia Antipolis le long de l'autoroute ;
- privilégier les activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole ;
- marquer l'entrée de la technopole Sophia Antipolis avec une architecture signal ;
- privilégier une architecture vertueuse d'un point de vue environnemental ;
- intégrer de bonnes performances énergétiques et le respect des contraintes environnementales notamment en matière d'impact hydraulique (bassin de la Valmasque et de la Brague) ;

Ces terrains s'inscrivent donc dans un projet global de développement de Sophia Antipolis à l'horizon 2030, construit autour du projet du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), lien fédérateur le long duquel se développeront de nouvelles opérations d'aménagement en liaison avec les centralités existantes de la Technopole (en référence au Plan de Déplacements Urbains approuvé le 5 mai 2008).

Aussi, dans le cadre des nouvelles compétences obligatoires des communautés de communes et communautés d'agglomération consenties par la Loi NOTRe du 7 août 2015, figure celle du développement économique. Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis a délimité des périmètres de Zones d'Activités Economiques sur son territoire dans lesquelles figure le terrain communal au sein de la ZAE DES TROIS MOULINS, secteur d'intérêt communautaire faisant l'objet de réflexions, de prospectives sur l'aménagement et sur le développement durable.

La parcelle HA 004 pour partie fait l'objet d'un appel à projet organisé par la CASA avec le concours de la SPL Antipolis Avenir visant dans le respect des principes d'impartialité et transparence, à sélectionner parmi les candidats qui se sont manifestés, l'attributaire du droit d'acquisition dans la perspective d'un transfert en propriété de ce foncier communal. Cette cession sera réalisée au prix du marché. Le prix sera déterminé en fonction de l'offre retenue après négociations, sans que ce prix ne puisse être inférieur à l'estimation de France Domaine.

Le programme global prévisionnel de l'appel à projet prévoit une constructibilité de 30 000 à 40 000 m² de surface de plancher sur ce périmètre restreint destinés à des activités et services aux entreprises, des



00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 -
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE
PUBLIC ROUTIER

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

espaces publics et espaces verts en lien avec la réalisation du projet et du BHNS et des modes actifs existants environnants et projetés. Il est à noter que le PLU en vigueur et sa révision arrêtée le 6 juillet 2018 en Conseil Municipal autorise déjà une telle constructibilité.

Avant tout transfert de propriété, la Collectivité doit s'assurer de la nature des biens relevant du domaine public de celle relevant du domaine privé dans le périmètre de la ZAE en vue de procéder au déclassement des biens relevant du domaine public pour l'intégrer à l'issue de la procédure dans le domaine privé permettant ainsi son aliénation.

Ce foncier communal se compose donc à la fois d'équipements publics mais aussi de voies d'accès et de deux parkings aménagés. Deux procédures sont applicables une fois la désaffectation constatée à savoir :

- prononcer le déclassement des biens du domaine public ne relevant pas de la voirie communale ;
- recourir à la procédure de déclassement avec enquête publique pour les biens publics relevant de la voirie et ses dépendances et accessoires conformément aux articles L.141-3 et suivants, R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière, et L. 318-3 du Code de l'urbanisme, en vue de prononcer leur déclassement.

Néanmoins, bien que l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) prévoit que « *sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant, qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas, ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.* » et que l'article L. 2141-1 du CG3P dispose, depuis le 1^{er} juillet 2006 qu' « *un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ;* l'article L.2141-2 du même Code modifié par la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 (article 35) dit loi Sapin2, et l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 énoncent :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».



00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 -
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE
PUBLIC ROUTIER

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Désormais, la possibilité de déclassement par anticipation est ouverte aux collectivités territoriales pour les immeubles appartenant au domaine public artificiel et affectés à un service public. C'est en ce sens qu'il a été décidé de passer par application des dispositions récentes de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, celles de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et enfin, celles de l'article L. 2141-2 du CG3P permettant de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public, et donc poursuivre leurs avancées dans les procédures de cession de biens leur appartenant sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement.

Dans le cas du foncier de la ZAE DES TROIS MOULINS, la désaffectation nécessaire au déclassement et donc à la cession des biens pour la réalisation du projet, aurait par principe, nécessité la fermeture de tout le site à l'usage du public. La fermeture immédiate des équipements sportifs et tous locaux accessoires, aurait posé un véritable problème à l'ensemble des usagers. Compte tenu des nécessités du service public tenant à la continuité de l'utilisation des terrains selon leur affectation actuelle, leur désaffectation est différée au plus tard à la fin de l'année scolaire et sportive 2018/2019.

Cette désaffectation s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels par la Ville sur des sites plus appropriés, ainsi que les travaux nécessaires de démantèlement, démolitions des équipements pour libérer les terrains.

Au demeurant, les installations sportives actuelles au sein de la ZAE des Trois Moulins, construites au début des années 80, ne répondent plus dans leur fonctionnalité et leurs caractéristiques techniques aux besoins des usagers. Aussi, concernant les équipements sportifs et ses annexes, la Ville a donc opté pour des équipements plus adaptés à la pratique sportive des pratiquants sur des sites existants appartenant à la Commune d'Antibes, permettant ainsi d'améliorer les installations sportives municipales tout en répondant aux dispositifs normatifs et sécuritaire.

Ces nouveaux équipements, destinés à accueillir un public varié pour un large éventail de pratiques éducatives, sportives, de loisir ou de compétition, illustre la volonté de la Ville d'améliorer l'attractivité des quartiers concernés par une relocalisation de proximité et d'offrir aux habitants des équipements publics de qualité.

Dans le cadre réglementaire de la procédure, une étude d'impact est établie pour apprécier-les options retenues avec leurs coûts.

Concernant la déchetterie présente sur le site, il est pris acte que par délibération du 24/09/2018, le Conseil Syndical d'UNIVALOM, compétent en matière de déchetterie, s'est prononcé sur la désaffectation de la déchetterie d'Antibes se trouvant dans le périmètre de la ZAE des Trois Moulins qui sera relocalisée sur un site en cours d'étude, pour couvrir les besoins des populations réparties sur un bassin de vie entre Vallauris, Antibes, Biot et Villeneuve Loubet. Cette désaffectation en vue du déclassement par la Commune d'Antibes et de la cession des biens liée au développement d'activités économiques dans cette partie de la ZAE des Trois Moulins de la CASA, a été décidée avec une prise d'effet différée au 31 décembre 2019, conformément à l'article L. 2141-2 du CG3P, pour permettre d'assurer la continuité du service public.



00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 -
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE
PUBLIC ROUTIER

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

Il est précisé que la désaffectation de la déchetterie, s'accompagnera de la prise en charge de la relocalisation des équipements actuels de la déchetterie par UNIVALOM, ainsi que les travaux nécessaires de démantèlement, démolitions des installations pour remettre en état les terrains, le site devant être mis en sécurité et placé dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts de l'environnement et qu'il permette l'implantation de ces activités économiques nouvelles, orientées vers des activités tertiaires et de services en lien avec les activités de la technopole, conformément aux principes de la ZAE.

Il y a donc lieu de se prononcer dans ces conditions sur le déclassement du domaine public de ces biens, hormis les biens relevant du domaine public routier de la Commune, qui doivent être, quant à eux, soumis à enquête publique à cette fin.

L'opérateur, qui sera sélectionné, pourra ainsi déposer son permis de construire sur le terrain communal, pré commercialiser son programme et plus généralement purger toutes les conditions suspensives qui seront fixées dans le compromis de vente du terrain alors même que les usagers continueront à profiter des installations sportives et de la déchetterie sur le tènement foncier à céder.

Les avantages de ce déclassement anticipé et de cette désaffectation différée sont donc nombreux tant en matière de confort de vie de tous les usagers de ces équipements publics, que de temps pour la Commune et le Syndicat mixte Univalom pour relocaliser lesdits équipements.

OUÏ CET EXPOSÉ

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention : Mme DUMAS)

- **CONFIRME** qu'au vu des titres de propriété de respectivement de 1933 et 1973, en l'absence de transcription opposable, les parcelles HA 004, 005 et 006 appartiennent à la Commune d'Antibes ;
- **DIT** que la désaffectation desdits équipements sus-désignés est différée, selon les échéances sus-exposées, conformément à la loi et à l'article L. 2141-2 du CG3P, pour permettre d'assurer le service public ;
- **PRONONCE** le déclassement par anticipation des équipements publics sur le périmètre de la ZAE DES TROIS MOULINS à Antibes parcelle HA 004p, rue des Trois Moulins se composant de divers plateaux sportifs, locaux techniques et locaux d'accueil, logements de fonction et d'une déchetterie dans les conditions de transfert de la compétence économique à la CASA et sous réserve de la majorité qualifiée de l'article L. 5211-17 du CGCT en vue du transfert en pleine propriété de ladite parcelle communale ;
- **PRONONCE** le déclassement par anticipation des parcelles HA 005 et HA 006 sur le périmètre de la ZAE DES TROIS MOULINS à Antibes, comprises entre la voie et la parcelle HA 004 et affectés auxdits équipements sportifs, ainsi déclassés ;
- **PREND ACTE** de la mise en œuvre de la procédure avec enquête publique en vue du déclassement par anticipation biens de la commune relevant du domaine public routier ;



00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 -
DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE
PUBLIC ROUTIER

Commission(s) : URBANISME - ENVIRONNEMENT - DEVELOPPEMENT DURABLE - SANTE - MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

- **DIT** que Monsieur le Maire prendra un arrêté d'ouverture d'enquête publique avec la désignation d'un commissaire-enquêteur conformément aux dispositions du Code de la voirie routière ;
- **DIT** que les conclusions du Commissaire-enquêteur seront présentées lors d'une prochaine séance du Conseil municipal en vue de prononcer le déclassement par anticipation des biens relevant du domaine public routier ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à ces déclassements.

Accusé réception Sous-préfecture :
Identifiant de l'acte :

Ainsi fait les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,


Jean LEONETTI

"Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de NICE, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux."



Accusé de réception préfecture**Objet de l'acte :**

DCM N.00-4 - ZAE DES TROIS MOULINS - ROUTE DES TROIS MOULINS - PARCELLES HA 004p/HA 005/HA 006 - DÉCLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL ET DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

Date de transmission de l'acte : 08/10/2018

Date de réception de l'accusé de réception : 08/10/2018

Numéro de l'acte : DCM2789-18 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 006-210600045-20181005-DCM2789-18-DE

Date de décision : 05/10/2018

Acte transmis par : Sophie LUBRANO LAVADERA

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public

