

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS  
MORNANTAIS  
Le Clos Fournereau  
CS 40107  
69440 MORNANT

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération n° BC-2024-037

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240924-BC\_2024\_037-DE



L'an deux mille vingt-quatre

Le vingt-quatre septembre à dix-sept heures

Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.

Date de convocation : 18 septembre 2024

**Nombre de membres :**

En exercice	16
Présents	16
Votes	16

**PRESENTS :**

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Charles JULLIAN

**DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE/  
VOIRIE**

\*\*\*\*\*

**Echange de terrains sis  
rue du Petit Bois avec  
la SCI SMC2  
Immobilière (avec  
faculté de substitution)**

Rapporteur : Monsieur Loïc BIOT, Vice-Président délégué au Développement Economique

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2141-2 et L. 3112-4,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 du 1er juin 2021, et notamment ses compétences en matière de Voirie et de Développement Economique,

Vu la délibération n° CC-2023-001 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 donnant délégation au Bureau communautaire pour valider les transactions immobilières liées à la commercialisation des parcs d'activités définis d'intérêt communautaire,

Vu la délibération n° CC-2023-048 du Conseil Communautaire du 4 avril 2023 approuvant le lancement d'une enquête publique nécessaire au déclassement partiel de la rue du Petit Bois,

Vu la délibération n° CC-2024-062 du Conseil Communautaire du 2 juillet 2024 approuvant le déclassement partiel par anticipation de la rue du Petit Bois à Mornant, dans la Zone d'activités économiques des Platières, en vue de son classement dans le domaine privé de la Copamo dans le but de son aliénation,

Vu le plan de géomètre référencé M22-173 dressé par le cabinet Atlas Ingénierie le 22 septembre 2022, faisant apparaître une superficie de 623 m<sup>2</sup> à déclasser du domaine public rue du Petit Bois,

Vu les avis du Domaine n° 2023-69141-81244-AR et n° 2023-69141-81256-AR en date du 6 novembre 2023,

Vu l'étude d'impact réalisée en application de l'article L. 2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques et jointe à la présente délibération,

Vu les avis favorables des Commissions d'instruction « Aménagement du Territoire, Equipements et Transition Ecologique » et « Finances et Développement Economique » en date du 4 juin 2024,

Afin d'accompagner le développement économique de l'entreprise SMC2 et pour permettre son extension, la Copamo a lancé, en 2023, une procédure de déclassement du domaine public intercommunal d'une partie de la rue du Petit Bois en vue de son aliénation.

Par délibération n° CC-2024-062 du 2 juillet 2024, le Conseil Communautaire a donc approuvé le déclassement anticipé d'une partie de la rue du Petit Bois, soit 623 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée AE n°317. Il a décidé qu'en application des dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la désaffectation de cette emprise interviendra dans un délai maximal de six ans, afin d'engager les démarches relatives à la vente tout en permettant au public de continuer à accéder à la voie jusqu'à une date la plus proche possible du commencement effectif des travaux de réaménagement nécessaires pour garantir l'accessibilité des poids-lourds aux parcelles riveraines.

En parallèle, pour renforcer la possibilité de demi-tour des usagers, il a été prévu l'acquisition par la Copamo d'une emprise de terrain de 74 m<sup>2</sup> au droit de l'actuelle entrée de l'entreprise SMC2 (à détacher de la parcelle cadastrée AE n°316), l'entreprise SMC2 ayant la charge de faire reculer son portail d'accès de quelques mètres.

Conformément aux avis du Domaine, la valeur vénale des terrains a été établie à 75 € HT du mètre carré, soit :

- 46 725 € HT pour les 623 m<sup>2</sup> cédés à SMC2 (ou structure substituée) ;
- et 5 550 € HT pour les 74 m<sup>2</sup> acquis par la Copamo.

Soit une soulte pour SMC2 de 41 175 € HT.

Il a également été négocié que les frais suivants seront à la charge de SMC2 – ou structure substituée (en sus) :

- les frais d'acte notariés,
- la dépose du candélabre (estimée à 450 € HT),
- le tamponnage eau potable (estimé à 4 700 € HT),
- les travaux de réaménagement de la voie nécessaires pour garantir l'accessibilité des poids-lourds (estimés à 9 650 € HT)
- le déplacement du portail d'accès pour permettre la nouvelle aire de retournement,
- la création de servitudes pour les concessionnaires de réseaux (gaz).

Considérant que l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation, annexée à la présente délibération, démontre que le déclassement anticipé envisagé ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Copamo,

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240924-BC\_2024\_037-DE



**Certifié exécutoire**

Transmis en

Préfecture le **26 SEP. 2024**

Notifié ou publié

le **26 SEP. 2024**

Le Président

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon, 184 rue Duguesclin 69003 Lyon / [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de 2 mois suivant sa publication*

**APPROUVE** l'échange de terrains sis rue du Petit Bois à Mornant, à intervenir entre la Copamo et la SCI SMC2 Immobilière (ou structure substituée), moyennant le versement d'une soulte de 41 175 € HT par la SCI SMC2 Immobilière (ou structure substituée) ;

**DIT** que les frais de notaire, de dépose de candélabre, de tamponnage d'eau potable, de travaux de réaménagement de la voie, de déplacement du portail d'accès et de création des servitudes pour les concessionnaires de réseaux seront à la charge de la SCI SMC2 Immobilière (ou structure substituée) ;

**PRECISE** que cet échange sera passé et réitéré par acte authentique et conclu sous condition résolutoire tenant à l'absence de désaffectation effective dans le délai susmentionné ;

**AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégataire à signer les actes à intervenir et toutes pièces nécessaires au transfert de propriété.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 26 SEPTEMBRE 2024  
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,  
Renaud PFEFFER



# ETUDE D'IMPACT

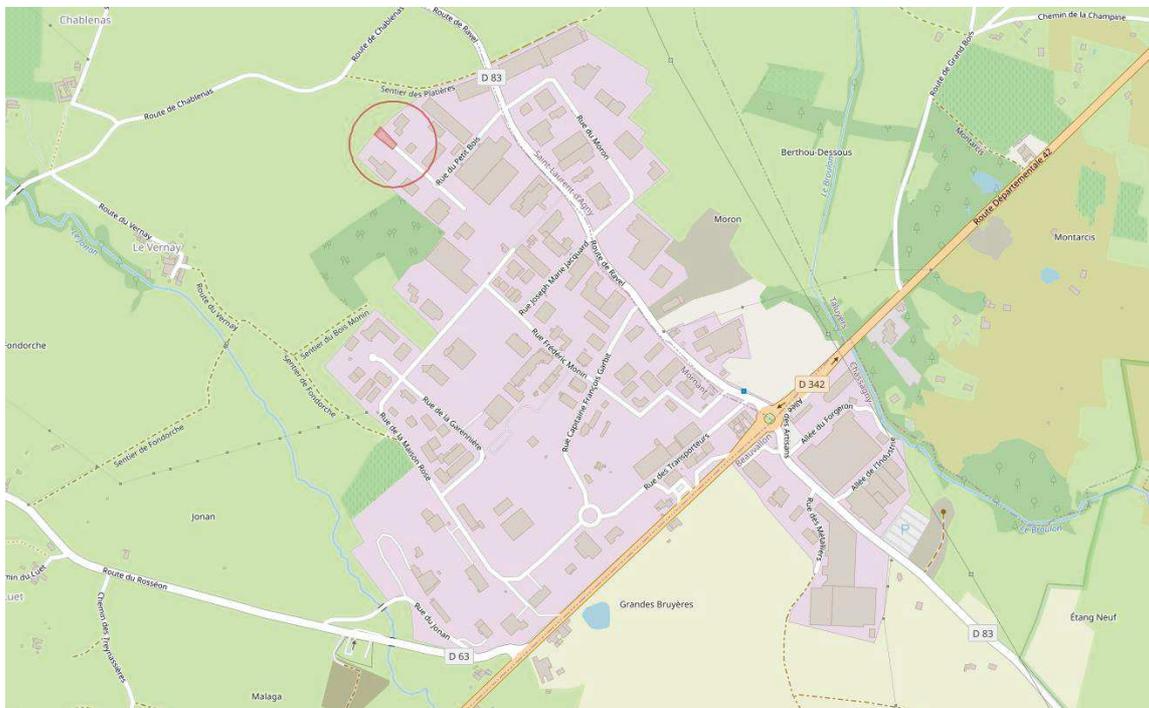
REALISEE DANS LE CADRE D'UN DECLASSEMENT ANTICIPE  
DU DOMAINE PUBLIC

-

Rue du Petit Bois

ZAE (zone d'activités économiques) des Platières

Commune de Mornant



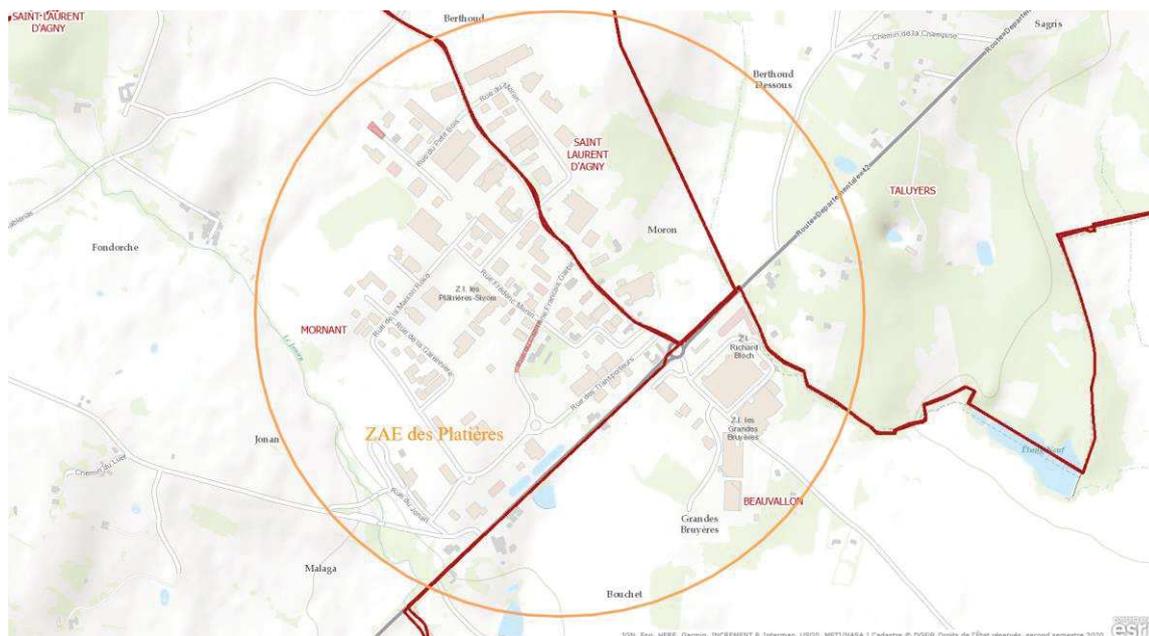
La présente étude d'impact est réalisée en application des dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Elle a pour but de permettre au Conseil communautaire de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé d'une partie de la rue du Petit Bois, située dans la zone d'activités économiques des Platières à Mornant.

## I. CONTEXTE DE L'ETUDE D'IMPACT

La Communauté de communes du Pays Mornantais (Copamo) gère la zone d'activités économiques (ZAE) des Platières, conformément à ses statuts validés par arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 du 1er juin 2021 et notamment ses compétences en matière de Voirie et de Développement Economique.

C'est la zone d'activités la plus importante du territoire : située sur les communes de Mornant, Saint-Laurent-d'Agnay et Beauvallon, elle a une superficie totale de plus de 65 hectares et accueille plus de 120 entreprises pour plus de 1 350 emplois (données 2015).



Dans le cadre du Schéma de Développement Economique du Pays Mornantais adopté en 2018, la COPAMO a déterminé 3 grands axes stratégiques :

Axe 1 : Créer les conditions favorables à l'accueil et au développement des entreprises

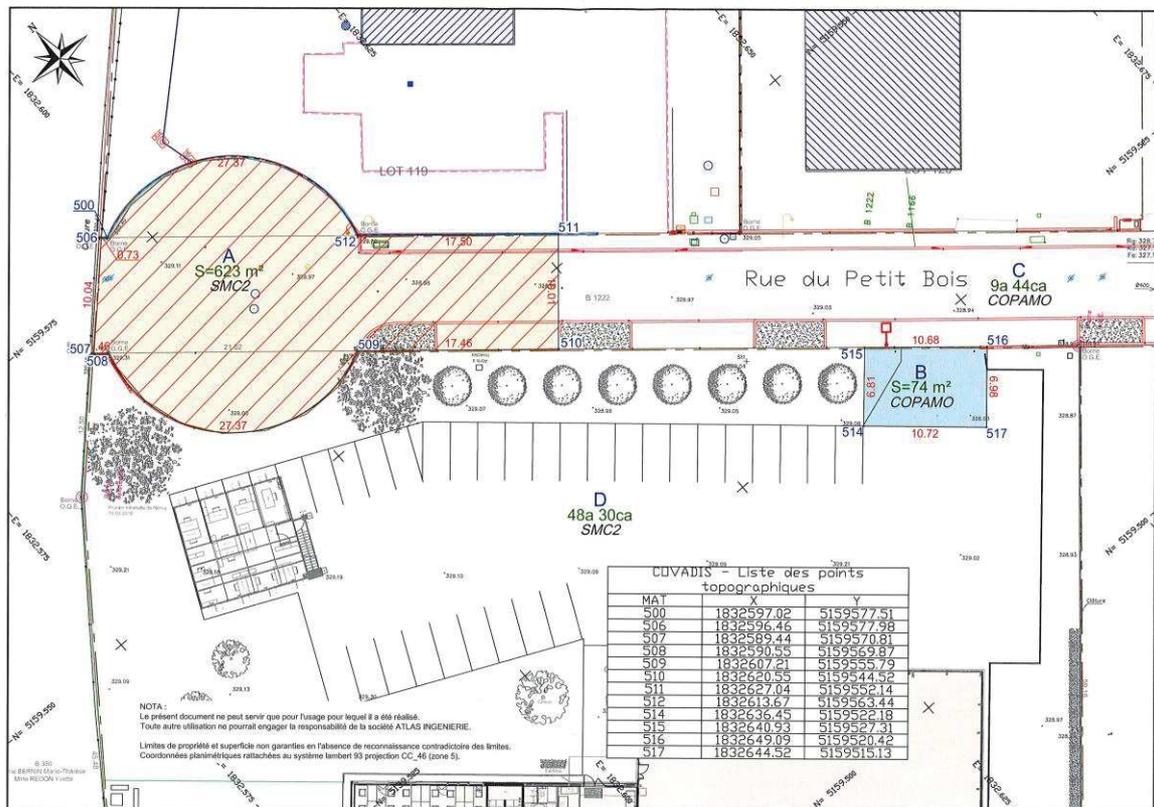
- Structurer un parcours résidentiel des entreprises
- Accompagner les entreprises et les porteurs de projet
- Coordonner et animer les actions sur le territoire

Axe 2 : Renforcer et développer l'économie présentielle du territoire

- Renforcer les services et commerces en cœurs de village



de demi-tour des usagers, il a été prévu l'acquisition d'un espace de 74 m<sup>2</sup> au droit de l'actuelle entrée de l'entreprise SMC2 (en bleu sur le plan ci-dessous). L'entreprise SMC2 ayant la charge de faire reculer son portail d'accès de quelques mètres.



La rue du Petit Bois est une voie qui a été créée par la Copamo en 2012. Elle relève de la voirie d'intérêt communautaire au titre des voies des parcs d'activité. Ainsi, selon les critères de la domanialité publique, elle appartient au domaine public intercommunal de la Copamo.

Le domaine public étant inaliénable, il est nécessaire de procéder à son déclassement avant de pouvoir engager toute cession.

Afin d'accompagner le développement économique du territoire et faciliter ce projet qui présente un intérêt public local, le Conseil Communautaire, par délibération n° CC-2023-048 du 4 avril 2023, a approuvé le lancement d'une enquête publique nécessaire au déclassement partiel de la rue du Petit Bois, en vue de son aliénation.

Conformément à l'article L.141-3 du code de la voirie routière, l'opération envisagée ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, une enquête publique a eu lieu du 9 au 24 avril 2024 inclus.

Au terme de cette enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de déclassement en vue de la cession, sous réserve de réorganiser la voirie afin de faciliter l'accès des poids lourds aux terrains des entreprises voisines, permettant ainsi des livraisons sans perturber les activités des entreprises concernées.

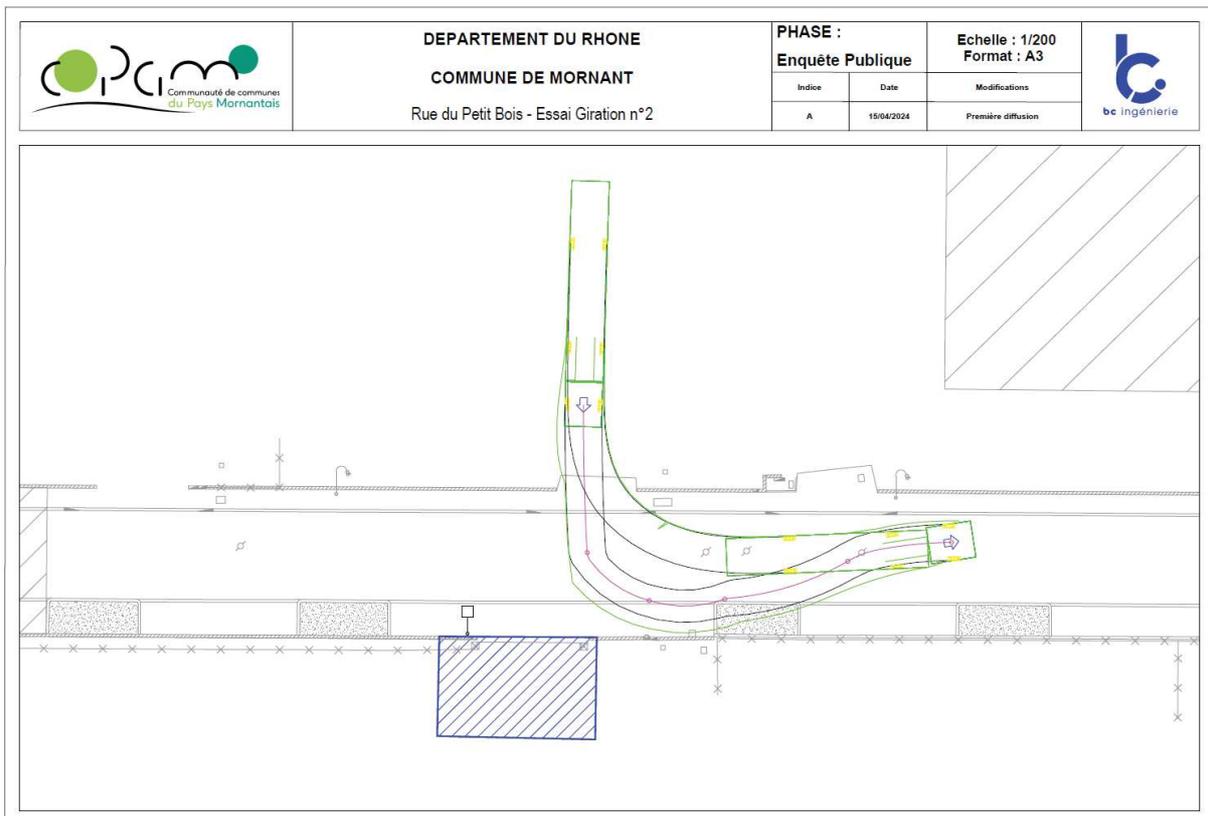


Rue du Petit Bois



Partie à déclasser

Pour répondre à l'exigence d'accessibilité des parcelles riveraines, une simulation de giration de semi-remorque a été réalisée par un bureau d'études. Elle a permis de démontrer qu'en supprimant trois espaces verts et quelques places de stationnement le long de la voie, l'accessibilité des poids lourds pouvait être garantie.



### III. MOTIFS DU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Dans le cadre des dispositions de l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement d'un bien relevant du domaine public doit faire l'objet d'une désaffectation préalable :

*« 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. »*

Cependant, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 a introduit la possibilité, pour les collectivités locales et leurs groupements, de procéder à des déclassements dit « par anticipation », permettant de programmer la désaffectation des biens visés postérieurement à l'acte de déclassement, et non plus préalablement. Ainsi, l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que :

*« Par dérogation à l'article L. 2141-1, 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. »*

Le recours à cette procédure dérogatoire dans le cadre du déclassement partiel de la rue du Petit Bois est justifié par le fait qu'elle permettra aux usagers de la voie de continuer à l'emprunter, jusqu'à une date la plus proche possible du commencement effectif des travaux de réaménagement.

Ainsi, la désaffectation effective de l'emprise de 623 m<sup>2</sup> issue de la rue du Petit Bois ne pourra intervenir qu'une fois les travaux permettant la giration des entreprises riveraines réalisés, dans un délai maximum de 6 ans à compter de la délibération n° CC-2024-062 du Conseil communautaire du 2 juillet 2024, prononçant le déclassement partiel par anticipation.

#### **IV. IMPACT POUR LA COPAMO**

L'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit la réalisation d'une étude d'impact, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun, afin de permettre au Conseil communautaire de se prononcer sur le projet de déclassement par anticipation suivi de cession en tenant compte des aléas éventuels de l'opération.

Le déclassement par anticipation, une fois prononcé, fixe le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, soit au plus tard un délai de 6 ans à compter de la prise de la délibération.

Dans le cas présent, il apparaît qu'aucun motif n'obligerait à fixer un délai plus contraignant que le maximum de 6 ans prévu par la loi, étant entendu que cette désaffectation pourra intervenir dans des délais beaucoup plus courts dès lors que les travaux auront été réalisés.

##### **a. Inconvénients éventuels de l'opération de cession avec déclassement anticipé**

Dans le cadre d'une cession avec déclassement anticipé, l'acte de vente doit prévoir une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente, accompagnée d'une provision égale au montant des pénalités prévues.

Ainsi, au cas où la désaffectation n'interviendrait pas dans les délais fixés, l'inconvénient serait la résolution de la vente. Le prix versé par l'acquéreur devrait alors lui être restitué.

Ce cas de figure paraît peu probable, aucun obstacle n'étant à envisager pour la mise en œuvre effective de la désaffectation, dès lors que les travaux nécessaires à la giration des entreprises riveraines auront été réalisés.

##### **b. Avantages de l'opération de cession avec déclassement anticipé**

Comme indiqué précédemment, la vente d'un terrain dépendant du domaine public ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public, ce qui suppose sa désaffectation préalable dans le cas général. Par conséquent, la vente (de même que la promesse de vente) de l'emprise visée exigerait au préalable que la rue ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permettra d'engager le processus de vente auprès de l'entreprise SMC2, alors même que l'emprise de 623 m<sup>2</sup> issue de la rue du Petit Bois sera encore accessible au public, jusqu'à la réalisation des travaux de réaménagement de la voie.

Cette procédure permet d'optimiser la phase de transition entre la situation actuelle et la situation future, et de limiter au maximum les désagréments pour les usagers.