ÉTUDE D'IMPACT

Déclassement par anticipation d'une parcelle communale

Commune de La Chapelle des Marais

Objet : Étude d'impact réalisée préalablement au déclassement anticipé de la parcelle cadastrée section AE n° 220p, sise boulevard de la Gare.

---

1. Contexte et objet de l'opération

La commune envisage de procéder au déclassement par anticipation d'une dépendance de son domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Cette procédure est mise en œuvre afin de permettre la réalisation du projet suivant :

Le site visé par le projet de déclassement par anticipation est situé à La Chapelle-des-Marais, sur le site de l'Ilot Graineterie, sis boulevard de la Gare. La plupart des bâtiments présents sur les emprises foncières de la CARENE ont été démolis et la partie communale (parcelle AE 220) est aujourd'hui utilisée pour du stationnement.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg, il est prévu une modification de l'emprise de la zone actuelle de stationnement pour pouvoir céder une partie du foncier pour le projet.

La parcelle objet du déclassement cadastrée AE 220 est actuellement une parcelle publique communale à usage de stationnements publics.

La désaffectation effective de l'emprise n'interviendra qu'à une date ultérieure, après réalisation des mesures prévues dans le présent document.

---

2. Identification du bien concerné

Désignation cadastrale

- Section : AE

- Numéro : 220p
- Surface : environ 670 m²

Situation géographique

La parcelle est située boulevard de la gare.

Affectation actuelle

La parcelle est actuellement utilisée comme aire de stationnement.

---

3. Fondement juridique du déclassement anticipé

Lorsqu'une collectivité souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public artificiel, et quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune.

Par principe, cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des avant-contrats de vente.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement, en vue de la cession par la commune de l'emprise foncière nécessaire pour la réalisation du projet nécessite la fermeture du parc de stationnements publics.

C'est en ce sens qu'il a été choisi de recourir à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ses dispositions permettent aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et, par conséquent, de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens soit effective au moment du déclassement.

Ainsi, la commune sera en mesure de céder le foncier portant sur la parcelle indiquée ci-dessus sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement.

Il sera retenu que la procédure de déclassement par anticipation est la formule la plus adaptée à la situation de la collectivité, dans l'intérêt des usagers du parking public, et pour mener à bien l'opération prévue.

Les enjeux pour l'opération

Conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact pluriannuelle doit être transmise au Conseil Municipal.

Comme expliqué précédemment, par principe, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public.

Or, avec la procédure de l'article L 2141-2 CGPPP, la désaffectation n'est pas un préalable obligatoire au déclassement. Le déclassement est effectif et permet donc de signer un avant contrat et une vente. Cependant la désaffectation intervient dans un second temps et notamment peut intervenir après la vente.

L'opérateur pourra ainsi conclure les avant-contrats de vente, déposer et obtenir toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires et, plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par la promesse synallagmatique de vente du bien en cause, alors que les usagers du parc de stationnement continueront à utiliser ce service.

---

4. Description de l'usage public actuel

Nature de l'utilisation

La parcelle concernée remplit aujourd'hui les fonctions suivantes :

- Circulation piétonne
- Stationnement

Fréquentation

L'occupation actuelle peut être estimée à :

- fréquentation quotidienne : 15 à 20 véhicules

Fonction dans l'organisation urbaine

Cette emprise participe actuellement :

- au stationnement dans le bourg

- à la continuité du cheminement piéton ;

---

5. Analyse des impacts du déclassement anticipé

5.1 Incidence sur l'usage direct du public

Circulation

Le déclassement anticipé n'entraîne pas immédiatement la suppression de l'usage public existant.

Pendant la période transitoire :

- les accès demeurent ouverts ;
- le parking demeure ouvert ;
- les circulations existantes sont maintenues ;
- aucun obstacle physique ne sera installé avant la désaffectation effective.

Impact évalué : faible à nul.

Stationnement

Le nombre de places concernées est estimé à :

- 20 places.

Des solutions alternatives existent à proximité :

- parking mairie ; 24 places
- arrêt minute
- stationnements sur voirie ;
- autres espaces publics.

Impact évalué : limité.

Accessibilité

Les accès aux propriétés riveraines ainsi qu'aux équipements publics demeurent assurés pendant toute la période transitoire.

Impact évalué : nul.

5.2 Incidence sur le service public

Le déclassement anticipé ne remet pas en cause la continuité du service public dès lors que :

- l'emprise demeure matériellement accessible ;
- les missions exercées sur le site peuvent continuer à être assurées (stationnement et cheminements piéton) ;
- les équipements nécessaires au fonctionnement du service sont maintenus.

Le cas échéant, les mesures compensatoires suivantes sont prévues :

- création d'un itinéraire alternatif (changement de sens du boulevard de la gare cf plan ci-après) pour un accès facilité au parking nouvellement créé ;
- aménagement d'espaces de substitution : parking de la mairie créé (24 places) ;

Impact évalué : faible.

5.3 Impacts urbains et fonctionnels

L'analyse du site montre :

Effets sur les déplacements

- absence d'effet significatif ;
- adaptation ponctuelle des flux (changement de sens d’une partie du boulevard de la Gare) ;

Effets sur le cadre de vie

Le projet est susceptible de produire à terme :

- une valorisation foncière du secteur ;
- une amélioration du traitement paysager ;
- un renouvellement urbain ;

Effets sur la sécurité

Une amélioration de la sécurité du croisement est attendue car le nouveau sens de circulation favorisera une meilleure visibilité au croisement du boulevard de la Gare et la rue de la Brière.

Les conditions de circulation et de sécurité des usagers demeureront garanties durant toute la période précédant la désaffectation.

---

6. Mesures d'accompagnement prévues

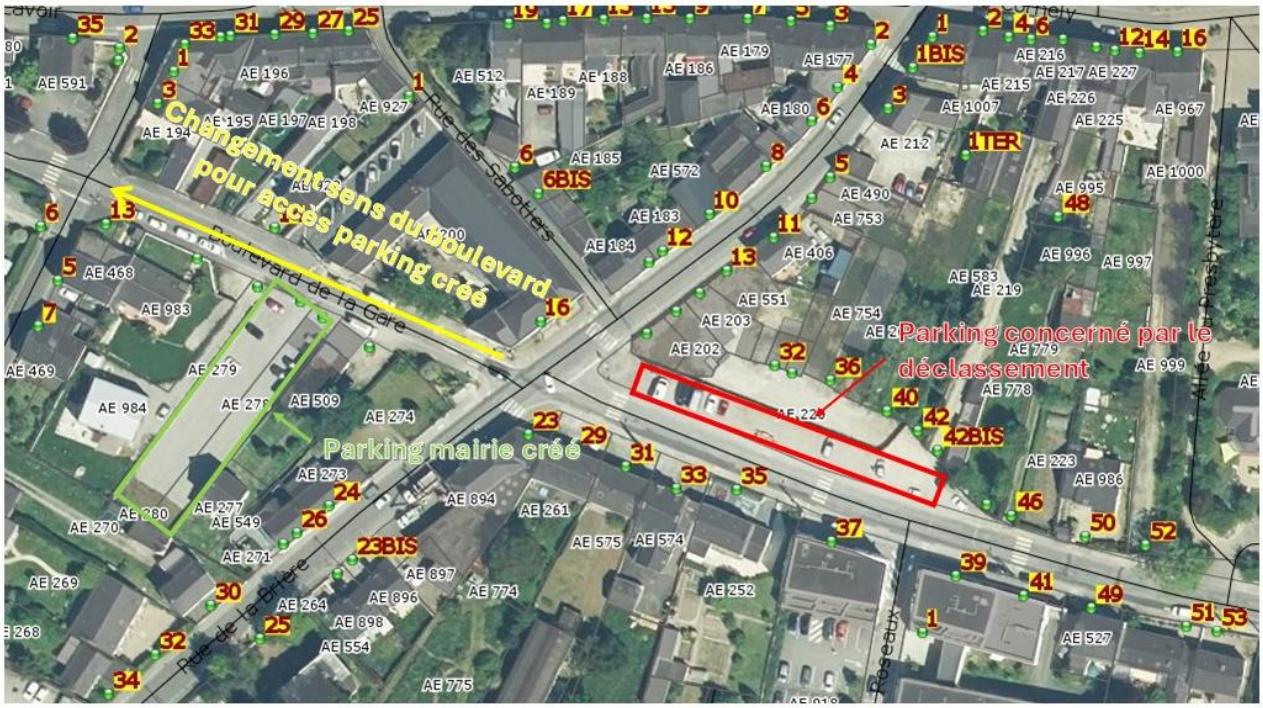
Afin de limiter les incidences de l'opération, la commune prévoit :

Mesures temporaires

- maintien des accès existants ;
- signalisation adaptée ;
- information du public.

Mesures définitives

- création d'un itinéraire alternatif (changement de sens du boulevard de la gare cf plan ci-après) pour un accès facilité au parking nouvellement créé ;
- aménagement d'espaces de substitution : parking de la mairie créé (24 places) ;



---

7. Appréciation globale de l'impact

L'analyse conduite permet de constater que :

- le déclassement anticipé ne porte pas atteinte à la continuité des missions de service public ;
- l'usage direct du public est maintenu jusqu'à la désaffectation effective ;
- les impacts identifiés demeurent limités et réversibles ;

- les mesures compensatoires prévues garantissent le maintien des fonctionnalités urbaines concernées.

En conséquence, l'opération projetée apparaît compatible avec les exigences fixées par l'article L.2141-2 du CG3P.

Conclusion

Au regard des éléments exposés ci-dessus, le déclassement anticipé de la parcelle cadastrée section AE n° 220p ne présente pas d'atteinte excessive :

- à l'usage direct du public ;
- au fonctionnement des services publics ;
- aux conditions d'accessibilité et de circulation ;

et peut donc être valablement envisagé dans le cadre de la procédure prévue à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.
