

ÉTUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public de l'espace jacqueline Auriol

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.



1/ Contexte de l'étude

L'espace Jacqueline Auriol est un ensemble d'habitat situé au cœur du programme de renouvellement du quartier de Chamiers. Il est actuellement constitué d'immeubles, propriétés de Périgord Habitat et de voirie et d'espaces verts communaux. Le vaste projet de renouvellement urbain prévoit la refonte complète du quartier, et notamment de l'espace d'habitat actuel : des immeubles seront démolis, d'autres réhabilités, d'autres enfin seront reconstruits. Les espaces verts et la circulation routière et piétonne sera entièrement repensée. Afin de mener à bien ce projet, il est nécessaire que la commune cède une partie du domaine communal, et notamment de la voirie, à Périgord Habitat pour ce dernier puisse procéder aux aménagements prévus :

- La démolition de 201 logements locatifs sociaux,
- La réhabilitation et résidentialisation de 312 logements locatifs sociaux
- La construction sur site de 49 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession sociale à la propriété.
- La création des conditions pour accueillir la production d'environ 160 logements en promotion privée (locatif libre et/ou accession classique à la propriété).
- La construction sur site de 20 à 30 logements en accession sociale à la propriété pour les publics salariés

2/ Désaffectation

Dans le cas du domaine public concerné par le projet, la désaffectation indispensable au déclassement et donc à la cession des parcelles pour le programme de renouvellement urbain aurait nécessité de fermer des voies de circulation et parkings à proximité des immeubles en amont du commencement des travaux prévus au deuxième semestre 2021. Cette fermeture aurait posé problème aux riverains, tant en matière de circulation que de stationnement. Il est donc nécessaire d'engager une démarche de déclassement anticipé. La cession des parcelles au profit de Périgord Habitat pourra ainsi s'effectuer alors même que la voirie restera accessible aux habitants permettant ainsi une programmation plus souple des travaux.

La désaffectation effective du domaine public concerné interviendra au fur et à mesure de l'avancement des travaux, à compter des différents ordres de service.

3/ Calendrier de la désaffectation :

La désaffectation effective des parcelles du plan projet n°3 sera constatée après l'enquête publique conduite selon la procédure prévue à l'article L. 141-3 du Code la voirie routière et au plus tard le 31 janvier 2024.

4/ Impact pour la ville de Coulounieix-Chamiers

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.

Lors de la cession des parcelles l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans les délais (en l'espèce avant le 31 janvier 2024) et organiser les conséquences de cette résolution.

La non prise d'effet de cette désaffectation au plus tard à échéance du 31 janvier 2024 entraînera la résolution de la vente et l'abandon du projet. La résolution a pour effet d'anéantir rétroactivement le contrat et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Tous les actes accomplis sont anéantis. Dans cette hypothèse la ville de Coulounieix-Chamiers ne sera redevable d'aucune pénalité ni de dommages et intérêts ni d'intérêt quelconque ni indemnité. Il n'y donc pas lieu d'inscrire une provision comptable dans ce cas.

Ainsi la procédure de déclassement anticipé de la voirie ne présente pas de risque juridique ou financier pour la commune. En revanche, l'acquéreur pourra prendre possession des lieux au lendemain du rapport de constatation de la désaffectation.

Par ailleurs, le déclassement de la voirie s'intègre dans le nouveau programme de renouvellement urbain du quartier de Chamiers qui fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée le 29 mai 2019 avec l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Ce contrat entre différents partenaires dont les Collectivités et l'Etat entérine un projet chiffré et des échéances. En l'occurrence les travaux de l'espace J. Auriol qui nous intéressent : résidentialisation et espaces publics sont programmés de 2021 à 2023.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de voiries de l'espace J. Auriol ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Coulounieix-Chamiers.