

Etude d'impact réalisée dans le cadre du déclassement anticipé de parcelles du domaine public

La présente étude est réalisée en application 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, dont les termes sont précisés plus bas.

Les parcelles visées par le projet de déclassement anticipé font partie de l'emprise des terrains situés au lieu-dit « Les Grands Tards ».



Dans le cadre de sa démarche globale de renouvellement urbain en faveur de l'attractivité territoriale, la Commune de Longlaville a identifié des terrains au centre-ville.

L'emprise foncière s'inscrit dans une Opération de Restructuration « Cœur de Ville ».

Ces terrains, actuellement en nature de parking, et, de voie de desserte ont vocation à être requalifiés et bâtis dans le cadre d'un programme immobilier, qui enrichira l'offre actuelle en logements et renforcera son attractivité grâce à l'implantation de cellules de bureaux ou/et de commerces.

1. LE CONTEXTE

La commune de Longlaville, au cœur de l'agglomération de Longwy et à la frontière luxembourgeoise, souhaite restructurer son cœur de ville afin de créer le centre-ville de demain « Cœur de Longlaville ».

La Commune a la volonté de poursuivre sa politique de développement et d'attractivité du cœur de sa ville.

En effet, depuis quelques années des démolitions ont laissé place à de nouveaux projets, des équipements et des espaces publics voient le jour année après année.

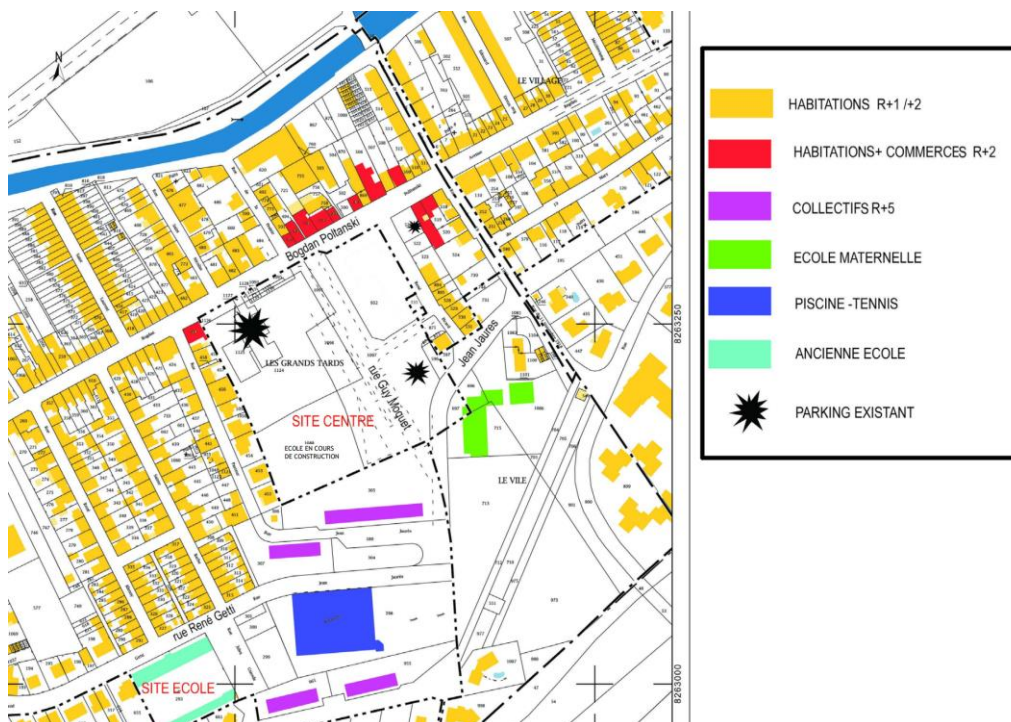
La revitalisation de Cœur de ville est d'ailleurs l'un des engagements phares du programme de la Ville afin d'en faire un véritable moteur pour la Ville : densification et rayonnement.

Aussi, la Commune a lancé un appel à projet en lien avec l'AGAPE qui n'est que l'aboutissement d'un travail engagé dès 2005 autour d'un mail urbain, véritable épine dorsale du futur centre-ville, et, de travail participatif avec les habitants et des professionnels (architecte, urbaniste...)

Les axes majeurs de développement sont les suivants :

- Favoriser une offre d'habitat adaptée
- Développement économique et commercial équilibré
- Accessibilité, mobilité et connectivité
- Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- Accès aux équipements et services publics

L'ambition d'aménagement durable passe par le réaménagement de ce cœur de Ville avec des espaces traités avec soin et avec une belle qualité architecturale des futures constructions qui devront s'intégrer et s'articuler avec l'existant.



2. LE PROJET

L'appel à projets organisé par la Collectivité en mai 2021 a recueilli 3 propositions et permis d'identifier un investisseur, pour une cession de l'emprise une fois toutes les autorisations administratives et environnementales obtenues et purgées de tout recours.

Les objectifs de l'opération globale sont les suivants :

- créer une offre de logement complémentaire à celle existante, en proposant des logements neufs de tailles variées pour répondre au parcours résidentiel : jeunes – ménages avec ou sans enfants – seniors français et internationaux ;
- renforcer l'attractivité du centre-ville avec une offre de cellules commerciales ou/et de bureaux en pied d'immeubles ;
- requalifier le mail urbain de la rue Guy Môquet en y intégrant une placette commune qui participera aux futurs événements de la Ville ;
- 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 Bogdan Politanski et en insérant les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine et architecturale du site ;

La question du stationnement a également été réfléchi :

- traiter le stationnement des logements majoritairement dans les parkings souterrains des bâtiments
- proposer en complément des places de stationnement dans des parkings aériens dans l'emprise des parcelles des bâtiments
- compléter cette offre avec des stationnements aériens dans l'emprise du projet ouverts au public ; ainsi les futurs clients des commerces ou/et bureaux pourront se stationner aisément.





Projet : 143 logements répartis dans 6 bâtiments
 Cellules commerciales ou/et bureaux en pied d'immeubles
 Stationnements



3. IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A CEDER

L'ensemble de la zone constituant « Les Grands Tards » appartient à la Commune de Longlaville.

Seule une partie de l'emprise foncière fait partie du domaine public cadastré.

La surface définitive de l'emprise concernée à céder reste à délimiter par un géomètre-expert, elle est estimée à 72 a et 10 ca sans compter la voirie communale dénommée Guy Môquet.

Les parcelles concernées sont reprises au Cadastre sous les références suivantes :



AC 1123 – AC 1124 – AC 1125 – AC 871 – AC 1134 – AC 1136 et les parcelles AC 1096 – AC 1191 et AC 1144 constituant la voirie communale dénommée rue Guy Môquet.

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.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement, en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation du programme immobilier sur le terrain « Les Grands Tards » aurait, par principe, nécessité :

- la fermeture complète de la rue Guy Môquet
- la fermeture complète du parc de stationnement correspondant à l'emprise du projet, rendant les places inaccessibles au public.

Au regard des problématiques de circulation, de desserte de l'école Thomas Pesquet, de stationnement, la fermeture d'une partie de la rue Guy Môquet et du parc de stationnement durant plusieurs mois auraient posé des problèmes pratiques pour les résidents, les commerçants.

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 Commune de Longlaville de céder les terrains portant sur l'emprise correspondant au projet de Longlaville sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement participant au confort d'usage des habitants, et de couper à la circulation la voie Guy Môquet.

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, des résidents et pour répondre à la nécessité de mener les projets de renouvellement urbain que porte la Commune de Longlaville.





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 21412 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* »¹.

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.

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.

Ce délai ne peut donc excéder six ans.

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

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

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 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 n'engendrent pas de pertes.

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 immobilier exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

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

L'opérateur peut donc déposer et obtenir un permis de construire sur le terrain communal et, plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par l'avant-contrat du bien en cause, alors que les usagers du parc de stationnement et les passants de la rue Guy Môquet continueront à profiter de ces services.

Les atouts liés à l'opération elle-même

Le principe d'aménagement et les constructions retenus consistent à requalifier le lieu-dit « Les Grands Tards » en véritable cœur de ville avec le redimensionnement du mail urbain de la rue Guy Môquet sur lequel viendra se greffer une nouvelle placette et la reconstitution de places de stationnement pour répondre notamment à l'exigence de dynamisation du centre-ville. La vente de ces terrains à l'opérateur retenu par la Collectivité concourra à réaliser ses ambitions.

En conclusion :

- le projet immobilier participera à la revitalisation du centre-ville
- sur le mail de la rue Guy Môquet viendra se greffer une placette
- à terme, la réalisation de ce programme complexe participera au renouvellement de l'offre de logements ;
- dans l'attente, les terrains au lieu-dit « Les Grands Tards » resteront ouverts au public

6. CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Etude d'impact :	3 ^e trimestre 2024
Enquête publique :	4 ^e trimestre 2024
DCM :	1 ^{er} trimestre 2025
Désaffectation de l'emprise :	1 ^{er} trimestre 2025
Acte de vente :	1 ^{er} trimestre 2025
Démarrage des travaux d'aménagement :	2 ^e trimestre 2025
Livraisons des travaux d'aménagement :	4 ^e trimestre 2025
Démarrage des travaux de constructions :	2 ^e semestre 2025
1 ^{ères} livraisons des constructions à partir :	2 ^e semestre 2027

7. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA REQUALIFICATION DE LA RUE GUY MÔQUET

Au vu du planning prévisionnel ci-dessous, les travaux de la requalification de la rue Guy Môquet sont prévus en 2025 avec une ouverture au public en 2026

8. COUT DE L'OPERATION POUR LA VILLE

Sans objet,

L'opération est prise en charge par l'opérateur