

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

**Commune de**

**ANTIBES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Déclassement de l'assiette foncière du parc de  
stationnement LACAN2.**

**Du mercredi 29 mars 2017 au jeudi 13 avril 2017**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

# SOMMAIRE

## Chapitre 1-Généralités

- 1-objet de l'enquête
- 2-cadre juridique
- 3-nature et caractéristiques du projet
- 4-composition du dossier

## Chapitre 2-Organisation et déroulement de l'enquête

- 1-désignation du commissaire-enquêteur
- 2-réception du dossier par la commissaire-enquêteur
- 3-organisation
- 4-information du public
- 5-concertation préalable
- 6-visite des lieux
- 7-visa du dossier d'enquête
- 8-déroulement de l'enquête
- 9-clôture de l'enquête
- 10-bilan comptable des observations

## Chapitre 3-Appréciation sur le dossier

1-analyse

2-investigations

## Chapitre 4- Examen des observations

1-traitement des observations

2- bilan des observations

# Chapitre 1-Généralités

## 1-objet de l'enquête :

Cette enquête concerne le déclassement de parcelles situées rue Lacan et rue Fontvieille, propriétés de la ville d'Antibes, utilisées précédemment comme parc de stationnement, dénommé Lacan 2, actuellement fermé au public depuis le 30 janvier 2017. Dans le cadre de la création de la ZAC MARENDA LACAN, il est prévu de transférer ces parcelles à un aménageur.

La population, avertie de cette enquête par la presse, le site internet de la commune, des panneaux d'affichage sur le site et à la mairie, peut s'informer et consigner ses observations soit sur le registre ouvert à cet effet, soit par courrier, soit par message électronique et rencontrer la commissaire enquêteur lors de ses permanences.

L'enquête est prévue pendant 16 jours, du 29 mars au 13 avril 2017 inclus.

Après l'enquête publique et la réception du rapport du commissaire-enquêteur, le conseil municipal pourra prononcer le déclassement.

## 2-cadre juridique :

Ce projet de déclassement est soumis :

-au code de la voirie routière, notamment les articles L 141-3 et suivants et R 141-4 et suivants. En effet, « 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. », ce qui est le cas avec ce parking public. Les conditions de déroulement de cette enquête sont précisées dans les articles réglementaires.

-au code de l'urbanisme et notamment aux articles L.318-3 et R.318-10, ces voies étant précédemment ouvertes à la circulation publique.

Il a en effet été constaté par les services de police que ces parcelles ne sont plus affectées aux besoins de la circulation et aux stationnements et sont fermées à l'usage du public.

Ces parcelles sont actuellement dans le domaine public communal et la procédure de déclassement permettra de les transférer dans le domaine privé de la commune d'Antibes, avant leur transfert à un aménageur.

Si les conclusions du commissaire-enquêteur sont défavorables, le dossier est transmis à la préfecture.

Les éléments concernant cette enquête sont consultables sur le site internet de la ville d'Antibes et les observations peuvent y être déposées de manière électronique pendant toute la durée de l'enquête. Les messages parvenus par messagerie électronique sont imprimés et placés dans le registre d'enquête.

-à la délibération du conseil municipal en date du 16 février 2017 décidant de recourir à la procédure de désaffectation et déclassement du parking LACAN2 et au lancement de l'enquête publique avec désignation d'un commissaire-enquêteur,

-à la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC Marena Lacan,

-à la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2015 créant une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de commerces, d'équipements culturels et à vocation scolaire, accompagnés de logements et d'aménagements d'espaces publics, d'une superficie de deux hectares environ et dénommée « Marena Lacan »,

-à l'arrêté municipal du 3 mars 2017 concernant l'ouverture de la présente enquête.

### 3-nature et caractéristiques du projet :

Dans le cadre de la politique d'aménagement de la ville d'Antibes, le secteur Marena Lacan fait l'objet de réflexions et de concertations depuis plusieurs années. Il est en effet situé entre la ville moderne et le centre ancien et ne présente pas de cohérence d'ensemble.

La Ville d'Antibes ayant pour volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et de soutenir le développement économique en intégrant les composantes environnementales, le choix pour le projet d'aménagement du secteur Marena Lacan s'est porté sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les dossiers de création puis de réalisation de la ZAC Marena Lacan ont été approuvés en conseil municipal les 25 septembre 2015 et 17 mars 2016.

L'idée générale du projet est de créer un axe Nord/Sud, lien piéton entre le port et la ville et de favoriser les liaisons entre la ville moderne et le centre ancien. La procédure en ZAC permet de disposer de terrains à bâtir et de procéder à la réalisation coordonnée d'équipements publics. Le projet est prévu en deux phases et comportera des commerces (environ 5000m<sup>2</sup>), un cinéma, des logements (environ 200 dont 35 % en logements sociaux), un équipement à vocation scolaire et des espaces de détente. Les modes de déplacements doux seront privilégiés.

Afin de réaliser cette ZAC les terrains doivent être transférés à l'aménageur.

L'objet de cette enquête concerne le déclassement de parcelles situées dans l'emprise de la phase 1 (en partie au niveau du futur cinéma). Ces parcelles sont en effet dans le domaine public de la ville d'Antibes et le déclassement permettra de les intégrer au domaine privé de la ville, avant son transfert à l'aménageur.

Ces parcelles étant précédemment utilisées comme parc de stationnement, il a été procédé à la fermeture au public du parc de stationnement le 30 janvier 2017.

#### 4-composition du dossier :

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les documents suivants, conformément à l'article R 141-6 du code de la voirie routière:

- plan de situation,
- plan parcellaire,
- notice explicative,
- état parcellaire,
- délibération de principe,
- arrêté du maire d'ouverture d'enquête,
- avis d'enquête,
- publication et d'affichage,
- registre d'enquête.

Le 31 mars 2017, l'article de Nice Matin concernant les nouveaux éléments sur la ZAC Marena Lacan a été ajouté au dossier d'enquête.

## Chapitre 2 – Organisation et déroulement de l'enquête

### 1-Désignation du commissaire enquêteur :

L'arrêté municipal du 3 mars 2017 m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur. Cette enquête ne nécessite pas la nomination d'un suppléant.

### 2-Réception du dossier par la commissaire-enquêteur:

Le dossier m'a été remis le 7 mars 2017 par Madame Ramirez du Service de l'Action Foncière de la ville d'Antibes.

### 3-Organisation :

La période d'enquête est fixée du 29 mars 2017 au 13 avril 2017, avec les permanences du commissaire-enquêteur les mercredi 29 mars, jeudi 6 avril et jeudi 13 avril de 10h à 12h et de 14h à 16 h. Les permanences se déroulent en mairie d'Antibes, à la direction du développement urbain, service action foncière, 11 boulevard Chancel au premier étage.

### 4-information du public :

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, un avis relatif à l'organisation de l'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci dans un journal local habilité à recevoir des annonces légales :

-Nice-Matin du 10 mars 2017.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la ville d'Antibes.

Les copies de l'avis publié dans la presse et sur le site internet de la commune sont annexées au dossier soumis à l'enquête.

Cet arrêté a également été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et jusqu'à sa fin, sur la porte de la mairie d'Antibes.

L'accomplissement de ces formalités a été certifié par Monsieur le Maire d'Antibes (« attestation d'affichage »).

La fermeture au public du parc de stationnement Lacan2 au 30 janvier 2017 est attestée par un rapport et des photos de la police municipale, placés dans le dossier d'enquête.

Conformément à l'article 2 de l'arrêté, les pièces du dossier ont été déposées en mairie d'Antibes, à la Direction du Développement Urbain, Service Action Foncière (11 boulevard Chancel, au premier étage), à la disposition du public pendant une durée de 16 jours consécutifs du 29 mars au 13 avril 2017, aux heures habituelles d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.



Chacun peut prendre connaissance du dossier pendant ces heures d'ouverture et consigner les éventuelles observations sur le registre mis à sa disposition. Ce registre de 24 pages à feuillets non mobiles a été côté et paraphé par la commissaire-enquêteur et Monsieur le Maire. Des observations par écrit pourront être adressées au commissaire-enquêteur par courrier papier (enquête déclassement Parking Lacan2, mairie d'Antibes, cours Massena, 60600 Antibes) ou électronique ([service.foncier@ville-antibes.fr](mailto:service.foncier@ville-antibes.fr)). Le dossier peut aussi être consulté sur internet pendant toute la durée de l'enquête.

#### 5- concertation préalable :

Ce déclassement est directement lié à la première phase de l'opération « ZAC MARENDA LACAN ». Des informations complémentaires sur cette opération m'ont donc été apportées le 27 Mars 2017 par Mesdames Ramirez et Mengarelli.

La volonté politique de la Ville d'Antibes de créer cet aménagement de centre-ville date de plus de 10 ans. Depuis quelques années, une société publique locale d'aménagement a été créée afin de mener à bien les projets sur les différents secteurs à enjeux de la commune, dont ce secteur proche du centre ancien et du port. Plusieurs étapes ont mené au projet actuel, qui comprend des commerces, des logements, un cinéma et des espaces verts. La mairie est propriétaire d'une majorité de parcelles mais certaines acquisitions sont encore en cours.

Plusieurs concertations ont eu lieu avec le public lors des différentes phases d'élaboration de ce projet de ZAC.

La conférence de presse du jeudi 30 mars 2017 a permis d'informer le public du groupement finalement choisi qui est BNP PARIBAS Immobilier Promotion Résidentiel. A la suite de cette conférence de presse, le projet a fait la première page du journal Nice-Matin du 31 mars, avec un article en pages 2 et 3 agrémenté d'illustrations « non contractuelles ». Cet article a été ajouté au dossier mis en enquête.

#### 6- visite des lieux :

J'ai effectué une visite des lieux et ai pu constater la fermeture du parking avec des palissades. L'avis d'enquête y était bien affiché. L'aspect peu cohérent de la zone est visible, étonnant dans cet espace situé entre des zones très actives (place de Gaulle, centre ancien) et le port.

#### 7-visa du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête et le registre ont été paraphés le 27 mars 2017 dans le bureau de Madame Ramirez.

#### 8-déroulement de l'enquête :

Aucun incident ne s'est produit durant cette enquête, qui s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Lors de la première permanence une personne est venue voir le dossier. Ses remarques étaient en lien avec la future ZAC, sans observation concernant l'enquête en cours. Elle n'a pas déposé sur le registre mais avait l'intention de revenir.

Lors de la deuxième permanence personne n'est venu et aucune observation n'a été déposée depuis l'ouverture du registre.

Lors de la troisième permanence, deux personnes sont venues s'informer sur la ZAC et n'ont déposé aucune observation.

#### 9- clôture de l'enquête :

Conformément à l'article R 141-9 du code de la voirie routière, le 13 avril 2017 à 17 heures, le registre est clos et signé par le commissaire-enquêteur. Le certificat de fin d'affichage m'a ensuite été envoyé afin de l'intégrer au dossier.

#### 10-bilan comptable des observations :

Le registre d'enquête publique ne comporte aucune observation.

## Chapitre 3 –Appréciation sur le dossier

### 1-analyse :

Le dossier est présenté clairement, avec la nomenclature des pièces sur la couverture cartonnée.

Il comporte toutes les pièces demandées par les articles du code de l'urbanisme et du code de la voirie routière régissant cette enquête.

Lors de ma visite sur le site j'ai pu constater que le quartier est composé de manière disparate, avec des zones très ouvertes (parkings à ciel ouvert), des bâtiments bas peu entretenus et aucune cohérence d'ensemble. Le public antibois est certainement habitué à ce paysage, mais, pour un œil extérieur, il est surprenant de trouver un tel paysage urbain si près de la vieille ville et du port d'une ville touristique comme Antibes. Cette enquête publique ne concerne pas directement la ZAC, mais il était néanmoins important d'en connaître le contexte, c'est pourquoi l'entretien avec Mesdames Mengarelli et Martinez m'a été profitable.

Pour ce qui est de l'enquête en cours, le déclassement du parking à ciel ouvert va perturber les habitudes des automobilistes, qui préfèrent souvent ne pas avoir à utiliser les parkings souterrains, moins accessibles et plus chers. Il est à noter que la création de parking public n'est pas prévue dans le cadre du projet de ZAC.

La notice explicative présente les mesures compensatoires à la perte des 98 places du parking Lacan 2, objet de cette enquête. Les deux parkings les plus proches sont celui de La Poste (352 places) et celui du Pré des Pêcheurs (600 places). Le parking Lacan 1 est aussi dans l'enceinte du projet de ZAC et va être prochainement fermé. Les parkings aux alentours ne sont pas complets et permettront donc d'absorber les anciens utilisateurs du parking Lacan 2. Par contre ces parkings sont en gestion privée et les prix pratiqués sont plus élevés

qu'en parking public. Afin d'améliorer la compensation liée à la perte de ces places, il pourrait être intéressant que la ville d'Antibes demande aux gestionnaires privés, lors des négociations pour les concessions, d'appliquer la possibilité de l'heure journalière gratuite, comme dans les parkings gérés par la ville.

Le parking Lacan2 accueillait aussi un marché hebdomadaire, qui a été transféré dans des rues et places proches.

## 2-investigations :

La présentation du contexte général du projet de ZAC par Madame Mengarelli m'a été bien utile, le déclassement du parking étant directement lié à la création de la ZAC. Les concertations publiques autour de ce projet sont restées très classiques, sans ateliers participatifs avec la population.

## Chapitre 4-Observations

### 1-traitement des observations :

Le registre ne comporte aucune observation. Les personnes qui se sont déplacées venaient se renseigner sur le projet de ZAC mais n'étaient pas intéressées par la fermeture du parking. Elles n'ont donc déposé aucune observation.

### 2-bilan des observations :

Le bilan est que l'enquête ne semble avoir intéressé personne, et pourtant ce parking était très utilisé. L'information est bien passée par les canaux officiels, avec aussi un article de Nice Matin sur la ZAC en projet. De plus, sur place la fermeture du parking est matérialisée par des palissades sur lesquelles l'avis d'enquête est placardé de manière bien visible.

Après avoir apprécié tous les éléments en ma possession et en fonction des échanges avec les représentants de la commune et le public, je suis en mesure de donner l'avis ci-après dans le cadre de ma mission.

Fait à Cagnes, le 25 avril 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Paul', written in a cursive style.

Anne PAUL

Commissaire-enquêteur