

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
Cours Massena - CS 82205  
06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>21</b>	<b>4</b>

N° de la séance : 02

Objet de la délibération : Direction Action Foncière - Transport en Commun en Site Propre - Antibes - Acquisition de terrain appartenant à la société McDonald 's - Approbation des modalités

- ☒ Original  
☐ Expédition certifiée conforme à l'original  
Pour le Président,  
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2021.194

Date de la convocation :

**Le 30/11/2021**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **14 DEC. 2021**

de la réception s/Préfecture  
en date du **14 DEC. 2021**

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne SAINTE

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU BUREAU  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 06 décembre 2021**

L'an deux mil vingt et un et le 06 décembre à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Espaces du Fort carré - avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

**PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

**ABSENTS :**

Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA

**Monsieur LEONETTI,**

Dans le cadre du développement d'une politique active en faveur des transports en commun et dans le prolongement des documents directeurs qu'elle a adoptés, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a déclaré d'intérêt général le projet de création de bus à haut niveau de services (BHNS), reliant la gare ferroviaire d'Antibes au Parc d'Activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire des communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne.

Par délibération n°CC.2013.067 du 3 avril 2013, le Conseil Communautaire a décidé de la poursuite de l'opération, en autorisant Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération déclarant ce projet d'intérêt Général.

Suivant arrêté en date du 18 juin 2013, le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement d'un transport en commun en site propre pour le bus-tram sur le territoire des communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.



Le Préfet, suivant arrêté pris le 31 mai 2018, a prorogé pour une durée de cinq ans à compter du 18 juin 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique (D.U.P.).

Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique ont été déclarées cessibles suivant arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

L'ordonnance d'expropriation prononcée le 2 juin 2016 qui a fait l'objet d'une notification individuelle au propriétaire, fera l'objet d'un dépôt hypothécaire en vue de sa publication.

A cet effet, suite à la présentation par la CASA du projet des travaux Route de Grasse comprise entre le rond-point de la Croix-Rouge et le giratoire de Provence jusqu'au passage sous l'autoroute A8 sur la rue des Trois Moulins sur la Commune d'Antibes, la Société McDONALD'S France, propriétaire, et le commerce de restauration rapide éponyme exploité en gérance libre par la SARL GM DRIVE ont accepté de céder l'emprise à détacher de la parcelle DR 152 nécessaire à la réalisation du projet communautaire aux conditions ci-après définies qui feront l'objet d'un protocole d'accord :

Sur la Commune d'Antibes, 1990 route de Grasse, une parcelle de 405 m<sup>2</sup> à détacher d'un plus grand tènement cadastré DR 152 en nature d'espaces verts complantés pour laquelle l'indemnisation d'un montant de 112 100 euros, conforme à l'avis de France Domaine du 02 août 2021, a été acceptée par le propriétaire.

A cet effet, l'indemnisation au titre de la D.U.P. se décompose comme suit :

- Indemnité principale : Valeur vénale emprise partielle de 101 000 €
- Indemnités accessoires : Remploi pour déclaration d'utilité publique de 11 100 €.

Cette indemnisation sera réglée après signature du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété ou de l'acte de vente. Les frais liés à cette acquisition sont à la charge de la CASA.

Etant ici précisé que la propriété faisant l'objet d'un contrat de location-gérance, la Société McDONALD'S FRANCE fera son affaire personnelle de l'exploitant la SARL GM DRIVE.

En ce qui concerne les modalités financières, la CASA a également prévu, compte tenu que le chantier est programmé dans la période 2023-2025, de proposer à l'exploitant commercial une méthodologie d'indemnisation liée à la perte de chiffres d'affaires (hors exercice 2020) et au trouble d'exploitation commerciale qui seraient susceptibles d'être générés par les travaux du bus-tram.

Au regard de l'impact sur la propriété commerciale, la CASA s'engage également à établir un état des lieux, à réaliser le chantier conformément au plan des travaux approuvés y compris toute la signalétique et l'éclairage, à assurer le maintien de la desserte, à respecter de manière générale le protocole ci-joint.

Le propriétaire autorise la CASA à prendre possession de l'emprise cédée et de la surface de terrain hors emprise nécessaire à la réalisation des travaux, par ses ingénieurs et agents ou toute autre entreprise mandatée par elle, et ce préalablement à la signature du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation ou de manière anticipée au 2 janvier 2023, si la signature du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation n'intervenait pas avant cette date.

Le protocole d'accord aura une durée de validité de 9 mois en vue de sa réitération par traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation.

**CONSIDERANT** que par délibération n°CC.2020 006 du 17 juillet 2020 et conformément aux dispositions de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Communautaire a délégué au Bureau de procéder aux acquisitions et cessions foncières dès l'instant où les crédits figurent au budget de la Communauté d'Agglomération;

**VU** les crédits figurant au Chapitre 21 de la Section d'Investissement du Budget de la Régie à Autonomie Financière des Transports au titre de l'année 2022;

Il est donc proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver les termes du protocole d'accord pour la cession et la prise de possession par anticipation de l'emprise de terrain propriété de la Société McDONALD'S France en vue de la réalisation de travaux du bus-tram,
- d'approuver l'acquisition d'une emprise de 405 m<sup>2</sup> moyennant une indemnité globale de 112 100 euros, conformément à l'avis de France Domaine du 02 août 2021,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver les termes du protocole d'accord pour la cession et la prise de possession par anticipation de l'emprise de terrain propriété de la Société McDONALD'S France en vue de la réalisation de travaux du bus-tram,
- d'approuver l'acquisition d'une emprise de 405 m<sup>2</sup> moyennant une indemnité globale de 112 100 euros, conformément à l'avis de France Domaine du 02 août 2021,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à cette acquisition.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 06 décembre 2021  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



# **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS (CASA)**

## **PROTOCOLE D'ACCORD POUR LA CESSION ET LA PRISE DE POSSESSION PAR ANTICIPATION DE TERRAIN EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DU BUS-TRAM**

**Entre**

### **La Société dénommée McDONALD'S France**

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 27 450 000 €  
immatriculée au RCS de Versailles sous le n° B 722 003 936  
ayant son siège social 1, rue Gustave Eiffel 78280 GUYANCOURT  
représentée par monsieur Vincent DUMOUCHEL, Manager Immobilier habilité  
aux présentes en vertu d'un pouvoir de Monsieur Alexis BOURDON, Senior-  
Vice-Président en date du 24 septembre 2021

..... désigné sous le vocable  
..... « Le propriétaire »

et

### **La SARL GM DRIVE (activité de restauration rapide)**

immatriculée au RCS d'Antibes sous le n° B 432 078 764,  
ayant son siège social 1990 route de Grasse 06600 ANTIBES  
représentée par monsieur Gilles MARTINEAU, habilité aux présentes,  
exploitant en gérance libre du restaurant McDonald's route d'Antibes

désignée sous le vocable  
« L'exploitant »

**ET**

### **La COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS,**

dont le siège est à la Mairie d'ANTIBES -Cours Masséna 06600 ANTIBES créée  
en application de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement  
et à la simplification de la coopération intercommunale et d'un arrêté de  
Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes en date du 10  
décembre 2001 modifié par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2002 et  
par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2011, identifiée sous le numéro  
SIREN 240 600 585.

Représentée par Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté  
d'Agglomération Sophia Antipolis, agissant suivant délibération du bureau  
communautaire

désignée sous le vocable  
« Le bénéficiaire »

## **EXPOSE**

Dans le cadre du développement d'une politique active en faveur des transports en commun et dans le prolongement des documents directeurs qu'elle a adoptés, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a déclaré d'intérêt général le projet de création de bus à haut niveau de services (BHNS), dénommé bus-tram, reliant la gare ferroviaire d'Antibes au parc d'activités de Sophia Antipolis, traversant le territoire des communes d'Antibes, Biot, Vallauris et Valbonne.

Par délibération CC 2013.067 du 3 avril 2013, le Conseil Communautaire a décidé de la poursuite de l'opération, en autorisant Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération déclarant ce projet d'intérêt Général.

Suivant arrêté en date du 18 juin 2013, le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement d'un transport en commun en site propre pour le bus-tram sur le territoire des communes d'Antibes, Biot, Valbonne et Vallauris.

Le Préfet, suivant arrêté pris le 31 mai 2018, a prorogé pour une durée de cinq ans à compter du 18 juin 2018, les effets de la déclaration d'utilité publique.

Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet déclaré d'utilité publique ont été déclarées cessibles suivant arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 concernant notamment la parcelle cadastrée DR n° 152 appartenant à la société McDONALD'S France sur laquelle se trouve le commerce de restauration rapide éponyme exploité en gérance libre par la SARL GM DRIVE.

L'ordonnance d'expropriation prononcée le 2 juin 2016 qui a fait l'objet d'une notification individuelle au propriétaire, fera l'objet d'un dépôt hypothécaire au service de la Publicité Foncière d'Antibes 1er bureau en vue de sa publication.

A cet effet, suite à la présentation par la CASA du projet dans la section de la Route de Grasse comprise entre le rond-point de la Croix-Rouge et le giratoire de Provence jusqu'au passage sous l'autoroute A8 sur la rue des Trois Moulins sur le territoire de la Commune d'Antibes et aux diverses réunions qui se sont tenues sur site ayant fait l'objet de comptes rendus, les parties ont convenu ce qui suit :

## ARTICLE 1 : OBJET

Le propriétaire la société McDONALD'S France et l'exploitant commercial, la société GM DRIVE acceptent la cession au profit de la CASA de l'emprise partielle sur la parcelle DR n° 152, telle que délimitée sur le plan ci-annexé et nécessaires à la réalisation des travaux du Bus-Tram.

## ARTICLE 2 : IDENTIFICATION PARCELLAIRE

A cet effet, il a été identifié les éléments suivants, concernant le terrain cédé

### **1. Désignation cadastrale**

Section	N°	Lieu-dit	Contenance totale en m <sup>2</sup>	Surface d'emprise cédée
DR	152	1990, route de Grasse	2500	405*

\*selon document d'arpentage établi par le géomètre expert, annexé à la présente

### **2. Nature et état du terrain**

Nature	Etat du terrain
Sol	Bon état d'entretien

### **3. Plantations existantes**

Espace vert complanté avec arbustes, haie de cyprès et arbre adulte et palmiers (2) entre la voie Drive et la route de Grasse

### **4. Constructions existantes**

Bâtiment commercial et voies de sortie et drive non impactés par le projet

### **5. Autres constatations**

Totem McDonald's  
Panneaux signalétique,  
Poteaux éclairage  
Réseaux, compteurs et autres branchements divers

## ARTICLE 3 : INDEMNISATION FONCIERE

Au titre de l'emprise foncière sur la parcelle DR n° 152 représentant une surface de 405 m<sup>2</sup>, nécessaire au projet du Bus-Tram, l'indemnisation représente un montant de **112 100 € (cent douze mille cent euros)**, se décomposant comme suit:

- Indemnité principale : 101 000 €
- Indemnité de remploi pour cause d'utilité publique : 11 100 €

La propriété faisant l'objet d'un contrat de location-gérance, la société McDONALD'S FRANCE fera son affaire personnelle, de l'exploitant la SARL GM DRIVE.

Cependant, au regard de l'impact sur la propriété commerciale, la CASA s'engage sur les conditions exposées à l'article 4 ci-dessous.

#### **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DE LA CASA.**

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage :

- à faire établir un état contradictoire des lieux avant travaux par huissier à sa charge exclusive. Cet état des lieux couvrira la surface sur la parcelle objet de la présente autorisation ;
- à réaliser le chantier, conformément au plan de travaux annexé à la présente convention et communiqué au propriétaire-bailleur, en veillant à minimiser les gênes pouvant être occasionnées par celui-ci ;
- à assurer le maintien de la desserte à la propriété tant pour l'accès au parking qu'au Drive sur la voie publique durant toute la durée des travaux;
- à repositionner le Totem, les panneaux signalétiques et l'éclairage ainsi que les compteurs et autres branchements divers sur la propriété hors emprise

Il est ici précisé que suite à la reprise de l'étude technique, la manœuvre des camions de livraison restera possible par une manœuvre en marche arrière en contre-sens de la contre-allée avec accompagnement d'un « homme-traffic » de McDonald's en gestion de la circulation.

En ce qui concerne les modalités financières la CASA a ici prévu, compte tenu que le chantier proprement est programmé en 2023-2025, de proposer à l'exploitant commercial une méthodologie d'indemnisation liée à la perte de chiffres d'affaires (hors exercice 2020) et au trouble d'exploitation commerciale qui seraient susceptibles d'être générés par les travaux du bus-tram.

#### **ARTICLE 5 : PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE**

Le propriétaire autorise à la CASA à prendre possession par ses ingénieurs et agents ou toute autre entreprise mandatée par elle de l'emprise cédée et de la surface de terrain hors emprise nécessaire à la réalisation des travaux de la rampe d'accès,

- soit à la signature du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation
- soit de manière anticipée en début d'année 2023, si la signature du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation n'intervenait pas avant cette date.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS PARTICULIERES**

Les travaux sont prévus sur la section 4 du projet entre le rond-point de la Croix-Rouge et le giratoire de Provence sur une durée de vingt-quatre mois, étant ici précisé qu'au droit de la propriété, le chantier est prévu pour une durée de six mois maximum, sauf aléa climatique, à compter de la date de prise de possession.

Il est ici précisé que le protocole d'accord suite à sa signature par les parties comparantes aura une durée de validité de neuf mois à compter de la dernière signature du présent protocole en vue de sa réitération par traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation.

En tout état de cause et dès lors que les parties sont d'accord sur l'ensemble des conditions d'ordre technique et financières, chacun en ce qui le concerne, le propriétaire autorise expressément, dans le cadre de la signature du présent protocole, la CASA à la **prise de possession anticipée de l'emprise foncière**, à partir du 2 janvier 2023.

## **ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Le propriétaire assurera à la CASA et à l'entreprise en charge des travaux, la jouissance paisible de la surface de terrain nécessaire à la réalisation du projet.

## **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS FINANCIERES**

L'indemnisation précisée à l'article 3 fera l'objet, suite à la validation par les parties du présent protocole d'accord et à l'enregistrement par le service du Cadastre d'Antibes du document d'arpentage du géomètre expert, d'un règlement après signature du traité d'adhésion et dépôt hypothécaire au Service de la Publicité Foncière d'Antibes 1 de l'ordonnance d'expropriation. Les frais d'acte seront à la charge du bénéficiaire.

Les soussignés déclarent maintenir la présente jusqu'au 30 décembre 2021 inclus et s'interdit pendant ce délai de l'hypothéquer, ou y conférer aucune servitude, de même qu'il s'interdit d'en changer la nature pendant la même période.

En outre, elle s'oblige à produire à la première demande, tous titres et renseignements établissant un droit de propriété sur l'immeuble vendu suite, pour permettre la rédaction du traité d'adhésion à ordonnance d'expropriation.

Dans tous les cas, la signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2021.



Dans l'hypothèse où l'acte ne serait pas signé à la date précitée pour une cause étrangère à la volonté des parties, le protocole continuera de produire ses effets jusqu'à la date de signature effective de l'acte au plus tard le 30 juin 2022.

Le règlement de l'indemnité interviendra suite à l'accomplissement des formalités de publicité hypothécaire et, en tout état de cause, sous la responsabilité du notaire en charge de la rédaction de l'acte de transfert de propriété, qui sollicitera du receveur municipal le virement des fonds.

## **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

Pendant la durée des travaux, la CASA s'engage à souscrire ou à faire souscrire par son maître d'œuvre ou toute entreprise mandatée par elle, toutes les assurances pour tous les risques liés aux travaux réalisés dont elle peut être tenue pour responsable.

La CASA, par son maître d'œuvre ou toute entreprise mandatée par elle, aura ainsi l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet de la présente, ainsi qu'à leurs biens, durant la période d'occupation.

## **ARTICLE 10 : RECOURS**

Les parties s'engagent à régler à l'amiable tout différend éventuel pouvant résulter de la présente convention.

En cas de litige, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente.

## **ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le propriétaire, à son siège social
- Le bénéficiaire, en l'Hôtel de Ville d'Antibes

Fait à , le

**Le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**

**Jean LEONETTI**

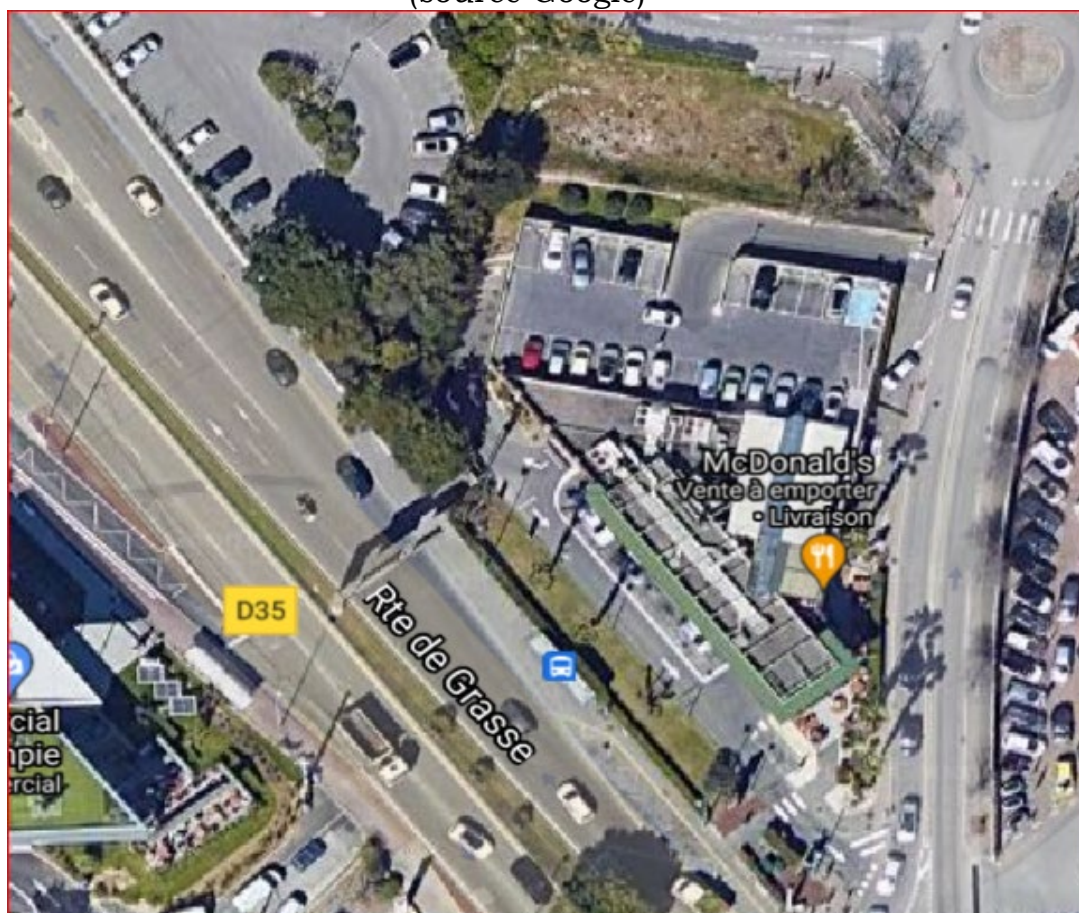
**Le propriétaire  
SAS McDONALD'S France**

**L'exploitant  
SARL GM DRIVE**

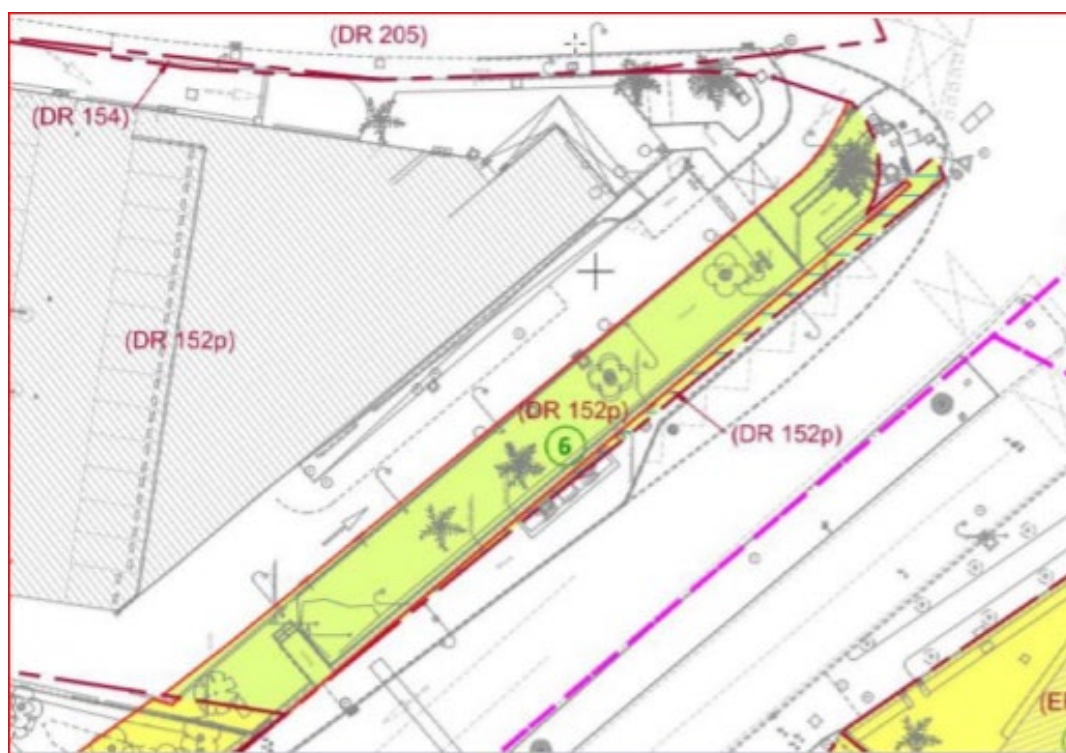
**Vincent DUMOUCHEL**

**Gilles MARTINEAU**

**VUE AERIEENNE**  
(source Google)



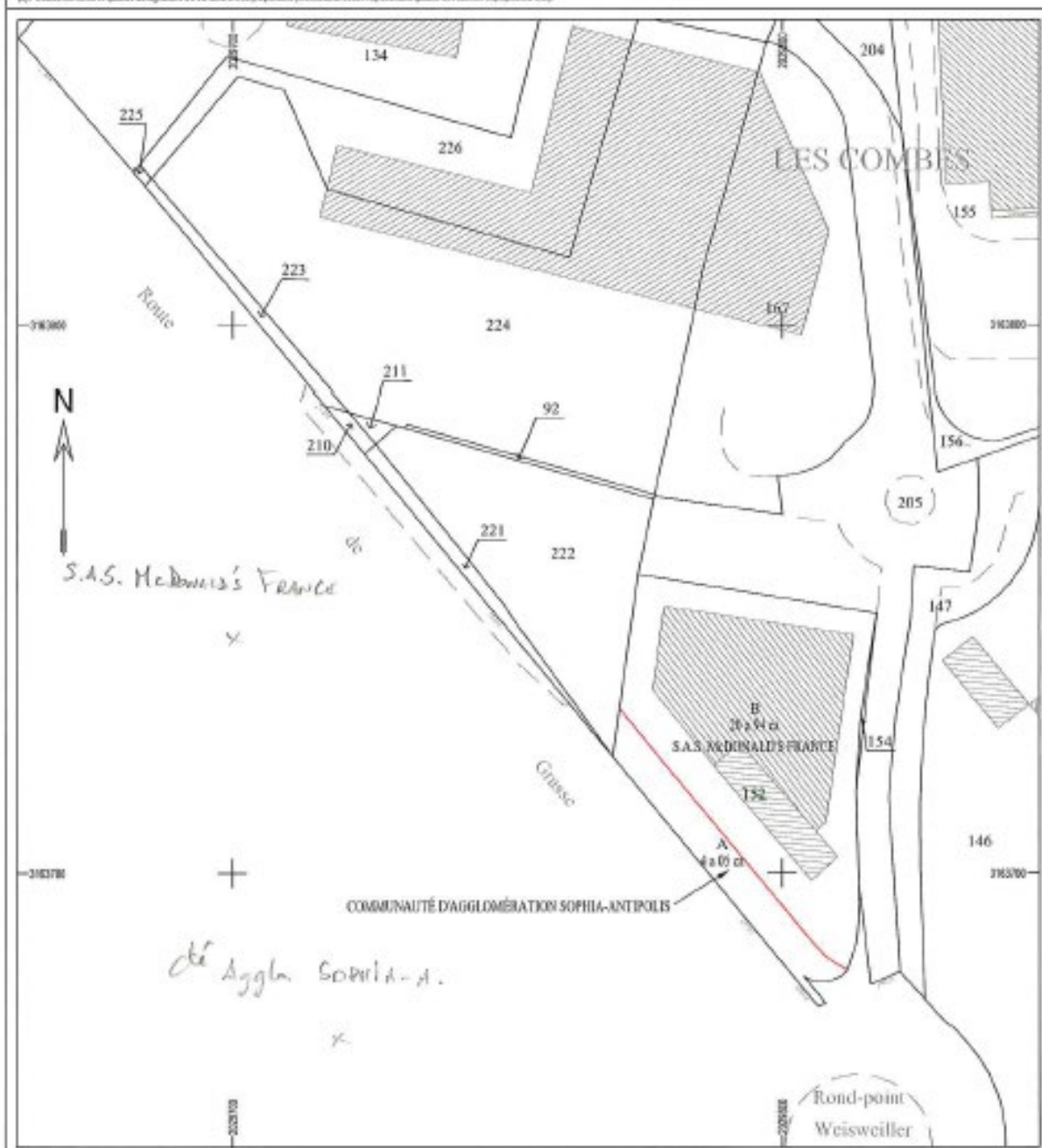
**PLAN EMPRISE PARCELLAIRE DR 152**



# DOCUMENT D'ARPENTAGE

Commune : 00004 ANTIBES	<b>MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL</b> <b>D'APRÈS UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)</b>	Cachet du rédacteur du document :
Nom de l'ordre du document d'arpentage : Document vérifié et numéroté le : ..... À ..... Par .....	<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955) La présente document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : <b>A - D'après les indications écrites en lettres ou chiffres :</b> <b>B - En conformité d'un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 28/07/2021, par le cabinet AGA/E Géomètres-Experts à Grenoble</b> Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des interventions portées au dos de la chemise 6463. À ....., le 28/07/2021	Document dressé par (2) : M. Jean-Luc ROUX Géomètre-Expert à GRENOBLE Date : 28/07/2021 Signature :  N° Dossier : 18750.0001.004 T.G.

(1) Réviser les mentions initiales. La formule A est applicable quand il s'agit d'une expertise (par exemple par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le plan d'arpentage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, ingénieur, géomètre ou architecte retraité de ces corps, etc.).  
(3) Préciser les noms et qualités du titulaire d'un ou plusieurs droits de propriété (propriétaire, usufruitier, copropriétaire, etc.).

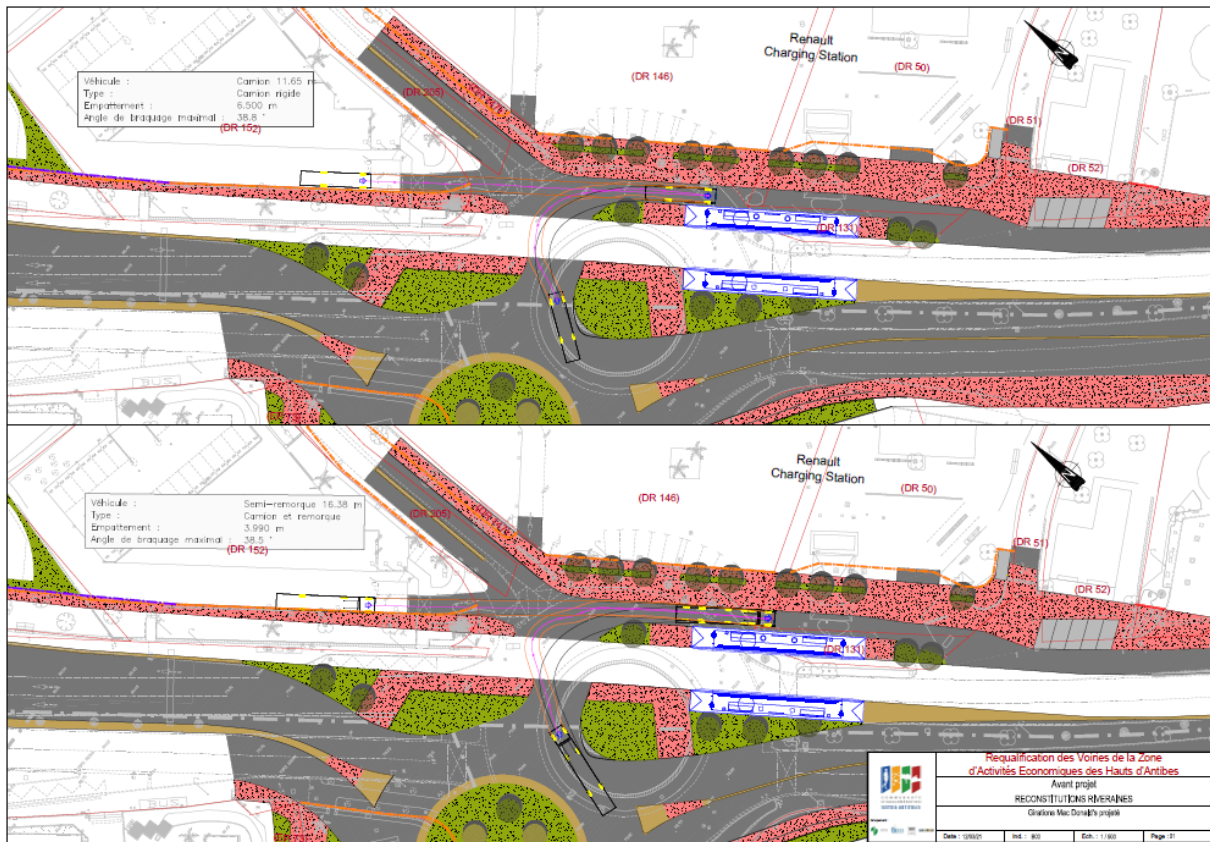




## SCENARIO AMENAGEMENT



## ETUDE DE GIRATION



**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 2 août 2021

**Direction départementale des Finances Publiques  
des Alpes-Maritimes**

Pôle d'évaluation domaniale

15bis rue de lille  
06000 NICE

téléphone : 0492177651

mél. :

ddfip06.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Alpes-Maritimes

à

TPFI - AMO foncier de la CASA

**POUR NOUS JOINDRE**

à l'attention de M BOUZANNE

Affaire suivie par : Sylvain VERDAT

courriel : sylvain.verdat@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS: 5009064**

**Réf LIDO/OSE : 2021-06004-54582**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Emprise sur zone UZa
Adresse du bien :	Route de Grasse 06600 Antibes
Département :	06
Valeur vénale :	Indemnité principale : 101 000 € HT hors frais accessoire Indemnité de emploi estimée à : 11 100 € HT

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



## 1 - SERVICE CONSULTANT

TPFI - AMO foncier de la CASA

affaire suivie par : Monsieur BOUZANNE

## 2 - DATE

de consultation :13/07/2021

de réception :13/07/2021

de visite :29/07/2021

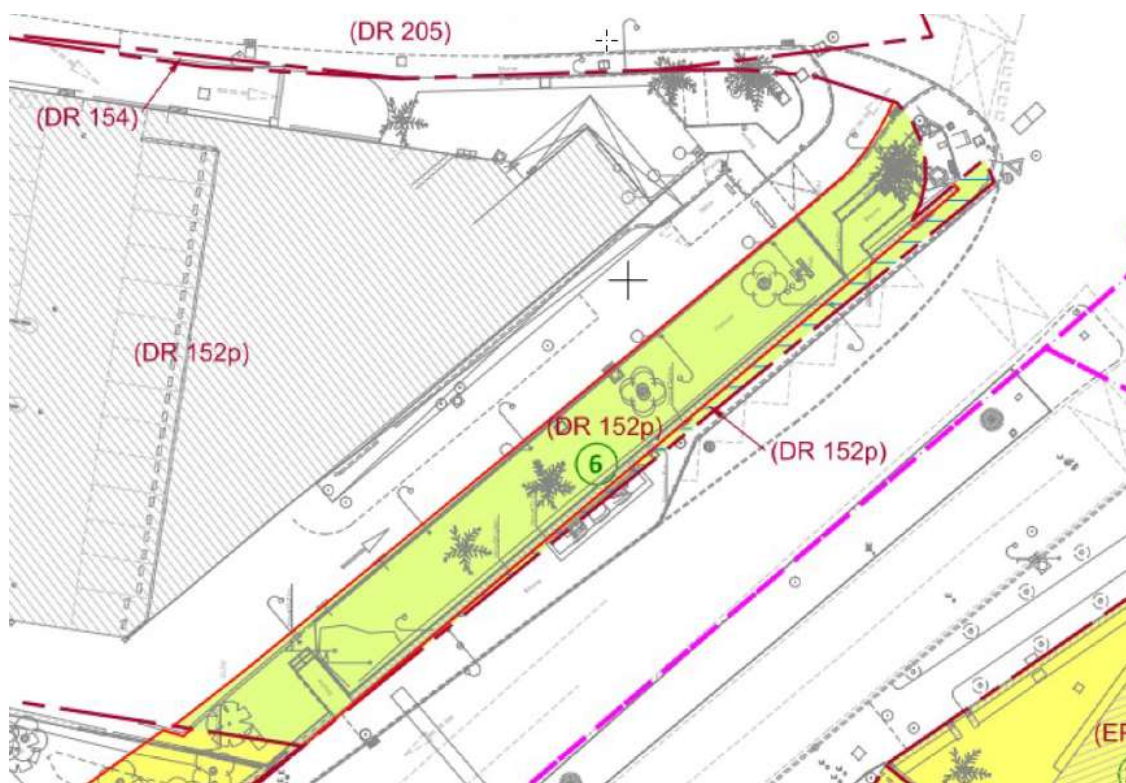
de dossier en état :29/07/2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable fin d'année 2021/début d'année 2022 ou, à défaut expropriation courant 2022 - Début des travaux en 2023 dans le cadre du projet Bus-Tram déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18/06/2013, prorogé le 18/06/2018.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Réf. Cadastre : DR n° 152 (2500 m<sup>2</sup>) - emprise partielle de 405 m<sup>2</sup>



Sur la parcelle se trouve le bâtiment commercial à l'enseigne Mac Donald comportant un drive.

L'emprise partielle affecte la bande d'espace vert complanté située entre le Drive et la voie publique, impliquant le repositionnement du Totem et des panneaux signalétiques et de l'éclairage avec branchements et le déplacement des réseaux enterrés.



Il est ici précisé que la présente demande d'évaluation ne porte que sur le foncier.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : MC DONALD'S FRANCE SA

Situation d'occupation : libre

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

UZa avec un emplacement réservé partiel le long de la route de Grasse, n'impactant pas les bâtiments commerciaux

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

n/a

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de l'avis est de 18 mois.

## **10 - OBSERVATIONS**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,



Sylvain VERDAT  
Inspecteur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

## INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

## DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

## DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est rendue publique et consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

**RÉUNIONS DE PARCELLES.** - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées au service de la publicité foncière et, en principe, non grevées de droits différents).

**DIVISIONS DE PARCELLES.** - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

**APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPEMENT OU DE BORNAGE.** - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

## DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussigné(e)s S. A. S. McDONALD'S FRANCE

- (1) demandons
- ☒ la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
  - ☐ la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
  - ☐ l'application d'un procès-verbal d'arpentage ☐ (1) ou de bornage ☐ (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage.

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

S.A.S. McDONALD'S FRANCE

X

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

L \_\_\_\_\_

(1) Cocher les cases correspondantes.

département	06 - ALPES-MARITIMES	
commune	004 - ANTIBES	
préfixe	section	feuille
000	DR	

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES



PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

MODIFICATION  
DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de  
l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

## PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

~~ESQUISSE (1)~~

- Document établi pour (2)
- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Changement de limite(s) de propriété   | <input type="checkbox"/> Lotissement   |
| <input type="checkbox"/> Rectification de limites figurées au plan cadastral   | <input type="checkbox"/> Expropriation |
| <input type="checkbox"/> Nouvel agencement de la propriété   |  |
| <input type="checkbox"/> Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3) |  |

☒ Document d'arpentage numérique

Libellé du fichier numérique associé : 004000DR0152.txt

## DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

S. A. S. McDONALD'S FRANCE

propriétaire(s) après modification

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SOPHIA - ANTIPOLIS

S. A. S. McDONALD'S FRANCE

## PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

M. Jean - Luc ROUX  
AGATF Géomètres - Experts  
20 rue Paul Helbronner  
38100 GRENOBLE

## Procès-verbal 6493 N exp joint

oui ☐ (2) numéro :  
non ☐ (2)

Date de réception du document

Date de l'application sur PCI

Respect du format DA numérique

☐

(1) Rayer la mention inutile ; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.

(2) Cocher la case correspondante.

(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

(colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration)

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE																		
PRÉFIXE : 000				PRÉFIXE : 000																		
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE		arpentage	SECTION	N° DE PLAN	Désignation provisoire (1)	NOM ET PRÉNOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE			CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS		arpentage	MISE AU POINT FISCALE						
1	2	ha	a	ca	4	5	6	7	8	9	ha	10	a	ca	11	12	13	14	15	CONTENANCE		
																				ha	a	ca
DR	152	25	00				A	Cté Agglo. SOPHIA-A.			4	05			Contenances graph. Compensations 4 00 issue d'un plan							
							B	McDonald's France			20	94			20 61 +33							
															Total: 24 99 24 61 33							
															Erreur cad.: -1 (2461 - 2500 = -39)							
TOTAL		25	00		TOTAL						24	99			Vérifié et numéroté	TOTAL						

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

(1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C...

Commune : 06004  
ANTIBES

Numéro d'ordre du document d'arpentage :

Document vérifié et numéroté le ..... / ..... / .....

À .....

Par .....

Section : DR

Feuille(s) : 1

Qualité du plan : 4

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 11/03/2004

## MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRÈS UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

### CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage ..... effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé

le 28/07/2021, par le cabinet AGATE Géomètres-Experts à Grenoble

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées

au dos de la chemise 6463.

À ....., le 28/07/2021

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par (2) :

M. Jean-Luc ROUX Géomètre-expert

à GRENOBLE

Date : 28/07/2021

Signature :

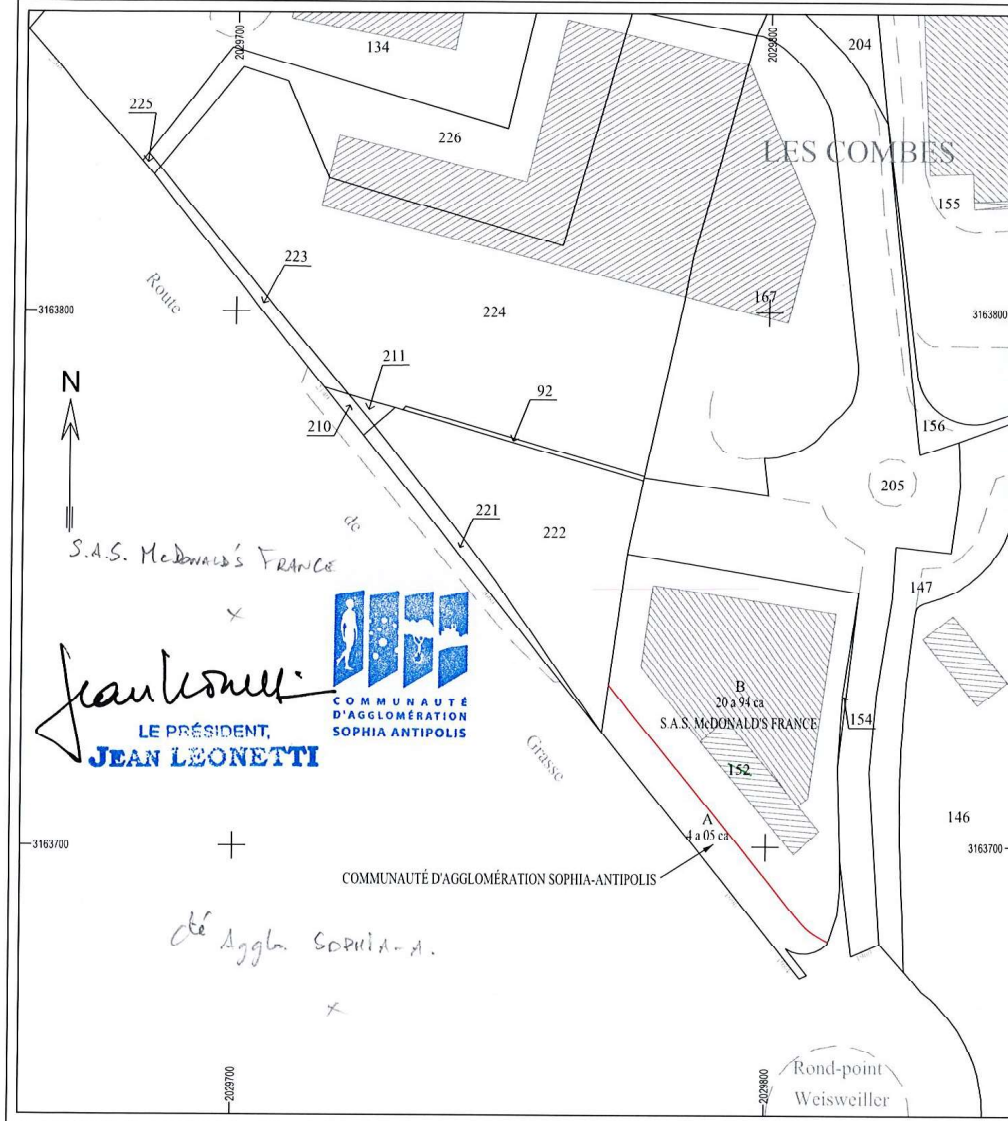
N° Dossier : 18750.0001.D04

T.G.

(1)ayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).

(3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité appropriée, etc.).





**AR receptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 06/12/2021  
Numéro : BC\_2021\_194  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Transport en Commun en Site Propre - Antibes -  
Acquisition de terrain appartenant à la société McDonald  
's - Approbation des modalités  
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation  
des sols

**Interlocuteur**

Nom : VINCENT Laurence

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : 3mFC9LV

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 14/12/2021  
Identifiant : 006-240600585-20211206-BC\_2021\_194-DE

**Acte reçu**

Date : 06/12/2021  
Numéro interne : BC\_2021\_194  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 2  
Code matière 2 : 2  
Objet : Transport en Commun en Site Propre - Antibes - Acquisition de terrain appartenant à la  
société McDonald 's - Approbation des modalités  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20211206-BC\_2021\_194-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 3  
99\_SE-006-240600585-20211206-BC\_2021\_194-DE-1-1\_2.PDF  
99\_SE-006-240600585-20211206-BC\_2021\_194-DE-1-1\_3.PDF  
99\_SE-006-240600585-20211206-BC\_2021\_194-DE-1-1\_4.PDF

N