

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

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240924-BC_2024_038-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Délibération n° BC-2024-038

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

**Cession d'une emprise
de terrain sise rue
Capitaine François
Garbit à la SCI Calviph
(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-2023-101 du Conseil Communautaire du 19 septembre 2023 approuvant le lancement d'une enquête publique nécessaire au déclassement partiel de la rue Capitaine François Garbit,

Vu la délibération n° CC-2024-061 du Conseil Communautaire du 2 juillet 2024 approuvant le déclassement partiel par anticipation de la rue Capitaine François Garbit 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 aliéation,

Vu le plan de géomètre référencé M22-328 dressé par le cabinet Atlas Ingénierie le 26 janvier 2023, faisant apparaître une superficie de 1 596 m² à déclasser du domaine public rue Capitaine François Garbit,

Vu l'avis du Domaine n° 2023-69141-81273-AR en date du 6 novembre 2023,

Vu le document d'arpentage n° 2079 vérifié et numéroté le 6 août 2024,

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 MGB 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 Capitaine François Garbit en vue de son aliénation.

Par délibération n° CC-2024-061 du 2 juillet 2024, le Conseil Communautaire a donc approuvé le déclassement anticipé d'une partie de la rue Garbit (cadastrée section AE n°386), soit 1 596 m². 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.

Conformément à l'avis du Domaine sur la valeur vénale, le prix de vente a été établi à 75 € HT du mètre carré, soit un montant total de 119 700 € HT pour les 1 596 m² cédés à la SCI CALVIPHA (ou structure substituée).

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

- les frais d'acte notariés,
- le déplacement/remplacement des panneaux de signalisation (estimé à 7 014 € TTC),
- la dépose des candélabres (estimée à 1 260 € TTC),
- la création de servitudes pour les concessionnaires de réseaux implantés sous la voie.

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 :

Certifié exécutoire

Transmis en
Préfecture le 26 SEP. 2024

Notifié ou publié
le 26 SEP. 2024

Le Président

APPROUVE la cession d'une emprise de terrain de 1596 m², cadastrée AE 386, sise rue Garbit à Mornant, à la SCI CALVIPHA (ou structure substituée), au prix de 75 € HT du mètre carré, soit un montant total de 119 700 € HT,

DIT que les frais de notaire, de déplacement/remplacement des panneaux de signalisation, de dépose des candélabres et de création de servitudes pour les concessionnaires de réseaux seront à la charge de l'acquéreur ;

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le



ID : 069-246900740-20240924-BC_2024_038-DE

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, dans un délai de 2 mois suivant sa publication

PRECISE que cette vente sera passée et réitérée par acte authentique et conclue 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

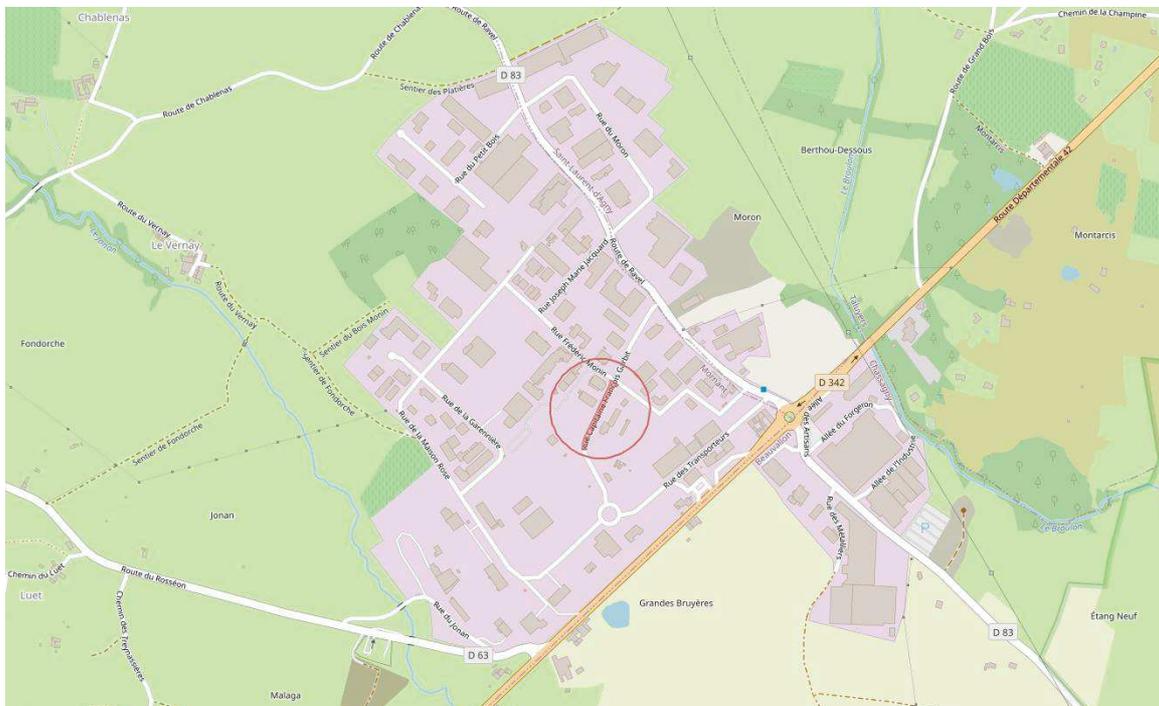


ETUDE D'IMPACT

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

-

Rue Capitaine François Garbit
ZAE (zone d'activités économiques) des Platières
Commune de Mornant



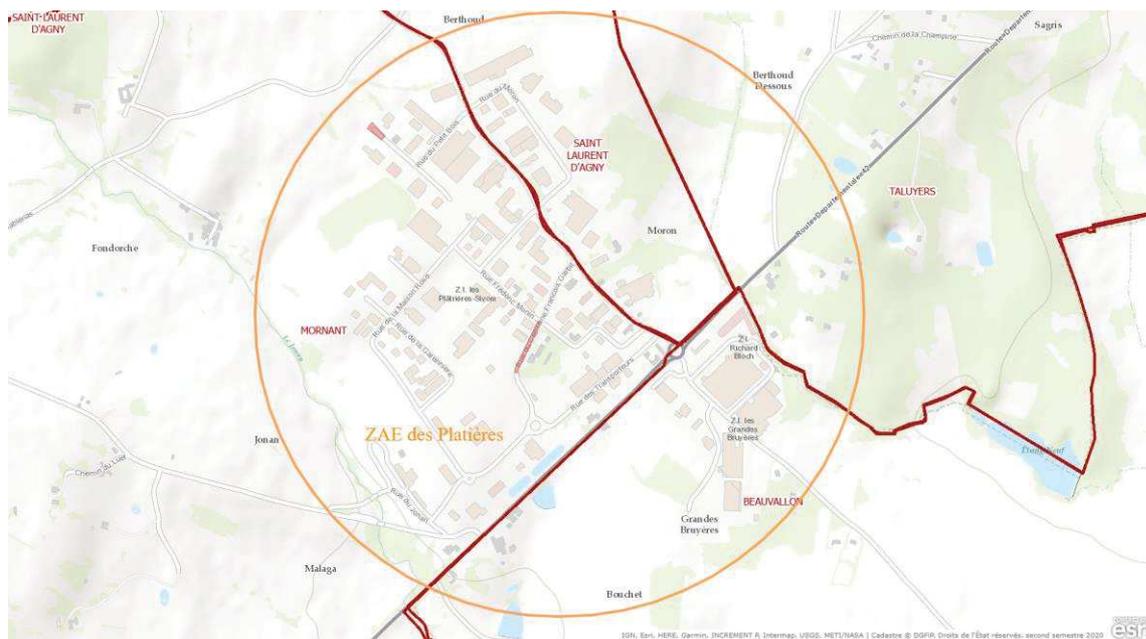
La présente étude d'impact est réalisée en application des dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Elle a pour but de permettre au Conseil communautaire de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé d'une partie de la rue Capitaine François Garbit, 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

- Développer les activités artisanales qui permettent de répondre aux objectifs du projet de territoire
- Améliorer les retombées économiques du tourisme

Axe 3 : Accompagner le développement des filières stratégiques du territoire

- Accompagner le développement de la filière agricole et agro-alimentaire
- Consolider une filière industrielle en lien avec les bassins économiques de proximité

Appuyer les projets d'extension des entreprises existantes afin de favoriser la dynamique du territoire fait donc partie intégrante des objectifs de la Copamo.

II. MOTIFS DE LA CESSION

L'entreprise MGB, implantée dans la ZAE des Platières, à l'angle des rues Monin et Capitaine François Garbit (parcelles AE n°197 et 198), sur la commune de Mornant, souhaite s'agrandir pour construire son siège social.

Dans cette perspective, elle a fait l'acquisition, via la SCI CALVIPHA, de la parcelle cadastrée AE n°168 séparée de ses terrains actuels par la rue Capitaine François Garbit.



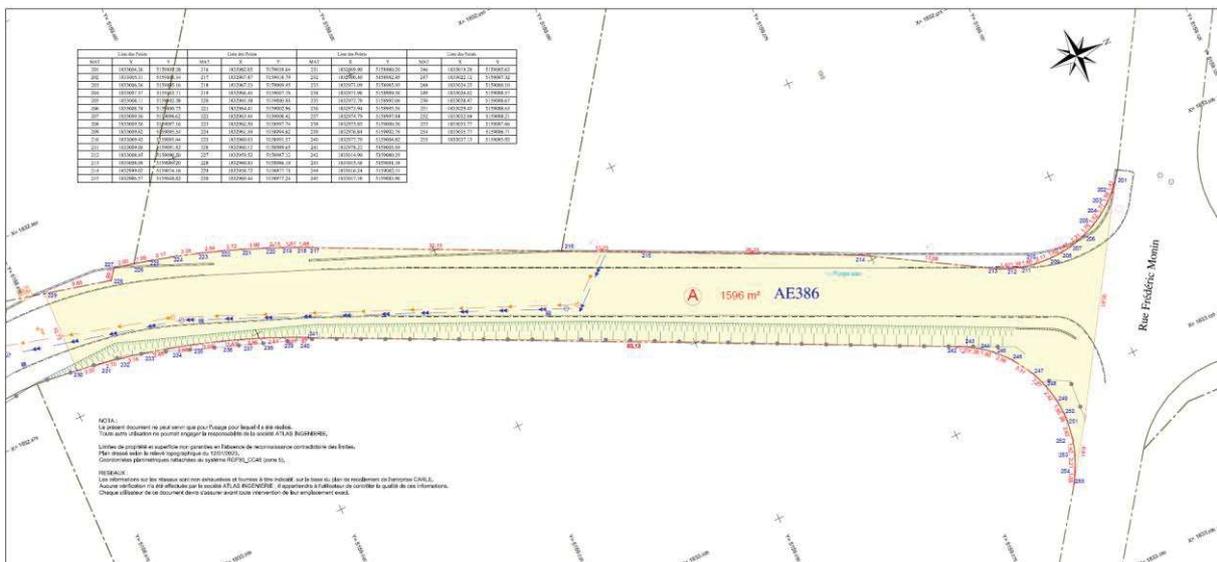
La SCI CALVIPHA a donc sollicité la Copamo pour acquérir la partie de voie publique séparant les 2 terrains de l'entreprise MGB (environ 140m de long depuis de le carrefour avec la rue Monin, soit une emprise de 1 596 m²). Cette portion de voie a été cadastrée section AE n°386.



Rue Garbit depuis le rond-point des transporteurs



Rue Garbit depuis la rue Monin



Plan du géomètre faisant apparaître la superficie exacte de 1596 m² et le numéro de la nouvelle parcelle AE386

Les effets de la fermeture d'une partie de la rue Capitaine François Garbit à la circulation ont été anticipés dans le cadre d'une concertation avec les concessionnaires de réseaux et d'une étude mobilité réalisée début 2023, qui conclue à une rue à enjeu limité. Sa cession ne posera donc pas de problème majeur en terme de desserte dans la zone d'activité, d'autant plus que la partie restante de la voie sera maintenue en l'état afin de garantir la circulation et la desserte de l'entreprise riveraine.

Cette voie publique est une voie qui a été créée par la Copamo à la fin des années 90. 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-2023-101 du 19 septembre 2023, a approuvé le lancement d'une enquête publique nécessaire au déclassement partiel de la rue Capitaine François Garbit, 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 sans réserve ni observation au projet de déclassement en vue de cession.

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 Garbit 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.

Il apparaît donc préférable que la voie reste accessible au public plutôt qu'elle ne soit inutilement neutralisée pendant les délais d'instruction préalables au démarrage du chantier de l'entreprise MGB.

Ainsi, la désaffectation effective de l'emprise de 1 596 m² issue de la rue Garbit (cadastrée AE 386) ne pourra intervenir qu'une fois l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet délivrées et purgées de tout recours, et une fois les servitudes pour les concessionnaires de réseaux implantés sous la voie constituées, dans un délai maximum de 6 ans à compter de la délibération n° CC-2024-061 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 autorisations d'urbanisme auront été délivrées et purgées de tout recours, que les servitudes pour les concessionnaires de réseaux implantés sous la voie auront été créées et que le calendrier de lancement du chantier aura été précisément établi par l'entreprise MGB.

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 autorisations d'urbanisme nécessaires au projet auront été délivrées et purgées de tous recours, et que les servitudes pour les concessionnaires de réseaux implantés sous la voie auront été créées.

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 la SCI CALVIPHA, alors même que l'emprise de 1 596 m² issue de la rue Capitaine François Garbit sera encore accessible au public. L'entreprise MGB sera donc en mesure de déposer et d'obtenir les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires, et de purger les conditions suspensives qui seront fixées dans l'acte de vente.

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.