

2022-65 Annexe 1 ETUDE D'IMPACT

(Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public)

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.

I/ CONTEXTE DE L'ETUDE

Les parcelles sises à MIRAMAS, cadastrées Section BP numéro 309, 310, 402 (à créer), 403 (à créer) sont destinées à être cédées à la société FIELDS & LANDS PROMOTION, ou tout substitué, afin de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher (SDP) globale de 1.590 m² à destination de logements neufs en accession libre à la propriété, et des emplacements de stationnement.

L'établissement public dénommé SYNDICAT MIXTE D'ENERGIE DU DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE est propriétaire de la parcelle cadastrée section BP numéro 310 qui continue à relever du domaine public dans la mesure où elle supporte un poste de distribution électrique en cours d'exploitation par la société ENEDIS.

II/ DESAFFECTATION DE LA PARCELLE BP 310

Il est ici précisé que société FIELDS & LANDS PROMOTION envisage d'acquérir :

- dans un premier temps partie de l'assiette du programme, à savoir les parcelles BP 402 à créer et BP 310, pour permettre :
 - o le démantèlement du transformateur ayant pour assiette la parcelle BP 310 ;
 - o la création d'un nouveau transformateur qui aura pour assiette la parcelle BP 402 ;
- puis dans un second temps, après achèvement des travaux de démantèlement du transformateur existant et après achèvement des travaux consistant en la création du nouveau transformateur, le surplus de l'assiette du programme, à savoir les parcelles BP 309 et 403 à créer.

Le délai de réalisation des travaux de suppression du Poste de transformation et de création du nouveau transformateur est de 24 mois maximum à compter du démarrage des travaux.

Conformément aux accords convenus entre le SMED 13 et société FIELDS & LANDS PROMOTION, il appartient à cette dernière société de passer commande auprès d'ENEDIS des travaux de suppression du poste de distribution et de prendre en charge les coûts financiers correspondants.

III/ IMPACT POUR LE SMED 13

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 organiser 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.

En l'espèce, il est prévu la signature d'un acte de vente sous condition résolutoire de la neutralisation du poste de distribution et constatation de la désaffectation de la parcelle BP 310.

Il est précisé que la neutralisation du poste actuel de distribution par ENEDIS et la création du nouveau transformateur dans l'assiette de l'opération sera à la charge exclusive de la Société FIELDS & LANDS PROMOTION dans le cadre de son chantier.

La non-réalisation de cette désaffectation au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois suivant la signature de l'acte de vente entrainera la résolution de la vente.

Le SMED 13 devra, dans cette hypothèse, procéder à la restitution du prix de vente.

En outre, il est ici rappelé les dispositions de l'article L3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques créé par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de la parcelle BP 310 ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour le SMED 13. Il permettra en revanche à la société FIELDS & LANDS PROMOTION d'enclencher la commercialisation de son programme et d'aboutir ainsi plus rapidement à la signature des actes authentiques de vente.