



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT  
du registre des délibérations du conseil municipal  
Séance du 07 avril 2021**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

**Délibération n° 2021-053 : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Cession des terrains communaux inclus dans le périmètre de la ZAC à la SAGEM, concessionnaire.**

Le conseil municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 31 mars 2021, s'est réuni le mercredi 07 avril 2021 en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

**PRÉSENTS :** M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE – Mme Catherine SEGUIN – M. Marc BAZALGETTE – Mme Catherine LE ROLLE – M. Michel DISSAUX – Mme Aleth CORCIN – M. Pierre FAURET – Mme Andrée MARCKERT – M. Jean-Luc FRANÇOIS – M. Christian PERTICI – M. Emmanuel REDA – M. Gilles CHIAPELLI – M. Christian LEBÈGUE – Mme Odile DESPLANQUES – Mme Fabienne WALLON – Mme Nathalie SAGOLS – M. Yann GAMAIN – M. Pierre-François DERACHE – M. Gérard DELHOMEZ – Mme Sophie PERCHERON – Mme Patricia DI SANTO – M. Joseph MATTIOLI – M. Eric VIDAL – M. Didier MOUTTÉ.

**ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIR :** Mme Huguette LACROIX – Mme Evelyne HIRELLE – M. Jean-Michel BATESTI – Mme Laetitia INNOCENTI – Mme Clarisse PIERRE.

**POUVOIR DE :** Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN – Mme Evelyne HIRELLE à Mme Catherine SEGUIN – M. Jean-Michel BATESTI à M. Christian PERTICI – Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE – Mme Clarisse PIERRE à Mme Fabienne WALLON.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** M. Pierre-François DERACHE

**DOMAINE / THÈME : Urbanisme**

**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS**

### SYNTHÈSE

Par délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018, le conseil municipal a retenu la SAGEM comme concessionnaire de l'aménagement de la ZAC Espace Lebon.

Le traité de concession définit les modalités de participation de la commune au programme d'équipements publics notamment par le biais d'un apport en nature correspondant à la cession du foncier communal inclus dans le périmètre de la ZAC à la SAGEM.

Pour céder les biens communaux entrés dans le domaine public, leur désaffectation et leur déclassement sont un prérequis avant toute cession. Un déclassement par anticipation est possible afin de garantir la continuité de service public.

Il est proposé au conseil municipal de donner son accord pour le principe du déclassement anticipé des biens communaux concernés et leur cession à la SAGEM conformément au traité de concession de la ZAC Espace Lebon et à la suite du programme modifié. Cette vente sera formalisée par un acte administratif.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L2141-1 et L.2141-2,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-5 et suivants,

Vu le code de la voirie routière et notamment l'article L.141-3,

Vu la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC),

Vu la délibération n° 2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

Vu la délibération n°2017-022 en date du 30 mars 2017 portant sur l'approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018 portant sur le choix du concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » et approuvant le traité de concession,

Vu la délibération n°2019-032 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2019-033 en date du 20 juin 2019 portant sur l'approbation du programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale (Direction de l'Immobilier de l'Etat) en date du 29 mars 2021,

#### **Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au conseil municipal :**

Considérant qu'à la suite de la signature du traité de concession d'aménagement en date du 30 mai 2018, la commune de Peymeinade a confié à la société SAGEM la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Espace Lebon,

Considérant que le programme global des constructions figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC a été revu à la baisse et que la réalisation porte à présent sur environ 180-190 logements maximum qui sont répartis de la manière suivante :

- environ 44% de logements libres (accession)
- environ 20% de logements maitrisés (accession)
- environ 36% de logements locatifs sociaux (comprenant une résidence seniors)

Considérant que le programme des équipements publics dernièrement modifié prévoit désormais :

- des équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier dont les équipements principaux sont :
  - un parking public d'environ 180 places
  - une place arborée
  - trois parcs d'environ 6000 m<sup>2</sup> au total.
- des équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier qui sont :
  - la construction de locaux de services publics (environ 500 m<sup>2</sup>).

Considérant qu'au titre des aménagements prévus et selon les modalités définies aux termes de ladite concession, intitulée « Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement », il est notamment prévu un apport en nature (foncier) à hauteur de 2 000 000 euros,

Considérant que la mise en œuvre opérationnelle du projet nécessite à présent la cession à l'aménageur, des biens communaux situés dans le périmètre de ladite ZAC, cadastrés :

PARCELLES	SURFACE CADASTRALE EN M2	PARCELLES	SURFACE CADASTRALE EN M2
<b>Section AR n°</b>		<b>Section AE n°</b>	
161	2 602	278	96
180	308	477	418
182	1 008	418	175
290	985	419	15
293	751	277	205
295	895	293	36
183	1 440	276	812
184	1 711	274	1 570
181	1 297	275	1 688
185	775	422	429
186	977	266	2
		267	13
		268	1 976
		537	306
		540	957
<b>TOTAL (section AR et AE)</b>			<b>21 447 m<sup>2</sup></b>

Considérant ainsi que la cession de ces biens aura lieu moyennant le prix principal de deux millions d'euros (2 000 000,00 €) et constituera une partie du financement de l'exécution de la concession d'aménagement, conformément aux modalités définies dans la partie « Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement » du traité de concession,

Considérant que ledit prix ne sera pas payé comptant à la SAGEM, mais fera l'objet d'une compensation en vue de la réalisation des équipements publics : nouveau parking, parc urbain, réseaux, etc,

Considérant que la SAGEM, aménageur et de ce fait acquéreur des parcelles susvisées, ne sera redevable, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement, d'aucune perception au profit du Trésor public en application de l'article 1042 du code général des impôts,

Considérant que plusieurs desdites parcelles dépendent du domaine public de la commune de Peymeinade du fait de la nature de leur occupation et leur usage (parc de stationnement ouvert au public ainsi que des bâtiments communaux accueillant des associations d'intérêt collectif), à savoir :

- Section AE numéros : 274, 275, 276, 277, 278, 293, 418, 419 et 422, 477,
- Section AR numéros : 184, 185, 186

Considérant que leur cession nécessite une décision de désaffectation et de déclassement préalable par la collectivité publique,

Considérant que l'article L.141-3 du code de la voirie routière dispose que « *Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.* »,

Considérant que le projet envisagé modifie les modalités de desserte et de circulation depuis l'impasse Lebon jusqu'au parking en modifiant la zone de stationnement, une enquête publique sera organisée,

Considérant que pour garantir la continuité du service public un déclassement par anticipation peut être réalisé au titre de l'article L2141-2,

Considérant que ce même article précise que « (...) *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.* »

Considérant que l'étude d'impact jointe à la présente délibération expose les motifs justifiant le déclassement par anticipation,

Considérant que dans le cas présent, la désaffectation prendra effet à l'issue :

- Soit, à compter de la mise à disposition à l'usage direct du public par l'aménageur d'un nouveau parc de stationnement et de la libération des bâtiments communaux,
- Soit, dans un délai maximum de 18 mois à compter des présentes,

Considérant qu'à la suite de ce déclassement par anticipation, une promesse unilatérale de vente sera signée entre la commune et la SAGEM portant sur les biens susvisés, comprenant les biens déclassés, mais non encore désaffectés,

Considérant que la Commune cédera les parcelles dépendant de son domaine privé et constitutives du futur parking provisoire, à première demande de la SAGEM à un prix établi au prorata de la superficie cédée,

Considérant dès lors que les modalités de versement seront identiques à celles prévues au traité de concession relatif à l'apport en nature des terrains appartenant à la commune,

Considérant que l'effectivité de la désaffectation des biens, conformément au déclassement décidé par la présente délibération devra impérativement être constatée le moment venu, par une nouvelle délibération de la commune à laquelle seront annexés les procès-verbaux constatant la désaffectation,

Considérant que l'estimation du Pôle d'Evaluation Domaniale (Direction de l'Immobilier de l'Etat) en date du 29 mars 2021 détermine la valeur vénale des biens à hauteur de 1 933 300 € ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de délibérer sur la gestion des biens et des opérations immobilières effectuées par la commune,

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal de procéder au déclassement par anticipation et à la désaffectation des parcelles dépendant du domaine public de la commune, de fixer le délai de constat de la désaffectation, au plus tôt dès la mise à disposition à l'usage direct du public d'un nouveau parc de stationnement, et dès la libération des bâtis communaux et au plus tard dans un délai maximum de 18 mois à compter de la présente délibération, d'approuver la vente des parcelles cadastrées section AE n°418, 419, 477, 277, 278, 276, 275, 422, 274, 268,267, 266, 540, 537; 293 et section AR n° 184, 181, 180, 161, 293, 295, 290,182, 183, 185, 186, d'une contenance de 21 447 m<sup>2</sup> à la société SAGEM,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **DE PROCÉDER** au déclassement par anticipation au vu de l'étude d'impact annexée à la présente puis à la désaffectation des parcelles dépendant du domaine public de la commune de Peymeinade des parcelles cadastrales suivantes objet de la vente :
  - Section AE numéros : 274, 275, 276, 277, 278, 293, 418, 419, 422 et 477,
  - Section AR numéros : 184, 185, 186 ;
- **DE FIXER** le délai de constat de la désaffectation, au plus tôt dès la mise à disposition à l'usage direct du public par l'aménageur (ou par toute personne morale qu'il se serait substitué) d'un nouveau parc de stationnement et, dès de la libération des bâtis communaux et au plus tard dans un délai maximum de 18 mois à compter des présentes.
- **D'APPROUVER** la vente des parcelles cadastrées section AE n°418, 419, 477, 277, 278, 276, 275, 422, 274, 268,267, 266, 540, 537; 293 et section AR n° 184, 181, 180, 161, 293, 295, 290,182, 183, 185, 186, d'une contenance de 21 447 m<sup>2</sup> à la société SAGEM, moyennant le prix principal de deux millions d'euros (2.000.000,00 €) payable par compensation conformément aux termes de la concession, intitulée « Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement », aux charges et conditions sus-visées, plus amplement développées aux termes du traité de concession consenti à la SAGEM, et plus généralement, aux charges, délais et conditions que le mandataire jugera nécessaires.
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à poursuivre les démarches administratives et réglementaires inhérentes au projet,
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à signer tout document et acte afférent à ce dossier.

**VOTE : UNANIMITÉ**

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 07 avril 2021

Le Maire,  
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text "MAIRIE DE PEYMEINADE" at the top and "Alpes Maritimes" at the bottom, separated by two stars. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a cross, with a star above.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20210407-DEL2021-053-DE  
Date de télétransmission : 15/04/2021  
Date de réception préfecture : 15/04/2021



## **ZAC ESPACE LEBON à PEYMEINADE (06530)**

**PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE  
EN VUE DE LA CESSION DE PARCELLES  
APPARTENANT A LA COMMUNE DE PEYMEINADE**

**ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE**

Accusé de réception en préfecture 006-210600953-20210407-DEL2021-053-DE Date de télétransmission : 15/04/2021 Date de réception préfecture : 15/04/2021
--

## I- CONTEXTE

Par délibération du 30 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de PEYMEINADE a décidé la création de la ZAC « Espace LEBON », en vue notamment de :

- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville en conservant l'esprit « village » de Peymeinade ;
- Répondre à la demande en logement pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Améliorer les conditions de stationnement en centre-ville

Aux termes d'un traité de concession d'aménagement conclu le 30 mai 2018, la Commune de Peymeinade a confié à la société SAGEM l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ESPACE LEBON.

Le périmètre de la ZAC se développe sur un territoire d'environ 2,3 hectares situé à proximité immédiate du centre ville, au Sud de l'Avenue de Boutiny, artère principale de la commune la traversant d'Est en Ouest et où se situent principalement des commerces.

Cette opération a pour vocation de créer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat et d'activité dans le cadre d'une démarche de qualité architecturale, paysagère et environnementale..

Par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé.

Le programme global de construction en cours de modification prévoit de développer environ 13 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont près de 90 % dédiés aux logements et 10 % aux activités (commerces, services) et locaux de services publics.

Le programme des Equipements Publics (PEP) comprend :

- Un parking d'environ 180 places dont une partie en sous- sol,
- Une place arborée,
- Des espaces verts dont trois parcs pour une surface totale d'environ 6000 m<sup>2</sup>,
- Les voies et réseaux divers,

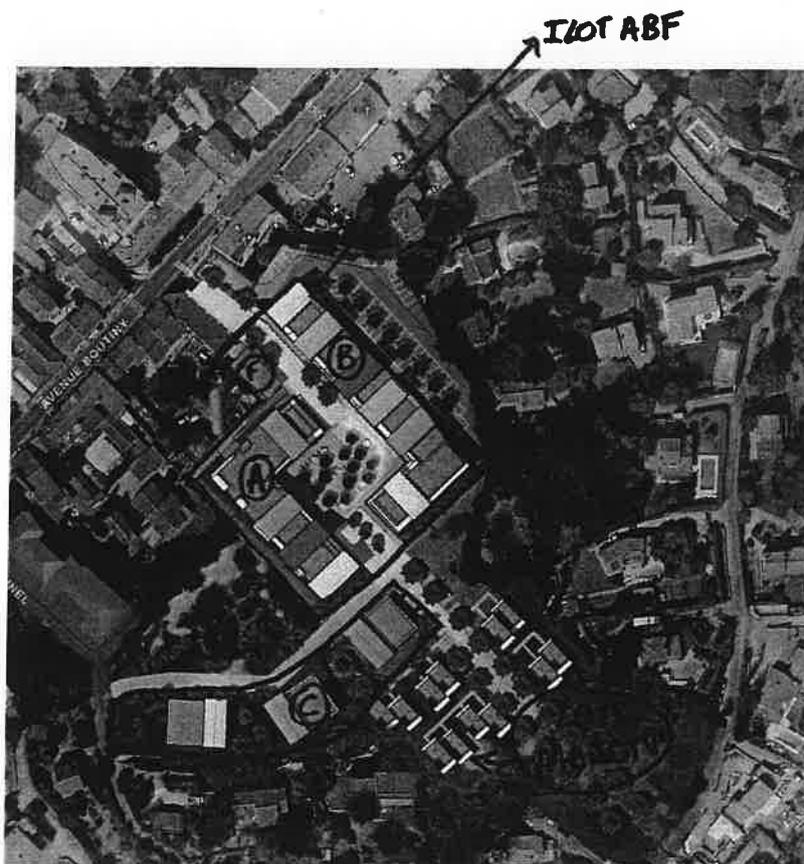
Pour mettre en œuvre ce projet, la SAGEM en sa qualité d'aménageur, a réalisé une mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de trois îlots de la ZAC en vue de la réalisation du programme de construction suivant :

- Des logements collectifs libres (environ 68 logements)
- Des logements libres individuels (environ 12 maisons)
- Une Résidence Senior Sociale (environ 32 logements)
- Des logements locatifs sociaux (environ 33 logements)
- Des logements à prix maîtrisés (environ 37 logements)
- 1 134 m<sup>2</sup> de SDP à usage de locaux d'activités
- 500m<sup>2</sup> de SDP à usage de locaux accueillant des services publics

Accusé de réception en préfecture  
006-210600553-20210407-DEL2021-053-A  
Date de télétransmission : 15/04/2021  
Date de publication : 15/04/2021

Cette raison comporte également l'obligation pour l'opérateur retenu de réaliser certains équipements publics prévus au PEP de la ZAC qui sont les suivants :

- La réalisation d'un parking public de 104 places environ, situé en sous-sol -1 de l'ilot ABF, qui a fait l'objet d'un cahier des charges (les autres places de stationnement seront en aérien),



- La construction de 500 m<sup>2</sup> SDP de locaux de services publics situés au niveau de l'ilot ABF donnant sur la place créée.

## II- LES MOTIFS DE LA CESSION

94% des terrains à commercialiser dans le cadre de la ZAC sont actuellement sous maîtrise foncière de la commune.

La réalisation de ce projet nécessite la cession par la commune au profit de la SAGEM des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC dont certaines appartiennent au domaine public communal.

La SAGEM pourra ainsi commercialiser les terrains nécessaires au programme de construction sus-visé et réaliser les aménagements de la ZAC.

Il est ainsi prévu au traité de concession de la ZAC, la cession de ces terrains sous forme d'apport en nature au titre de la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20210407-DEL2021-053-DE  
Date de télétransmission : 15/04/2021  
Date de réception préfecture : 15/04/2021

Le site se compose actuellement au Nord d'un parking public « Parking Lebon », quelques constructions de type individuelles dont certaines sont occupées par des associations mais également par la police municipale, un espace très arboré, ainsi que des anciens terrains de camping en friche au Sud de la zone.

Certaines de ces parcelles dépendent du domaine public, comme le parking « Lebon » ainsi que des espaces publics de voirie et des bâtis communaux.

Il convient donc de déclasser lesdites parcelles et de les désaffecter avant de pouvoir les céder.

Biens du domaine public de la Commune :

Foncier Commune	Biens DP Commune	Surfaces cadastrales (m <sup>2</sup> )
<b>Section AR</b>		
184	bâti associations Entraide et RAL	1711
185	Parking Lebon	775
186	Parking Lebon	977
<b>Section AE</b>		
278	Bâti stockage matériel municipal	96
477		418
418	espace public	175
419	espace public	15
277	espace public	205
293	espace public	36
276	bâti Police municipale	812
274	Parking Lebon	1570
275	Parking Lebon	1688
422	bâti Maison de l'emploi	429

### III- LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant du domaine public et quel que soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure encadrée par l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Aussi, la cession des biens appartenant au domaine public communal nécessite que ces derniers ne soient plus affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public. La désaffectation et le déclassé font l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la commune. Ce sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des avants-contrats de vente.

Dans le cas des emprises du domaine public concernées dans la ZAC Espace Lebon, la désaffectation nécessaire au déclassé et donc préalable à la cession des parcelles pour la réalisation du programme de constructions de la ZAC aurait dû, par principe, nécessiter la fermeture du parking Lebon. La fermeture aurait dû perdurer jusqu'à l'achèvement par le promoteur lauréat de l'ensemble des constructions ainsi que la libération effective des bâtis communaux.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20210407-DEL2021-053-DE  
Date de transmission : 15/04/2021  
Date de réception préfecture : 15/04/2021

Le fait de voir en une telle situation puisse se produire car fortement contraignante pour les habitants et acteurs économiques de la commune, notamment avec la fermeture du parking Lebon, la commune a la possibilité d'appliquer les dispositions 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 L2141-2 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Ces textes permettent en effet aux communes de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendant de leur domaine public et poursuivre leurs avancées dans les procédures de cession de biens leur appartenant (signature de compromis de vente sous conditions suspensives notamment), sans toutefois être contraintes par la désaffectation effective des biens au moment du déclassement.

Les avantages pour la commune de Peymeinade de pouvoir signer une promesse de vente des parcelles lui appartenant, sans pour autant devoir fermer le parking et libérer les locaux occupés, étant nombreux et indéniables au regard du fonctionnement du centre ville de la commune, de l'attractivité de ses commerces situés majoritairement sur l'avenue Boutiny, ainsi que de la continuité des services publics, il en résulte que la procédure de déclassement anticipé est la plus adaptée et judicieuse.

Par application de ces dispositions, le conseil municipal pourra ainsi garantir la continuité du service public conformément à l'article L 2141-2 du CGPPP.

#### IV- AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE L'ENSEMBLE DE L'OPERATION

Conformément aux dispositions 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, à celles de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et enfin celles de l'article L2141-2 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'étude d'impact objet des présentes a pour mission, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun et comportant un risque financier, de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa.

*En effet, « l'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen terme, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances de la collectivité » ( assemblée nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé ( n°3668) 25 avril 2016)*

#### **\*Les avantages de l'opération de cession des parcelles de la ZAC « Espace Lebon » avec déclassement anticipé :**

##### **- Avantages liés à la désaffectation ultérieure des terrains :**

La désaffectation ultérieure va permettre aux utilisateurs actuels du parking public sus-visé de continuer à stationner leurs véhicules sur l'assiette foncière de la ZAC pendant les travaux d'aménagement de la ZAC, la SAGEM réalisera un parking provisoire sur les parcelles dépendant à ce jour du domaine privé de la Commune.

La SAGEM s'oblige et obligera toute personne qu'elle entendra se substituer à consentir un bail précaire ou une convention d'occupation provisoire au profit de la Commune de Peymeinade afin de conserver une capacité de stationnement pendant toute la durée des travaux et jusqu'à la mise à disposition du nouveau parking public de la ZAC d'environ 178 places dont une partie en sous-sol et partie en surface.

De ce fait, afin d'aménager ce parking provisoire la SAGEM devra acquérir lesdites parcelles, sans attendre la désaffectation des parcelles déclassées par anticipation.

**La réalisation du parc de stationnement provisoire d'environ 100 places permettra la désaffectation effective du parking actuel et constitue une condition suspensive de la vente entre la SAGEM et la Commune.**

**Les avantages de ce déclassement anticipé et de cette désaffectation ultérieure sont donc nombreux tant en matière de confort de vie pour toutes les personnes concernées par l'utilisation du parking actuel que de sécurité et d'attractivité du centre ville.**

Accusé de réception  
006-210600353-2021-007-DEL2021-053-D  
Date de télétransmission : 15/04/2021  
Date de réception préfecture : 15/04/2021

**Avantages liés à l'opération elle-même :**

Le déclassement anticipé permet à la Commune de signer une promesse de vente avec la SAGEM afin qu'à son tour la SAGEM puisse signer une promesse avec le promoteur alors même que les places de stationnement du parking Lebon sont encore utilisées par le public.

La signature de ces promesses par la SAGEM et le promoteur va donc leur permettre de lancer les études, de déposer les autorisations administratives liées à la réalisation de la ZAC, de pouvoir obtenir un permis de construire sur les terrains de la ZAC, de précommercialiser son programme, de réaliser l'ensemble des études liées à la concrétisation du programme de constructions à réaliser dans le cadre de la ZAC ( dont la réalisation du parking public) et plus généralement, purger toutes les conditions suspensives qui seront fixées à la promesse de vente, alors même que les habitants et riverains de la commune de Peymeinade continueront de stationner et de circuler sur le parking Lebon.

La vente des ces terrains va permettre la réalisation du programme de construction de la ZAC composé d'environ 180 logements (libres, intermédiaires et sociaux), de commerces et d'équipements publics afin de conforter le centre-ville de Peymeinade.

Les places de stationnements existantes seront reconstruites sur le site en partie en sous sol.

La valorisation et la création d'espaces verts sur la ZAC avec la création de trois parcs participeront à l'attractivité du centre ville et au confort de ses habitants.

**\*Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des parcelles de la ZAC « Espace Lebon » avec déclassement anticipé :**

Le déclassement des biens susvisés sera prononcé, une fois les formalités de l'enquête publique<sup>1</sup> réalisées, de façon anticipée, alors même que les parcelles de la ZAC seront toujours affectées à l'usage direct du public.

L'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du Domaine Public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 avril 2017 que :

*« 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.*

<sup>1</sup> Conformément à l'article L141-3 du code de la voirie routière, il est prévu l'organisation d'une enquête publique lorsqu'un projet modifie les modalités de desserte et de circulation existante. Tel est le cas depuis l'impasse Lebon jusqu'au parking en modifiant la zone de stationnement.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20210407-DEL2021-053-DE  
Date de réception : 15/04/2021  
Date de réception préfecture : 15/04/2021

*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.*

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu et qui ne pourra excéder 6 ans en l'espèce concernant la ZAC Espace Lebon, la désaffectation dépendant de la réalisation du parking provisoire puis du programme de construction de la ZAC.

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente, dans le cas où la construction n'étaient pas réalisée par l'acquéreur.

Or, en l'espèce, **il n'est pas envisagé de signer un acte de cession sur les parcelles concernées par le déclassement anticipé sans avoir préalablement constaté la désaffectation effective des biens.**

En effet, ce constat de désaffectation constituera une condition suspensive de la réitération de la promesse de vente entre la commune et l'aménageur, afin d'écartier tout risque de résolution de la vente.

A la suite de la décision du conseil municipal de déclasser par anticipation et de désaffecter, la commune pourra régulariser avec la SAGEM une promesse unilatérale de vente portant sur les biens sus-visés, comprenant les biens déclassés, mais non encore désaffectés.

La désaffectation constituera une condition suspensive de la promesse.

L'aménageur s'engage à réaliser un parking provisoire dont la mise à disposition au public pourra intervenir dans un délai maximum de 16 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

A noter que la commune de Peymeinade s'oblige à céder les parcelles dépendant de son domaine privé et constitutives du futur parking provisoire, à première demande de la SAGEM à un prix établi au prorata de la superficie cédée, dont les modalités de versement seront identiques à celles prévues au traité de concession relatif à l'apport en nature des terrains appartenant à la commune.

L'effectivité de la désaffectation des biens, conformément au déclassement décidé par la présente délibération devra impérativement être constatée le moment venu, par une nouvelle délibération de la commune à laquelle seront annexés les procès-verbaux constatant la désaffectation.

Accusé de réception en préfecture  
006-210000000-20210407-DEL2020-053-A  
Date de télétransmission : 15/04/2021  
Date de publication : 15/04/2021

La commune devra intervenir au plus tard 18 mois à compter de la délibération de déclassement par anticipation

L'absence de la désaffectation effective desdits biens par la Commune entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

L'engagement de la Commune propriétaire reste subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public (CGPPP art. L 3112-4, al. 2 nouveau).

La survenance d'un tel motif donnera lieu à indemnisation de la SAGEM, dans la limite des dépenses engagées par elle et profitant à la personne publique propriétaire (CGPPP art. L 3112-4, al. 3 nouveau).

## **V- COUT DE L'OPERATION**

Il est rappelé que le prix de vente pour la commune est prévu sous forme d'apport en nature dans le cadre de la concession d'aménagement et constitue une participation de la commune à l'opération dans les conditions de prix suivantes :

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 €) Ledit prix fera l'objet d'une compensation avec une partie de la participation de la Commune à la réalisation de la concession d'aménagement, dont les modalités ont été définies aux termes de ladite concession, intitulée « Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement ».

En vue de lever la condition suspensive liée à la désaffectation effective, la commune devra diligenter des démarches pour la libération des bâtis communaux et du parking.

La commune supportera les frais inhérent à la procédure de déclassement de ces biens (enquête publique, frais de publicité, etc...) pour un montant d'environ 5000 euros.

Les frais liés à l'acte de cession, les frais de géomètre sont intégrés au bilan de la concession à hauteur de 140 000 euros.

\*\*\*\*\*