



BERNAY
L A V I L L E

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 octobre 2024

Délibération n° 75-2024

Rapporteur : Marie-Lyne VAGNER

Votants pour : 28

Votants contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux-mille-vingt-quatre, le seize octobre, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Marie-Lyne VAGNER, Maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Sara FERAUD, Mickaël PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Sabrina BECHET, Pascal SEJOURNE, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Jérôme VARANGLE, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Thierry JOSSE, Laurence BEATRIX, Thérèse FICHET, Régis ROUSSEL, Ulrich SCHLUMBERGER, Sébastien LERAT, Pascal DIDTSCH, Simon JARAIE, Laurence CAUSIER-LEMIRE

Pouvoirs : Guillaume WIENER à Pascal SEJOURNE, Hugues CANTEL à Marie-Lyne VAGNER, Chantal HERVIEU à Laure BONMARTEL, Julien LEFEVRE à Louis CHOAIN, Colette GENET à Thierry JOSSE, Claire PITETTE à Ulrich SCHLUMBERGER, François VANFLETEREN à Sébastien LERAT

Absents : Jocelyn COUASNON, Valérie DIOT, Justine PIQUOT, Pascal GRIHAULT, Sandrine BOZEC

Date de la convocation : Jeudi 10 octobre 2024

Secrétaire de séance : Mickaël PEREIRA

Objet :

DECLASSEMENT ANTICIPE DE LA PARCELLE AI 101

Exposé des motifs :

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, prise sur le fondement de la loi Sapin du 09 décembre 2016 permet aux collectivités de déclasser et vendre des biens immobiliers relevant du domaine public avant la réalisation de la désaffectation. Cette disposition permet ainsi aux collectivités de pouvoir saisir des opportunités présentées par des porteurs de projets privés avant la réalisation effective de la désaffectation des équipements de service public. La collectivité doit fixer une date par anticipation et s'appuyer sur une étude d'impact.

L'acte de vente doit stipuler que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai, prévoir une clause organisant les conséquences de cette résolution et comporter des clauses relatives aux conditions de libération du bien par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public.

Des porteurs privés ont sollicité la Ville afin de créer une pharmacie et un pôle de santé sur le domaine public dont le parking cadastré AI 101 sis rue des Anciens combattants en Indochine à Bernay. Ce bien étant affecté au domaine public communal, il convient de le déclasser avant de le vendre. Toutefois, afin de prévoir une continuité jusqu'au commencement des travaux, il est proposé de faire usage de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en vertu duquel le déclassement sera prononcé et fixe sa prise d'effet au plus tard le 1^{er} octobre 2025.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil Municipal de prononcer par anticipation le déclassement de la parcelle AI 101 et le domaine public communal attenant, et d'acter que sa désaffectation effective sera constatée au plus tard le 1^{er} octobre 2025.

Délibération :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2141-1 et L. 2141-2
- Vu le projet de réalisation d'un pôle de santé sur la parcelle AI 101,
- Vu l'étude d'impact tenant compte des aléas inhérent au déclassement par anticipation

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité

- **DE DECLASSER** par anticipation avec une désaffectation différée à un an maximum l'emprise d'une superficie d'environ 2 000 m² comprenant la parcelle cadastrée AI 101 et une partie du domaine public sise rue des anciens combattants en Indochine.
- **DE FIXER** la date de la désaffectation de l'espace concerné au plus tard le 1^{er} octobre 2025
- **D'INDIQUER** que la cession officielle des parcelles à Monsieur Geoffrey RAGOT, représentant de la société SCI Pophyse et à Madame Oriane RAGOT, représentante de la SCI Pothalamus, ou à toute autre société dont les personnes ci-dessus seront les représentants, se fera lors d'une délibération ultérieure.

Pour copie certifiée conforme

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public

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

La Ville de Bernay est propriétaire d'une parcelle AI 101 à usage de parking rue des Anciens combattants en Indochine. Monsieur et Madame RAGOT ont sollicité la Ville afin d'acquérir la parcelle municipale et une partie du domaine public pour y édifier une pharmacie et un pôle de santé, avec un parking ouvert au public en rez-de-chaussée, et développant une surface de plancher d'environ 2 000 m².



Pour la réalisation de ce projet, les parcelles communales doivent être cédées. La parcelle sur laquelle est implanté le parking fait partie du domaine public communal et doit préalablement être déclassée avant toute cession.

II/ MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, ces parcelles ne doivent plus être affectées à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassées. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables et obligatoires à la cession des biens mais également à la signature d'une promesse de vente.

La désaffectation nécessite la fermeture effective du parking.

Cette fermeture aurait empêché les riverains et usagers de bénéficier du parking entre la délibération du Conseil municipal autorisant madame Le 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 6 mois.

Le CG3P 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.

Il est donc apparu judicieux d'engager cette procédure de déclassement anticipé qui permet de maintenir en fonction le parking 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. Au plus tard, elle devra intervenir avant le 1^{er} octobre 2025, conformément à l'article L2141-2 du CG3P.

III/ IMPACT POUR LA VILLE DE BERNAY

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P :

- 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,
- qu'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 et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

La non prise d'effet de la désaffectation, pour une raison étrangère à la volonté de la ville, entraîne la résolution de la vente et donc l'abandon du projet. La promesse de vente et l'acte de vente stipuleront précisément cette clause.

Dans cette hypothèse, la commune de Bernay ne sera redevable d'aucune pénalité ni de dommages et intérêts ou autre indemnité.

En revanche, dès la constatation de la désaffectation, les SCI Pophyse, représentée par Monsieur Geoffrey RAGOT et SCI Pothalamus, représentée par Madame Oriane RAGOT pourront procéder au démarrage des travaux et mettre en œuvre leur permis de construire. Ainsi, la procédure de déclassement par anticipation du parking ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune.