

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE  
AU PROJET DE DECLASSEMENT DE LA RUE DU LAVUNIEDDU**

## I. Notice explicative de l'enquête publique

### 1.1 Opération projetée et objet de l'enquête publique

La rue du Lavunieddu se situe sur l'emprise des parcelles cadastrées section AK n°411 et section AL n°279, 280 et 281.

La parcelle cadastrée section AL n° 280 appartient à la Commune de Porto-Vecchio, les parcelles cadastrées AL n°279 et 281 à l'Indivision « CORIN-MERCIALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE » et la parcelle cadastrée AK n° 411 au Syndicat des copropriétaires du « Centre commercial La Poretta de Porto-Vecchio ».

La société CORIN ASSET MANAGEMENT a exposé à la Commune un projet d'amélioration du « Centre Commercial La Poretta », dont elle assure la gestion pour le compte de l'indivision « CORIN-MERCALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE ». Cette société est par ailleurs le syndic en exercice de la « copropriété du Centre commercial La Poretta de Porto-Vecchio ».

Ce projet comprend la création d'un espace commercial comprenant les enseignes « DECATHLON » (2 058m<sup>2</sup> de surface de vente) et « CULTURA » (1 575 m<sup>2</sup> de surface de vente) sur un terrain appartenant à l'Indivision, cadastré section AL n° 281 et 279 en continuité du bâtiment existant au Nord et un réaménagement du parking et des voies de circulation, sur lesdites parcelles, ainsi que sur la parcelle cadastrée AK n° 411.

Or, ce nouvel espace commercial empiéterait sur l'actuelle voie communale « rue du Lavunieddu », laquelle permet de desservir le centre commercial, en reliant le ghjiratoghju di u cantonu existant sur la RT10, à la rue Henry Frenay et à l'avenue du Général de Boissoudy.

Or, il se trouve que cette voie, qui coupe actuellement en deux le parking du Centre commercial, présente un danger certain pour la circulation des véhicules (notamment le flux entrant et sortant des parkings) et des piétons (notamment les clients devant traverser la route).

Son positionnement a également l'inconvénient d'aggraver les importants embouteillages, constatés en période estivale au niveau du giratoire le desservant et situé sur l'axe Bastia / Portivechju (Route Territoriale 10).

C'est pourquoi la société « CORIN ASSET MANAGEMENT » a sollicité la Commune aux fins de procéder à un échange avec la parcelle communale cadastrée section AL n° 280.

Le principe de l'échange de parcelle répondrait à plusieurs problématiques :

- création d'une nouvelle voie de desserte répondant aux caractéristiques nécessaires à la nouvelle configuration des lieux, notamment l'implantation de nouveaux commerces,

- répondre au besoin d'augmentation de l'offre commerciale en matière d'activité sportive et culturelle
- répondre aux problèmes existants et récurrents causés par la configuration actuelle des lieux en terme de circulation, mais aussi de sécurité des personnes, ou encore d'amélioration de l'aire de livraison située à l'arrière du centre commercial.

Au-delà de la création d'un nouveau giratoire, en coopération avec la Collectivité de Corse propriétaire de la RT 10, la voie nouvelle comporterait tous les équipements utiles (électricité, collecte du pluvial, signalisations, espaces verts) en recalibrant les accès.

De plus, le déplacement de la voie de desserte pourrait permettre à la Commune de :

- régler la problématique récurrente d'inondation de la chaussée compte tenu de sa vétusté,
- répondre à la problématique de positionnement des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées qui sont actuellement implantés sous les parcelles détenues par l'indivision « CORIN-MERCALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE ».

En outre, le financement par l'opérateur privé de l'intégralité des travaux de création de la nouvelle voie de desserte située notamment sur la parcelle AL n° 279, qui intégrerait de facto le domaine public communal, pourrait être permis par la mise en place d'une Participation pour réalisation d'Equipements Publics Exceptionnels (PEPE), prévue par l'article L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération nécessite que la rue du Lavunieddu soit déclassée de manière anticipée, dans l'attente de sa désaffectation effective. Ainsi, l'emprise de la nouvelle voie pourrait être échangée avec la partie de la parcelle AL n°280 qui ne supportera plus à terme la rue du Lavunieddu.

Dans ce cas, une enquête publique doit être réalisée sur le fondement de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière.

Ainsi, par délibération en date du 12 décembre 2022, le Conseil Municipal a approuvé (cf. Annexes) :

- le principe de l'échange de la parcelle cadastrée section AL n° 280 d'une superficie de 1988 m<sup>2</sup>, appartenant à la Commune, contre une superficie de 3894 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée section AL n° 279, appartenant à l'indivision « CORIN-MERCALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE »,
- la consultation du service du Domaine concernant la parcelle cadastrée section AL n° 279,
- le principe de l'ouverture d'une enquête publique en vue du déclassement du domaine public de la parcelle cadastrée section AL n° 280, conformément aux dispositions de l'article L141-3 du Code de la Voirie Routière.

Par arrêté du 30 décembre 2022 (cf. Annexes), le Maire de la Commune de Porto-Vecchio a défini les modalités de réalisation de l'enquête publique.

## **1.2. Déroulement de l'enquête publique**

Il sera procédé sur le territoire de la Commune de Porto-Vecchio à une enquête publique, dans les formes prescrites par les articles R. 141-4 à R.141-10 du Code de la Voirie Routière, avec pour objet le déclassement d'une partie de la parcelle AL n° 280, qui ne supportera plus à terme la rue du Lavunieddu.

Le périmètre détaillé de la partie de la rue, dont le déclassement du domaine public est envisagé, est précisé dans le dossier d'enquête publique ainsi que les annexes y afférentes.

Cette enquête, d'une durée de 15 jours, s'ouvrira à la Mairie de Porto-Vecchio et se déroulera du mardi 17 janvier 2023 au mardi 31 janvier 2023 inclus.

Madame Catherine FERRARI, cheffe du service foncier à la Mairie d'Ajaccio, est désignée pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur.

Elle recevra, en personne, les observations du public en Mairie de Porto-Vecchio les mardis 17, 24 et 31 janvier 2023 de 8h30 à 12h00.

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés en Mairie de Porto-Vecchio pendant toute la durée de l'enquête prévue, afin que chaque personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet les jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : « [www.portivechju.corsica](http://www.portivechju.corsica) ».

À l'expiration du délai d'enquête, c'est-à-dire le mardi 31 janvier 2023, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra au Maire le dossier et le registre d'enquête, accompagné de ses conclusions motivées.

Au vu du résultat de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal devra statuer de l'opportunité du projet. Sa délibération devra être motivée si elle passe outre aux conclusions du commissaire enquêteur.

## **2. Textes applicables à la présente opération**

### **2.1. Concernant l'aliénation des voies communales**

Le Code général de la propriété des personnes publiques pose le principe suivant :

Article L.3111-1 :

*Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L.1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.*

Le Code de la voirie routière apporte les précisions suivantes :

Article L.111-1 :

*Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. [... ]*

Article L.141-3 :

*Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.*

*Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable **sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.***

*A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.*

*L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.*

## **2.2. Concernant l'enquête publique préalable obligatoire**

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière dont les termes sont reproduits ci-dessous :

Article R.141-4 :

*L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.*

*Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.*

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Article R.141-5 :

*Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.*

Article R.141-6 :

*Le dossier d'enquête comprend :*

- a) Une notice explicative ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;*
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.*

*Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :*

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;*
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;*
- c) Éventuellement, un projet de plan de nivellement.*

Article R.141-7 :

*Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.*

*Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.*

Article R.141-8 :

*Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.*

Article R.141-9 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R.141-10 :

*Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration.*

*L'enquête publique visée dans les articles cités ci-dessus relève du Code de la relation entre le public et l'administration. A ce titre, l'étude d'impact visée au R.141-6 du Code de la Voirie Routière n'est pas requise dans la composition du présent dossier d'enquête publique.*

### **2.3. Concernant la décision de déclassement**

L'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que :

*Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.*

En ce qui concerne l'autorité habilitée à prendre la décision de déclassement à l'issue de l'enquête publique, le Code de la voirie routière précise que :

Article L.141-3 :

*Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. (...)*

Article L.141-4 :

*Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.*

### **2.4. Concernant la procédure de déclassement anticipé**

L'article L. 2141-3 du Code général de la propriété des personnes publiques expose une procédure dérogatoire de « Déclassement anticipé » :

*Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un bien affecté à un service public peut, afin d'améliorer les conditions d'exercice de ce service public, être prononcé en vue de permettre un échange avec un bien d'une personne privée ou relevant du domaine privé d'une personne publique. Cet échange s'opère dans les conditions fixées à l'article L. 3112-3.*

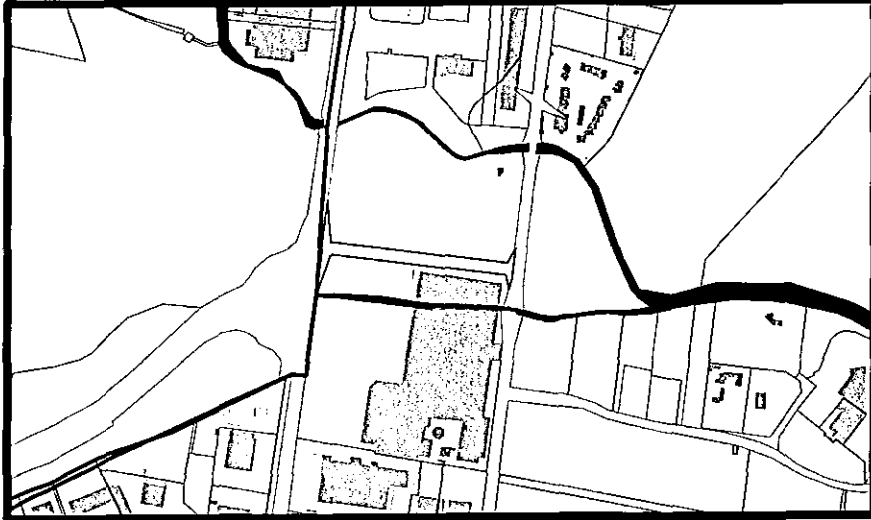
L'article L.3112-3 de ce Code précise que :

*En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article L. 3112-1 peuvent être échangés, après déclassement, avec des biens appartenant à des personnes privées ou relevant du domaine privé d'une personne publique. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public.*



### 3. Situation et présentation du projet

Plan de situation de la parcelle AL280



Les propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet sont les suivants :

- **Parcelle AK n° 411 (sise lieudit QRT PORETTA, pour une contenance de 02 ha 12 a 84 ca)** : Syndicat des copropriétaires du Centre commercial La Poretta de PORTO-VECCHIO (n° immatriculation copropriété AD9681727)
- **Parcelle AL n° 281 (sise lieudit MARTINARA DI LAVONIEDDU, pour une contenance de 00 ha 48 a 60 ca)** : Indivision CORIN-MERCIALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE, constituée des sociétés :
  - **CORIN**, société par actions simplifiée au capital de 21.905.184 €, dont le siège est à BASTIA CEDEX (20291), Centre commercial Port TOGA, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 337 921 860 ;
  - **MERCIALYS**, Société Anonyme, au capital de 93.886.501 €, dont le siège social est sis 16-18 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 424 064 707 ;
  - **CAMA**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est à BASTIA (20200), Quai des MARTYRS DE LA LIBERATION, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 450 401 161 ;
  - **CEPAC FONCIERE**, société par actions simplifiée au capital de 25.697.000 €, dont le siège est situé Place Estrangin Pastré - 13006 MARSEILLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 393 403 308.

Propriétaires en indivision dans les proportions suivantes :

- La société CORIN à concurrence de **22,97 %** indivis
- La société MERCIALYS à concurrence de **60 %** indivis
- La société CAMA, à concurrence de **3,70 %** indivis
- La société CEPAC FONCIERE, à concurrence de **13,33 %** indivis

- **Parcelle AL n° 280 (sise lieudit MARTINARA DI LAVONIEDDU, pour une contenance de 00 ha 19 a 88 ca)** : Commune de PORTO-VECCHIO
- **Parcelle AL n° 279 (sise lieudit MARTINARA DI LAVONIEDDU, pour une contenance de 01 ha 55 a 42 ca)** : Indivision CORIN-MERCIALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE, constituée des sociétés :
  - **CORIN**, société par actions simplifiée au capital de 21.905.184 €, dont le siège est à BASTIA CEDEX (20291), Centre commercial Port TOGA, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 337 921 860 ;

- **MERCIALYS**, Société Anonyme, au capital de 93.886.501 €, dont le siège social est sis 16-18 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 424 064 707 ;
- **CAMA**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est à BASTIA (20200), Quai des MARTYRS DE LA LIBERATION, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le numéro 450 401 161 ;
- **CEPAC FONCIERE**, société par actions simplifiée au capital de 25.697.000 €, dont le siège est situé Place Estrangin Pastré - 13006 MARSEILLE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 393 403 308.

Propriétaires en indivision dans les proportions suivantes :

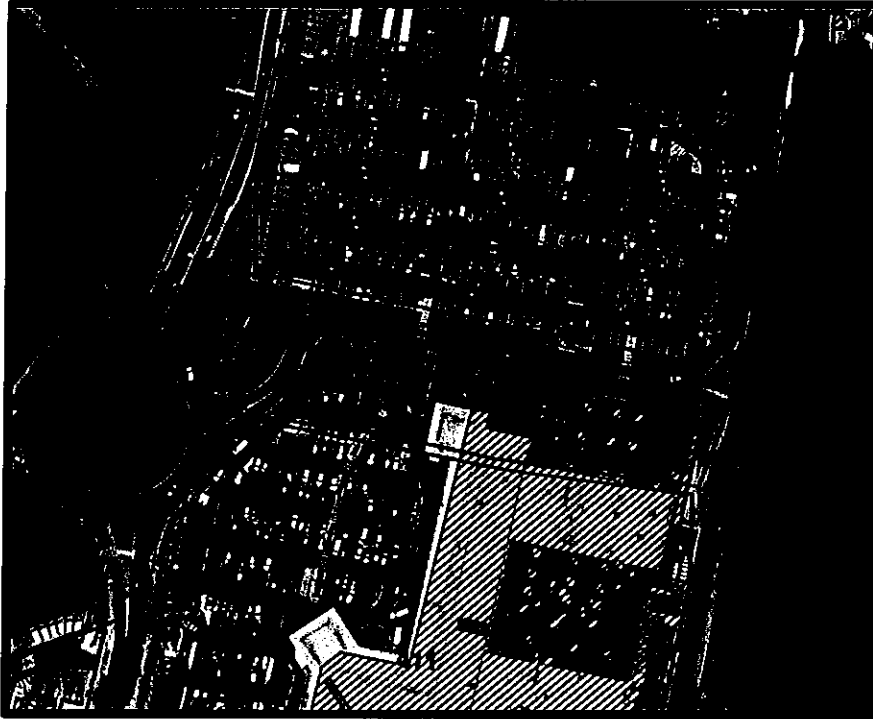
- La société CORIN à concurrence de **22,97 %** indivis
- La société MERCIALYS à concurrence de **60 %** indivis
- La société CAMA, à concurrence de **3,70 %** indivis
- La société CEPAC FONCIERE, à concurrence de **13,33 %** indivis

L'opérateur privé a proposé à la Commune de Porto-Vecchio de solutionner la problématique de sécurité publique de cette voie, à l'occasion d'un projet d'extension de l'unité commerciale existante, qui serait partiellement édifié sur l'emprise de la parcelle cadastrée section AL n° 280.

Une nouvelle voie sera alors réalisée au Nord de de la parcelle AL n°279 sur la partie haute du parking existant ainsi que sur une partie des parcelles AL n° 280, AL n° 281 et AK n° 411.

La rue du Lavunieddu actuelle est partiellement située sur la parcelle cadastrée section AL n°280.

La traversée de cette voie de part en part nécessite obligatoirement de passer sur l'emprise des parcelles AL n°279 et n°281 (Indivision « CORIN-MERCIALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE »), puis la parcelle AL n° 280 (Commune de Porto-Vecchio) et enfin sur la parcelle AK n° 411 (Syndicat des copropriétaires du Centre commercial La Poretta de Porto-Vecchio) :



Cette rue scinde le parking du site commercial, en deux parties, au Nord et au Sud, reliées entre elles par deux passages piétons.

Concrètement, pendant les horaires d'ouverture des magasins et restaurants du site, la rue est traversée de manière dense et continue par des usagers, transportant parfois leurs achats aux bras et/ou dans leurs caddies. Le Centre commercial est fréquenté par de nombreuses familles.

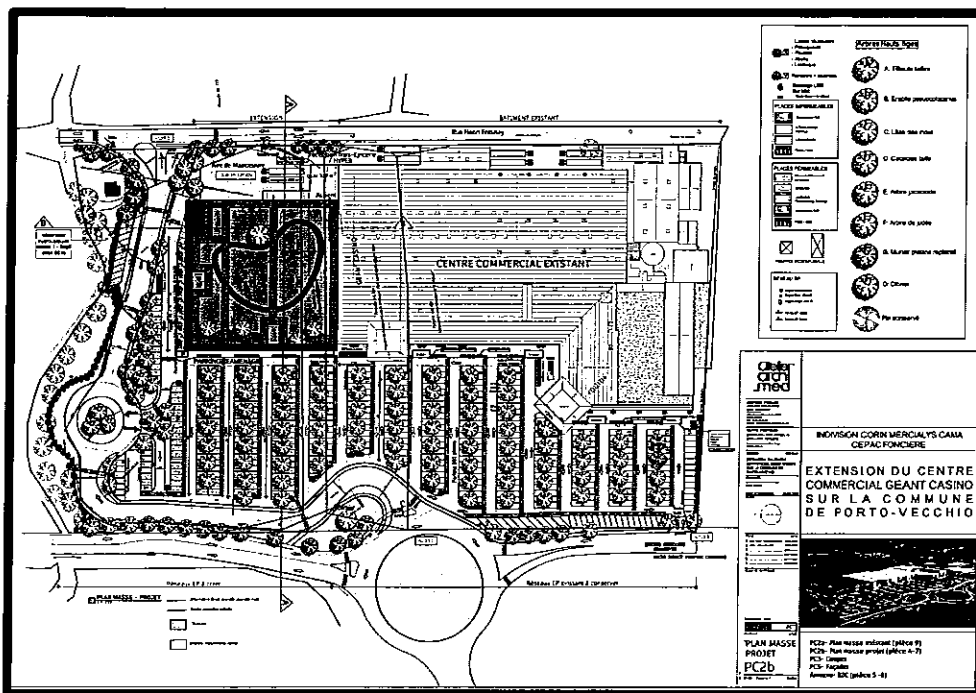
L'étude de trafic communiquée par l'opérateur privé confirme d'ailleurs cette dangerosité (cf. pages 16, 26 et 27 de l'étude de trafic en annexes).

La Commune de Porto-Vecchio a donc nourri une réflexion continue sur la nécessité de déplacer et/ou supprimer cette rue.

Cet objectif peut être réalisé, tout en renforçant la proposition commerciale et culturelle sur le territoire de la Commune et en générant de l'emploi pour ses administrés.

Le projet concerne l'extension d'une unité commerciale existante sur une parcelle appartenant à la Commune de Porto-Vecchio.

Cette extension s'accompagne du déplacement de la rue du Lavunieddu actuellement située en grande partie sur la parcelle cadastrée section AL n°280 vers le Nord de la parcelle AL n°279 sur la partie haute du parking ainsi que sur une partie des parcelles AL n° 280, AL n° 281 et AK n° 411 (cf. Annexes) :



L'emprise à déclasser comprend toute la partie de la parcelle cadastrée section AL n°280 sur laquelle ne figurera pas la nouvelle voie et le terreplein.

La Commune demeurera ainsi propriétaire de la portion de voie matérialisée à l'intérieur des limites rouges sur la partie Ouest de la parcelle AL n° 280, ainsi que le terreplein situé entre la voie et le giratoire jusqu'à la limite Ouest de parcelle.

Après déclassement, ce morceau de parcelle sera échangé contre le reste de l'emprise de la nouvelle voie, délimité en rouge sur les parcelles cadastrées AL n° 279, 281 et AK n° 411.

La société CORIN ASSET MANAGEMENT, représentant l'Indivision CORIN-MERCIALYS-CAMA-CEPAC FONCIERE, a indiqué à la Commune que son projet est susceptible de renforcer son attractivité commerciale, tout en ayant vocation à créer de l'emploi de façon pérenne.

L'étude de trafic réalisée par la société EMTIS, pour le compte du maître d'ouvrage, fait ressortir que le regroupement d'un magasin Cultura et d'un Décathlon sur le même site est susceptible d'améliorer la circulation générale de la zone et fluidifier son trafic.

La Commune profite ainsi de ce projet pour fermer cette voie inadaptée et dangereuse, dont les fonctions de desserte seront compensées par la nouvelle voie, laquelle permettra un trajet identique, tout en améliorant considérablement la qualité de l'ouvrage.

La superficie de cette nouvelle voie a pu être estimée à 4.446 mètres carrés (cf. plan du Cabinet MEDORI-SIMONETTI-MALASPINA, Géomètres-Experts, en Annexes) contre 1.988 mètres carrés pour la parcelle actuelle, ayant vocation à être presque intégralement échangée, avec une longueur de voirie presque doublée.

L'échange permettra à la Commune de devenir propriétaire de l'emprise intégrale de la nouvelle voie alors qu'actuellement, elle ne détient que la parcelle cadastrée section AL n°280, qui ne représente qu'une partie de la rue existante.

#### **4. Les motifs du choix de déclassement anticipé**

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 ou l'échange desdits biens, mais également à la signature des avant-contrats de vente ou d'échange.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement, en vue de l'échange de l'emprise pour la réalisation de la nouvelle voirie et concomitamment du projet de l'opérateur privé aurait, par principe, nécessité la fermeture de la rue existante sur laquelle l'extension de l'unité commerciale est envisagée, la rendant inaccessible au public avant la réalisation de la nouvelle voie d'accès.

Au regard des tensions sur le réseau de desserte de la Commune, notamment en période de forte affluence touristique, la fermeture d'une rue est susceptible de générer un encombrement important.

Dans le même temps, la Commune s'interroge sur les solutions lui permettant de mettre un terme au risque induit par la voie existante prenant en considération la propriété privée des parcelles AL n°279, 281 et AK n° 411 et la nécessité d'ouvrir la nouvelle voie avant de fermer l'ancienne.

C'est en ce sens qu'il a été choisi de faire application des dispositions de l'article L.2141-3 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 procéder à un échange de biens en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général, 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 signer une promesse synallagmatique d'échange portant sur la parcelle AL n° 280, sans être contrainte de fermer immédiatement la rue du Lavunieddu.

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 de la voie et pour répondre aux objectifs rappelés supra.

## **5. Les enjeux de l'opération et l'impact**

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- 3 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 » (Assemblée Nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé (n°3668), 25 avril 2016).*

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.2141-3 du Code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé pour échange des biens du domaine public, et dispose que :

*Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un bien affecté à un service public peut, afin d'améliorer les conditions d'exercice de ce service public, être prononcé en vue de permettre un échange avec un bien d'une personne privée ou relevant du domaine privé d'une personne publique. Cet échange s'opère dans les conditions fixées à l'article L. 3112-3.*

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu.

L'acte d'échange de l'emprise foncière devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution, conformément aux dispositions de l'article L.3112-3 auxquelles l'article L.2141-3 renvoie.

L'exercice des pouvoirs de police sur la nouvelle voie créée et ouverte à la circulation du public ne peut être évalué de manière précise à ce stade.

Néanmoins, le coût peut être sommairement évalué en prenant en considération le coût d'entretien actuel de la voie et en l'augmentant au prorata de la nouvelle longueur de voirie.

Les dépenses d'entretien de la rue du Lavunieddu pour les trois derniers exercices administratifs sont de XXXX euros, de XXXX euros et de XXXX euros.

La multiplication par deux de la moyenne de ces dépenses permet d'obtenir une estimation sommaire des coûts d'entretien de la nouvelle voie.

Commentaire [FDC1]: A définir

Il faut ajouter à cette analyse le montant de l'échange qui sera très largement bénéficiaire pour la Commune, selon l'estimation opérée par le service des domaines.

En effet, à ce stade, l'entière parcelle AL n° 280 est évaluée à 2.000 euros par le pôle d'évaluation domaniale, alors que l'emprise à détacher sur la parcelle AL n°279 de 2.866 mètres carrés est évalué à 4.300 euros.

Le prix du mètre carré est évalué à 1,07 euros.

Sachant que la parcelle AL n°280 ne sera pas intégralement déclassée et échangée alors même qu'en contrepartie la Commune se verra octroyer une partie de l'emprise de la parcelle AL n° 279 évaluée à 4.300, euros ainsi que les portions de la rue du Lavunieddu situées sur les parcelles AL n° 281 et AK n°411, pour une emprise totale estimée de 4.446 mètres carrés.

La balance de l'opération d'échange est excédentaire pour la Commune.

La nouvelle voirie sera réalisée au terme d'un appel d'offres et son coût ne peut être réalisé de manière précise à ce jour.

Commentaire [FDC2]: La Commune a-t-elle évalué sommairement le coût de ces travaux ?

Néanmoins, et tel que rappelé dans le cadre de la délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022, la Commune envisage de financer intégralement cet ouvrage par une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels mise à la charge de l'opérateur privé.

Son coût de réalisation sera donc vraisemblablement nul ou minime.



Comme expliqué précédemment, l'échange d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être acté que lorsque le terrain a été déclassé de ce domaine.

Pour être déclassé, le terrain ne doit plus être affecté à l'usage direct du public ou à un service public.

Le dépôt d'un permis de construire pour la réalisation de l'opération envisagée nécessite a minima un déclassement de la parcelle concernée.

L'utilisation du mécanisme classique de déclassement de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques nécessite que le domaine public soit d'ores et déjà désaffecté lors de la délibération de déclassement.

Cela nécessiterait la fermeture la rue du Lavunieddu avant même que l'opération susvisée puisse être envisagée.

Cela générerait nécessairement des perturbations importantes du trafic le temps des travaux.

Le déclassement anticipé permettra d'envisager un dépôt de permis de construire et, le cas échéant, la réalisation des travaux de l'opération avant même que la rue existante ne soit fermée.

La fermeture de l'ancienne de voie n'interviendra qu'après que la nouvelle ait été complètement réalisée et ouverte à la circulation publique.

Dans ce cas, l'impact pour les usagers de la rue du Lavunieddu est inexistant.

En revanche, et indépendamment de l'impact pour les usagers, la Commune a estimé sommairement le temps d'attribution du marché public et de réalisation des travaux de la nouvelle voirie au regard des délais précédemment observés dans des dossiers de même nature.

Elle estime ainsi que l'attribution du marché public interviendra au (préciser un trimestre ou semestre) de l'année XXXX et les travaux de déplacement de la rue du Lavunieddu pourront être complètement exécutés au (préciser un trimestre ou semestre) de l'année XXXX.

En tout état de cause, la Commune a expressément manifesté auprès de l'opérateur privé son intention de conserver l'actuelle rue du Lavunieddu ouverte à la circulation, tant que la nouvelle voie n'aura pas été totalement exécutée.

Ainsi, l'acte d'échange comportera des clauses relatives aux conditions de désaffectation, afin de garantir la continuité de l'usage par le public de liaison entre la T10 et la rue Henri Frenay.