

AR PREFECTURE

006-210601050-20180213-2018_03-DE
Regu le 27/02/2018



MAIRIE DE
ROQUEFORT-LES-PINS
06330

Téléphone : 04.92.60.35.00
Fax : 04.92.60.35.01

N° 2018/03

DATE DE CONVOCATION
06 février 2018

DATE D'AFFICHAGE
06 février 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 29
Présents : 21
Votants : 25

OBJET :

**ECHANGE DE
PARCELLES ENTRE
LA COMMUNE DE
ROQUEFORT-LES-
PINS ET LA SPL
SOPHIA DANS LA
ZAC DES « HAUTS
DE ROQUEFORT »**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Dix Huit
Le 13 février à 18H45

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 06 février 2018
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de

Monsieur Michel ROSSI, Maire,

Elus en exercice	Présents	Absents	Procuration a
M. ROSSI	+		
M. DUPRET TOUMIEU	+		
MME. ERKER	+		
M. VACCANI	+		
MME. MARCAL			M.VACCANI
M. FERRASSE	+		
MME.VAN DE VELDE	+		
MR. POTTIER	+		
MR. GROBBEN	+		
MR. FOUCARD	+		
MME. JANIN	+		
MME. VENTRE	+		
MR. FERRER Y SANTA CREU	+		
M. CHATRON-COLLIET	+		
MME.COLI	+		
MR. GRIMONT			M.POTTIER
MR. AGNEL-VARIN	+		
MME. DELAOUTRE	+		
MR. ALONSO		+	
MME. RINGEISEN	+		
M. DE RICHECOUR	+		
MME. BLADANET			MME.VENTRE
M. ROUX	+		
MME. FERRI	+		
MME. PIRONE	+		
MME. SOLER		+	
M. TORRES		+	
MME. ORTIS-ROBERT		+	
MME. LORRAIN			M.DUPRET-TOUMIEU

Secrétaire de séance : Mme Sandrine PIRONE

Monsieur DUPERET TOUMIEU, 1^{er} adjoint, expose :

Le secteur de « Château Mougins » est identifié dans le SCoT de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis comme secteur à enjeux à dominante Habitat ; le PLU de Roquefort-les-Pins y applique en partie une servitude d'urbanisme de mixité sociale.

Par délibération en date du 18 décembre 2008, le Conseil Municipal de la commune de Roquefort-les-Pins déclarait d'intérêt communautaire le secteur de « Château Mougins ».

Par délibération en date du 9 février 2009, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) décidait notamment :

- de déclarer le secteur de Château Mougins à Roquefort-les-Pins d'intérêt communautaire,
- de dire que le projet d'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),
- de dire que la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), en sa propre qualité d'EPCI compétent en matière d'urbanisme à l'initiative du projet, assurera sur le plan du processus opérationnel, les plenes compétences relatives à l'approbation du dossier de création, et du dossier de réalisation de la ZAC, comme du choix du concessionnaire,
- de déléguer au Bureau Communautaire le soin de prendre toutes les décisions inhérentes à la présente délibération, notamment sur les opérations de concertation, d'élaboration de la ZAC (création, réalisation, programme d'équipement...)

D'une superficie de 6,5ha, le terrain du projet est bordé au sud par la RD 2085 et au nord par le chemin des Martels.

L'enveloppe de constructibilité globale, telle que rappelée à l'avenant n°2 du Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de concession d'aménagement de la CASA à la SPL SOPHIA en date du 22 août 2014 modifiant le sous-article 1.2 de l'article 1 de l'avenant n°1 au CPI, est estimée à 19 650 m² de surface de plancher destinés à du logement (12 000 à 13 000 m²), une résidence seniors (4000 m²), un centre départemental d'incendie et de secours (1350 m²), un équipement public communal ainsi qu'une salle multi-fonctions pour les besoins des habitants du quartier (1000 m²) et une déchetterie communautaire (300 m²).

L'objectif général de ce projet d'aménagement est de développer une offre nouvelle d'habitat diversifié sur la commune de Roquefort-les-Pins et relocaliser et développer des équipements collectifs. Des objectifs de qualité environnementale et de performance énergétique pour les nouveaux bâtiments seront recherchés.

Par délibération du 19 mars 2012, la CASA a adhéré à la Société publique locale Sophia et détient 5% du capital.

La CASA ayant pour objectif, conformément à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et aux statuts de la SPL SOPHIA, de réaliser l'aménagement de cette zone, le Conseil Communautaire du 17 décembre 2012 a décidé :

- de désigner la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4, L. 300-5 et L 300-5-2 du code de l'urbanisme,

les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement.

Dans sa séance du 18 novembre 2013, le Bureau communautaire rappelait que la Commune de Roquefort-les-Pins connaît une forte pression foncière depuis une quinzaine d'années, essentiellement liée au développement de la technopole de Sophia Antipolis. La demande en logements ne cesse de croître sur le territoire.

Plusieurs opérations de logements, dont la mixité est le mot d'ordre, ont été réalisées sur la Commune, notamment « le Cours de Beaumon », qui a livré 42 logements conventionnés (dont 24 en locatifs et 18 en accession sociale), une opération sur le terrain dit des « Claps », en entrée de ville qui compte 43 logements et l'opération « centre-village » comportant 80 logements dont 24 logements locatifs sociaux.

Cette dernière opération de logements se situe sur un foncier précédemment occupé par plusieurs équipements publics sous-dimensionnés (Service Départemental d'Incendie et de Secours SDIS, déchetterie communautaire et Centre Technique Municipal CTM) et qui doivent être relocalisés dans le site dit des « Hauts de Roquefort ».

Il est à noter que le SCOT de la CASA approuvé le 08.05.2008 a identifié ce secteur en tant qu'espace à enjeux de développement à dominante habitat.

Afin de continuer la diversification amorcée du parc immobilier, de répondre à la demande en logements et d'anticiper les besoins futurs en matière de logements et d'équipements et donc de mener à bien le projet mixte dans le secteur dit des « Hauts de Roquefort », la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Commune de Roquefort-les-Pins ont acquis au total 6,5 ha de terrains et ont initié la ZAC communautaire créée le 14.02.2011.

Par délibération du 17 décembre 2012, le Conseil Communautaire a désigné la SPL SOPHIA en qualité de concessionnaire et a approuvé le contrat de prestations intégrées portant concession d'aménagement dans lequel figurent les bilans prévisionnels d'aménagement et le prix d'acquisition des terrains CASA pour un montant de 1 298 002 € HT et HC.

Le Bureau communautaire a, dans sa séance du 18 novembre 2013, décidé de se prononcer favorablement sur la vente à la SPL SOPHIA des parcelles cadastrées sur la Commune de Roquefort-les-Pins : Le Sinodon-section CZ 4 pour 45 173 m², CZ 5 pour 5 259 m², CZ 6 pour 256 m², CZ 7 pour 1 251 m², CZ 8 pour 3841 m², chemin des Martels section CZ 30 pour 1 436 m² soit au total 57 216 m², pour un montant de 1 298 002 € HT et HC ; étant précisé que lors de l'acquisition de ces terrains, aucune déduction n'avait été accordée au titre de la taxe sur la valeur ajoutée ;

Par délibération du Bureau Communautaire en date du 19 décembre 2013, il a été approuvé le dossier de réalisation de la ZAC d'intérêt Communautaire « Les Hauts de Roquefort » conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le programme des équipements publics, conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme

Par délibération du Bureau Communautaire en date du 01 février 2016, il a été approuvé le dossier de réalisation modificatif de la ZAC d'intérêt Communautaire « Les Hauts de Roquefort » conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que le programme des équipements publics conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme

Ceci expose :

La Commune de Roquefort-Les-Pins a exprimé à la SPL SOPHIA, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée d'Intérêt Communautaire « Les Hauts de roquefort », son souhait de procéder à un échange sans soulte de parcelles de terrain conformément aux avis de France Domaine. Cet échange intervient en vue de la réalisation par la Commune de Roquefort-les-Pins du Centre Technique Municipal. Dans ce cadre, la Commune de Roquefort-les-Pins doit être propriétaire de la parcelle de terrain destinée à accueillir les locaux du Centre Technique Municipal.

D'une part, il s'agit de la parcelle cadastrée CZ 56 (anciennement CZ 24) appartenant à la Commune d'une superficie de 2949 m² matérialisée par un liseré violet sur le plan joint en annexe de la présente. Cette parcelle classée en secteur UE au PLU, est estimée pour un montant de 235 000 € HT selon l'avis de France Domaine en date du 22 décembre 2017. La destination de la parcelle correspond en l'aménagement de l'accès à la ZAC et la réalisation d'un bassin de rétention.

D'autre part, il s'agit de la parcelle CZ 40 (anciennement CZ 4) appartenant à la SPL SOPHIA, dans le cadre de la concession d'aménagement, d'une superficie de 2952 m² matérialisée par un liseré bleu clair sur le plan joint à la présente. Cette parcelle, classée en secteur UE au PLU, est estimée pour un montant de 235 000 € selon l'avis de France Domaine en date du 22 décembre 2017. La destination correspond en la réalisation d'un Centre Technique Municipal. Il convient de préciser qu'un avenant au Cahier des Charges de Cessions des Terrains, approuvé le 4 juin 2015, de la ZAC d'intérêt Communautaire « Les Hauts de Roquefort » a été signé le 14 décembre 2015.

Maître Marc CHICHA notaire est chargé de la réalisation de l'acte notarié correspondant.

La commission gestion du 30/01/2018 a approuvé l'échange de parcelles.

OUI l'exposé de Monsieur DUPERET TOUMIEU,

Le Conseil Municipal à l'unanimité:

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à l'échange sans soulte, des parcelles CZ 56 (anciennement CZ 24) et CZ 40 (anciennement CZ 4), conformément aux Avis de France Domaine en date du 22 décembre 2017 entre la Commune de Roquefort-Les-Pins et la SPL SOPHIA.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'échange des parcelles (CZ 56 et CZ 40).

Ainsi délibéré, ont signé au registre les membres présents à la séance.



Fait à ROQUEFORT-LES-PINS,
Le 13 février 2018

Michel ROSSI
Michel ROSSI

Maire de Roquefort-les-Pins