



## 1. LE CONTEXTE

La Ville d'Épernay poursuit sa politique de mise en valeur du patrimoine et d'attractivité du cœur de ville à travers la démarche « Épernay, centre-ville du futur » développée dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Son ambition d'aménagement durable passe par le réaménagement de l'esplanade Charles-de-Gaulle en tant qu'espace public et se retrouve dans la qualité architecturale des futures constructions qui devront s'intégrer aux dispositions du Site Patrimoine Remarquable (SPR) et s'articuler avec les objectifs environnementaux du centre-ville.

Cette action vient compléter les espaces « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

En raison de la proximité des abords du site inscrit au patrimoine mondial, le réaménagement de l'esplanade Charles-de-Gaulle constitue un enjeu central pour la conservation du label.

Le projet de réaménagement de l'esplanade Charles-de-Gaulle se décompose en 4 axes :

- l'installation d'un ballon captif, dont l'inauguration a eu lieu en juin 2018 ;
- la reconstruction de la dent creuse dite de la « Poche du Jard » ;
- la réalisation d'un espace paysager ;
- la réalisation d'une opération hôtelière et d'un parking en sous-sol le long de la rue Eugène-Mercier.

Le projet dont il est ici question concerne le dernier axe.

Le projet hôtelier jouera le rôle « d'articulation urbaine » en créant la séquence manquante entre la Place de la République et les futurs jardins de l'esplanade Charles-de-Gaulle.

Ce projet doit également permettre de reconstituer le front bâti rue Eugène-Mercier tout en conservant un passage le long de la sous-préfecture, créant ainsi une perspective depuis la rue Jean Pierrot sur les nouveaux aménagements.



## 2. LE PROJET

Le projet concerne la partie hôtelière des aménagements : la Ville d'Epernay a décidé de consacrer l'espace actuellement libre entre la rue Eugène-Mercier et le Ballon captif jusqu'à la Place de la République, à l'aménagement d'un projet hôtelier.

Le reste de l'espace disponible est réservé à un vaste parvis, sous lequel un parking public sera aménagé.

L'appel à projets organisé en novembre 2020 a recueilli 4 propositions et permis d'identifier un investisseur, pour une cession de l'emprise au quatrième trimestre 2021.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- créer une offre hôtelière complémentaire à celle existante, en proposant une enseigne en adéquation avec un public international et jeune ;
- renforcer l'attractivité du centre-ville ;
- qualifier l'entrée de l'esplanade Charles-de-Gaulle ;
- apporter les usages et les qualités du tissu urbain de centre-ville en animant les rez-de-chaussée, en reconstituant le front bâti de la rue Eugène-Mercier et en insérant les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine et architecturale ;
- aborder le projet de manière multiscale en matière d'environnement, de qualité d'usage et de performances énergétiques.

La question du stationnement est abordée sous plusieurs angles.

Dans le cadre de l'appel à projet hôtelier, il a été proposé aux investisseurs :

- de traiter le stationnement sur le terrain de l'opération hôtelière dans un parking souterrain spécifique ;

ou

- d'utiliser les places de stationnement dans le futur parking souterrain public ; un accès direct à l'hôtel depuis le parking pouvant être envisagé.

Cette seconde option a été retenue par l'investisseur identifié à l'issue de la procédure de sélection.

La capacité de stationnement du futur parking souterrain est établie entre 380 et 400 places, dont 70 dédiées à la clientèle de l'hôtel.

Pour cela, le maître d'ouvrage du projet hôtelier sollicitera de la Ville la conclusion d'une concession à long terme (15 ans minimum) ou une amodiation des places de stationnement souhaitées.

Une zone d'arrêt ou de dépose-minute est envisagée, devant le futur hôtel, depuis la rue Eugène-Mercier.

Enfin, une zone de stationnement aérien et temporaire, réservée aux cars de tourisme est à l'étude côté rue Edouard-Fleuricourt, afin de faciliter l'accès des visiteurs au futur hôtel, sans impact sur l'offre de stationnement du parking public souterrain.

A noter : les calendriers des opérations hôtelière et de parking souterrain sont concomitants.

### **3. IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A CEDER**

L'ensemble de la zone constituant la « Pointe du Jard » appartient à la Ville d'Epernay.

L'emprise foncière fait partie du domaine public non cadastré.

La surface de l'emprise à céder reste à délimiter par un géomètre.

Cependant, la partie faisant l'objet de la cession correspond à une surface approximative de 2270 m<sup>2</sup>.

### **4. LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE**

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, 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 communal 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.

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 de l'emprise pour la réalisation du programme hôtelier sur le terrain dit de la « Pointe du Jard » aurait, par principe, nécessité la fermeture complète du parc de stationnement correspondant à l'emprise du projet, rendant 140 places inaccessibles au public.

Au regard des problématiques de stationnement en centre-ville, la fermeture d'une partie du parc de stationnement durant plusieurs mois aurait posé un problème pratique pour les résidents, les touristes, les commerçants ; c'est-à-dire à l'ensemble des usagers de cette importante aire de stationnement que constitue le parking Charles-de-Gaulle.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique ;
- l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;
- et de recourir à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces 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, l'outil de déclassement par anticipation permettra à la Ville d'Epernay de signer une promesse synallagmatique de vente portant sur l'emprise correspondant à la « Pointe du Jard » sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement participant au confort d'usage des habitants, touristes et professionnels.

Il sera retenu que la procédure de déclassement anticipée est la formule la plus adaptée à la situation de la collectivité, dans l'intérêt des usagers du parking public et pour répondre à la nécessité de mener les projets de renouvellement urbain que porte la Ville d'Epernay.



## 5. LES ENJEUX POUR L'OPERATION

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 relative à la transparence et à la modernité de la vie économique, à celle de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et à celles de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact a pour rôle de permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

Cette démarche permet de « *mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et inconvénients liés à l'opération envisagée. [ Elle ] apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Assemblée Nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé (n°3668), 25 avril 2016

## Les contraintes du déclassement anticipé

Le déclassement du domaine public de l'emprise considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces parcelles seront toujours affectées à un usage public.

L'article L.2141 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 L2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à un usage public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors 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 reconstruction 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 des aléas, 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, ce dernier ne pouvant excéder six années concernant le projet d'aménagement du terrain dit de la « Pointe du Jard » : dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé au commencement des travaux.

L'acte de vente de l'emprise foncière devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution.

Pour la Ville, les contraintes de cette résolution correspondent aux pertes de dépenses suivantes :

- ⇒ Montant estimatif de la non-recette pour une année, pour 140 places de stationnement : 80 846 € HT<sup>2</sup>,
- ⇒ Soit 577.47 € HT, par an et par place de stationnement.

#### Les atouts liés à la désaffectation ultérieure du terrain

Comme expliqué précédemment, 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.

Pour être déclassé, le terrain doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet hôtelier exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permet d'engager la vente du terrain à l'opérateur qui sera retenu alors même que l'emprise de l'appel à projets hôtelier est encore utilisée en tant que parc de stationnement.

L'opérateur pourra donc déposer et obtenir un permis de construire valant division du terrain sur le terrain communal et, plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par le compromis de vente du bien en cause, alors que les usagers du parc de stationnement continueront à utiliser ce service.

#### Les atouts liés à l'opération elle-même

Le terrain dit de la « Pointe du Jard » a fait l'objet d'une réflexion formalisée dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation n°1, inscrite au PLU, portant sur la totalité du réaménagement de l'esplanade Charles-de-Gaulle.

Au début du XXème siècle, cette dernière était composée d'une promenade et d'un kiosque à musique dans l'axe du Palais de Justice, et d'un jardin d'agrément compris entre les rues Eugène-Mercier et Edouard-Fleuricourt.

Le principe d'aménagement retenu dans l'OAP n°1 consiste à requalifier la partie sud du Jard en véritable jardin public paysager en végétalisant l'espace et en aménageant l'espace allant de la Place de la République jusqu'à la sous-préfecture par la reconstitution d'un front

---

<sup>2</sup> Compte tenu le contexte sanitaire en 2020, l'année de référence retenue est l'année 2019

bâti le long de la rue Eugène-Mercier, d'une part, en répondant à l'exigence de dynamisation du centre-ville et aux enjeux touristiques, d'autre part.

La vente de ce terrain à l'opérateur retenu par la Collectivité concourra à réaliser ces ambitions.

En conclusion :

- le projet hôtelier participera à la revitalisation du centre-ville et intégrera le cheminement touristique entre l'avenue de Champagne et le centre-ville historique ;
- à terme, la réalisation de ce programme participera à la requalification de l'esplanade Charles-de-Gaulle, telle que prévue dans l'OAP n°1 inscrite au PLU ;
- dans l'attente, le terrain dit de la « Pointe du Jard » restera ouvert au public dans le respect du principe de continuité du service public de stationnement.

## 6. CALENDRIER DE L'OPERATION HOTELIERE

	2021			2022				2023				2024	
	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Etude d'impact													
Enquête publique													
Délibération du Conseil municipal													
Rédaction des pré-actes de vente													
Signature promesse de vente													
Dépôt permis de construire													
Instruction permis de construire													
Obtention permis de construire													
Délais de recours													
Réalisation des clauses suspensives													
Désaffectation de l'emprise													
Régularisation de l'acte d'acquisition													
Travaux					Juin 2022								
Livraison de l'hôtel / inauguration													Mai 2024

