COMMUNAUTÉ DE LA
RIVIERA FRANÇAISE

Séance du Conseil du 11 octobre 2022

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°150/2022

Information sur le traité de concession en date du 17 août 2020 entre la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et la Société Publique Locale d'Aménagement Riviera Française Aménagement

L'an deux mille vingt-deux, le onze octobre à dix-sept heures, le Conseil Communautaire d'Agglomération de la Riviera Française, dûment convoqué le cinq octobre deux mille vingt-deux s'est assemblé dans la salle du conseil communautaire, 16 rue Villarey à MENTON (06500), sous la présidence de M. Yves JUHEL, Président.

M. Sébastien OLHARAN a été nommé Secrétaire de Séance et procède à l'appel.
Etaient présents, pour les différentes communes :

BEAUSOLEIL :	M. Gérard SPINELLI, Mme Cindy GENOVESE (arrive à 17h37 avant le vote de l'affaire n°1), M. Alain DUCRUET, excusé, Mme Eléonore PATERNOTTE, excusée donne pouvoir à Mme Cindy GENOVESE, M. Nicolas SPINELLI, (arrive à 17h10 avant le vote de l'affaire n°1), Mme Danielle LISBONA, excusée donne pouvoir à M. Alain DUCRUET, M. Edouard-Jean CURTET, excusé donne pouvoir à M. Gérard SPINELLI, M. Stéphane MANFREDI
BREIL-sur-ROYA :	M. Sébastien OLHARAN
LA BRIGUE :	M. Daniel ALBERTI
CASTELLAR :	Mme Anne-Marie ARSENTO-CURTI, excusée donne pouvoir à M. Paul COUFFET
CASTILLON :	M. Olivier CHANTREAU
FONTAN :	M. Philippe OUDOT (arrive à 17h31 avant le vote de l'affaire n°1)
GORBIO :	M. Paul COUFFET
MENTON :	M. Yves JUHEL, Mme Stéphanie JACQUOT, Mme Marinella GIARDINA, Mme Elodie ROBERT, excusée, M. Christian TUDES, M. Mathieu MESSINA, (quitte la séance à 19h02 avant le vote de l'affaire n°24), M. Patrice NOVELLI, Mme Sylviane ROYEAU, excusée donne pouvoir à M. Yves JUHEL, M. Jean-Claude ALARCON, (quitte la séance à 18h02 avant le vote de l'affaire n°3), Mme Isabelle ALMONTE excusée donne pouvoir à Mme Marinella GIARDINA, M. Nicolas AMORETTI, excusé donne pouvoir à M. Christian TUDES, Mme Joanna GENOVESE, excusée donne pouvoir à Jean-Claude ALARCON, M. Florent CHAMPION, excusé donne pouvoir à M. Patrice NOVELLI, M. Anthony MALVAULT, excusé, Mme Sandra PAIRE, excusée donne pouvoir à M. Cédric MONTEIRO, M. Cédric MONTEIRO, Mme Martine CASERIO, M. Daniel ALLAVENA, excusé
MOULINET :	M. Guy BONVALLET (quitte la séance à 18h36 avant le vote de l'affaire n°17)
ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN :	M. Patrick CESARI, Mme Solange BERNARD, M. Jean-Louis DEDIEU, Mme Patricia LORENZI, M. Christophe GLASSER, excusé donne pouvoir à Mme Solange BERNARD, Mme Véronique BATONNIER, M. Ghislain POULAIN, M. Guillaume CONTESSE
SAINTE AGNES :	M. Albert FILIPPI
SAORGE :	Mme Brigitte BRESC
SOSPEL :	M. Jean-Mario LORENZI, Mme Martine FERRERO
TENDE :	M. Jean-Pierre VASSALLO (arrive à 17h22 avant le vote de l'affaire n°1)
LA TURBIE :	M. Jean-Jacques RAFFAELE, Mme Brigitte ALBERTINI, excusée donne pouvoir à M. Jean-Jacques RAFFAELE

Date d'affichage : 17 OCT. 2022

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Séance du 11 Octobre 2022

Délibération n°150/2022

OBJET : Information sur le traité de concession en date du 17 août 2020 entre la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et la Société Publique Locale d'Aménagement Riviera Française Aménagement

RAPPORTEUR : Monsieur Patrick CESARI, Vice-Président

Préambule

Le 7 avril 2016, l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) décidait, à l'unanimité, de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le foncier de l'ancienne base aérienne 943 à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN situé Avenue François de Monléon sur une parcelle de terrain cadastrée section AH N°46 d'une contenance de 3ha 54a 84ca environ.

Dans la perspective du réaménagement du site, l'État a cédé le 15 juin 2016 son foncier à la CARF - par le truchement de l'Établissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur - en vue de réaliser un programme de construction sur une surface de plancher de 50 271 m², étant ici rappelé que la surface de plancher était initialement fixée à 70.000 m².

Par acte de cession modificatif en date du 27 juillet 2018, l'État a consenti à ramener à une surface de plancher de 41 000 m² (+/- 1%) le programme de réalisation à la charge de la CARF, lequel comprend in fine :

- 30750 m² de logements portant sur 405 logements dont 150 logements sociaux
- 4550 m² de multiplex d'activité-commerces-loisirs
- 5700 m² d'équipements publics avec 1000 m² à usage de salle polyvalente dont un centre culturel, 400 m² destinés à une école de musique, 300 m² réservés aux forces de sécurité et 4000 m² de groupe scolaire et de cantine.

La SPLA et la CARF ont signé le 17 aout 2020 un traité de concession, validé par l'assemblée délibérante de la CARF à l'unanimité et par lequel l'établissement public transfère à la SPLA, la réalisation de cette opération en qualité d'aménageur.

1 - Rappel du contexte :

La commune de Roquebrune-Cap-Martin est située dans le département des Alpes-Maritimes entre Monaco et Menton sur laquelle se trouve l'ancien site de la Base Aérienne « Gardanne ».

Ce site, comme précisé ci-dessus, se situe Avenue François de Monléon sur une parcelle de terrain cadastrée section AH N°46 d'une contenance de 3ha 54a 84ca environ.

Une convention d'intervention foncière en date des 12, 15 et 28 janvier 2016 a été passée entre la CARF, l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) et la commune de Roquebrune Cap Martin relative au portage foncier de ce site par EPF PACA. L'intervention de ce dernier a permis d'assurer la maitrise globale de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a renforcé la

possibilité pour l'ETAT et ses établissements publics de mettre à disposition les immeubles bâtis et non bâtis leur appartenant en vue de leur cession à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes de construction comprenant essentiellement des logements dont une partie est réalisée en logement social.

La valeur vénale de l'Immeuble s'élevait à trente millions six cent dix mille quatre cent soixante euros
(30 610 460. €) établie par la Direction Départemental des Finances Publiques du Département des Alpes Maritimes.

Au regard de la Loi susmentionnée et en application des dispositions de l'article R.3211-15 VI du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), le montant total et le taux global de la décote sur la valeur vénale de l'immeuble s'élèvent à :

- Montant total de la décote : 9 183 135 €
- Taux global de la décote : plafonnée à 30 %.

La vente entre l'État et EPF PACA a ainsi été consentie moyennant le prix de vingt et un millions quatre cent vingt-sept mille trois cent quinze euros (21 427 315 €)

Conformément aux engagements pris avec l'ensemble des partenaires, il a été arrêté une procédure de zone d'aménagement concerté.

Dans ce cadre, la CARF a lancé un concours de programmation technique et architecturale en vue de l'aménagement de ce site sous la forme d'une ZAC avec une surface totale de plancher de 41 000 m² (+/- 1%).

Au regard de ces objectifs a CARF a décidé :

- Par délibération adoptée à l'unanimité de son conseil communautaire du 4 avril 2016, déposée en Préfecture de Nice le 07 avril 2016 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil communautaire en date du 9 juillet 2018.

- Par délibération en date du 24 juin 2019, adoptée à l'unanimité de mettre en œuvre ce projet d'aménagement dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme ;

- Par délibération en date du 22 juillet 2020, adoptée à l'unanimité, de désigner la SPLA « Riviera Française Aménagement » en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales,

- Les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. Les engagements de la CARF

La CARF, Collectivité concédante s'engage à :

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221017-150_2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- S'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- Céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement en application des dispositions prévues dans les contrats et conventions passés entre / avec l'Etat, EPF PACA et la Ville de Roquebrune Cap Martin.

- Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à et qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;

- en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;

- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

3. Les Missions et engagements de l'aménageur, la SPLA

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur a en charge les tâches suivantes :

- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

- Gérer les biens acquis

- Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,

- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

- De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération

- Céder, commercialiser, par le biais de tous moyens et toutes procédures qu'elle jugera la plus opportune les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;

- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés, assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et

- d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement, tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés, d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

4. Un projet concerté

Dans le cadre de la ZAC « Coeur de Carnolès », la première concertation publique a été organisée dès le 04 avril 2016.
Elle s'est traduite par :

- Une exposition évolutive du projet sous forme de panneaux, disposés durant toute la procédure au service de l'urbanisme de la Mairie de Roquebrune Cap Martin et au siège de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française aux heures et jours d'ouverture habituels
- Des affiches et invitations pour informer les habitants des temps de concertation publics.

- Un atelier participatif, sous la forme de sessions, organisé sur site pour une présentation du projet en septembre 2016. Ces rencontres ont donné lieu à des échanges fructueux avec la population, repris dans les comptes rendus.

- Des articles de presse réguliers qui ont donné écho à l'évolution de ce projet
- Une mise à disposition de registres destinés aux observations de toute personne intéressée à la Ville comme à la CARF mai 2016.

- Une réunion publique de fin de concertation organisée le 22 mai 2018

Expositions évolutives

Des panneaux explicatifs ont été exposés tout au long du projet au service urbanisme de la mairie de Roquebrune- Cap-Martin et au siège de CARF, aux heures et jours d'ouverture. À travers de panneaux évolutifs, le bloc communal s'est ainsi attaché à sensibiliser le public à l'élaboration de la ZAC et à expliquer de manière pédagogique et synthétique les points-clés de chaque étape.

Affiches et invitations

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Afin d'informer les citoyens des différentes rencontres organisées dans le cadre de la concertation, des affiches annonçant le lieu, l'objet et la date des rendez-vous, ont été exposées.

Dans l'objectif d'intégrer au mieux les habitants dans cette démarche participative, des invitations ont également été rédigées.

- **Articles de presse**

Des articles de presse permettant de garder une dynamique de communication positive et d'intéresser ainsi de nouveaux publics ont été rédigés afin de tenir informée la population des différents évènements de concertation mais également pour maintenir un fil rouge tout au long de l'élaboration du projet.

- **Ateliers sur site**

Le 27 septembre 2016 s'est tenu un atelier participatif sur la base aérienne 943, sous la forme de sessions. L'objectif de ce rendez-vous citoyen était de permettre à la population de s'informer sur le projet, de se rendre compte concrètement de l'espace de la base aérienne 943 et de formuler des besoins et souhaits quant à son aménagement.

- **Réunion publique**

Une réunion publique de fin de concertation a été organisée au siège de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française le 22 mai 2018. La réunion a permis d'expliciter le projet de la ZAC à un large public, de montrer l'évolution du projet via la démarche de concertation et de répondre aux questionnements des personnes présentes.

- **Registre de concertation**

Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée par le projet de ZAC a été disposé dans le service d'urbanisme de la mairie de Roquebrune-Cap-Martin et au siège de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, depuis mai 2016.

À l'issue de cette concertation, Le public a souligné notamment l'objectif vertueux de végétalisation de l'espace (30% d'espaces verts), et souligne l'importance qu'il accorde à la prise en compte de la dimension environnementale dans la conception du projet, y compris dans le contexte du changement climatique en cours.

À l'issue de cette première concertation, l'assemblée délibérante de la CARF a décidé, à l'unanimité, le 24 juin 2019 de la création de cette ZAC.

La 2ème concertation du public a eu lieu du 08 mars au 7 avril 2022 par le biais d'une participation par voie électronique, ce, dans le cadre de l'étude d'impact en phase réalisation de la ZAC.

La même procédure que celle décrite supra sera mise en œuvre afin d'arriver à l'approbation du dossier de réalisation par la CARF.

5- Point d'avancement des missions de la SPLA

Au regard des missions confiées, ci-après un point sur les procédures menées par la SPLA :

- **Mise à jour de l'étude d'impact dans le cadre du dossier de réalisation**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a été saisie dans le cadre du dossier de création de la ZAC approuvé par délibération n°90/2019 du conseil communautaire de la CARF en date du 24 juin 2019, Elle a émis un avis le 08 octobre 2018 avec comme principales recommandations :

Accusé de réception en préfecture
006-240600151-20221012-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Évaluer, conformément à l'alinéa III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, les incidences environnementales globales à l'échelle du périmètre de projet de l'aménagement « gare de Carnolès ».
- Démontrer que la mise en œuvre du projet respecte la réglementation sur les espèces protégées, conformément à l'article L. 411-1 du code de l'environnement qui interdit les atteintes à ces espèces.
- Préciser la déclinaison opérationnelle des orientations paysagères lors de la mise au point du projet, notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC, lorsque les caractéristiques des aménagements seront connues avec plus de précision, dans le cadre d'une analyse paysagère détaillée.

Ces recommandations doivent être prises en compte dans le cadre du dossier de réalisation avec notamment une actualisation de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC selon les échéances ci-après :

- Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC et mise à jour de l'étude d'impact :**22 février 2021**

Il est ici rappelé que dans le cadre de la gouvernance mise en place avec les services de l'État, et EPF PACA, le projet d'actualisation de cette étude d'impact a été transmise à la DDTM le **03 novembre 2020** pour une lecture experte avant saisine officielle de l'autorité environnementale. La DDTM a définitivement validé l'étude d'impact le **18 janvier 2021** après un renvoi le **21 décembre 2020** à la suite de leurs remarques sur le dossier et une relance de la SPLA le **18 janvier 2021**

- Avis et recommandations de l'autorité environnementale : **12 mai 2021**
- À la suite de la réception de l'avis, un mémoire en réponse est rédigé : Transmission du mémoire en réponse à l'AE le **30 septembre 2021**
- Concomitamment à la rédaction du mémoire en réponse, la participation du public par voie électronique est organisée. Cette participation porte sur le projet de dossier de réalisation, l'étude d'impact et le mémoire en réponse : PPVE **du 8 mars au 7 avril 2022**
- Approbation du dossier de réalisation : **décembre 2022**

❖ **<u>Dossier de déclaration Loi sur L'eau à l'échelle de la ZAC comprenant l'analyse des différentes rubriques de la nomenclature de cette loi susceptible d'impacter le projet et la sélection des thèmes applicables au projet de ZAC</u>**

Tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement :

- La déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- L'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

La ZAC fait l'objet d'une déclaration et à ce titre :

- Dépôt du dossier auprès de la DDTM le **09 octobre 2020** et réceptionné par la DDTM le **14 octobre 2020**
- Demande complément DDTM le **08 décembre 2020**
- Nouveau dépôt le **08 mars 2021**
- Rejet tacite le **13 avril 2021**
- Nouveau dépôt le **14 septembre 2021**
- ***<u>Récépissé dépôt déclaration 07 octobre 2021</u>***

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Ce récépissé concerne les ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet et leur entretien. La SPLA déclare mettre en place une gestion à la parcelle de la pluie d'occurrence centennale à travers les ouvrages suivants :

- Trois bassins de rétention de volume utile : 650 m3, 650 m3 et 2 500 m3, dont la gestion et l'entretien seront à la charge du futur syndicat de copropriétaires ou association de syndicale libre (ASL) ;
- Un bassin de rétention et d'infiltration de volume utile : 1 000 m3, dont la gestion et l'entretien seront à la charge de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF);
- Une zone de rétention ultime aérienne, « jardin d'orage sec et théâtre de verdure », de volume utile : 1 500 m3, ont la gestion et l'entretien seront à la charge de la communauté d'agglomération de la Riviera française (CARF)

Ce système de gestion des eaux pluviales peut surverser vers le réseau communal d'eau pluvial dans le cas d'une pluie supérieure à la centennale et lorsque les ouvrages sont à saturation. Le bassin de rétention final possède un ajutage dimensionné de manière à obtenir un débit de fuite vers le réseau communal de 101/s/ha.

❖ **Dérogation espèces protégées**

Dans le cadre de l'établissement de la demande d'autorisation environnementale, l'étude d'impact et les expertises naturalistes réalisées ont mis en évidence la présence d'espèces inscrites sur des listes de protection. À l'issue de la mise en œuvre des mesures d'atténuation (évitement et réduction), des impacts résiduels sont malgré tout attendus. La maîtrise d'ouvrage a donc sollicité une demande de dérogation exceptionnelle pour la destruction d'individus, le déplacement d'espèces et la destruction/altération d'habitats d'espèces, au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.
Le dossier déposé rappelle le contexte du projet et le cadre règlementaire dans lequel s'inscrit cette demande de dérogation. Il expose la nature et les justifications du projet. Ensuite, l'état initial de l'environnement naturel et des espèces protégées recensées sont présentés. Les résultats des évaluations des impacts liés aux aménagements sur les espèces protégées sont repris. Les mesures d'atténuation et d'accompagnement sont décrites. Enfin, des mesures compensatoires sont proposées à l'approbation du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN).

- Définition des mesures de compensation et échanges avec l'équipe de projet et rédaction du dossier de demande : **Septembre – Novembre 2020**
- Dépôt de la demande, coordination, échanges avec la DREAL : **Janvier 2021**
- Transmission dossier DREAL PACA **7 décembre 2021**
- Consultation du public effectuée par la DREAL : **14 janvier – 15 février 2022**
- Par avis du **24 février 2022**, le conseil scientifique régional de protection de la nature de la région PACA a émis ***un avis favorable*** sous réserve notamment de faire valider par des herpétologues au sein du CSRPN, l'opportunité de relâcher dans l'ENS du Cros de Casté une partie des hémidactyles capturés dans la ZAC de Carnolès, notamment en fonction des abondances de tarentes et d'hémidactyles qui seront révélées par le diagnostic du site.

❖ **Appel à projets**

Cet appel à projets pour la cession de charges foncières porte sur le macro-lot qui se compose de :

- Un ensemble de 10 immeubles comprenant 405 logements dont 150 logements sociaux
- Des commerces et des bureaux.
- Un socle commun à tous les immeubles : le pied de colline. L'insertion d'un plateau animé en pied de colline permet de minimiser l'impact des infrastructures en sous-sols. Ce

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- socle contient les commerces et crée un front animé sur la diagonale (avenue Maréchal Foch prolongée) ainsi qu'un socle architectural et urbain. Ce soubassement unifie et fédère les volumes de logements qui se posent sur lui. Ce socle comprend également le stationnement accessible depuis la future rue.
- Un sous-sol accueillera les parkings nécessaires à l'ensemble des constructions qui seront édifiées (à titre indicatif, 844 places conformément au PLU). Eu égard à l'aspect

  environnemental du projet, ces surfaces de parking en sous-sol seront construites de manière qu'un minimum de 30% de la surface de l'unité foncière demeure en pleine terre.

- Des espaces extérieurs intrinsèques aux opérations immobilières dont :
  - Une sente piétonne qui desservira les 10 immeubles.
  - Les jardins individuels privés et collectifs privés aménagés en vergers et restanques.
  - Les abords du macro-lot en lien avec l'espace public.
  - Un espace piétonnier reliant l'Avenue de Verdun et le groupe scolaire côté Avenue de la Paix
  - Une placette donnant sur l'avenue de Verdun.
  - 300 m² dédiés aux forces de sécurité

Emprise du macro-lot

L'Appel à projets se déroule en deux phases : Phase I « candidatures » - Phase II « Offres »

- Lancement de l'appel à projets – Phase I « Candidatures » : 5 octobre 2020 pour une date de réception des candidatures fixée au **5 décembre 2020**
- Sélection d'une ou de cinq (5) équipes autorisées à participer à la phase II « Offres » : **Janvier 2021**
- Lancement de l'appel à projets – Phase II« Offres» : **Mars 2021**
- Auditions / Négociations avec 3 candidats sélectionnés : **Aout 2021 – Avril 2022**
- Choix du promoteur : **Octobre 2022**

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

❖ **Adaptation du PLU de RCM – Procédure de modification simplifiée :**

Le site de l'ancienne base aérienne 943 a fait l'objet, avant la création de la ZAC Cœur de Carnolès, d'une servitude d'attente d'un projet d'aménagement global sur le fondement de l'article L. 151-40 du CU. Cette servitude permet de geler l'urbanisation d'un secteur, situé en zone U ou AU, pendant une durée de cinq ans dans l'attente de l'élaboration d'un projet global, en interdisant toute demande d'autorisation d'urbanisme. Afin de permettre la réalisation de la ZAC Cœur de Carnolès, cette servitude doit être levée.

En outre, au regard du projet envisagé, il est nécessaire d'adapter deux articles du PLU :

L'article UB6 relatif à l'implantation des constructions, dans la mesure où les bâtiments seront en débord de 2,4 mètres en lieu et place de 1,2 mètres ;

L'article UB10 relatif à la hauteur des constructions, dans la mesure où la hauteur frontale des immeubles dépassera de 21 mètres en lieu et place d'une hauteur frontale qui ne peut dépasser 18 mètres. Il est ici rappelé que l'adaptation de cet article ne vaut que pour les rez-de chaussée accueillant les activités dédiées aux commerces et aus services de la ZAC et se situant le long de la « Rambla ».

Ainsi, une procédure de modification de droit commun a été mise en œuvre et les deux articles concernés ont été ainsi adaptés comme suit :

➢ **UB6 relatif à l'implantation des constructions**

« Les balcons et débords de toit peuvent être autorisés en surplomb des emprises publiques existantes ou à créer et des marges de recul, sur une profondeur n'excédant pas 1,20 mètres.
Dans le cadre d'une opération d'aménagement, lorsque les dépendances des chaussées sont d'une largeur supérieure à 2,50 mètre, les balcons et débords de toit peuvent être autorisés en surplomb des voies publiques existantes ou à créer jusqu'à deux mètres pour les bâtiments d'habitations, comprenant en rez-de-chaussée et donnant sur la voie, des surfaces exclusivement dédiées aux commerces de détail, ou à l'artisanat, ou à la restauration ou aux activités de service accueillant du public et aux parties communes du bâtiment. Toutefois, ils devront se situer à plus de 5 mètres au-dessus du sol des voies et emprises publiques existantes ou à créer »

➢ **UB10 relatif à la hauteur des constructions**

« La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 21 m dans le secteur UBa et 18 m dans le secteur UBb. Par exception, en secteur UBb dans le cadre d'une opération d'aménagement, un bâtiment à usage d'habitations peut être d'une hauteur supérieure à la hauteur absolue prescrite par le règlement de la zone dans les cas où le bâtiment comprend en rez-de-chaussée des surfaces exclusivement dédiées aux commerces de détail, à l'artisanat, à la restauration ou aux activités de service, accueillant du public et aux parties communes du bâtiment, sans pouvoir excéder 20 m et dans la limite de 6 niveaux (R+5) ».

Conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été consultées et ont émis ***des avis favorables*** à ce projet.

Conformément aux articles L 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, une enquête publique a organisé du 11 octobre au 12 novembre 2021 sous l'autorité de Monsieur Claude HENNEQUIN, commissaire enquêteur désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Accusé de réception en préfecture
006-210605150-20221015-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Aux termes de ses conclusions, le commissaire enquêteur a notifié à la commune son ***avis favorable*** le 10 décembre 2021.

Cette procédure de modification a ainsi fait l'objet de l'approbation de l'assemblée délibérante de la ville de Roquebrune Cap Martin le **31 janvier 2022.**

❖ **Travaux sous maitrise d'ouvrage SPLA**

- Par avis en date du **10 février 2022,** la SPLA a lancé un marché public relatif à la transplantation et à la mise en jauge des oliviers de l'écoquartier.

Ce marché a pour objet la transplantation d'une partie de la végétation afin de réaliser la conservation du patrimoine arboré du site. Les sujets (oliviers et platanes) seront mis en jauge durant une période d'environ 2 ans avant que les travaux de l'écoquartier coeur de Carnolès ne débutent. Elle sera suivie de la plantation de ces sujets dans le parc paysager.

- Esplanade
- Parc paysager
- Route traversante
- Avenue de Verdun
- Avenue François de Monléon (enrobée chaussée et trottoirs)
- Avenue de la Paix (enrobée chaussée et trottoirs)

❖ **Travaux sous maitrise d'ouvrage RCM**

- Groupe scolaire :
- Salle Polyvalente

❖ **Cession terrain EPF / SPLA**

La SPLA a acquis le terrain d'emprise de la BA auprès de l'EPF PACA le 19 juillet 2022 pour un montant de **27 753 982 €** selon les modalités ci-après :

-Prix de cession du terrain : **21 427 315 €**

-Remboursement des études et travaux de l'EPF PACA au titre de son portage foncier : **1 701 003 €**

-TVA : **4 625 664 €**

Le paiement de cette somme se fera selon l'échéancier suivant :

- **Paiement de 15 000 000 € à la signature de l'acte**
- **Paiement du solde de 12 753 982,37 € en janvier 2023**

6- Participation de l'aménageur aux couts des équipements publics

❖ **Bilan de la ZAC**

Dans le cadre de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme impose notamment les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps. ***Il s'agit du bilan prévisionnel de la ZAC.***

Le bilan prévisionnel permet d'analyser la faisabilité financière et économique de l'opération. Il permet en effet de lister l'ensemble des dépenses qui seront mises à la charge de l'opération et l'ensemble des recettes dont elle bénéficiera.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Dans le cadre de la ZAC « Cœur de Carnolès », différents bilans ont été établis par le lauréat du concours de programmation technique et architecturale lancé par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) entre 2019 (offre dans le cadre du concours) et février 2021, au moment du lancement de la phase offre de l'appel à projets en vue de la sélection du promoteur en charge de la réalisation du programme de construction.

Dans le cadre de l'appel à projets lancé par la SPLA, les candidats ont également établi un bilan de la ZAC sur la base de leurs ultimes offres financières.

Un bilan actualisé de la ZAC devra être effectué à la suite du choix définitif du promoteur.

❖ **La participation de la SPLA, aménageur, aux services publics**

Aux termes de l'article 15 du traité de concession signé entre la CARF et la SPLA, il est précisé, en application de l'article L311-4 du code de l'urbanisme qu'il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Au regard de ces dispositions, le traité de concession a établi la participation de l'aménageur aux équipements publics sous maitrise d'ouvrage de la commune de Roquebrune Cap Martin, comme suit et sous la forme d'un apport en foncier valorisé à un montant total de 5 160 000 € TTC :

- Groupe scolaire : 3 360 000 euros TTC
- Salle Polyvalente : 840 000 euros TTC
- Ecole de musique : 252 000 euros TTC
- Bureau de sécurité : 708 000 euros TTC

Il est enfin précisé que ce montant pourrait être amené à évoluer en fonction du programme de l'opération. Toute modification en ce sens devant être actée par voie d'avenant.

Cependant, l'article 24 du traité de concession établit que « le montant de cette participation est défini en fonction du programme de l'opération (…), ainsi que des éléments ***juridiques et financiers connus au jour de la signature du contrat….*** Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties »

Au moment de la signature du traité de concession le 17 aout 2020, les éléments financiers connus étaient ceux du bilan prévisionnel du 15 avril 2020 à savoir un résultat net de ***897 240 euros.***

7. Discussions en cours avec les services de l'État

Pour rappel, la cession entre l'État et l'EPF PACA a été conclue en application de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), lequel prévoit un mécanisme de décote lié à « *la réalisation de programmes comportant majoritairement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social* ».

L'acte de vente a également prévu un délai de réalisation fixé au 30 juin 2024, sur le fondement exprès du troisième alinéa du V de l'article L. 3211-7 du CG3P.

Ce délai a été cependant repoussé au 11 octobre 2024 conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Dans le cadre de la procédure d'appel à projets initiée par la SPLA, trois points d'attention sont apparus au regard de la rédaction de l'acte de cession. La SPLA, la CARF et la Commune de Roquebrune Cap Martin ont saisi les services de l'Etat sur ces sujets et restent à ce jour dans l'attente d'une réponse.

Le premier a trait à la réalisation et au financement du local dédié à l'accueil des forces de sécurité intérieure, le deuxième porte sur le délai de réalisation du programme imparti à la CARF pour réaliser les logements sociaux et le troisième concerne la détermination de la clause pénale applicable.

❖ **<u>La réalisation et le financement du local dédié à l'accueil de forces de sécurité intérieure</u>**

Ainsi que cela a été indiqué ci-dessus, l'acte de cession prévoit la réalisation - par la CARF ou son aménageur (en l'occurrence la SPLA « Riviera Française Aménagement ») - de locaux de 300 m² dédiés à accueillir les forces de sécurité intérieure.

L'acte de cession ne prévoyant pas les modalités de son financement ni de sa mise à disposition à l'État, les acteurs publics ont souhaité connaitre les conditions dans lesquelles ce dernier entend prendre possession des locaux que la CARF ou son aménageur était censé édifier à son profit.

Après échanges avec le préfet de département des Alpes Maritimes et le secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur, il ressort que l'État n'est plus intéressé par un tel espace et que, par conséquent, il n'entend pas procéder à l'acquisition de ces locaux.

Or, le coût de cet équipement est évalué à près de 900 000 € HT.

Si l'État n'a effectivement plus pour ambition de disposer d'un tel espace pour ses services de police, il apparaît nécessaire de modifier l'acte de vente pour que la CARF et par voie de conséquence, la SPLA, ne soit plus comptable de cette obligation et qu'elle puisse indiquer au promoteur chargé de réaliser ces infrastructures leur changement de destination.

La CARF et la Commune de Roquebrune Cap Martin demeurent persuadés de la nécessité de maintenir un service public de sécurité et de proximité dans ce nouveau quartier et envisagent à ce titre de dédier ce local aux besoins de la police municipale de Roquebrune-Cap-Martin.

❖ **<u>L'allongement du délai de livraison des logements sociaux</u>**

L'acte de cession prévoit que les logements sociaux doivent être livrés au plus tard le 30 juin 2024, délai légalement reporté au 11 octobre 2024 en raison de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID 19.

Le dernier calendrier prévisionnel de réalisation élaboré par la SPLA fait apparaître un dépassement du délai, lié au décès du président de la CARF au cours de la procédure de sélection du groupement chargé de réalisation du programme immobilier précité et à la nécessité d'attendre l'installation du nouveau président de la CARF à l'issue du renouvellement des assemblées délibérantes de Menton et de la CARF.

Pour leur part, les promoteurs candidats à l'acquisition des droits à bâtir évoqués plus-haut, ont confirmé ne pas pouvoir tenir les délais impartis, voire qu'ils ne seraient en mesure de livrer les 150 logements sociaux qu'à horizon avril-septembre 2025.

Ils s'engagent néanmoins à respecter leurs obligations dans un délai global de livraison entre 20 et 22 mois à compter du permis de construire purgé de tout recours.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Chacun des candidats érige ces conditions de délai en clauses suspensives, susceptibles d'être levées si l'État, et subséquemment la SPLA, apportait la garantie et l'engagement de modifier l'acte de cession en ce sens.

La nécessité de cette modification se justifie *à fortiori* dans la mesure où le dépassement n'est pas imputable aux parties au contrat de vente, ni au groupement qui sera sélectionné.

La faisabilité juridique d'une telle modification est conforme à l'avant dernier alinéa de l'article L. 3211-7 (V) précité du CG3P, en ce qu'il permet justement de disposer d'un calendrier qui excède les 5 ans initialement convenus.

En effet, cet article prévoit que : *« Lorsque la cession d'un terrain, bâti ou non, du domaine privé de l'État s'inscrit dans une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme [ce qui est le cas en l'espèce], et après accord des ministres chargés du logement et du domaine, au vu du rapport transmis par le représentant de l'État dans la région, la convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur peut prévoir une réalisation de l'opération par tranches échelonnées sur une durée totale supérieure à cinq ans, dont la première doit être réalisée dans un délai maximal de cinq ans, et permettant chacune un contrôle du dispositif de décote [...] ».*

Ainsi, il est possible de revoir le calendrier de réalisation des logements et de convenir avec l'État un calendrier de réalisation idoine.

Cet étalement de l'opération dans le temps est d'autant plus justifié qu'il correspond à la volonté du législateur.

Ces dispositions découlent effectivement de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2024 Accès au logement et urbanisme rénové (dite loi ALUR), plus précisément d'un article 76A adopté sur amendement en seconde lecture au Sénat, afin d'éviter de sanctionner la non-réalisation du programme de logements dans les cas de décote consentie lors d'une cession d'un bien du domaine privé de l'État ou d'un de ses établissements publics.

Les parlementaires ont en effet considéré que « *Ce dispositif s'avère inadapté pour la production de logements sur des terrains s'inscrivant dans une opération d'aménagement portant sur une importante surface de terrains. Pour de telles opérations [...] il est donc prévu de joindre à l'acte d'aliénation une convention prévoyant un dispositif de tranches sur chacune desquelles le contrôle du dispositif de décote s'applique.* »

En d'autres termes, la conclusion d'un avenant prévoyant un phasage des opérations sur un calendrier excédant le délai de 5 ans correspond bien à l'intention du législateur dès lors que la cession du foncier de l'État s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ce qui est le cas en l'espèce.

- **<u>La détermination de la clause pénale applicable en cas de non-réalisation des logements sociaux dans les délais impartis</u>**

À titre liminaire il y a lieu de préciser que cette question a trait à la non-réalisation totale (et non la réalisation partielle) de logements de sociaux.

Sur le fond, la problématique résulte de la rédaction du contrat de cession en ce qu'il prévoit qu'en cas de non-réalisation du programme de logements sociaux dans le délai de cinq ans, l'État est en droit de demander :

- Soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables

Accusé de réception en préfecture
[illegible]
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

- Soit le versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie.

Il s'agit de la reprise *in extenso* des dispositions l'article L. 3211-7 (V) du CG3P qui permet à l'État de disposer de deux types de clauses.

Or, en ne mentionnant pas laquelle de ces deux clauses pénales est applicable, la rédaction du contrat ne permet pas aux acquéreurs de connaître l'étendue de leurs obligations et interroge leur capacité à disposer des garanties financières notamment pour réaliser l'opération si une résolution devait être envisagée

Par conséquent, il a semblé impératif que l'État clarifie ce point et indique, au travers d'une lettre d'engagement, suivie d'un avenant, qu'il ne mettra en œuvre que la pénalité portant sur le doublement de la décote.

En effet, lors des auditions et des échanges avec les trois derniers candidats en lice les promoteurs ont fait part, en présence des services du préfet de département, de l'impossibilité de maintenir cette clause résolutoire dans la mesure celle-ci empêcherait inévitablement la revente des lots en état futur d'achèvement notamment aux accédants qui n'obtiendront pas leur financement si leur acquisition est-elle même faite sous condition résolutoire.

Les candidats n'entendent pas ici se soustraire de leurs obligations quant à l'application d'une pénalité en cas de non-réalisation totale du programme de construction mais proposent la mise en place d'un système de garantie à l'instar de la production d'une Garantie Financière d'Achèvement extrinsèque, dès réalisation de la promesse de vente par acte authentique.

Aussi, dans la continuité des différents échanges entretenus avec les services de l'ETAT, notamment lors de COPIL ou en COTECH, les acteurs publics maintiennent que pour pouvoir réaliser cette opération, il convient de lever purement et simplement cette condition résolutoire affectant la vente de l'État à l'EPF, tout en conservant bien entendu les sanctions financières en cas de non-réalisation totale ou partielle de la programmation.

Il est précisé que la levée d'une telle clause n'aura ni pour effet ni pour objet de remettre en cause les engagements des candidats sur le respect de leurs obligations à savoir :

- L'obtention d'un permis de construire définitif délivré dans le strict respect de la programmation.

Le candidat retenu a fait une proposition programmatique qui respecte au m² près la programmation issue de l'acte de cession.

- La fourniture d'une garantie financière d'achèvement, aux termes de laquelle un organisme financier se porte garant pour le promoteur de la bonne fin du programme

Le candidat retenu a apporté une telle garantie que la SPLA a soumis aux services de l'État.

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022

Le Conseil communautaire,
Après en avoir délibéré,

Prend acte de ce point d'information sur le traité de concession en date du 17 août 2020 entre la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et la Société Publique Locale d'Aménagement Riviera Française Aménagement

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance

Sébastien OLHARAN

Le Président

Communauté d'Agglomération de la RIVIERA FRANÇAISE

Yves JUHEL

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20221011-150-2022-DE
Date de télétransmission : 17/10/2022
Date de réception préfecture : 17/10/2022