

Introduction

La communauté urbaine envisage la cession de plusieurs parcelles à un promoteur en vue de la réalisation de deux programmes immobiliers.

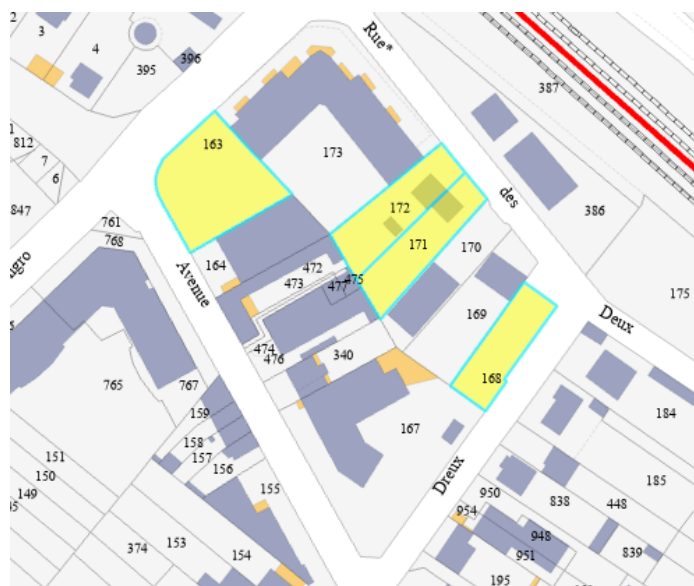
Toutefois, ces parcelles relèvent actuellement du domaine public, ce qui interdit leur aliénation directe en vertu de l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Leur déclassement préalable s'impose donc, conformément aux dispositions légales en vigueur.

La présente étude d'impact vise à analyser les conséquences juridiques, urbanistiques, environnementales, économiques et sociales du déclassement envisagé, et à en démontrer l'opportunité pour la collectivité. Elle est réalisée en application des dispositions de l'article L2141-2 du CG3P.

Situation physique et juridique des parcelles

Les parcelles objet de la procédure de déclassement par anticipation sont les suivantes :

Section	Numéro	Adresse/Lieudit	Commune	Contenance (m²)
AB	163	5 boulevard Roger Salengro	Mantes-la-Ville (78711)	883
	168	2 rue de Dreux		437
	171	57 rue des deux gares		550
	172	59 rue des deux gares		569
Total				1556



Il s'agit des parcelles sous utilisées, situées en zone en zone UBa où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.

Les parcelles AB 163 et 168 relèvent du domaine public routier communautaire en application de l'article L2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Après démolition des immeubles qu'elles supportaient, elles ont respectivement servi de passage public et d'aire de stationnement public.

Les parcelles AB 171 et 172 relèvent du domaine public routier virtuel communautaire au sens de la décision n° 391431 du Conseil d'Etat en date du 13 avril 2016. Elles ont été acquises en 2004 par décision de préemption, par la commune de Mantes la ville, pour aménager un boulevard urbain d'agglomération.



Le projet communal ayant été abandonné, sans déclassement préalable, la propriété des parcelles a été transférée à la communauté urbaine dans les conditions prévues à l'article L3112-1 du CG3P ci-après repris : Les biens des personnes publiques (...), qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

L'impact du déclassement par anticipation

Le déclassement permettra la cession légale des terrains conformément aux articles L.2141-1 et suivants du CG3P. Il sécurise juridiquement les opérations immobilières projetées et évite tout risque de contentieux lié à l'inaliénabilité du domaine public, d'autant que les demandes de PC ont déjà été déposées.

Il ne nécessite aucune mesure compensatoire, les parcelles n'étant plus affectées à l'usage direct du public.

Accès parcelle AB 163



Accès parcelle AB 168



Accès parcelles AB 171 et AB 172



Il engendrera une recette significative pour la communauté urbaine, le prix de vente de l'ensemble du foncier s'élevant 1 306 000€ net vendeur.

Il permettra à la communauté urbaine de réduire sa dépense annuelle de taxe foncière, la part des parcelles objet de la vente étant de plus de 5 444€ / an.

Il permet de réaliser deux programmes immobiliers qui favoriseront une densification urbaine maîtrisée, et permettront à la communauté urbaine de réaliser 13% de l'objectif du PLHi 2025-2030, à savoir construire 1 320 logements dont 249 logements sociaux à Mantes-la-Ville, et par conséquent, d'anticiper la régulation du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements qu'engendrera l'augmentation de la population avec l'arrivée du RER E.

Conclusion

En somme, le déclassement des parcelles cadastrées section AB, numéros 163, 168, 171 et 172 est nécessaire et opportun au regard du projet de cession et de valorisation immobilière. Il est conforme à l'intérêt général et permettra de concrétiser une opération structurante pour le territoire.