

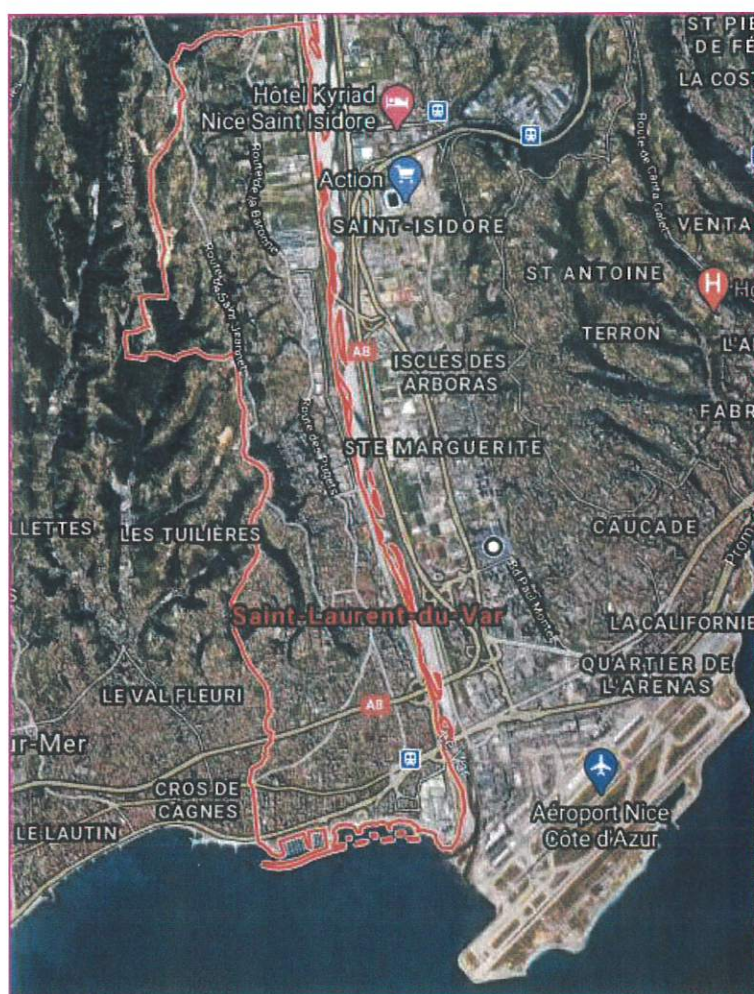
PREAMBULE / SOMMAIRE

CONTEXTE.....	2
TITRE I LE SQUARE LOUIS BENES, LES VOIES DE CIRCULATION ET BÂTIMENTS PUBLICS	5
1.1. LE SQUARE LOUIS BENES	5
1.2. LES VOIES DE CIRCULATION.....	8
1.3. LES BÂTIMENTS PUBLICS	11
TITRE II – LE DECLASSEMENT DES DOMAINES PUBLICS DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR ET DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR EN VUE DE LA REQUALIFICATION DU SQUARE BENES	13
2.1. LA REQUALIFICATION DU SQUARE BENES	13
2.1.1 CADRE REGLEMENTAIRE	13
2.1.2 DESCRIPTION DU PROJET DE REQUALIFICATION	14
2.2. LE DECLASSEMENT DES DOMAINES PUBLICS DE LA COMMUNE DE SAINT- LAURENT DU VAR ET DE LA METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR.....	17
2.2.1 LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT	17
2.2.2 LE PROJET DE DECLASSEMENT	20
TITRE III – INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES.....	21
3.1. DELIBERATIONS DES ASSEMBLEES	21
3.2. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE.....	21
3.3. POSTERIEUREMENT A L'ENQUETE.....	21
ANNEXES.....	24
- ANNEXE N°1 : CONCESSION D'AMENAGEMENT	24
- ANNEXE N°2 : EXTRAIT DU PLU METROPOLITAIN	88
- ANNEXE N°3 : OAP SECTORIELLE DU SQUARE BENES	89
- ANNEXE N°4 : ETUDE DE CIRCULATION.....	106

CONTEXTE

Saint-Laurent du Var est une commune de 28511 habitants (selon le recensement de l'INSEE de 2018), membre de la Métropole Nice Côte d'Azur

Elle est située en façade du littoral méditerranéen, en rive droite de l'embouchure du fleuve Var. Elle est desservie du sud au nord par la RM 95 et la RM 2209, par l'autoroute A8 ainsi que la voie ferroviaire sur l'axe Marseille/Vintimille, avec sa gare SNCF située au sud de la commune.



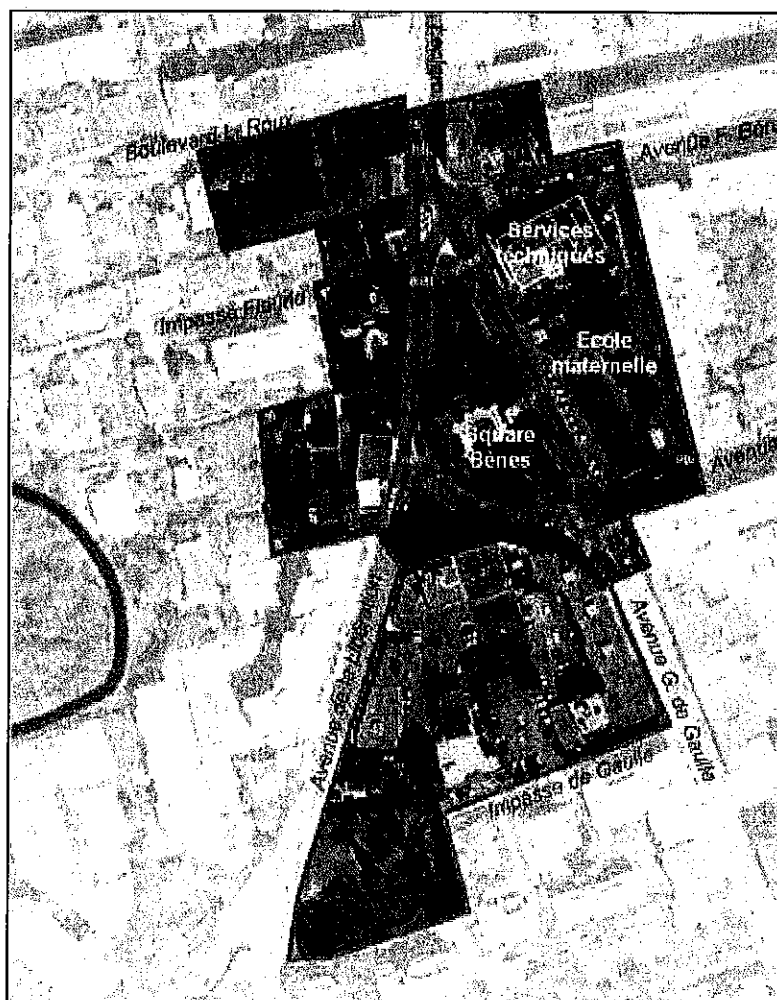
La commune de Saint-Laurent du Var ne dispose pas d'une véritable centralité. Afin de remédier à cette situation, une réflexion a été engagée autour du square Bènes, qui constitue un lieu central au cœur de la ville.

En effet, le square Bènes est situé sur un des axes nord/sud majeurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var. Sa position, entre la gare et le vieux village et entre le fleuve Var et les coteaux, en fait un lieu stratégique pour la commune.

Néanmoins, ce square est à ce jour peu mis en valeur, de par un usage principalement routier et un bâti hétérogène environnant. Le square Bènes, aujourd'hui clôturé, fait office principalement de giratoire, et les équipements présents nécessitent d'être requalifiés. Pour autant, ce site bénéficie d'une certaine qualité paysagère grâce à des vues prégnantes sur la forêt de la Vallière en partie ouest, révélant la proximité des collines.

La mutabilité des fonciers présents autour du square Bènes, dont certains sont de propriété communale, permettrait de revaloriser ce site et de lui conférer une véritable vocation de place urbaine, telle qu'il en existe peu en centre-ville de Saint-Laurent-du-Var.

Afin de permettre la requalification de ce quartier, la commune a confié le 4 août 2016 la réalisation de l'opération « Square Bènes » à la Société Publique Locale (SPL) Côte d'Azur Aménagement qui en sera l'aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement (Cf. annexe n°1)



La première phase de la concession d'aménagement signée le 4 août 2016 a abouti à l'inauguration en septembre 2019, de l'école maternelle « Gabriel FERRER » ainsi que de la crèche multi accueil « Les petits Gaby ». En 2020, la Commune a également ouvert au public un parking de 19 emplacements de stationnement à l'arrière de l'allée Simone VEIL.

L'ouverture de ces équipements publics était la première étape du projet communal de requalification du quartier dit « Square BENES » qui vise notamment à créer un pôle de centralité urbaine en réalisant un espace public de grande qualité et en requalifiant le tissu bâti du secteur.

A cet égard, les objectifs de la Commune et de la SPL étaient dans un premier temps de procéder à l'aménagement des propriétés communales situées allée Simone VEIL afin de permettre la réalisation d'équipements publics (école maternelle, crèche, parking) et de produire une offre de logements mixtes.

La commune et la SPL poursuivent désormais la mise en œuvre de l'opération communale d'aménagement de ce secteur sur le périmètre situé entre l'avenue François Béranger et l'avenue Thomas Decaroli, à l'est de l'avenue du Général Leclerc prolongée par l'avenue de la Libération et à l'ouest de la rue Jean-Baptiste Bermond.

La 2ème phase de la concession d'aménagement prévoit notamment la requalification du square Louis BENES en place publique avec la création d'une zone piétonne, la réalisation d'un ensemble immobilier intégrant commerces et logements s'accompagnant d'une offre de stationnements en sous-sol dont une partie sera ouverte au public, ainsi que la requalification des voiries annexes au périmètre du projet.

L'assiette foncière de ce projet comprend des emprises foncières relevant du domaine public routier métropolitain et du domaine public communal (environ 99 m² sur emprise du square) non cadastrées, dépendant de la section AT et des parcelles communales cadastrées section AT n°112 pour 1 122 m² et 113 pour 2 023 m² (pôle technique municipal, ancienne école Djibouti).

TITRE I

LE SQUARE LOUIS BENES,

LES VOIES DE CIRCULATION ET BÂTIMENTS PUBLICS

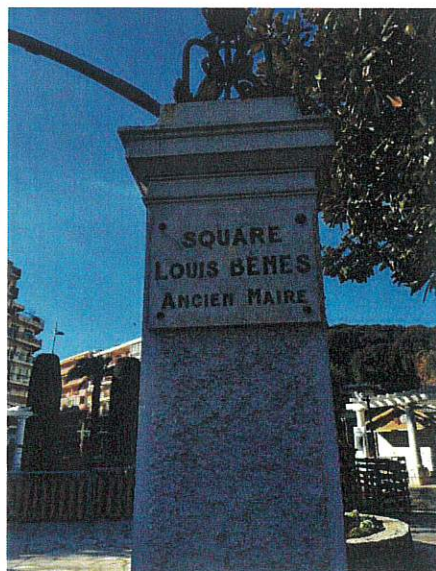
Tel qu'il l'a été mentionné en infra, la 2ème étape de la concession d'aménagement prévoit notamment :

- la requalification du square Louis Bènes en place publique avec la création d'une zone piétonne,
- la réalisation d'un ensemble immobilier intégrant commerces et logements,
- une offre de stationnements en sous-sol dont une partie sera ouverte au public,
- la requalification des voiries annexes au périmètre du projet.

Il convient dès lors de présenter les équipements publics actuellement présents sur l'emprise du projet

1.1. LE SQUARE LOUIS BENES

Le square Louis Bènes, du nom de l'ancien maire, est un espace sécurisé et clôturé, accessible par cinq entrées (voir ci-après la vue aérienne avec photos, les visualisant). Il comprend la fontaine, un jardin arboré avec des bancs et divers jeux d'enfants, où sont organisées périodiquement diverses animations.



Prises de vues

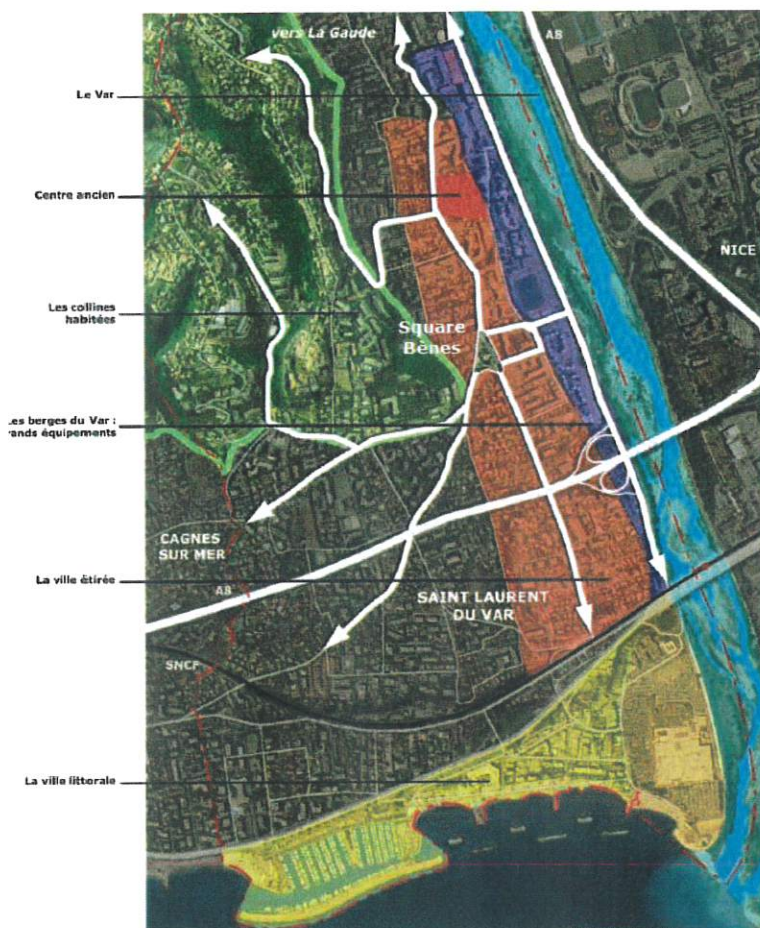
Echelle : 1/1 600 - Source : Google Satellite

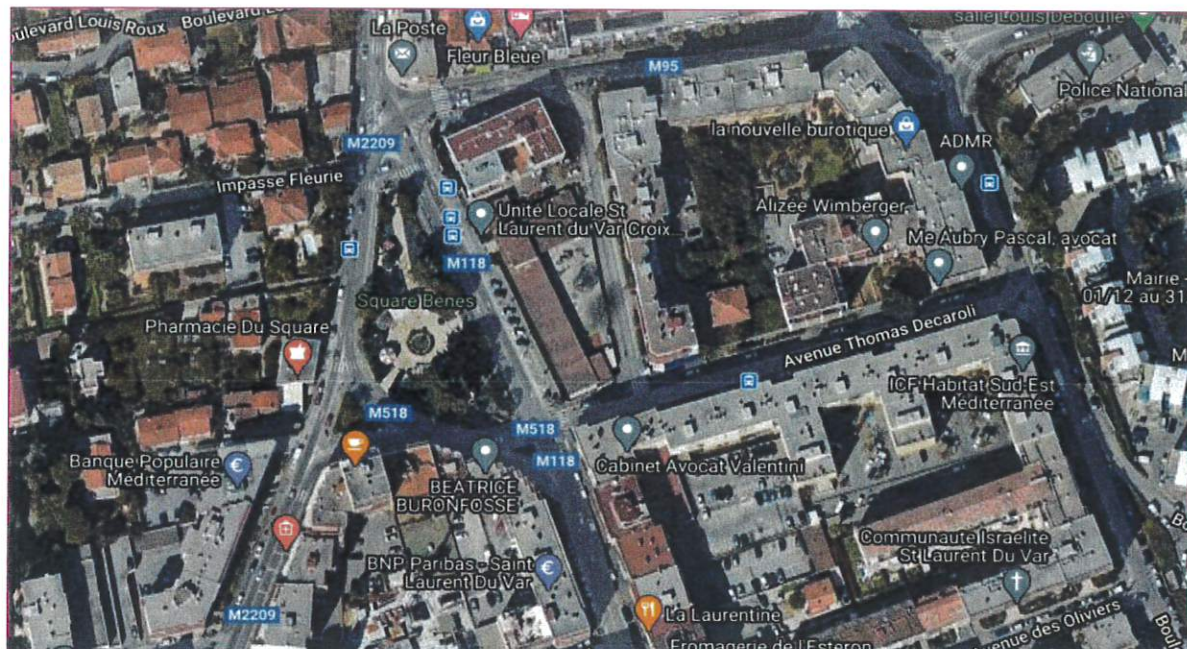


1.2. LES VOIES DE CIRCULATION

Le quartier Square Bènes est desservi par diverses voiries publiques dépendant du domaine public routier de la Métropole Nice Côte d'Azur, à savoir :

- la M118 (avenue du Général de Gaulle) en double sens, sauf pour son passage devant le bâtiment Djibouti uniquement en sud/nord,
- la M2209 (avenue du Général Leclerc prolongée par l'avenue de la Libération) qui constitue un des axes routiers nord-sud majeurs, encadrant le square Louis Benes, à sens unique de circulation,
- la M518, liaison entre la M2209 et la M118 (avenue Thomas Decaroli) dans le sens ouest/est en sens unique,
- la M95 (avenue François Béranger) qui permet de rejoindre en sens montant, par un carrefour à feux, les avenues Général Leclerc et de Gaulle),
- la rue Jean-Baptiste Bermond, assurant une liaison entre les M518 (avenue Thomas Decaroli) et la M95 (avenue François Béranger).





Il est ici précisé que les rues Bermond et Thomas Decaroli, bien que données en gestion à la Métropole Nice Côte d'Azur, sont restées la propriété de la commune de Saint-Laurent du Var.

Vue de la traversée piétonne au niveau du carrefour Decaroli (source google)



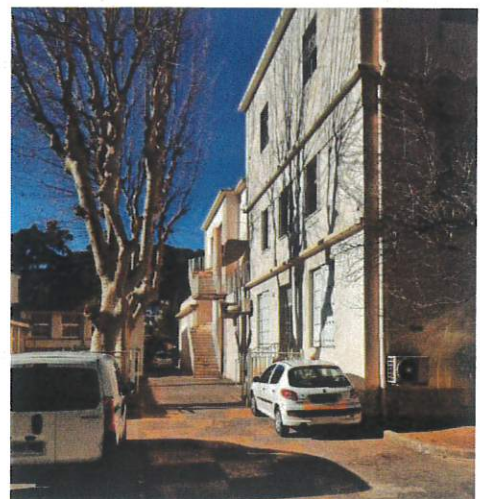
Vues des avenues Général de Gaulle et Général Leclerc
à sens unique de circulation autour du square Louis Bènes



1.3. LES BÂTIMENTS PUBLICS

Dans ce quartier entre les avenues du Général de Gaulle, Thomas Décaroli, François Berénger et la rue Jean-Baptiste Bermond, se trouvent deux grands corps de bâtiments communaux sur les parcelles communales cadastrées AT n°112 (1122 m²) et AT n°113 (2023 m²).

Le bâtiment de trois niveaux édifié sur la parcelle AT n°112, abrite le centre technique municipal avec une façade et accès du public par l'avenue François Bérenger avec quatre places de stationnement en épi ouvertes au public dont un PMR ; une entrée véhicules fermée par un portail avec un escalier se trouvent à l'arrière, donnant sur la rue Jean-Baptiste Bermond.



Le second bâtiment édifié sur la parcelle AT n°113 comprend deux structures, l'une en partie sur deux étages et l'autre d'un seul niveau surélevé

- Celui de deux niveaux partiel, abritait auparavant l'école communale « Djibouti » déplacée Allée Simone Veil avec un accès soit par la rue Jean-Baptiste Bermond, soit par l'avenue Général de Gaulle ;
- Celui d'un niveau surélevé qui donne sur l'avenue Général de Gaulle abrite :
 - l'unité de la Croix-Rouge,
 - un appartement communal au 1^{er} étage de l'école Djibouti, actuellement occupé,
 - un local métropolitain dédié à la propreté urbaine.

Il est ici précisé qu'une partie du bâtiment, donnant sur cette avenue, accueille temporairement le centre de vaccination communal contre la Covid-19.



TITRE II – LE DECLASSEMENT DES DOMAINES PUBLICS DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR ET DE LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR EN VUE DE LA REQUALIFICATION DU SQUARE BENES

2.1. LA REQUALIFICATION DU SQUARE BENES

2.1.1 CADRE URBANISTIQUE REGLEMENTAIRE

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU communal, il avait été arrêté une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Square Bènes sur un périmètre global d'environ 51 000 m².

Cette OAP a été intégrée au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 et exécutoire depuis le 5 décembre 2019. Il est précisé que ce secteur est dorénavant classé en zone UBd (voir annexes 1 et 2).

Les enjeux de l'OAP du square Bènes sont :

- La constitution d'une centralité autour d'une place animée via la création d'un véritable espace piéton et la restructuration du maillage viaire. La surface de la future place sera à minima doublée par rapport au square existant ;
- La mise en valeur du paysage boisé perceptible depuis la place via la préservation de percées visuelles, ainsi que la préservation des éléments identitaires du site et notamment de la fontaine ;
- La requalification des îlots autour de la future place, permettant également la préservation des vues sur la forêt de la Vallière par un front bâti discontinu sur le côté ouest de la place ;
- La production d'une offre de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, ainsi que l'implantation d'une offre commerciale de qualité complémentaire à celle existante ;
- L'accompagnement de la densification par la création d'équipements publics et notamment d'une école et d'une crèche.

Il est présenté en annexe 3 l'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) du square Bènes.

2.1.2 DESCRIPTION DU PROJET DE REQUALIFICATION

Le projet dit « Square Bènes » a été présenté en réunion publique le 24 juin 2016 dans la salle du Conseil Municipal. Cette réunion d'information a fait l'objet d'un article dans la presse locale (Article Nice Matin du 27 juin 2016) qui a repris les grandes lignes du projet et a précisé notamment que les détails de l'opération étaient visibles en mairie sur des panneaux.

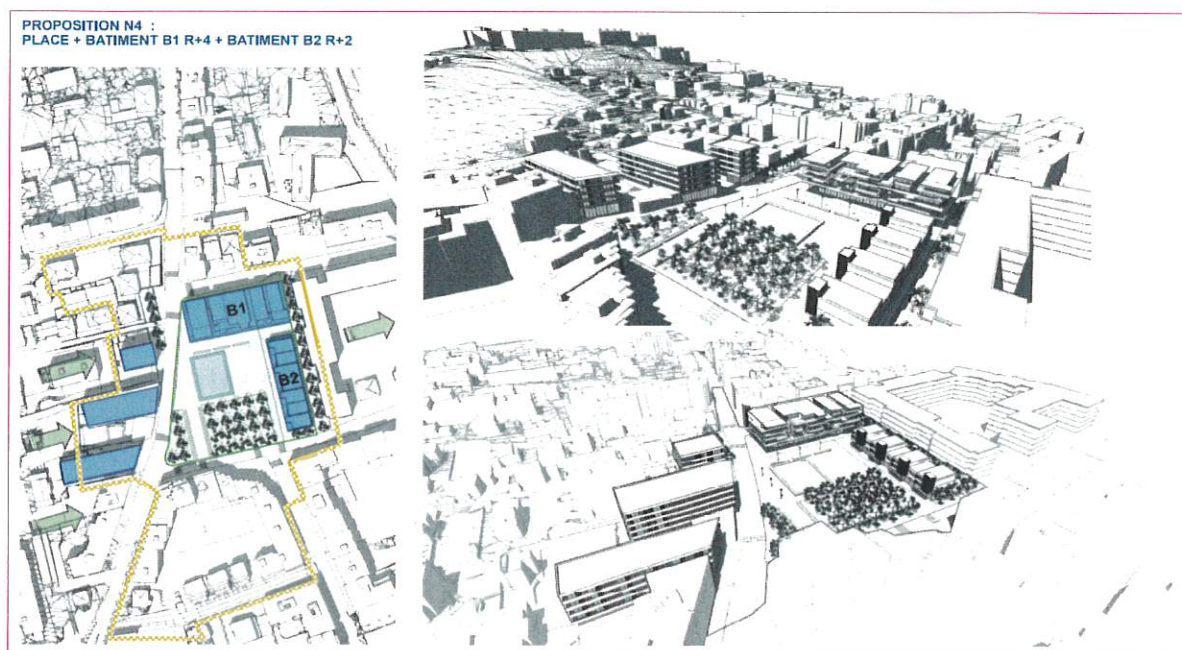
Une exposition de 3 panneaux d'informations sur le projet a en effet été réalisée dans l'espace Grappelli du 27 juin au 8 juillet 2016. Ce projet a déjà fait l'objet d'une enquête publique dans sa première phase, du 1^{er} au 16 décembre 2016 pour le déclassement du domaine public communal d'un parking située Impasse du Général de Gaulle, nouvellement Allée Simone Veil qui ont fait l'objet d'un avis favorable le 22 décembre 2016 par le commissaire enquêteur.

Dans le cadre de la phase 2, le scénario de requalification du Square Bènes prévoit notamment des espaces publics à rénover sur une surface de 10 770 m². Il comprend la construction, dans le respect de la réglementation affectant le site, de deux bâtiments intégrant des logements libres et locatifs sociaux, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

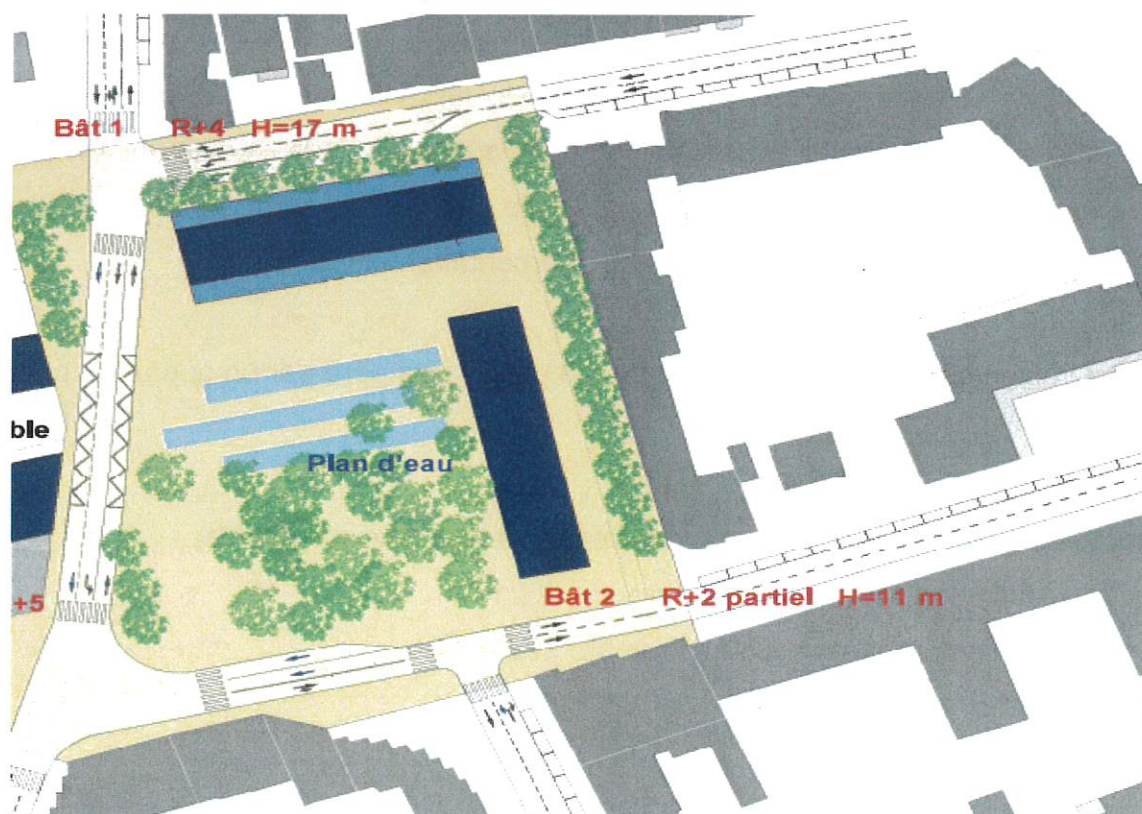
- Le bâtiment n°1 (B1 sur le plan ci-dessous) présente une hauteur maximale en R+4 et s'implantera notamment en place du bâtiment abritant le pôle technique municipal (ancienne clinique de l'œil), et sur une emprise de l'avenue de Gaulle
- Le bâtiment n°2 (B2 sur le plan ci-dessous) s'implantera quant à lui en lieu et place de l'ancienne école « Djibouti », et il présentera une hauteur comprise entre le R+1 et le R+2 partiel
- Les rez-de-chaussée de ces futures constructions seront affectés en totalité à des activités commerciales et présenteront une sur-hauteur entre 4 à 6 mètres. Une continuité de hauteur apparaîtra au niveau des socles commerciaux ;
- la mise en place d'une offre de stationnements en sous-sol pouvant être mutualisée et foisonnée qui, en tout état de cause, compensera les places de surface supprimées ;
- la requalification de la place en créant une zone piétonne en lieu et place de l'avenue Général de Gaulle (M118), L'objectif est de permettre le doublement de la surface affectée à la place;

- la réalisation de travaux de restructuration, le reprofilage des voiries autour de l'esplanade et le prolongement de l'ancienne Impasse de Gaulle devenue Allée Simone Veil ;
- la mise en double sens de circulation de l'avenue Général Leclerc ;
- favoriser le passage des modes doux sur cet espace.

Plans ci-dessous présenté à titre indicatif



PLACE + BATIMENT B1 R+4 + BATIMENT B2 R+2





Nota : Ces insertions sont données à titre indicatives, elles ne constituent pas le projet final mais permettent d'évaluer le volume des futures constructions.

Surfaces des planchers projetées

La constructibilité maximale est de 4 428 m² de surfaces de plancher (SDP). Il n'est pas autorisé de dépassement de cette SDP maximale. Cette dernière devra s'inscrire dans les gabarits maximaux fixés aux documents graphiques. Les rez-de-chaussée seront exclusivement à destination de commerces.

En conformité avec les dispositions réglementaires du PLUm, la part des logements sociaux sera de 30% elle est calculée à la fois sur la SDP mais aussi sur le nombre total de logements.

Stationnements :

Il est prévu pour le programme de constituer les places de stationnement réglementaires conformément aux règles du PLUm (soit environ 125 places). Une offre de places complémentaires privées ouverte au public sera également créée. Cette dernière représentera environ une centaine de places dont une partie pourra être issue de la mutualisation des places exigées réglementairement (25%)

L'ensemble des stationnements ouverts au public sera géré par un opérateur privé.

Planning prévisionnel de l'opération

Le planning de l'opération prévoit principalement : (dates au plus tôt)

- Consultation promoteurs : 2^{ème} trimestre 2021
- Choix du lauréat et attendus : novembre 2021
- Dépôt PC : mars 2022
- Purge PC et acte de vente : début 2023

Cette opération portant sur les domaines publics de la commune de Saint-Laurent du Var et de la Métropole Nice Côte d'Azur, il convient de prévoir la mise en œuvre de la procédure de déclassement préalablement aux ventes à intervenir.

2.2 LE PROJET DE DECLASSEMENT DES DOMAINES PUBLICS DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR ET DE LA METREOPOLE NICE CÔTE D'AZUR

2.2.1 LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Le projet de déclassement des domaines publics de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la commune de Saint-Laurent du Var, en vue de leur cession, s'inscrit dans le cadre de l'opération de requalification du square BENES.

Il est rappelé que le déclassement d'un bien a pour effet de le faire sortir du domaine public pour le faire entrer dans le domaine privé, ce qui permet à la personne publique de le gérer avec plus de souplesse, et notamment de le louer ou de l'aliéner.

Par ailleurs, et c'est l'objet de la présente enquête, dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale ou métropolitaine et lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier doit également, comme le prévoit l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique.

Les propriétés communales comprises dans le projet de requalification du square Bènes comprennent notamment une emprise d'environ 2640 m² en nature d'équipements publics (notamment ancienne école Djibouti et centre technique municipal), de voiries (aire de stationnement le long de l'avenue Bérenger) et espaces publics à détacher des parcelles AT 112, AT 113 et du Domaine Public non cadastré issu de la section AT

Les emprises métropolitaines quant à elles d'une superficie maximale de 2500 m², comprennent un tronçon de l'avenue Général de Gaulle et des portions de l'avenue Général Leclerc/Libération, François Bérenger et la voie du square au sud (M518)

sur lesquels le dépôt d'autorisation d'urbanisme est autorisé dans le cadre de l'opération d'aménagement Square BENES, dont :

- 500 m² environ destinés à la construction de l'opération immobilière
- 2000 m² environ destinés à la réalisation d'une place publique communale.

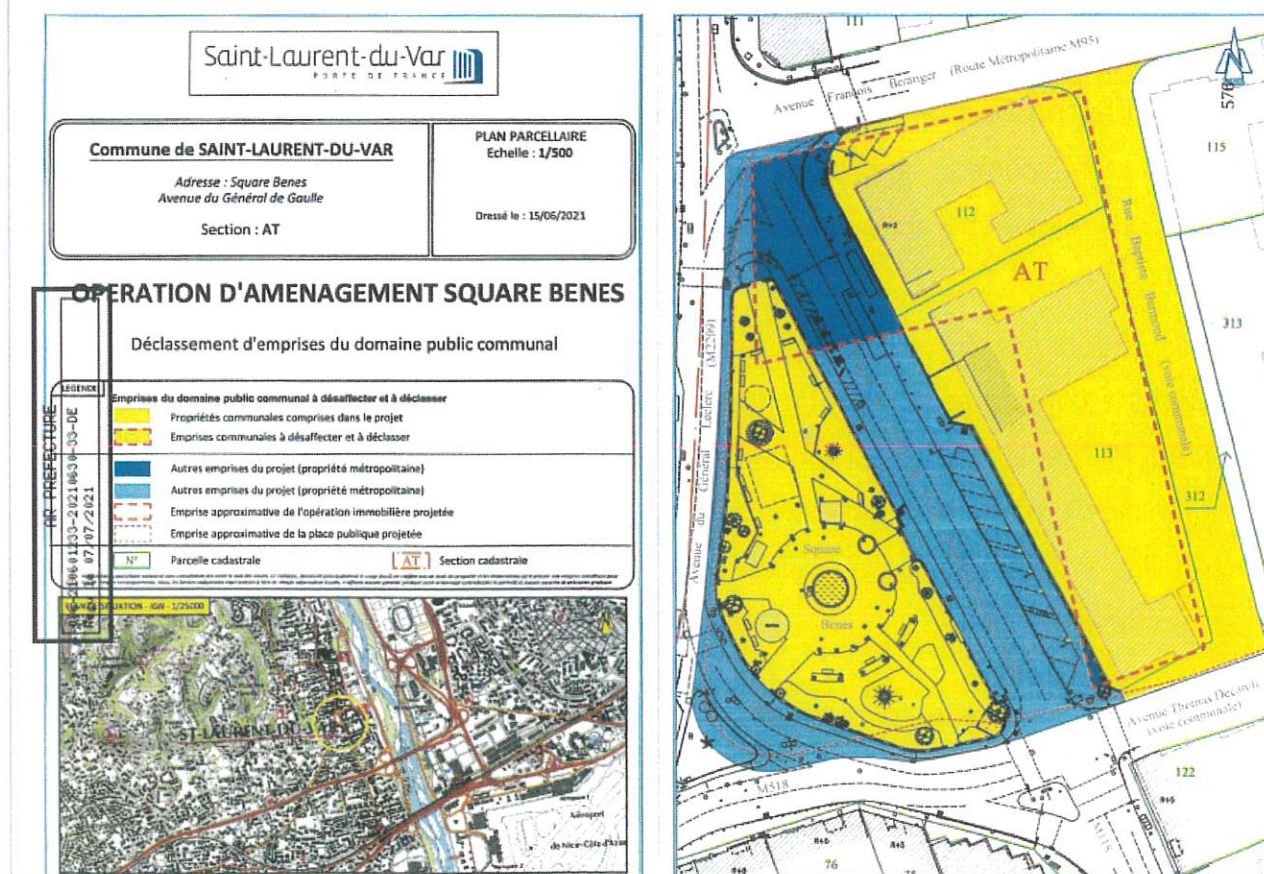
Un plan de délimitation de principe des volumes (composé des bâtiments B1 et B2) est joint et sera annexé à la promesse de vente signée entre la SPL Côte d'Azur Aménagement et le lauréat de la consultation promoteurs-concepteurs.

Il sera en outre constitué des volumes de sous-sol à destination de parkings constitués pour les besoins de la construction (exigences PLUm) et éventuel complément à vocation de parking privé ouvert au public.

Aspects fonciers et programmatiques

L'emprise foncière maximum cédée est d'environ :

- Pour la projection des sous-sols : 3400 m² (emprise parkings),
- Pour la projection des bâtiments : 1300m² (A1) + 800m² (A2) = 2100m² en surface (emprises bâtis),



Modalités foncières

L'assiette des constructions est aujourd'hui constituée de différents tènements dont les propriétés relèvent du domaine public de la commune de Saint-Laurent du Var et de la métropole Nice Côte d'Azur

De ce fait, la procédure de déclassement doit ici être différenciée à savoir :

- **S'agissant du domaine public communal,**

Les parcelles cadastrées AT n° 112 et AT n°113 sur lesquelles se trouvent les bâtiments publics feront l'objet d'une cession à la SPL puis à l'aménageur privé en vue de la construction des deux bâtiments et la réalisation d'un parking en sous-sol, sur la base d'un plan établi par un géomètre expert.

Le projet impliquera par ailleurs

- la suppression du stationnement en épi situé devant le Centre Technique Municipal donnant sur la rue François Béranger, ainsi que celui localisé sur l'avenue Bermond, étant précisé que ce dernier n'est pas ouvert au public et ne sert qu'à l'usage du bâtiment municipal (services techniques);
- l'avenue Général Leclerc (M2209), sera mise à double sens de circulation;
- la rue Jean-Baptiste Bermond desservant les immeubles privés et assurant une liaison entre les avenues Thomas Décaroli et François Béranger, restera quant à elle inchangée;
- s'agissant du Square Bènes, sa future domanialité sera définie en fonction du projet de requalification retenu avec la création d'une nouvelle place publique arborée et la préservation de la fontaine.

- **S'agissant du domaine public métropolitain**

Il concerne un tronçon de l'avenue Général de Gaulle (M 118) et ses abords, une partie des voies du square au sud, de Leclerc, Libération et Béranger, qui seront fermés à la circulation routière et pour lesquels il est prévu:

- d'une part, la cession à la commune de Saint-Laurent du Var pour création de la place publique du square Louis Bènes;
- d'autre part, une cession à la SPL puis au futur aménageur privé de l'emprise dédiée au programme immobilier (emprise du parking souterrain comprise), sur la base du plan parcellaire établi par le géomètre expert, annexé en pièce n°6 du dossier d'enquête

Etudes de circulation

Une étude, jointe en annexe n°4, a été par ailleurs effectuée, présentant l'état actuel et exposant la situation future après la réalisation de l'opération de requalification du Square Bènes, portant :

- sur les 36 places de stationnement public supprimées tant en épi devant le centre technique municipal que le long de l'avenue Général de Gaulle (M118) et sur la restitution et création d'une offre nouvelle de stationnements en surface et par la réalisation du parking souterrain,
- sur la circulation routière dans le périmètre du Square Bènes en termes de mobilité.

2.2.2 LE PROJET DE DECLASSEMENT DES DOMAINES PUBLICS DE LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR ET DE LA METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Le projet de déclassement des domaines publics de la Métropole Nice Côte d'Azur et de la commune de Saint-Laurent du Var en vue de leur cession qui s'inscrit dans le cadre de l'opération de requalification du square BENES, va ici concerner dans le cadre du présent dossier d'enquête

- Sur le domaine public communal, une aire de stationnement ouverte au public située sur l'emprise de la parcelle cadastrée AT n°112 d'une contenance de 1122 m² au droit de l'avenue Bérenger ainsi que sur une emprise d'environ 99 m² sur le domaine non cadastré en section AT dépendant du square Bènes et d'une emprise de quelques mètres carrés sur la rue Jean-Baptiste Bermond,
- Sur le domaine public routier métropolitain, une emprise d'une superficie d'environ 2500 m²

Il est présenté en pièce n°6 du dossier d'enquête les projets des plans topographiques parcellaires établis par le géomètre expert, reprenant l'ensemble des données précitées avec les propriétés respectives de la commune de Saint-Laurent du Var et de la Métropole Nice Côte d'Azur :

- d'une part, la situation actuelle des surfaces à déclasser et à céder :
- d'autre part, la situation après déclassement et cessions.

TITRE III – INFORMATIONS GENERALES ET ADMINISTRATIVES

3.1. DELIBERATIONS DES ASSEMBLEES

Le bureau métropolitain et le conseil municipal de Saint-Laurent du Var, suivant délibérations prises respectivement le 31 mai et le 30 juin 2021, (pièces n° 3 et 4 du dossier d'enquête), ont décidé le lancement de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement et désaffectation de leurs domaines publics respectifs en vue de la réalisation du projet de requalification du Square BENES.

3.2. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

L'enquête publique préalable de déclassement est régie par les articles L 141-3, R 141-4 à R 141-9 du code de la voirie routière ainsi que par référence aux dispositions des articles L 134-1 et R 134-5 du code des Relations entre le public et l'administration.

Les arrêtés pris respectivement par le Président de la Métropole et du le Maire de la commune, précisent notamment l'objet, la durée et désignent le commissaire enquêteur.

Elle poursuit un double objectif :

- Informer le public de ce projet et recueillir son avis,
- Parvenir à une décision administrative autorisant le projet

3.3. POSTERIEUREMENT A L'ENQUETE

Au terme de la procédure d'enquête et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le bureau métropolitain et le conseil municipal se prononceront par délibération sur le déclassement de leurs domaines publics respectifs.

Il est ici envisagé que la désaffectation des bâtiments et des places de stationnement devant le centre technique municipal ainsi que de l'avenue Général de Gaulle (M118) et des abords de voiries concernés, intervienne après le déclassement prononcé par anticipation et suite à la délivrance des autorisations d'urbanisme liées au programme immobilier.

A cet effet, il est présenté ci-dessous les dispositions applicables des articles L2141-1 et L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P):

♦ L2141-1

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »

♦ L2141-2

« 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.

En cas de vente de cet immeuble, 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.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».

