

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

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

Séance du 16 juillet 2018

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	17	8

N° de la séance : 04

Objet de la délibération : Direction
Aménagement Environnement - ZAC des
Clausonnes - Prorogation de la DUP

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2018.135

Date de la convocation :

Le 10/07/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **27 JUL. 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **27 JUL. 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

L'an deux mil dix-huit et le 16 juillet 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, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

Par délibération n°7207 du 6 juillet 2009, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Clausonnes et engagé la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC des Clausonnes », conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les habitants, les associations locales, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'ensemble des acteurs de la technopole Sophia Antipolis notamment ont pu et continuent de participer à l'élaboration et à la réalisation de cet aménagement.

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du conseil municipal en date du 9 décembre 2011, et la ZAC des Clausonnes créée lors du même Conseil.

L'aménagement du secteur des Clausonnes a été identifié en tant qu'enjeu de développement économique majeur dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), dans le schéma directeur de développement et d'urbanisme Commercial (SDUC) approuvé par le Conseil Communautaire de la CASA le 26 février 2007, ainsi qu'au plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Le secteur des Clausonnes situé à l'entrée de la technopole Sophia Antipolis où se côtoient sans réelle lisibilité des activités artisanales, des activités semi-industrielles, des commerces, un hameau de logements et des terrains en friche, présente un aspect hétérogène et souvent fortement dégradé.

Le secteur des Clausonnes constitue une des portes principales d'entrée de la commune et de la technopole. D'une superficie de 40 hectares, il recouvre un enjeu communal prioritaire mais il présente aussi un potentiel pour soutenir et accompagner à l'échelle de l'agglomération, voire de l'ensemble du territoire départemental, l'activité économique générée par Sophia Antipolis.

La ZAC des Clausonnes poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer et requalifier les entrées de la commune et du Parc de Sophia Antipolis,
- Favoriser la création de 1200 à 1400 emplois directs,
- Promouvoir une réelle intégration des nouvelles fonctions urbaines et économiques et créer un lieu de vie,
- Créer une référence urbaine et architecturale en matière de prise en compte des fondements du développement durable,
- Améliorer le fonctionnement routier en intégrant par ailleurs la desserte du quartier,
- Favoriser l'usage des modes doux de déplacements,
- Prendre en compte et intégrer le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP),
- Renforcer et mettre en valeur la continuité naturelle le long de la Valmasque,
- Recevoir un projet commercial structurant et novateur et répondant à un rééquilibrage de l'offre sur le département.

La ZAC des Clausonnes prévoit la réalisation d'un programme d'environ 150 000 m² de surface de plancher, ainsi décomposé :

- Secteur 1, pour environ 100 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - 30 000 m² environ de surface de plancher de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - 60 000 m² environ de commerces ;
 - un hameau existant ;
- Secteur 2, pour environ 50 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - des bureaux pour 25 000 m² environ de surface de plancher ;
 - des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² environ de surface de plancher permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Par arrêté en date du 5 octobre 2012, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a autorisé la commune de Valbonne au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, à réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, sur son territoire.

La réalisation de la ZAC des Clausonnes a été confiée à la SPL SOPHIA par la commune de Valbonne par le biais d'une concession d'aménagement signée le 20 novembre 2012.

Par délibérations n°8109 et 8110 en date du 4 novembre 2013, le conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

L'autorisation de défrichement a été prise par arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2014.

Parallèlement, par une délibération n°7902 en date du 28 septembre 2012, le conseil municipal de la commune de Valbonne a sollicité auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes la déclaration d'utilité publique de l'opération emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la ZAC des Clausonnes et de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune et parcellaire conjointe le 15 juillet 2013.

L'enquête publique s'est déroulée du 8 août au 13 septembre 2013 et Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 7 octobre 2013.

Par délibération en date du 4 novembre 2013, le conseil municipal de la commune de Valbonne a déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes, émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU, donné suite aux réserves et aux recommandations formulées par le commissaire-enquêteur et sollicité la déclaration d'utilité publique au bénéfice de la SPL SOPHIA.

Par arrêté en date du 20 décembre 2013, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a :

- Déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes,
- Autorisé la SPL SOPHIA, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC, à acquérir, par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet,
- Mis en compatibilité le plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne afin d'adapter les règles d'urbanisme au projet.

Par ailleurs, par arrêté en date du 10 octobre 2014, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré immédiatement cessibles les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Différents recours ont été exercés contre l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité, mais ont tous fait l'objet d'un rejet tant par le tribunal administratif de Nice que par la cour administrative d'appel de Marseille.

Monsieur le juge de l'expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 10 février 2015.

La SPL SOPHIA a saisi le juge de l'expropriation en vue de la fixation des indemnités des terrains et immeubles pour lesquels un accord amiable n'a pas été trouvé, et la fixation des indemnités dues aux occupants évincés.

Par ailleurs, cette opération s'inscrit dans le cadre de la démarche prospective et partenariale « SOPHIA 2030 » conduite par l'Etat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le Syndicat Mixte Sophia Antipolis (SYMISA).

En application de l'article L 5216-5 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est compétente de plein droit, depuis le 1er janvier 2017, pour la ZAC des Clausonnes.

Par délibération n°CC.2016-146 du Conseil Communautaire en date du 24 octobre 2016, conformément à la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), la CASA s'est dotée de plein droit de la compétence « création, aménagement, gestion et entretien des Zones d'Activités Economiques (ZAE) ».

Par délibération n°CC.2016.170 du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2016, la CASA a acté le transfert de la ZAC des Clausonnes à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, repris le périmètre de la ZAC tel qu'il a été défini par le conseil municipal de la commune de Valbonne dans la délibération de création en date du 09 décembre 2011, acté le transfert de plein droit à la CASA à compter du 01 janvier 2017 du Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de la concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes.

Par délibération n°CC.2017-054 du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2017, la CASA a confirmé sa politique volontariste de développement de la technopole Sophia Antipolis au travers de diverses opérations d'aménagement structurantes telle que l'implantation du Pôle Innovation et du siège de la CASA au Fugueiret et celle des Clausonnes qu'il s'agisse du secteur 1 « Open sky » et du secteur 2.

Cette délibération qui ne modifiait ni la ZAC des Clausonnes, ni la concession d'aménagement conclue avec la SPL SOPHIA, s'inscrivait dans les échanges avec les services de l'Etat relatifs à l'implantation d'un nouvel équipement public structurant, la « Gare ouest Alpes-Maritimes » dans le secteur des Clausonnes, sous l'autorité de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Par délibération n°CC.2018.040 du Conseil Communautaire en date du 09 avril 2018, au vu de la décision du Conseil d'Orientation des Infrastructures et de l'Etat, dans son Rapport « Mobilités du quotidien : répondre aux urgences et préparer l'avenir » publié en janvier 2018, inscrivant la réalisation de la « boucle azurée » et le programme au-delà de 2038 ainsi qu'au regard des études évitant les emprises des projets engagés et rappelés supra, la CASA a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement des Clausonnes.

D'une manière générale, les aménagements de la ZAC sont en cours de réalisation. Des travaux ont été réalisés à l'été 2015 afin de sécuriser la circulation et procéder au déclassement d'emprises départementales. Par la suite, un défrichement a été réalisé afin de permettre l'investigation d'une première phase du diagnostic archéologique.

Pour autant, le processus de maîtrise foncière n'est pas achevé, et il convient de poursuivre les dernières procédures d'expropriation devant le juge éponyme.

Au regard de ces éléments, la prorogation de la déclaration d'utilité publique, qui arrive à échéance le 19 décembre 2018, apparaît indispensable pour permettre la poursuite de l'opération d'aménagement dont les caractéristiques n'ont pas évolué de façon substantielle depuis l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013, et la maîtrise foncière.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VALBONNE approuvant le dossier de création de la ZAC des Clausonnes en date du 19/12/2011 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VALBONNE approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Clausonnes en date du 12/11/2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VALBONNE sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC des Clausonnes en date du 28/09/2012 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20/12/2013 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALBONNE ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 10/10/2014 déclarant cessibles les parcelles à exproprier pour la réalisation de la ZAC des Clausonnes ;

Vu le transfert de la ZAC des Clausonnes à la Communauté d'Agglomération SOPHIA ANTIPOLIS en application de la Loi NOTRe en date du 07/08/2015 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CASA en date du 19/12/2016 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CASA en date du 09/04/2018 ;

Vu l'avenant n°3 à la convention de concession d'aménagement susvisée du 20/12/2012, signé le 30/01/2017 qui acte le transfert de ce contrat à la CASA ;

Vu le dossier de demande de prorogation de la déclaration d'utilité publique joint à la présente convocation et l'absence de modifications substantielles du projet ;

Où l'exposé de Monsieur le Président ;

Considérant que, compte tenu de l'avancement de l'opération d'aménagement, il est nécessaire d'obtenir la prorogation pour une durée de deux ans de l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013 déclarant d'utilité publique la réalisation de la ZAC des Clausonnes, et autorisant le recours à l'expropriation au bénéfice de la SPL SOPHIA en sa qualité de concessionnaire d'aménagement de la ZAC.

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- de solliciter la prorogation de l'arrêté déclarant d'utilité publique la ZAC des Clausonnes auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à solliciter cette prorogation pour une durée de deux ans, au bénéfice de la SPL SOPHIA agissant en qualité de concessionnaire d'aménagement ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document inhérent à l'exécution de la présente délibération.

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

- de solliciter la prorogation de l'arrêté déclarant d'utilité publique la ZAC des Clausonnes auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes ;
- d'autoriser Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis à solliciter cette prorogation pour une durée de deux ans, au bénéfice de la SPL SOPHIA agissant en qualité de concessionnaire d'aménagement ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document inhérent à l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 16 juillet 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS
ZAC DES CLAUSONNES A VALBONNE

DOSSIER DE DEMANDE DE PROROGATION DE LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Caducité de la DUP : 19 décembre 2018

Sommaire

Introduction

1. La DUP du 20 décembre 2013 : une procédure pour réaliser un projet de développement à l'échelle de la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS

- 1.1 Les lignes directrices de la DUP du 20 décembre 2013
- 1.2 Le programme des constructions inscrit dans le dossier le dossier d'enquête publique préalable
- 1.3 Les opérations et travaux réalisés à ce jour

2. La prorogation de la DUP, indispensable à l'achèvement du projet urbain.

- 2.1 Un programme de construction qui n'a pas été modifié depuis 2013
- 2.2 Les coûts actualisés du projet d'aménagement de la ZAC des Clausonnes

OBJET DE LA DEMANDE

Par arrêté en date du 20 décembre 2013 (Pièce n° 1), Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a :

- Déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des CLAUSONNES,
- Autorisé la SPL SOPHIA, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC, à acquérir, par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet,
- Mis en compatibilité le plan local d'urbanisme de la commune de VALBONNE afin d'adapter les règles d'urbanisme au projet

Le présent dossier porte sur la demande de prorogation de 2 ans de la Déclaration d'Utilité Publique qui expirera le 19 décembre 2018.

INTRODUCTION

1. Par délibération n° 7207 du 6 juillet 2009, le Conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Clausonnes et engagé la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée «ZAC des Clausonnes», conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les habitants, les associations locales, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, l'ensemble des acteurs de la technopole Sophia Antipolis notamment ont pu et continuent de participer à l'élaboration et à la réalisation de cet aménagement. Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du conseil municipal en date du 9 décembre 2011, et la ZAC des Clausonnes créée lors du même Conseil.

L'aménagement du secteur des Clausonnes a été identifié en tant qu'enjeu de développement économique majeur dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), dans le schéma directeur de développement et d'urbanisme Commercial (SDUC) approuvé par le Conseil Communautaire de la CASA le 26 février 2007, ainsi qu'au plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Le secteur des Clausonnes situé à l'entrée de la technopole où se côtoient sans réelle lisibilité des activités artisanales, des activités semi-industrielles, des commerces, un hameau de logements et des terrains en friche, représente un aspect hétérogène et souvent fortement dégradé.

Localisé à l'entrée du parc d'activités de Sophia Antipolis, le secteur des Clausonnes constitue une des portes principales d'entrée de la commune et de la technopole. D'une superficie de 40 hectares, il recouvre un enjeu communal prioritaire mais il présente aussi un potentiel pour soutenir et accompagner à l'échelle de l'Agglomération, voire de l'ensemble du territoire départemental, l'activité économique générée par Sophia Antipolis.

La ZAC des Clausonnes poursuit les objectifs suivants :

- Restructurer et requalifier les entrées de la commune et du Parc de Sophia Antipolis,
- Favoriser la création de 1200 à 1400 emplois directs
- Promouvoir une réelle intégration des nouvelles fonctions urbaines et économiques et créer un lieu de vie,
- Créer une référence urbaine et architecturale en matière de prise en compte des fondements du développement durable,
- Améliorer le fonctionnement routier en intégrant par ailleurs la desserte du quartier,
- Favoriser l'usage des modes doux de déplacements,
- Prendre en compte et intégrer le futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP)
- Renforcer et mettre en valeur la continuité naturelle le long de la Valmasque,

- Recevoir un projet commercial structurant et novateur et répondant à un rééquilibrage de l'offre sur le département.

La ZAC des Clausonnes prévoit la réalisation d'un programme d'environ 150 000 m² de surface de plancher, ainsi décomposé :

- Secteur 1, pour environ 100 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - 60 000 m² environ de commerces;
 - un hameau existant ;
- Secteur 2, pour environ 50 000 m² de surface de plancher, sont prévus :
 - des bureaux pour 25 000 m² de surface de plancher environ ;
 - des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher environ permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Par arrêté en date du 5 octobre 2012, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a autorisé la commune de Valbonne au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, à réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC des Clausonnes, sur son territoire.

La réalisation de la ZAC des Clausonnes a été confiée à la SPL SOPHIA par la commune de Valbonne par le biais d'une concession d'aménagement signée le 20 novembre 2012.

Par délibérations n° 8109 et 8110 en date du 4 novembre 2013, le conseil municipal de la commune de Valbonne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics.

L'autorisation de défrichement a été prise par arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2014.

2. Parallèlement, par une délibération n°7902 en date du 28 septembre 2012, le conseil municipal de la commune de Valbonne a sollicité auprès de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes la déclaration d'utilité publique de l'opération emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la ZAC des Clausonnes et de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU de la commune et parcellaire conjointe le 15 juillet 2013.

L'enquête publique s'est déroulée du 8 août au 13 septembre 2013 et Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 7 octobre 2013.

Par délibération en date du 4 novembre 2013, le conseil municipal de la commune de Valbonne a déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes, émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU, donné suite aux réserves et aux recommandations formulées par le commissaire-enquêteur et sollicité la déclaration d'utilité publique au bénéfice de la SPL SOPHIA.

Par arrêté en date du 20 décembre 2013, Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes a :

- Déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes,
- Autorisé la SPL SOPHIA, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC, à acquérir, par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet,
- Mis en compatibilité le plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne afin d'adapter les règles d'urbanisme au projet

Par ailleurs, par arrêté en date du 10 octobre 2014, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré immédiatement cessibles les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Différents recours ont été exercés contre l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité, mais ont tous fait l'objet d'un rejet tant par le tribunal administratif de Nice que par la cour administrative d'appel de Marseille.

Monsieur le juge de l'expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation le 10 février 2015.

La SPL SOPHIA a saisi le juge de l'expropriation en vue de la fixation des indemnités des terrains et immeubles pour lesquels un accord amiable n'a pas été trouvé, et la fixation des indemnités dues aux occupants évincés.

3. Par ailleurs, cette opération s'inscrit dans le cadre de la démarche prospective et partenariale « SOPHIA 2030 » conduite par l'Etat, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le Syndicat Mixte Sophia Antipolis (SYMISA).

En application de l'article L 5216-5 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) est compétente de plein droit, depuis le 1er janvier 2017, pour la ZAC des Clausonnes.

Par délibération n° CC.2016-146 du Conseil Communautaire en date du 24 octobre 2016, conformément à la loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), la CASA s'est dotée de plein droit de la compétence « création, aménagement, gestion et entretien des Zones d'Activités Economiques (ZAE) »

Par délibération n° CC.2016.170 du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2016, la CASA a acté le transfert de la ZAC des Clausonnes à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, repris le périmètre de la ZAC tel qu'il a été défini par le conseil municipal de la

commune de Valbonne dans la délibération de création en date du 09 décembre 2011, acté le transfert de plein droit à la CASA à compter du 01 janvier 2017 du Contrat de Prestations Intégrées (CPI) de la concession d'aménagement de la ZAC des Clausonnes.

Par délibération n° CC.2017-054 du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2017, la CASA a confirmé sa politique volontariste de développement de la technopole Sophia Antipolis au travers de diverses opérations d'aménagement structurantes telle que l'implantation du Pôle Innovation et du siège de la CASA au Fugueiret et celle des Clausonnes qu'il s'agisse du secteur 1 « Open sky » et du secteur 2. Cette délibération qui ne modifiait ni la ZAC des Clausonnes, ni la concession d'aménagement conclue avec la SPL SOPHIA, s'inscrivait dans les échanges avec les services de l'Etat relatifs à l'implantation d'un nouvel équipement public structurant, la « Gare ouest Alpes-Maritimes » dans le secteur des Clausonnes, sous l'autorité de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Par délibération n°CC.2018.040 du Conseil Communautaire en date du 09 avril 2018, au vu de la décision du Conseil d'Orientation des Infrastructures et de l'Etat, dans son Rapport « Mobilités du quotidien : répondre aux urgences et préparer l'avenir » publié en janvier 2018, inscrivant la réalisation de la « boucle azurée » et le programme au-delà de 2038 ainsi qu'au regard des études évitant les emprises des projets engagés et rappelés supra, la CASA a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement des Clausonnes.

D'une manière générale, les aménagements de la ZAC sont en cours de réalisation. Des travaux ont été réalisés à l'été 2015 afin de sécuriser la circulation et de procéder au déclassement d'emprises départementales. Par la suite, un défrichement a été réalisé afin de permettre l'investigation d'une première phase du diagnostic archéologique.

Pour autant, le processus de maîtrise foncière n'est pas achevé.

Au regard de ces éléments, le recours à la DUP, prorogée de 2 ans, est indispensable.

C'est pourquoi, la communauté d'agglomération SOPHIA ANTIPOLIS et la SPL SOPHIA déposent une demande de prorogation afin de sécuriser les travaux à terminer sur la ZAC des CLAUSSONNES et finaliser la maîtrise foncière des terrains et immeubles compris dans le périmètre de la ZAC.

1. La DUP du 20 décembre 2013 : une procédure pour réaliser un projet de développement à l'échelle du territoire de Valbonne

1.1 - Les grandes lignes directrices de la DUP du 20 décembre 2013 sont inchangées

Le périmètre de la DUP englobe tout le périmètre de la ZAC des CLAUSONNES :

- Secteur 1, d'une superficie de 26,8 ha, pour environ 100 000 m² de surface de plancher :
 - 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - 60 000 m² environ de commerces ;
 - un hameau existant ;
- Secteur 2, d'une superficie de 7,7 ha, pour environ 50 000 m² de surface de plancher :
 - des bureaux pour 25 000 m² de surface de plancher environ ;
 - des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher environ permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Le Conseil municipal de la ville de VALBONNE a approuvé par délibérations en date des 22 juin et 28 septembre 2012 la demande de Déclaration d'Utilité Publique au Préfet sur la base du dossier élaboré par la SPL SOPHIA. Cette demande se justifiait par les différents objectifs du projet d'aménagement :

- La restructuration et la requalification de l'entrée du Parc de Sophia Antipolis et de la commune,
- La promotion d'une réelle intégration des nouvelles fonctions urbaines et économiques, et la création d'un lieu de vie,
- La création d'une référence urbaine et architecturale en matière de prise en compte des fondements du développement durable,
- L'amélioration du fonctionnement routier et de la desserte du quartier,
- Le développement de l'usage des modes doux de déplacements,
- La prise en compte et l'intégration du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP),
- Le renforcement et la mise en valeur la continuité naturelle le long de la Valmasque,

Le 20 décembre 2013, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a déclaré d'utilité publique les acquisitions nécessaires à l'opération de la ZAC des CLAUSONNES.

Le périmètre, les objectifs et les lignes directrices de la DUP demeurent inchangés pour la demande de prorogation.

1.2 - Le programme des constructions inscrit dans le dossier le dossier d'enquête publique préalable

Le dossier de DUP prévoyait le programme des constructions suivant :

- Secteur 1, pour environ 100 000 m² de surface de plancher :
 - 30 000 m² de surface de plancher environ de bureaux, services publics et équipements collectifs ;
 - 10 000 m² environ d'hôtellerie en adéquation avec le programme ;
 - 60 000 m² environ de commerces ;
 - un hameau existant ;
- Secteur 2, pour environ 50 000 m² de surface de plancher :
 - des bureaux pour 25 000 m² de surface de plancher environ ;
 - des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher environ permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site.

Ce programme n'a pas été modifié.

1.3 - Les opérations réalisées à ce jour

A ce jour, ont été réalisées les opérations suivantes :

- Travaux d'infrastructures réalisés à l'été 2015 dans l'objectif de sécuriser la circulation et de procéder au déclassement d'emprises publiques départementales situées au du périmètre de la ZAC des Clausonnes. Ces travaux ont permis :
 - La réalisation d'un giratoire favorisant la sécurité des usagers notamment pour accéder au chemin des Clausonnes ;
 - La création d'une voirie nouvelle dont le tracé sera maintenu dans le cadre des travaux d'infrastructures primaires ;
 - La viabilisation de parcelles destinées à la relocalisation d'activités ;
 - Le déplacement de feux de circulation ;
 - Le déplacement d'un carrefour d'accès sur des emprises départementales ;
 - Plus généralement, la sécurisation des usagers par la création de voies d'accès adaptées à la forte circulation du secteur ;

Il est précisé que chaque étape des études et des travaux a été validée avec les services du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.
- Des travaux de défrichement ont été réalisés afin de libérer les parcelles pour l'investigation de la première phase du diagnostic archéologique
- Dans le cadre du déclassement des emprises départementales à l'été 2016, des travaux spécifiques ont été réalisés afin de maintenir l'accès aux activités existantes.

- **2. La prorogation de la DUP, indispensable à l'achèvement du projet urbain.**

2.1 Un programme de construction qui n'a pas évolué depuis 2013

Ainsi qu'il l'a été rappelé précédemment, le programme des constructions sur le périmètre de la ZAC est réparti sur deux secteurs déclinés comme suit :

Secteur 1

Ce secteur porte sur 26,8 ha :

La constructibilité totale de ce secteur est d'environ 100 000 m² de surface de plancher.

Il est prévu :

- 60 000 m² de commerces, dont 43 000 m² en surface de vente,
- 30 000 m² de bureaux, services publics et équipements collectifs,
- 10 000 m² d'hôtellerie en adéquation avec le programme.

Dans ce secteur 1, au moins 1/3 des 60 000 m² de commerces sera consacré à l'équipement de la maison.

Au Sud-Ouest, sur environ 1,8 ha, sera installée une unité de valorisation et de compostage ainsi qu'un équipement collectif relatif à l'économie solidaire.

Environ 2 800 places de stationnement seront créées, 100 places pour les personnes à mobilité réduite, réparties sur l'ensemble du parc et au plus près des entrées sorties piétons et des ascenseurs. Le parc de stationnement intégrera également des espaces deux-roues (motorisés et non motorisés) et des stations de recharges pour véhicules électriques.

Par ailleurs, le parc de stationnement intégrera un parc relais (P+R) qui sera aménagé au plus près de la station du BHNS.

Les routes départementales font parties de ce secteur, afin que les aménagements envisagés sur ces axes soient réalisés avant l'ouverture de la ZAC.

Des créations de voies internes de desserte et une reprise des réseaux (AEP notamment) et une extension du réseau d'assainissement sont également prévues.

Ce secteur englobe le hameau d'habitations des Clausonnes, lequel ne sera pas touché par les aménagements, mais bénéficiera de l'extension des réseaux, d'assainissement notamment.

Secteur 2

La constructibilité envisagée est de 50 000 m² de surface de plancher.

Le secteur 2 porte sur environ 7,7 hectares, sur lesquels il est prévu :

- des bureaux pour 25 000 m²,

- des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes pour 25 000 m² de surface de plancher permettant d'accueillir les activités existantes à relocaliser sur le site comprenant un maximum de 500 m² de surface de vente.

Au sein du secteur 1, le permis de construire du projet Open Sky a été délivré par Monsieur le Maire de Valbonne par arrêté n° PC 006 152 15 T0044 en date du 4 novembre 2016 (Pièce n° 18). Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC en date du 16 octobre 2014 (Pièce n° 19).

Ce permis de construire est aujourd'hui purgé des délais de recours et de retrait, suite au désistement de la SCI des Clausonnes du recours qu'elle avait engagé devant le tribunal administratif de Nice, dont il a été donné acte par ordonnance du Président du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mai 2018 (Pièce n° 20).

2.2 - Les coûts actualisés du projet d'aménagement de la ZAC des Clausonnes

Le dossier initial de demande de la DUP indiquait une appréciation sommaire des dépenses de 127 730 000 € TTC :

Travaux (voirie, réseaux, espaces verts)	35 880 000 Euros TTC
Foncier	91 850 000 Euros TTC

Cette évaluation est aujourd'hui fixée à 112 800 000 € TTC

Travaux (voirie, réseaux, espaces verts)	40 300 000 Euros TTC
Foncier	72 500 000 Euros TTC

Ces éléments opérationnels, administratifs et judiciaires justifient la demande de prorogation de la DUP pour une nouvelle durée de 2 ans, soit de décembre 2013 à décembre 2020.

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 16/07/2018
Numéro : BC_2018_135
Nature : DE - Deliberations
Objet : ZAC des Clausonnes - Prorogation de la DUP
Matière : 8.4 - Aménagement du territoire

Interlocuteur

Nom : CHALIER Vanessa

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : oYyYtuJ

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 27/07/2018
Identifiant : 006-240600585-20180716-BC_2018_135-DE

Acte reçu

Date : 16/07/2018
Numéro interne : BC_2018_135
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 4
Objet : ZAC des Clausonnes - Prorogation de la DUP
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180716-BC_2018_135-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_DE-006-240600585-20180716-BC_2018_135-DE-1-1_2.PDF

N