



Etude d'impact relative au déclassement anticipé du domaine public

Rue des Lilas et du Houx

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

I. Contexte

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La loi n°2021-1104 Climat et Résilience du 22 août 2021 renforce cet objectif en luttant contre l'artificialisation des sols. Ces lois imposent aux collectivités d'analyser les capacités de densification urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans ce cadre, la Commune a identifié plusieurs espaces dans le tissu urbain pouvant accueillir des opérations urbaines et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. La Commune envisage donc de céder les emprises foncières pour y accueillir des opérations urbaines et répondre aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Certains de ces espaces relèvent du domaine public de la Commune. Aussi, conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, avant toute cession d'un bien relevant du domaine public, la Commune doit procéder à son déclassement. En application de l'article L.2141-2, la Commune souhaite mettre en œuvre un déclassement anticipé afin de permettre au public de pouvoir continuer à utiliser les sites le plus longtemps possible et en particulier le temps des procédures administratives précédents les mises en chantier.

Les 2 sites concernés sont situés respectivement rue des Lilas et rue du Houx :

Le premier site faisant l'objet du projet de déclassement se situe au fond d'une impasse rue des Lilas. L'emprise concernée mesure environ 1 920 m² et correspond à une petite portion de la parcelle cadastrée section AA n°454, propriété communale. Elle est composée :

- d'environ 1 880 m² d'espace vert. Celui-ci est constitué de pelouse agrémentée de quelques jeux et quelques jeunes arbres. Il s'agit d'une petite portion d'un espace vert beaucoup plus vaste qui irrigue les îlots résidentiels de ce secteur de la Commune.
- d'environ 40 m² de voirie au fond de l'impasse .

Le deuxième site faisant l'objet du projet de déclassement se trouve rue du Houx, à l'entrée ouest de l'agglomération non loin du rond-point rue de Montfort. L'emprise concernée mesure environ 1 200 m² et constitue une partie de la parcelle cadastrée section AA n°324, propriété communale. Elle est composée :

- d'un parking public d'environ 295 m² composé d'une dizaine de places de stationnement.
- d'environ 905 m² d'espace vert, de type herbacé avec quelques arbres. Il s'agit d'une petite portion d'un espace vert beaucoup plus vaste qui irrigue les îlots résidentiels de ce secteur de la Commune.

SITE 1 : RUE DES LILAS

Périmètre

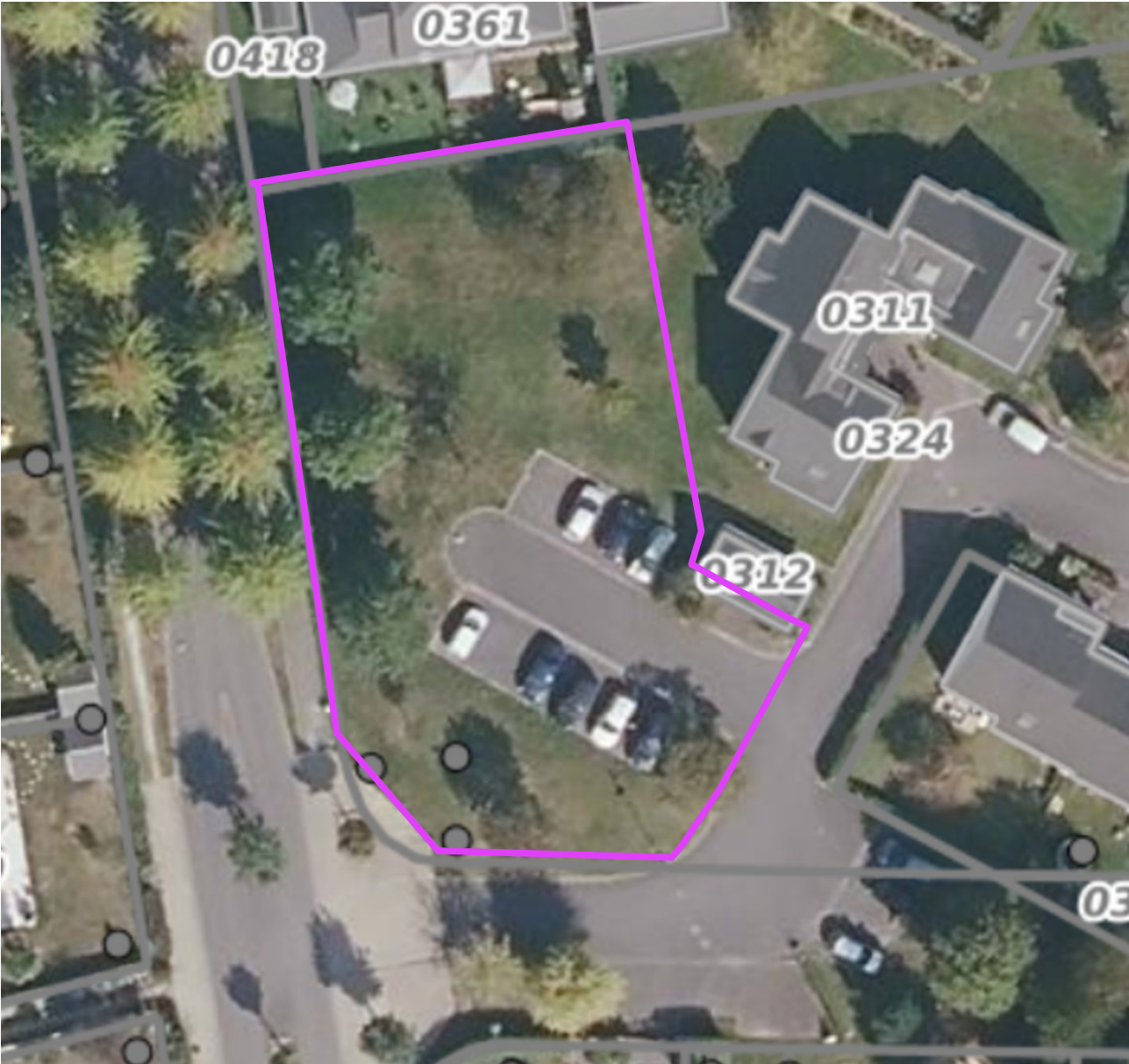


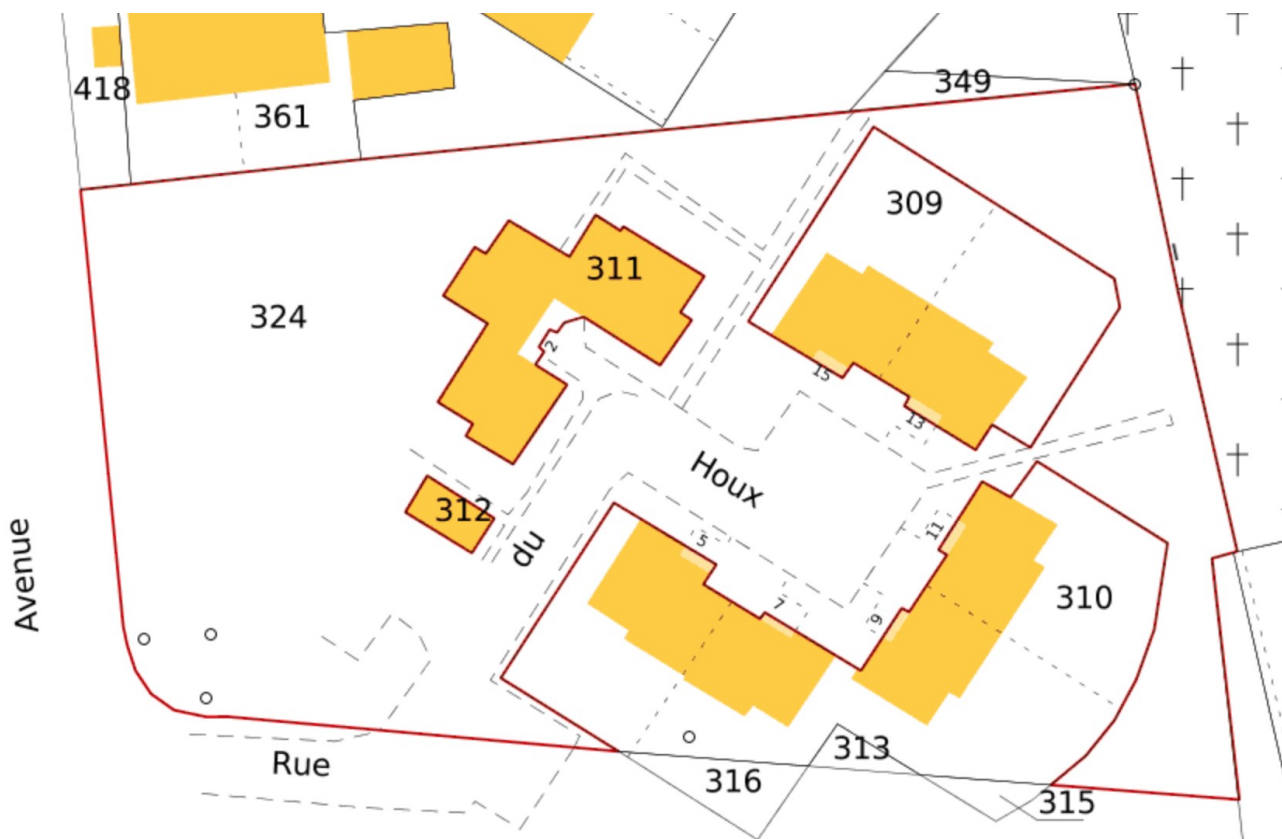
Extrait cadastral – parcelle cadastrée section AA n°454



SITE 2 : RUE DU HOUX

Plan de périmètre





Extrait cadastral – parcelle cadastrée section AA n°324 (périmètre en rouge)

II. Motif de la cession des 2 emprises

La cession des 2 emprises concernées par la présente procédure de déclassement anticipé rue des Lilas et rue du Houx a pour objectif de permettre à la Commune de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En effet, en permettant la réalisation d'une opération urbaine sur chacun des 2 sites, la Commune contribue à la mise en oeuvre de projets de renouvellement urbain et de construction dans le tissu urbain existant afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Rue des Lilas, la cession à un opérateur permettra de réaliser un lotissement qui accueillera 4 maisons individuelles, dans le respect des règles du document d'urbanisme en vigueur et dans le respect de la volumétrie et du tissu urbain existant. Puis à l'issue de l'opération, les espaces de voirie, de stationnement et de cheminement seront rétrocédés à la Commune et ré-intégreront le domaine public communal.

Rue du Houx, la cession à un opérateur permettra de réaliser une opération urbaine qui n'est pas encore définie dans le détail car la Commune va organiser un appel à projet afin de choisir l'opérateur qui proposera le projet répondant au mieux aux objectifs de la Commune à savoir la réalisation d'un minimum de 4 logements, typologie de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, dans le respect des règles du document d'urbanisme en vigueur et dans le respect de la volumétrie et du tissu urbain existant. A l'issue de l'opération, les espaces verts et de voirie et stationnement seront rétrocédés à la Commune et ré-intégreront le domaine public communal.

A travers ces 2 projets, la Commune souhaite contribuer à répondre aux besoins en logements avec des opérations à l'échelle du quartier dans lequel elles s'inscrivent.

III. Motif du déclassement anticipé

Lorsqu'une commune souhaite céder des biens appartenant à son domaine public, elle doit au préalable les déclasser, par une délibération du Conseil Municipal. Or pour pouvoir être déclassés, ceux-ci ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables et obligatoires à la cession des biens.

La désaffectation nécessite la fermeture effective du parking, de la voirie et des espaces verts afin d'en empêcher l'usage, puisque la désaffectation doit être réelle et matérielle pour pouvoir être prononcée avant le déclassement et la cession.

Cette fermeture aurait empêché les riverains de bénéficier du parking et des différents espaces entre la délibération du Conseil municipal autorisant Madame La Maire à signer une promesse de vente et le début effectif des travaux. Le délai entre cette délibération et le début des travaux est estimé à environ 9 mois à 1 an.

L'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques permet aujourd'hui aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens appartenant au domaine public afin de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement et ainsi permettre aux usagers de pouvoir bénéficier du domaine public le plus longtemps possible.

Il est donc apparu judicieux d'engager cette procédure de déclassement anticipé qui permet de laisser accessibles au public le parking, les espaces de voirie et espaces verts au-delà de la signature de la promesse de vente jusqu'au début effectif des travaux.

La désaffectation effective interviendra juste avant l'ouverture de chantier, et, au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'acte prononçant le déclassement, conformément à l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. 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.

IV. Motif du déclassement anticipé

L'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 Avril 2017 que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative

compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. 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. »

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder six ans. Ce délai permettra aux projets d'aménagement et de construction d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal devra donc prévoir les conditions de cette résolution.

Les inconvénients de la résolution de la vente seraient, pour la collectivité, la perte financière des dépenses déjà engagées. Le déclassement et les projets urbains qui y sont liés n'engendrent aucune autre dépense que celles liées à la présente procédure de déclassement elle-même à savoir les frais d'organisation de l'enquête publique (frais de publication, indemnités du commissaire enquêteur).

Ainsi, la procédure de déclassement par anticipation des emprises ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la commune.

Le déclassement anticipé permet de vendre les emprises aux opérateurs, bien qu'elles soient encore utilisées par le public. Les opérateurs vont donc pouvoir obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires, pré-commercialiser leurs programmes et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans l'acte de vente. Et, une fois seulement que les travaux vont véritablement commencer, ces emprises vont être désaffectées.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet aux riverains de pouvoir continuer à bénéficier des espaces publics le temps de la phase administrative jusqu'au démarrage des travaux des opérations, et, ainsi de limiter au maximum les désagréments.