



COMMUNE LES BELLEVILLE

Mairie - Service Urbanisme-Foncier

73440 LES BELLEVILLE

DOSSIER DE PRESENTATION

DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE DU DOMAINE
PUBLIC D'UNE EMPRISE FONCIERE A USAGE DE PARKING PUBLIC EN VUE DE SA
CESSSION DANS LE CADRE DE L'OAP 10 – LA CROISSETTE – PARKING DIT « DES
MONITEURS »

Sommaire

Introduction	3
I)Notice explicative	4
1) Législation et règlementation	4
a) Aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales	4
b) Déclassement par anticipation	6
c) Enquête publique relative au déclassement des voiries communale	6
d) Enquête publique préalable obligatoire	8
2) Procédures	9
a) Déroulement de la procédure de déclassement par anticipation du domaine public ..	9
b) Déroulement de la procédure d'enquête publique	10
II)Présentation du projet de déclassement	11
1) Présentation du contexte du projet	11
2) Opération projetée objet de la procédure de déclassement	11
3) Plans	12
a) Plan global issus du PLU (extrait)	12
b) Plan global de l'OAP 10	13
c) Extrait plan cadastral	13
d) Plan de l'emprise objet du dossier	14
e) Plan du projet	14
4) Motif du déclassement anticipé dans le cadre de l'opération envisagée	15
III)Etude d'impact pluriannuelle	15
Annexes	16
Informations diverses	17

Introduction

Le plan local d'urbanisme (PLU) dit de « Saint-Martin-de-Belleville » approuvé le 23 janvier 2020 a prévu plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent les objectifs de développement du territoire sur le long terme.

Ce dossier concerne spécifiquement le secteur de la rue des Fontanettes, connu localement sous le nom de « parking des Moniteurs ». Il présente la procédure de déclassement anticipé de cette emprise publique, étape indispensable pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement répondant aux objectifs fixés par le PLU.

Notice explicative

1) Législation et règlementation

a) Aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales

Le Code général de la propriété des personnes publiques, le Code général des collectivités territoriales ainsi que le Code de la voirie routière définissent les conditions de cession des biens faisant partie du domaine public routier d'une collectivité territoriale, et notamment les articles ci-après littéralement retrançis :

L'article L 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) dispose que :
« *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles* »

L'article L 1311-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) dispose que:

« *Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles.*

Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 du même code. »

L'article L 2141-1 du CG3P dispose que :

« *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.* »

L'article L 2141-2 du CG3P 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 désaffection a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffection ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffection 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 désaffection 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. »

L'article L 111-1 Code de la voirie routière (CVR) dispose que :

« Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

L'Etat veille à la cohérence et à l'efficacité du réseau routier dans son ensemble ; il veille en particulier à la sécurité, à la cohérence de l'exploitation et de l'information des usagers, à la connaissance statistique des réseaux et des trafics ainsi qu'au maintien, au développement et à la diffusion des règles de l'art.

Sur les réseaux relevant de leur compétence, les collectivités territoriales et leurs groupements définissent conjointement avec l'Etat les programmes de recherche et de développement des savoir-faire techniques dans le domaine routier. Ils sont associés à la définition des normes et définitions techniques correspondantes, adaptées à la spécificité de chacun des réseaux. »

L'article L 141-3 CVR dispose que :

« Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellation, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération

intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation. »

b) Déclassement par anticipation

L'article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 a étendu le dispositif du mécanisme de déclassement par anticipation aux collectivités territoriales, permettant ainsi aux communes de contracter un contrat de vente avant même que l'emprise objet dudit contrat ne soit plus affectée au domaine public. L'ensemble de cette procédure est régi par le Code général de la propriété des personnes publiques en son article L 2141-2, qui est ci-après littéralement retranscrit : Article L2141-2 du CG3P :

« 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. »

c) Enquête publique relative au déclassement des voiries communales

Les modalités de l'enquête publique relative au déclassement d'une voirie communale sont définies par le Code de la voirie routière et notamment l'article L141-3 du CVR retranscrit ci-dessus, ainsi que les articles ci-après littéralement retranscrits :

L'article L141-4 CVR dispose que :

« *Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.* »

L'article R 141-4 CVR dispose que :

« *L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.*

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. »

L'article R 141-5 CVR dispose que :

« *Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.* »

L'article R 141-6 CVR dispose :

« *Le dossier d'enquête comprend :*

- a) Une notice explicative ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;*
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.*

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;*
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;*
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement »*

L'article R 141-8 CVR dispose que :

« *Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.* »

L'article R 141-9 CVR dispose que :

Page 7 sur 17

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. »

L'article R 141-10 CVR dispose que :

« Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration. »

d) Enquête publique préalable obligatoire

L'article L 134-1 Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) dispose que :

« Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement. »

L'article L 134-2 CRPA dispose que :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision. »

L'article L 134-31 CRPA dispose que :

« Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées. »

L'article R 134-5 CRPA dispose que :

« Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-3 et R. 134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14. »

L'article R 134-6 CRPA dispose que :

« L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 134-7 à R. 134-9, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée. »

2) Procédures

a) Déroulement de la procédure de déclassement par anticipation du domaine public

- *Du domaine public vers le domaine privé : le déclassement :*

En vertu des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, les biens relevant du domaine public d'une commune ne peuvent être vendus sans avoir été préalablement intégrés dans le domaine privé de la commune après désaffectation et déclassement.

Ainsi, si une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, elle doit respecter une procédure spécifique (la procédure de déclassement après désaffectation) encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques (article L 2141-1 du CG3P).

Pour sortir un bien du domaine public, la commune ne doit plus affecter l'emprise foncière à un service public ou à l'usage direct du public. Une fois la désaffectation constatée par l'organe délibérant, il est possible de procéder au déclassement de l'emprise du domaine public et donc de l'intégrer dans le domaine privé. L'entrée d'une emprise dans le domaine privé d'une collectivité permet par exemple de procéder à la vente de l'emprise (article L 2141-1 du CG3P).

Selon la législation en vigueur, les voies communales font partie intégrante du domaine public de la commune. Elles ne peuvent donc pas être cédées ou affectées à un usage privé d'un tiers sans avoir été déclassées du domaine public. Aux principes édictés par le CG3P, il faut ajouter les dispositions du Code de la voirie routière, notamment celles de l'article L 141-3 du CVR, qui impose l'organisation d'une enquête publique préalable à la procédure de déclassement.

- *Le déclassement anticipé :*

L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques a étendu le mécanisme de déclassement anticipé aux collectivités territoriales (article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017), leur permettant de procéder au déclassement d'un bien par anticipation, c'est-à-dire avant la désaffectation effective du bien (article L 2141-2 du CG3P).

Ce mécanisme permet donc aux collectivités de conclure des actes, notamment de vente, sur des emprises foncières dont la désaffectation ne sera effective qu'à l'issue d'un délai défini dans l'acte de déclassement anticipé, soit une durée de 3 ans pouvant aller jusqu'à 6 ans en cas de projet de construction, rénovation ou réaménagement, etc.

Le fait de pouvoir reporter la désaffectation effective du bien à une date ultérieure permet à l'opérateur immobilier ou à l'aménageur d'avancer sur son projet et ainsi de sécuriser l'opération tout en permettant à la collectivité d'utiliser l'emprise selon les conditions définies dans l'acte de vente.

Par conséquent, le mécanisme de déclassement et la mise en œuvre des mesures préparant la désaffectation du bien sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession des parcelles et à la signature d'actes ou de contrats de vente conclus par un aménageur ou un opérateur immobilier.

b) Déroulement de la procédure d'enquête publique

Le Code de la voirie routière, et notamment l'article L 414-3, dispose qu'en présence d'une opération d'aménagement qui porte atteinte au principe de desserte, la décision de déclassement de l'emprise doit être précédée d'une enquête publique dont la procédure est la suivante :

- Lancement de l'enquête publique :

Le 18 mars 2024, par délibération DCM-2024.00041, le conseil municipal a approuvé le principe du déclassement anticipé et la désaffectation différée de l'emprise actuellement affectée à un usage de parking. De plus, le conseil municipal a donné tous pouvoirs à Monsieur le Maire Claude JAY afin qu'il puisse mettre en œuvre la procédure d'enquête publique permettant le déclassement potentiel de l'ensemble des parcelles qui constitueront le terrain d'assiette du projet d'aménagement.

Enfin, Monsieur le Maire a choisi un commissaire enquêteur.

- Déroulé de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur étant nommé et le dossier de présentation du projet d'enquête publique étant complet, Monsieur le Maire a pu prendre un arrêté portant approbation du dossier d'enquête publique et ouverture de ladite enquête publique préalable au déclassement anticipé de l'emprise. Les articles 3, 4 et 5 de l'arrêté A-2025-00874 indiquent les modalités de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique et formuler ses observations sur le registre de l'enquête publique du 17 novembre 2025 au 3 décembre 2025 inclus (soit 16 jours) dans les locaux des services techniques et d'urbanisme de la mairie, au 149 rue Georges Cumin, 73440 Les Belleville, aux horaires d'ouverture au public, soit de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Il sera également possible aux personnes intéressées de faire part de leurs observations par courriel à l'adresse suivante : enquete.publique@lesbelleville.fr, ou par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Les Belleville, Service Urbanisme-Foncier, à l'attention de Monsieur Patrick PENDOLA, commissaire-enquêteur, 1 place des Belleville, 73440 Les Belleville.

Enfin, le commissaire enquêteur Monsieur Patrick PENDOLA, commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude établi pour la Savoie par la Préfecture pour 2025, tiendra des permanences les :

- 17 novembre 2025 de 10h00 à 12h00
- 3 décembre 2025 de 14h00 à 16h00

- Clôture de l'enquête publique et décision du conseil municipal :

À l'issue des 16 jours d'enquête publique, le commissaire enquêteur Monsieur Patrick PENDOLA, procédera à la clôture dudit dossier. Puis, il fera parvenir (sous un délai d'un mois) à Monsieur le Maire son rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées.

Par la suite, le conseil municipal examinera le rapport du commissaire enquêteur afin de prendre une décision quant au déclassement anticipé de l'emprise.

Il est précisé ici que la publication de l'avis d'enquête publique a été affichée :

- à la Mairie : 1 place des Belleville, 73440 Les Belleville,
- à la Mairie annexe située à Saint-Jean-de-Belleville : 8 rue de la Mairie – Saint-Jean-de-Belleville – 73440 Les Belleville,
- à la Mairie annexe située à Villarlurin : 2 place de l'Hôtel de Ville – Villarlurin – 73600 Les Belleville,
- sur les panneaux d'affichage de la commune,
- sur l'emprise foncière faisant l'objet de la présente enquête publique, savoir le parking dit « parking des moniteurs »,
- sur le site internet de la commune, <https://www.lesbelleville.fr/ma-commune/les-enquetes-publiques/>.

De plus, une publication de l'avis d'enquête publique a été faite dans deux journaux d'annonce légale, à savoir :

- journal 1 : Le Dauphiné libéré en date du 31 octobre 2025
- journal 2 : La vie nouvelle en date du 31 octobre 2025

I) Présentation du projet de déclassement

1) Présentation du contexte du projet

L'objectif de cette enquête publique est le déclassement par anticipation de l'emprise du parking dit « parking des moniteurs », afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement urbain et touristique répondant aux objectifs de l'OAP 10, édicté par le PLU de « Saint-Martin-de-Belleville ».

L'emprise foncière du parking dit « parking des moniteurs » est composée des parcelles cadastrées section AC n° 150 (pour partie), 152 (pour partie), 66 et 67, et partie de la voirie « rue des Fontanette » pour une surface d'environ 5500m². Ces parcelles sont la propriété de la commune des Belleville dans leur intégralité.

Actuellement, une partie de l'emprise de ces parcelles est aménagée et affectée à un usage de parking public d'environ 88 places.

2) Opération projetée objet de la procédure de déclassement

Le projet envisagé est le déclassement de la totalité de l'emprise du parking dit « parking des moniteurs » qui est situé sur les parcelles cadastrées section AC n° 150 (pour partie), 152 (pour partie), 66 et 67 et partie de la voirie « rue des Fontanettes ».

À ce jour, l'emprise du parking permet d'accueillir environ 88 voitures.

L'emprise du parking ainsi qu'une emprise plus importante de la parcelle AC n° 150 sont vouées à accueillir un établissement hôtelier et un parking souterrain dont environ 88 places seront destinées aux usagers de la vallée.

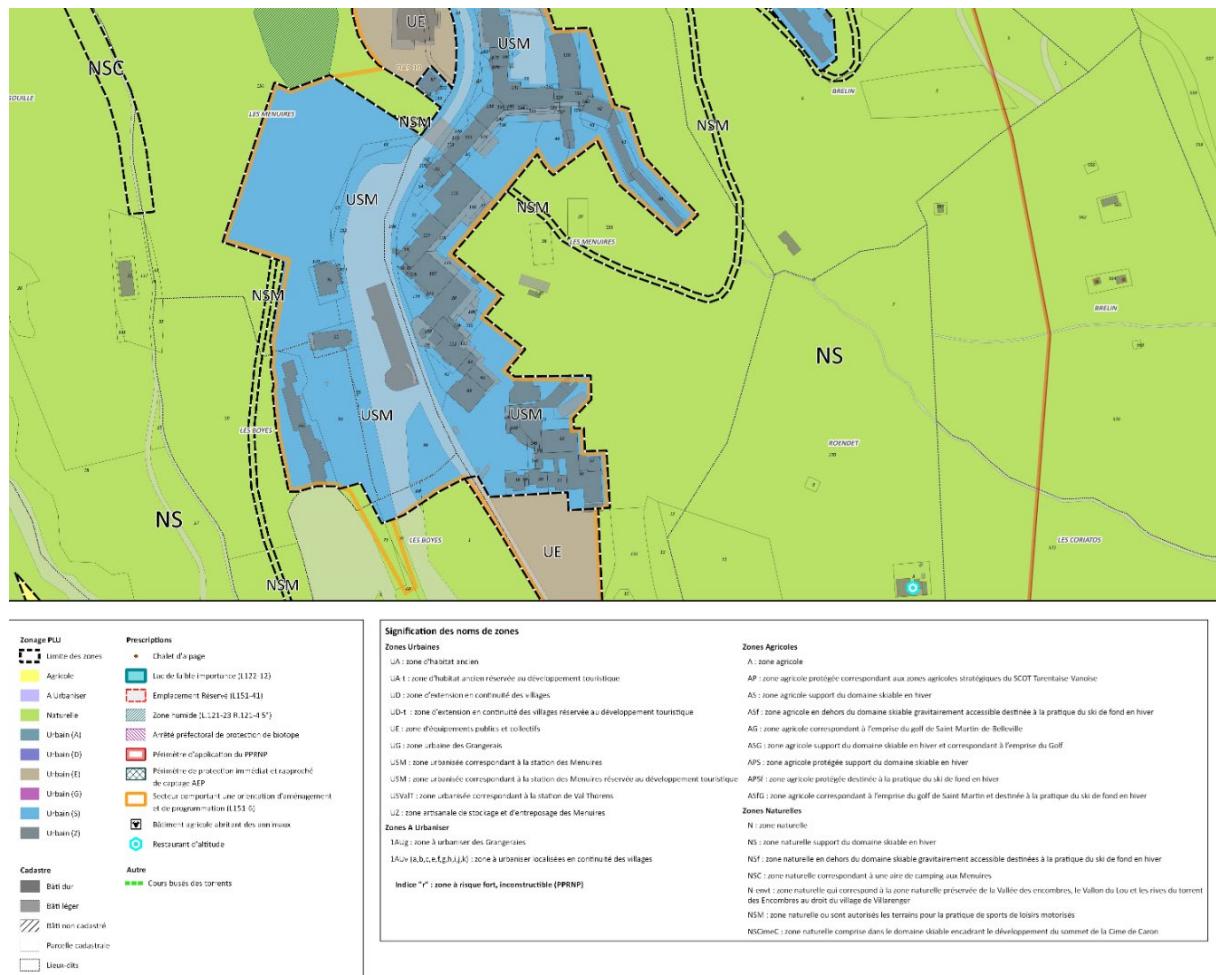
En parallèle de l'opération immobilière, il sera procédé à un réaménagement le long de la voirie publique nommée « rue des Fontanettes », permettant ainsi de mettre en place des mobilités douces (cheminements piétons, piste cyclable, etc.).

L'opération immobilière, tout comme l'opération de réaménagement, répond en tous points aux objectifs édictés dans l'OAP 10 - La Croisette, à savoir : « la création d'une offre hôtelière complémentaire à celle existante, la requalification de la Croisette et de ses abords, et le développement d'une offre de stationnement en souterrain ».

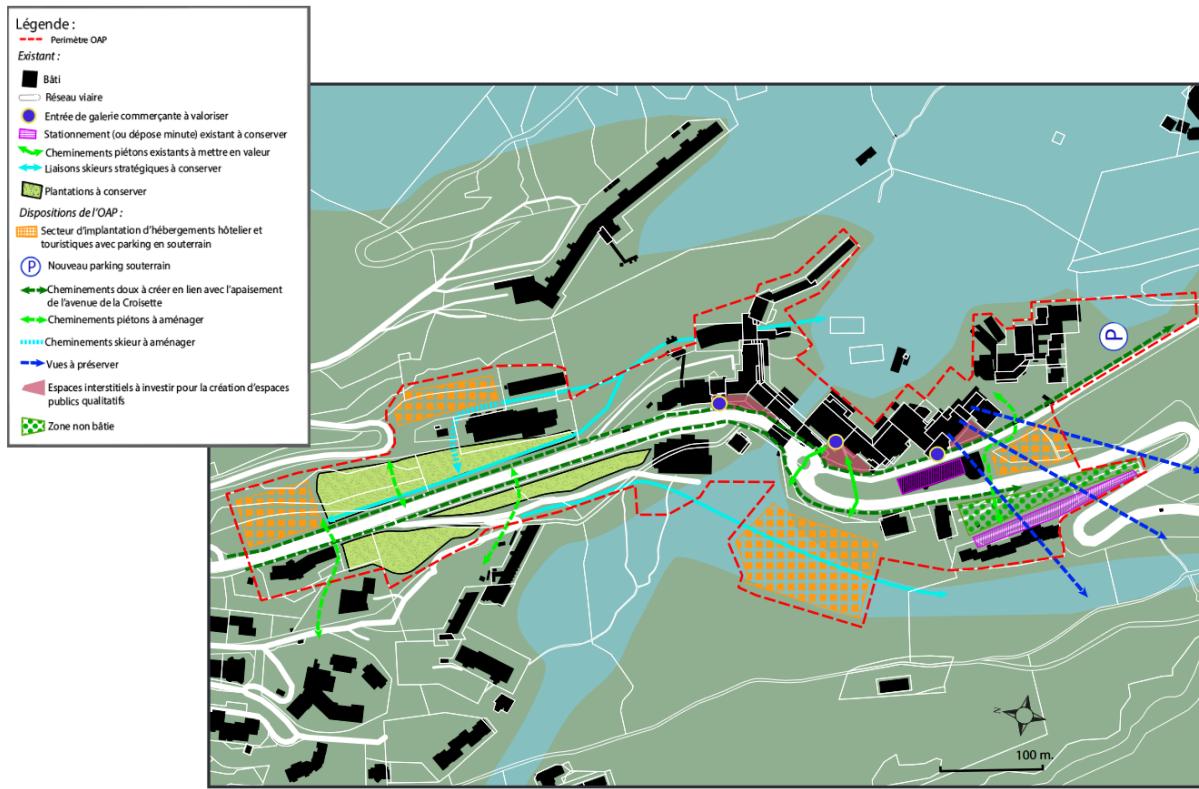
Il convient de souligner que l'offre de stationnement en souterrain sera égale à celle existante actuellement.

3) Plans

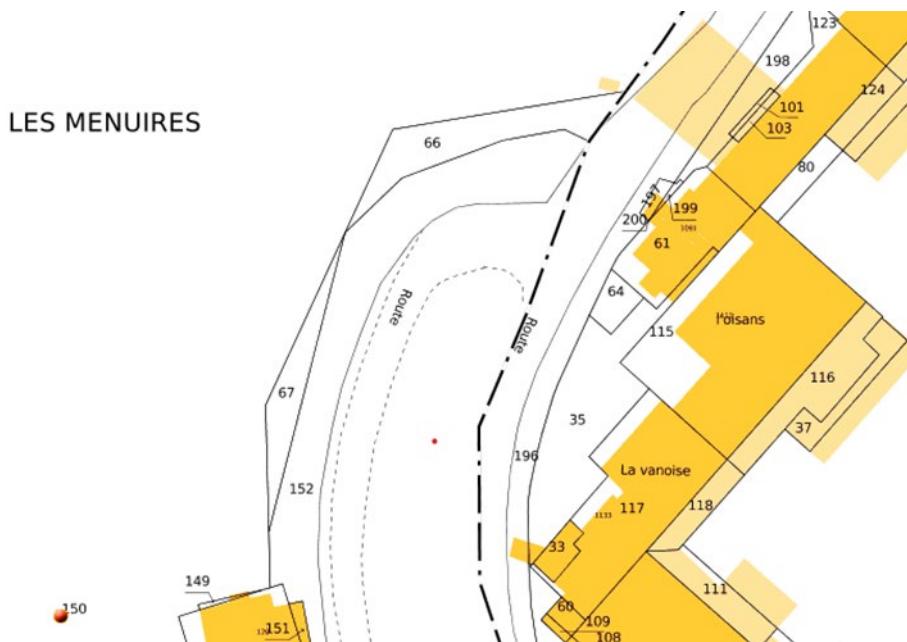
a) Plan global issus du PLU (extrait)



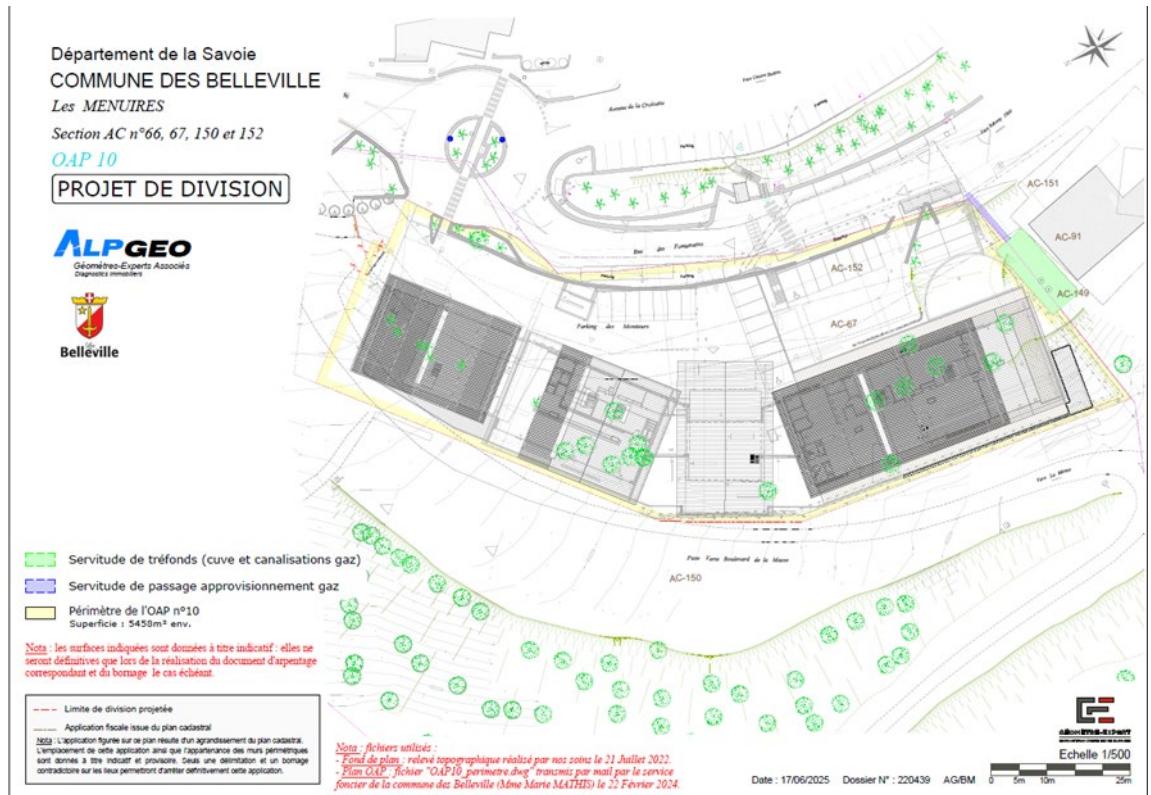
b) Plan global de l'OAP 10



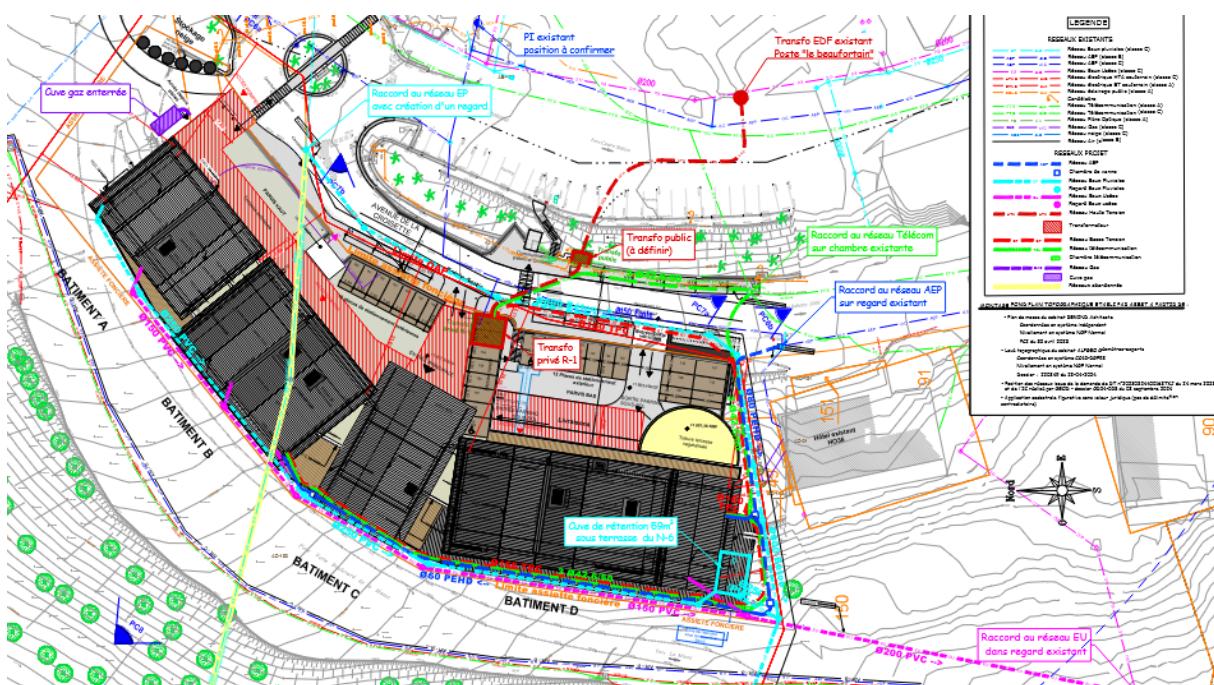
c) Extrait plan cadastral



d) Plan de l'emprise objet du dossier



e) Plan du projet



4) Motif du déclassement anticipé dans le cadre de l'opération envisagée

Afin de permettre la réalisation de l'opération immobilière envisagée, il convient de procéder au déclassement de l'emprise, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cependant, un déclassement pur et simple entraînerait une perte de stationnement durant la période hivernale, alors que, conformément au règlement de la police municipale applicable à l'ensemble de la vallée des Belleville, les chantiers sont interdits pendant toute la saison hivernale. Aussi, il semble opportun d'engager une procédure de déclassement anticipé, permettant à la collectivité de conclure un contrat avec l'opérateur immobilier tout en maintenant l'affectation du parking à cet usage durant la période hivernale et jusqu'au commencement des travaux.

II) Etude d'impact pluriannuelle

Conformément à l'article L2141-2 du CG3P une étude d'impact pluriannuelle a été réalisé afin de mettre en lumière les avantages et les inconvénients d'une telle opération.

Cette étude d'impact pluriannuelle est ci-après annexé et fait partie intégrante du présent dossier de présentation.

Annexes

- Délibération du Conseil Municipal autorisant le lancement de la procédure de déclassement
- Arrêté A-2025-00874 en date du 23 octobre 2025 portant ouverture d'une enquête publique
- Publication dans 2 JAL
- Affichage
- Étude d'impact pluriannuelle

Informations diverses

Dates et lieux du déroulé de l'enquête publique :

L'enquête publique se déroulera du 17 novembre 2025 au 3 décembre 2025 soit une période de 16 jours, dans le bâtiment des services techniques et d'urbanisme situé au 149 rue Georges Cumin, 73440 Les Belleville.

Coordonnées pour toutes demandes d'informations concernant l'enquête publique

Commune de LES BELLEVILLE

Services Techniques / Urbanisme

149 rue Georges Cumin

73440 LES BELELVILLE

@ : enquete.publique@lesbelleville.fr