



COMMUNE LES BELLEVILLE

1 place des Belleville

73440 LES BELLEVILLE

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE REALISEE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE DECLASSEMENT
ANTICIPE DU DOMAINE PUBLIC EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2141-2 DU CG3P

—

OPERATION OAP 10 – LA CROISETTE – PARKING DIT « DES MONITEURS »

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
PRESENTATION DU SITE	3
LE PROJET	5
CONTEXTE	5
IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A CEDER.....	7
Emprise objet de l'aménagement :.....	7
Emprise du parking inclus dans le périmètre du tènement cédé :.....	8
LEGISLATION PERMETTANT UN DECLASSEMENT ANTICIPE	9
LES ENJEUX POUR L'OPERATION.....	11
Les contraintes du déclassement anticipé :.....	11
Les atouts liés à la désaffection ultérieure du terrain :	12
Les atouts liés à l'opération elle-même	12
CALENDRIER DE L'OPERATION	13
CONCLUSION :	14

INTRODUCTION

Le mécanisme de déclassement anticipé, prévu à l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, permet aux personnes publiques de prononcer le déclassement d'un immeuble affecté à un service public, dès la décision de sa désaffectation, et même si les nécessités du service public justifient que cette désaffectation prenne effet ultérieurement. En pratique, ce dispositif permet de procéder à la vente anticipée de l'immeuble et ainsi, le cas échéant, de financer la construction ou l'aménagement des immeubles dans lesquels seront transférés les services en cause.

Cependant, cette souplesse est strictement encadrée. L'acte de déclassement doit notamment fixer le délai dans lequel interviendra la désaffectation qui a été décidée, ce report devant pouvoir être justifié par des nécessités de service public. En outre, en cas de vente de l'immeuble déclassé par anticipation, le dispositif prévoit que celle-ci sera résolue de plein droit à l'issue du délai fixé si la désaffectation n'a pas encore pris effet à cette date.

Pour le déclassement par anticipation, une étude d'impact pluriannuelle est nécessaire ; celle-ci a pour vocation d'analyser les avantages et les inconvénients de la procédure de déclassement par anticipation de l'emprise foncière en vue de son aliénation à un opérateur immobilier.

Cette étude s'inscrit comme un des préalables réglementaires à l'aménagement d'un des quatre secteurs d'implantation d'hébergements hôtelier et touristiques de l'OAP n°10 « La Croisette » définie dans le PLU de la commune déléguée de saint-Martin-de-Belleville approuvé le 20 janvier 2020.

PRESENTATION DU SITE

Accessible depuis l'avenue de La Croisette, Station de Les Ménuires, le site – identifié par une flèche rouge - jouxte la piste verte de ski « Le Boulevard de la Masse ». Il est partiellement occupé par le parking aérien dit des moniteurs d'environ 88 places. Ce site appartient, en partie, au domaine public communal.





LE PROJET

Le développement de la commune repose sur une gestion économe des ressources foncières et une architecture intégrée. La station des Ménuires, avec ses quartiers interconnectés, est un véritable "village économique" adapté aux fluctuations du marché touristique. Les orientations d'aménagement programmées du PLU de Saint Martin de Belleville adopté en 2020 visent à redynamiser la Croisette, le cœur économique de la station.

Le déclassement puis la cession du « parking des moniteurs » et tènement foncier périphérique, propriété de la Commune de Les Belleville, vise à développer de nouveaux hébergements touristiques dans le secteur de la Croisette et ce, tout en intégrant des logements pour le personnel et en restituant à la collectivité les 88 places de stationnement aériennes supprimées.

Ce terrain, intégré dans l'OAP n°10 a trouvé preneur à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt du 7 avril 2023 afin d'y créer une offre hôtelière "skis aux pieds".

Le site, présentant une forte pente, est destiné à la construction d'un ensemble hôtelier dont les caractéristiques sont les suivantes : 13 440 m² de surface créée, avec 240 chambres classées 4 étoiles, soit 817 lits et 17 unités réservées à l'hébergement du personnel d'exploitation, soit environ 86 couchages pour une surface de 1 622 m². De plus, le projet inclut un restaurant et un bar, un centre de séminaires et d'animation, un espace aquatique comprenant une piscine, un hammam et un sauna, des équipements de service, des locaux communs et des espaces de réception pour une surface de 11 818 m². Il prévoit également des espaces verts, des cheminements et des zones d'accès au domaine skiable. Enfin, le projet prévoit 174 places de stationnement, réparties entre l'hôtel et la mairie (86 pour l'hôtel et 88 pour la commune).

CONTEXTE

La Commune des Belleville, poursuit une politique de développement axée sur la durabilité, la modernisation des infrastructures et la préservation de l'environnement alpin.

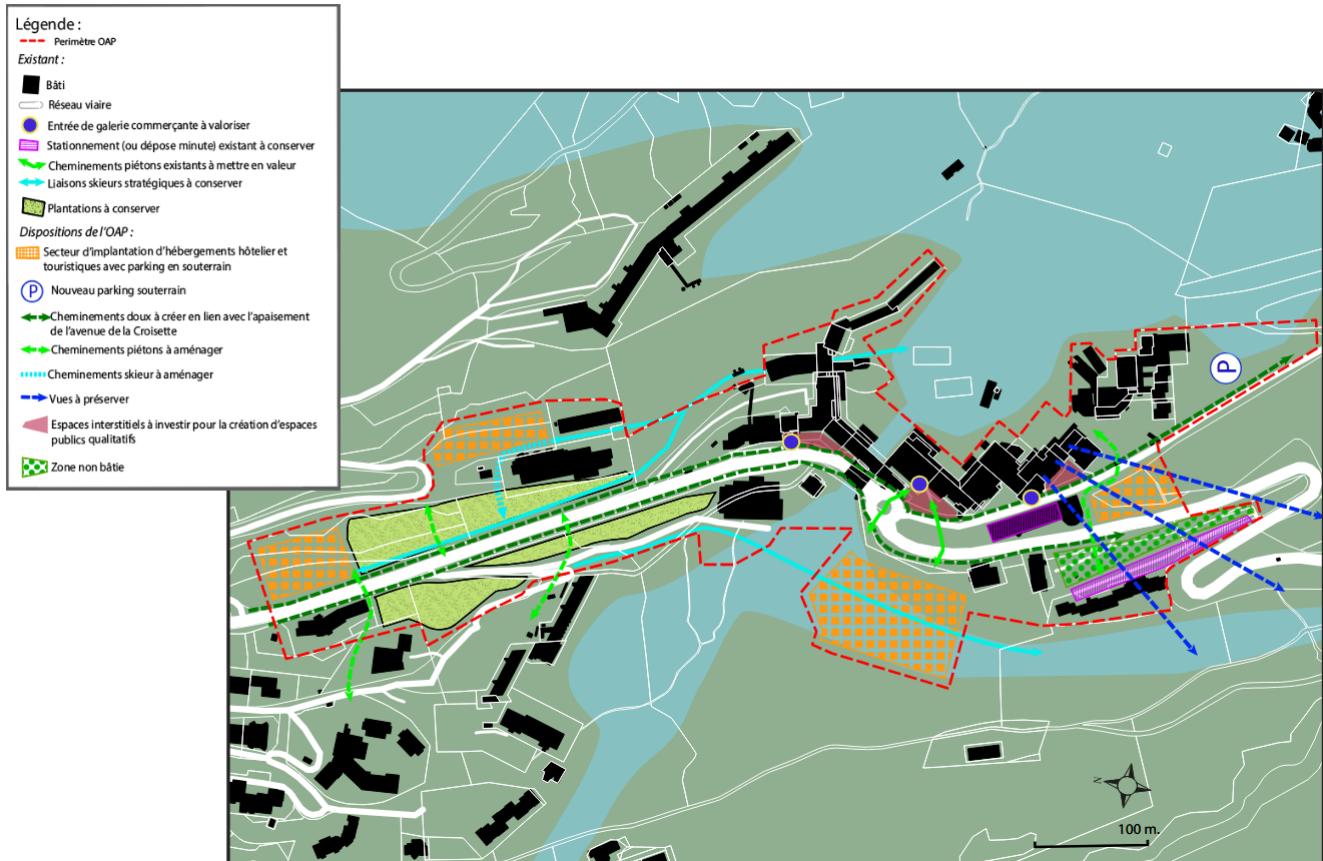
L'OAP n°10 se concentre sur le quartier central de la Croisette aux Ménuires. Cette opération menée sur le « parking des moniteurs » prévoit la création de 817 lits touristiques et la construction d'un parking souterrain destiné à remplacer le parking existant en surface.

Cette initiative répond à la volonté de densifier l'offre d'hébergement tout en libérant de l'espace en surface pour des aménagements paysagers ou des équipements publics.

Ce projet s'inscrit dans une reconquête des lits touristiques face à leur diminution due à la transformation d'hébergements en résidences secondaires ou logements dédiés à l'accueil des saisonniers et à la fermeture d'établissement hôteliers.

L'enjeu de cette opération est de maintenir le dynamisme économique de la station des Ménuires et développer l'accueil estival :

- en favorisant une offre nouvelle d'hébergements de loisirs marchands, hôteliers ou para-hôteliers qui répond à l'évolution des besoins et attentes de la clientèle.
- en poursuivant l'accompagnement de la requalification des hébergements touristiques existants, une politique communale volontariste dont les résultats s'inscrivent sur le long terme.
- En maillant le territoire d'une offre de loisirs d'été au travers de projets structurants (centre de bien-être, golf, itinéraires VTT,...).
- En ayant une connexion directe avec le domaine skiable sans toutefois l'empiéter.

IV. Schéma de synthèse opposable


Cette opération est conforme au PADD du PLU qui prévoit les axes de développement suivants :

1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement naturel et paysager

- Prévoir le développement des stations prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Préserver les vues vers le grand paysage
- Renforcer les mobilités douces

2. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver

- *Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations*

- *Développer le tourisme estival*

- *Poursuivre l'optimisation du domaine skiable*

- *Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès*

- *Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les coeurs de station pour améliorer le niveau de service*

3. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonniers

- *Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins*

- *Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et commerces de proximité à l'année pour les habitants permanents ;*

- *Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année.*

IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A CEDER

L'ensemble de la zone objet du projet appartient à la commune des Belleville. L'emprise foncière fait partie du domaine public cadastré, à savoir les parcelles cadastrées section AC n° 66, n° 67, n° 150 (pour partie) et AC n° 152 (pour partie), partie de la voirie « rue des Fontanettes ».

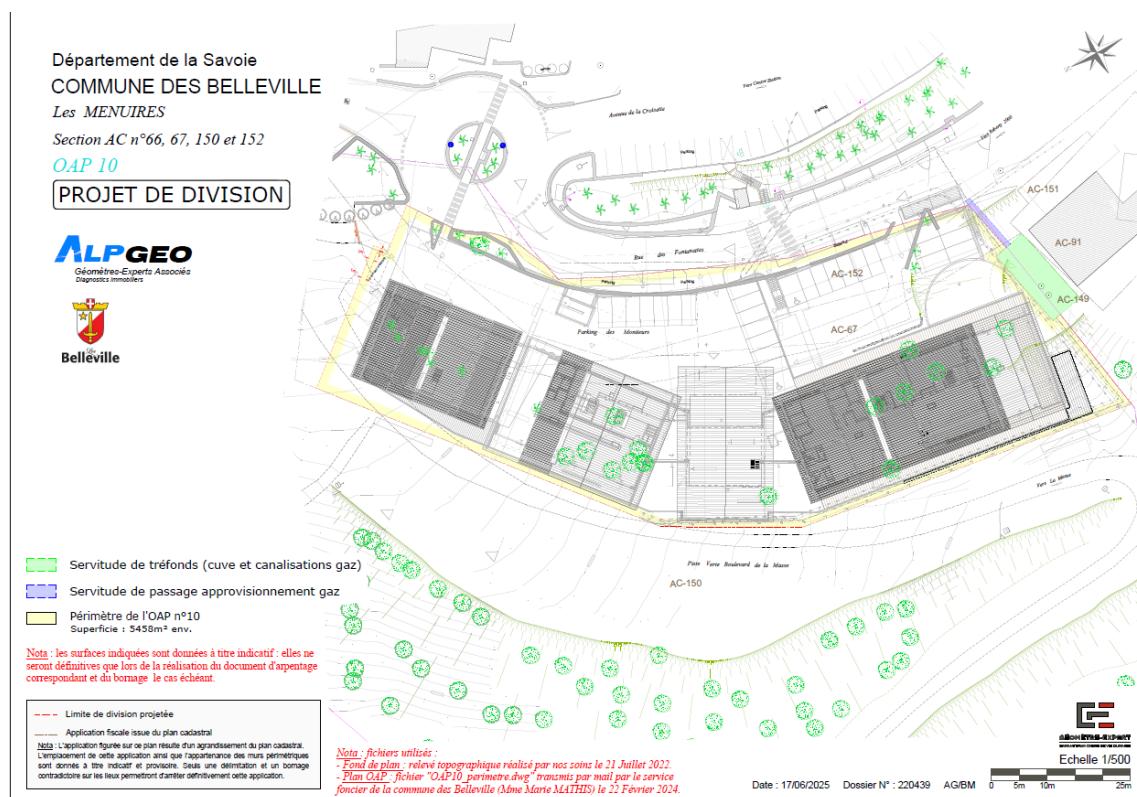
La surface de l'emprise précise à céder reste à délimiter par un géomètre. Cependant, la partie faisant l'objet de la cession correspond à une surface approximative de 5500 m².

Emprise objet de l'aménagement :

L'emprise foncière visée par le projet de déclassement anticipé est celle des terrains jouxtant l'avenue de la Croisette, à savoir :

- partie de la parcelle AC n° 150
- parcelle AC n° 66
- parcelle AC n° 67
- partie de la parcelle AC n° 152
- partie de la voirie « rue des Fontanettes »

Le tout représente une surface d'environ 5 500 m² permettant de développer en une seule opération une surface touristique maximum de 12 000 m² de SDP tel qu'indiqué dans l'OAP sectorielle de la Croisette (surface d'hébergement du personnel exclu).



Emprise du parking inclus dans le périmètre du tènement cédé :

Une partie de l'emprise du tènement cédée est constituée d'un parking public connu des Bellevillois sous le surnom de « parking des moniteurs ». Ce parking et ses accessoires est l'objet du déclassement anticipé. Il compte actuellement 88 places.



LEGISLATION PERMETTANT UN DECLASSEMENT ANTICIPE ET MOTIF DU DECLASSEMENT ANTICIPE

En application des règles de la domanialité publique, une collectivité ne peut pas céder un bien classé dans son domaine public (le domaine public étant imprescriptible et inaccessible).

L'article L.2111-1 du Code général des Collectivités de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) prévoit que « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public*».

L'article L.2141-1 CG3P dispose, qu'« *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* ».

Aussi, lorsqu'une collectivité territoriale souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter la procédure de déclassement qui est encadrée par le CG3P.

En résumé, une procédure de déclassement consiste à retirer un bien immobilier du domaine public d'une collectivité pour l'intégrer à son domaine privé, permettant ainsi notamment sa vente. La procédure de déclassement est un processus long qui entraîne immédiatement la perte d'usage public. En effet, pour aboutir au déclassement de l'emprise visée, il faut au préalable procéder à sa désaffectation, c'est-à-dire ne plus affecter l'emprise à l'usage du public ou à un service public.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation du projet immobilier nécessiterait la fermeture immédiate du parking dit « des moniteurs », rendant ainsi les 80 places inaccessibles au public. Ce qui, au regard des problématiques de stationnement en constante augmentation en période hivernale, engendrerait d'importantes difficultés

Cependant, depuis la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, et son ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, il a été ouvert aux collectivités territoriales la possibilité de recourir à la procédure de déclassement anticipé, jusqu'alors applicable uniquement par l'État. Les modalités de déclassement par anticipation pour les collectivités ont été définies l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Il dispose ce qui suit, littéralement retranscrit :

« *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 mois*

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.».

Le déclassement par anticipation permet donc de sortir une emprise du domaine public avant même qu'elle ne perde son usage public ou son service public, en prévision de projets futurs. Cela permet donc de pouvoir avancer dans le processus de cession de biens.

En faisant application de cette procédure de déclassement par anticipation, il convient de satisfaire à l'obligation d'établir une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa ainsi qu'une délibération motivée du conseil municipal pour autoriser ladite cession.

Il est ici précisé qu'un promoteur a été retenu par suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Cession d'un terrain sur la base d'un projet de construction de nouveaux hébergements, hôteliers ou para-hôteliers durablement marchands » entre dans le champ d'application de la procédure de déclassement anticipé, régie par les textes exposés ci-avant, les parcelles ou parties de parcelles correspondant à l'emprise du parking faisant partie d'un périmètre plus important dédié à la construction.

Ainsi, la commune de LES BELEVILLE pourra contractualiser avec l'opérateur immobilier et signer un avant-contrat de vente puis une vente portant sur les emprises objets de l'AMI, sans avoir à retirer sans délai l'affectation au stationnement de l'emprise du parking dit « des moniteurs » et cela jusqu'au commencement des travaux de construction.

En conséquence, jusqu'à une date déterminée par la commune et l'opérateur les usagers de la vallée pourront continuer à utiliser l'emprise comme parking.

LES ENJEUX POUR L'OPERATION

L'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques encadre strictement la procédure de déclassement par anticipation.

Cette procédure est notamment soumise à l'obligation d'établir une étude d'impact pluriannuelle, qui a pour buts :

- d'identifier les avantages et les inconvénients du déclassement sur une période prolongée, en tenant notamment compte des potentiels impacts économiques, sociaux, etc.
- permettre une planification / une vision à long terme, et ainsi prévoir les effets futurs sur la collectivité afin d'assurer que la décision de déclassement est en adéquation avec les objectifs de développement à venir ;
- garantir que le projet est réalisable et viable, en tenant compte de tous les aspects nécessaires pour sa mise en œuvre ;
- permettre aux décideurs de prendre des décisions éclairées, basées sur des données et des analyses approfondies, tout en assurant la transparence vis-à-vis des citoyens.

L'étude d'impact pluriannuelle est essentielle pour s'assurer que le déclassement par anticipation est une décision judicieuse et bénéfique à long terme pour la collectivité.

Les contraintes du déclassement anticipé :

Conformément aux dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P, l'acte de déclassement doit fixer le délai dans lequel la désaffection devra avoir lieu.

- Ce délai est fixé à 3 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 en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.
- L'acte de vente doit prévoir les conditions de résolution de l'acte de vente, ainsi que le montant des pénalités.

Une éventuelle résolution de l'acte de vente pourrait entraîner des difficultés si la désaffection avait déjà été réalisée, en raison de la perte temporaire de l'usage de stationnement sans qu'un projet de substitution ne soit mis en œuvre, ainsi qu'un impact financier significatif lié aux pénalités contractuelles et aux coûts induits

Le déclassement par anticipation nécessite donc une planification rigoureuse, notamment afin d'éviter des conflits d'usage temporaire.

Les atouts liés à la désaffection ultérieure du terrain :

La procédure de déclassement par anticipation permet à une commune de contractualiser avec un opérateur immobilier avant même que l'emprise ne soit sortie de son domaine public. Cela permet au futur acquéreur de lever toutes les conditions suspensives définies dans l'avant-contrat de vente, telles que l'obtention d'un permis de construire, d'un financement, etc., alors que l'emprise est toujours affectée à l'usage du public et donc utilisable jusqu'au délai défini par les parties.

Cette procédure permet donc d'avancer sur un projet d'aménagement, tout en optimisant la gestion du domaine public, ce qui est essentiel à la commune notamment en période touristique.

Les atouts liés à l'opération elle-même

L'emprise du terrain constitué du parking dit « parking des moniteurs » est située dans l'emprise de l'OAP 10 et a fait l'objet d'un AMI.

La société retenue à la suite de l'AMI propose de réaliser sur ce terrain la construction d'un hôtel sous lequel un parking souterrain sera édifié. Il est envisagé que le parking souterrain soit divisé en deux parties : une partie privée accessible uniquement aux résidents de l'hôtel et une partie accessible à l'ensemble des usagers de la vallée.

La réalisation de cette construction permettra de requalifier et revitaliser l'emprise visée conformément aux objectifs fixés au sein du PLU.

En sus du projet de construction, il est envisagé la création d'une esplanade ouverte au public, accueillant des stationnements et une zone piétonne, tandis que la mobilité douce sera développée dans le quartier.

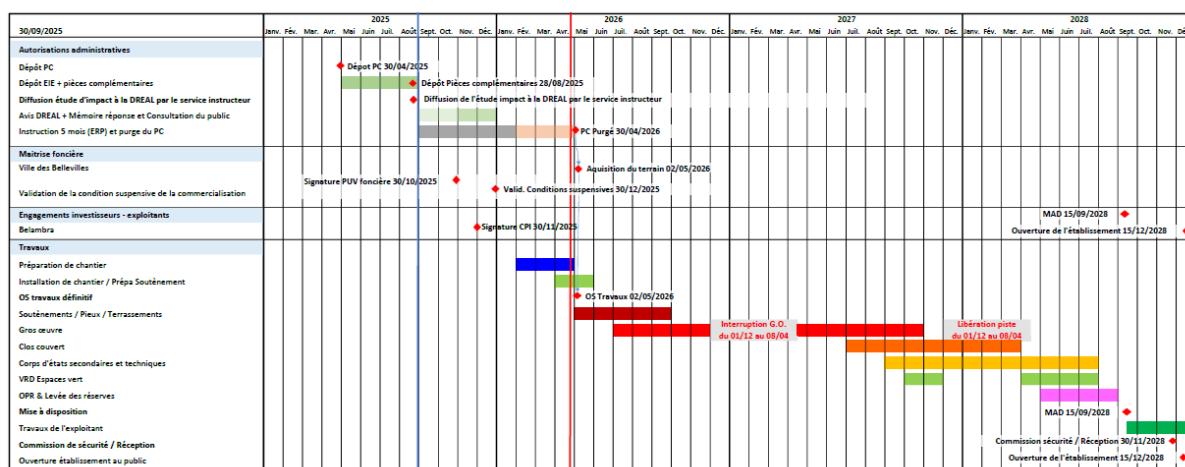
Jusqu'au début des travaux, l'emprise du parking restera ouverte aux usagers. Durant toute la durée des travaux permettant la création du parking souterrain, l'emprise ne sera plus accessible. À l'achèvement du parking souterrain, il sera opéré une cession au profit de la commune, afin de garantir des capacités de stationnement pour les usagers de la vallée.

Ce projet n'affectera pas le plan de circulation de la station des Ménuires hormis en période de chantier.

CALENDRIER DE L'OPERATION

OAP n°10 Planning Directeur

30/2/2025



CONCLUSION :

L'opération d'aménagement projetée répond aux objectifs de l'AMI qui a été lancé sur l'emprise dite « parking des moniteurs » de l'OAP 10 du PLU de Saint-Martin-de-Belleville, à savoir :

- le développement d'une offre hôtelière soumise à une convention d'aménagement d'exploitation d'un établissement d'accueil touristique, au titre de l'article L 342-1 et suivants du Code du Tourisme l'aménagement de places de stationnement en souterrain au bénéfice des usagers de la vallée ;
- l'absence de modification du plan de circulation de la station;
- l'absence d'emprise du programme hôtelier sur la piste de ski limitrophe.