



Le 19/09/2023

	
<h2>ETUDE D'IMPACT</h2> <p>Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public Annexée à la délibération du Conseil municipal du 18 septembre 2023 portant déclassement anticipé du domaine public d'une portion de la voirie dénommée rue Grand-Pierre</p>	

La présente étude d'impact 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.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE

Sur délibérations du conseil municipal n°27, en date du 12 avril 2021 et n°4, en date du 1^{er} juillet 2022, la Commune d'Étaples décidait de vendre à la société CAPELLI :

- L'espace Jules Ferry, sis à l'angle de la rue Grand-Pierre, et de la rue Lefebvre, d'une contenance totale de 5.119 m², composé des parcelles AC187, AC188, et AC20 ;
- Le site dit du "presbytère", sis à l'angle de la rue de Montreuil, et de la rue Maurice, d'une contenance totale de 905 m², composé des parcelles AB 113 et 114.

La société CAPELLI, spécialisée dans la promotion immobilière, a proposé à la Commune d'acquérir ces deux sites, pour y développer un programme privé de construction d'une résidence sénior et de logements, comprenant des places de stationnement ; le projet de la société CAPELLI, représentant une opportunité pour la Ville d'Étaples-sur-mer en permettant indirectement de redynamiser le centre-ville et en développant l'offre de logements du parc privé.

La société CAPELLI souhaite réaliser 8 emplacements de stationnement, le long du bâtiment à construire rue Grand Pierre ; lesquels seront aménagés au bénéfice de l'immeuble 3 rue Grand Pierre. Le bâtiment à construire par CAPELLI comportera quant à lui son propre parc de stationnement à l'usage des occupants.

La réalisation de ces emplacements de stationnement nécessite l'acquisition auprès de la commune d'un débord d'une superficie d'environ 29 m², en limite de la parcelle AC 20, grevant une partie de cette voirie, conformément aux plans topographique et parcellaire annexés.

La société CAPELLI souhaite acquérir cette parcelle d'une superficie d'environ 29 m², comprise dans l'actuelle emprise foncière de la voirie dénommée rue Grand Pierre, afin de l'adjoindre à la parcelle AC20 pour y aménager les emplacements de stationnement.

Cette emprise est actuellement affectée à l'usage du public et appartient au domaine public communal.

Afin de permettre la cession de cette emprise à la société CAPELLI, il convient de déclasser cette emprise de manière anticipée, le déclassement et la cession intervenant avant la désaffectation.

Ce différé de désaffectation se justifie pour laisser accessibles les places de stationnement existantes situées dans l'emprise cédée à la société CAPELLI jusqu'au démarrage des travaux de l'îlot 3.

II/ DESAFFECTATION

L'emprise concernée restera affectée au domaine public communal et accessible au public jusqu'au démarrage des travaux de l'îlot 3 par la société CAPELLI.

La désaffectation effective n'interviendra qu'à la date de démarrage des travaux de l'îlot 3 par la société CAPELLI.

III/ IMPACT POUR LA VILLE D'ETAPLES

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 Code général de la propriété des personnes publiques que :

- « 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. »

Il ressort que la procédure de déclassement par anticipation d'une parcelle d'une superficie d'environ 29 m², comprise dans l'actuelle emprise foncière de la voirie dénommée rue Grand Pierre, ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville d'Étaples.

Elle permettra en revanche à la société CAPELLI d'édifier le programme immobilier qu'elle a prévu sur un îlot urbain cohérent.

IV/ ANNEXES

Plans topographique et parcellaire.