

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 28 MAI 2018

NOMBRE DE MEMBRES composant le Conseil : 35 En exercice : 35 Présents : 31 Représentés : 4 Pour : 22 Abstentions : 1 Contre : 12

**OBJET : Aménagement de la Place du Général de Gaulle –
Déclassement par anticipation des volumes A et A' de la
Place du Général de Gaulle**

L'An deux mille dix-huit, le vingt-huit mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le vingt-deux mai, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire

Etaient présents : L. VASTEL, Maire ; C. BIGRET, M. GALANTE-GUILLEMINOT, A. BULLET, P. RIBATTO, F. GAGNARD, JP. AUBRUN, R. BENMERADI, E. CHAMBON, Maires-Adjoints ; JM. DURAND, Adjoint de quartier ; JC. PORCHERON, R. LHOSTE, AM. MERCADIER, JL. DELERIN, V. RADAOARISOA, S. LE ROUZES, S. CROCI, M. FOULARD, T. NAPOLY, S. BOURDET, M. FAYE, V. FONTAINE-BORDENAVE, JM. GASSELIN, C. ALVARO, C. MARAZANO, A. SOMMIER, F. ZINGER, P. BUCHET, S. CICERONE, G. MERGY, D. BEKIARI, Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

D. LAFON	à	L. VASTEL, Maire
ME. MORIN	à	AM. MERCADIER
J. N'GALLE-EBOA	à	A. BULLET
JJ. FREDOUILLE	à	A. SOMMIER

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M. Foulard est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L. 2141-2, tel que modifié par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, autorisant le déclassement par anticipation,

Vu le plan de Division en Volume joint à la présente délibération et notamment les volumes A d'une superficie de 71 m² et A', constitué uniquement du tréfond et d'une superficie de 93 m²,

Considérant que cet ensemble immobilier appartient au domaine public communal de la Ville,

Considérant que la Commune entend procéder à la désaffectation de cet ensemble immobilier, dans un délai maximal de 3 ans, étant précisé que la désaffectation se traduira par la réalisation d'une opération de construction, à savoir un local commercial et un parc de stationnement privé,

Considérant que ce déclassement ne portera pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation,

Considérant le projet d'aménagement de la Place du Général de Gaulle
concertations publiques organisées par la Commune,

Considérant l'intérêt pour la Ville de procéder au déclassement des volumes A et A' afin de permettre
leurs cessions et, ainsi, la réalisation du projet d'aménagement choisi par les fontenaisiens,

Considérant l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par
anticipation annexé à la présente délibération,

Considérant que la désaffectation devra intervenir dans un délai de trois ans à compter de la présente
délibération et devra être constaté par exploit d'huissier,

Vu l'avis de la Commission,
Sur la proposition du Maire,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : de décider la désaffectation à effet différé de l'intégralité des volumes A et A' de la place du
Général de Gaulle, par la réalisation d'une opération privée de construction qui devra intervenir dans
un délai maximum de 3 ans.

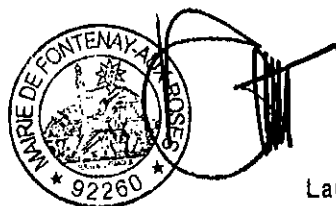
Article 2 : de prononcer le déclassement par anticipation de l'intégralité des volumes A et A' de la
place du Général de Gaulle tel que défini au plan de division en volume susvisé et de l'incorporer
dans le domaine privé communal conformément à l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété
des Personnes Publiques.

Article 3 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Services du Cadastre

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Et ont signé les membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire
Conseiller Départemental



Laurent VASTEL

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
En préfecture le 07/06/18
Publication/Affichage du 11/06/18 au 11/08/18
Pour le Maire par délégation

Le Directeur Général des Services
Bernard LAURENT

PLACE DU GENERAL DE GAULLE
PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE
ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

CONTEXTE :

La Ville de Fontenay-aux-Roses a engagé depuis 2015 une réflexion sur la requalification de la Place de Gaulle afin de redynamiser cet espace et de lui permettre de jouer pleinement son rôle de cœur de Ville.

Suite à la présentation de 3 projets alternatifs à la Commission Extra-Municipale de l'Urbanisme et de l'Aménagement, la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE, accompagnés de l'agence d'architecture Christian Girat, ont été désignés comme partenaire de la Ville sur la partie immobilière du projet.

Parallèlement, la Ville a sélectionné un maître d'œuvre en charge de l'aménagement de l'ensemble de l'espace public. L'agence Follea Gauthier, accompagné des cotraitants Artelia, 8-18 et Agence de l'Arbre a été retenue.

Le travail collaboratif de l'ensemble des intervenants et de la population fontenaisienne a permis de définir les objectifs suivants :

- affirmer la place et le parc comme un maillon structurant de la trame paysagère de la ville
- valoriser le patrimoine bâti urbain et arboré
- conforter le cœur de ville comme un centre de vie majeur pour Fontenay-aux-Roses

Dans ce cadre, 3 scénarios d'aménagement ont été établis et ont été soumis à la population entre le 15 novembre et le 31 décembre 2017.

A l'issue de cette consultation, une large majorité s'est prononcée en faveur du projet dit « scénario 2 » présentant un petit pavillon commercial sur le parvis et renforçant le rôle d'animation de la Place.

La réalisation du projet choisi par les fontenaisiens nécessite la cession par la commune, au profit de la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE, de parcelles dépendant de son domaine public.

RECOURS AU DECLASSEMENT ANTICIPE :

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, elle doit au préalable respecter la procédure indiquée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public par une décision du Conseil Municipal. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens ; mais également à la signature des promesses de vente.

Dans le cas du domaine public concerné par la présente délibération, la désaffectation nécessaire au déclassement aurait par principe nécessité la fermeture de l'espace concerné pendant l'ensemble de la procédure nécessaire au bon aboutissement de la cession (obtention des permis de construire, commercialisation de l'opération).

Considérant le caractère central de cet espace, les risques de trouble à l'ordre public, à la bonne circulation des piétons sur la place et l'impact qu'aurait une telle disposition sur la redynamisation commerciale engagée sur la Place du Général de Gaulle et son attractivité, cette solution aurait eu un impact négatif au regard des objectifs poursuivis par le projet.

Conscient de ce type de problématique, les textes, par ordonnance en date du 19 avril 2017, permettent désormais aux collectivités territoriales et leurs établissements de recourir au déclassement anticipé d'un immeuble appartenant au domaine public, et donc de poursuivre leurs avancées dans les procédures de cession de biens leur appartenant (signature de compromis de vente sous conditions suspensives notamment), sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

Les avantages pour la Ville de Fontenay-aux-Roses à pouvoir signer un acte contenant une promesse de vente entre elle et la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE, sans pour autant devoir clôturer une partie de la Place du Général de Gaulle étant nombreux et indéniables, au regard du confort de vie des habitants et de l'attractivité de ce cœur de Ville. La procédure de déclassement anticipé apparaît donc la plus adaptée.

AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE CE DECLASSEMENT ANTICIPE :

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, à celles de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et enfin à celles de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ; l'étude d'impact objet des présentes a pour objet, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun, de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa.

A ce titre, les inconvénients éventuels de cette opération identifiés sont les suivants :

Le déclassement des volumes A et A' sera prononcé, une fois les formalités de l'enquête publique obligatoire réalisées, de façon anticipée, alors même que ces volumes seront toujours affectés à l'usage direct du public.

L'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 avril 2017 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 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. »

L'acte de déclassement fixe donc le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu à six ans, la désaffectation étant dépendante de la réalisation de l'opération de construction prévue par la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE.

Les inconvénients de ce déclassement anticipé résultent, principalement, dans le risque de résolution de la vente, si la construction ne pouvait pas être réalisée par l'acquéreur du terrain dans le délai indiqué ci-avant. La vente ne sera, en effet conclue, qu'à la condition résolutoire que l'opération projetée par la société ADIM PARIS ILE DE FRANCE puisse être effectivement réalisée.

En conséquence, si dans les six années suivant l'acte de déclassement, la désaffectation n'avait pas été réalisée, pour la seule et unique raison que l'acquéreur ne serait pas en mesure de mettre en œuvre le programme immobilier projeté, peu importe les motifs de cette non-construction, la promesse de vente serait résolue.

La promesse de vente devra donc prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution.

Les inconvénients de cette éventuelle résolution sont le temps perdu par la commune, ainsi que les pertes des dépenses engagées dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement de la place du Général de Gaulle (maîtrise d'œuvre, géomètre, etc.)

Les avantages identifiés de procéder à un déclassement anticipé sont les suivants :

Comme expliqué ci-dessus, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public. Pour être déclassé, le terrain ne doit plus être affecté à l'usage direct du public.

Par conséquent, la vente de ces volumes exige au préalable que ceux-ci ne soient plus accessibles au public.

Le déclassement anticipé permet de signer une promesse de vente alors même que cet espace de la place est encore accessible au public.

L'opérateur va donc pouvoir déposer son permis de construire sur le terrain communal, et le cas échéant, commercialiser son programme, et plus généralement purger toutes les conditions suspensives qui seront fixées à la promesse alors même que les piétons pourront continuer d'utiliser et de circuler sur cet espace.

Les avantages de ce déclassement anticipé et de cette désaffectation ultérieure sont donc nombreux tant en matière de confort de vie de tous les fontenaisiens, que de sécurité publique et d'attractivité commerciale de la Place.

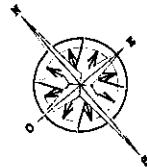
Par ailleurs, l'opération permettra la réalisation de l'opération immobilière prévue sur ces volumes qui prévoit un parc de stationnement souterrain lié à une opération immobilière riveraine ce qui évitera que les véhicules de cette future opération stationnent sur le domaine public. De plus cette opération permet l'implantation d'un local commercial d'environ 200 m² susceptible d'accueillir une brasserie valorisant cette place, dynamisant les échanges commerciaux les jours de marché. Le patrimoine remarquable, notamment le château La Boissière sera également valorisé par l'opération.

Enfin, la vente de ces volumes, les taxes d'urbanismes liées au permis de construire et la fiscalité liée à la construction permettront également à la commune d'améliorer ses finances et, notamment, de financer l'opération de requalification de l'espace public de la place.

PRINCIPE DE CESSIONS (Divisions parcellaires)

POUR VALIDATION (Vue en rez-de-chaussée)

Avenue de Verdun

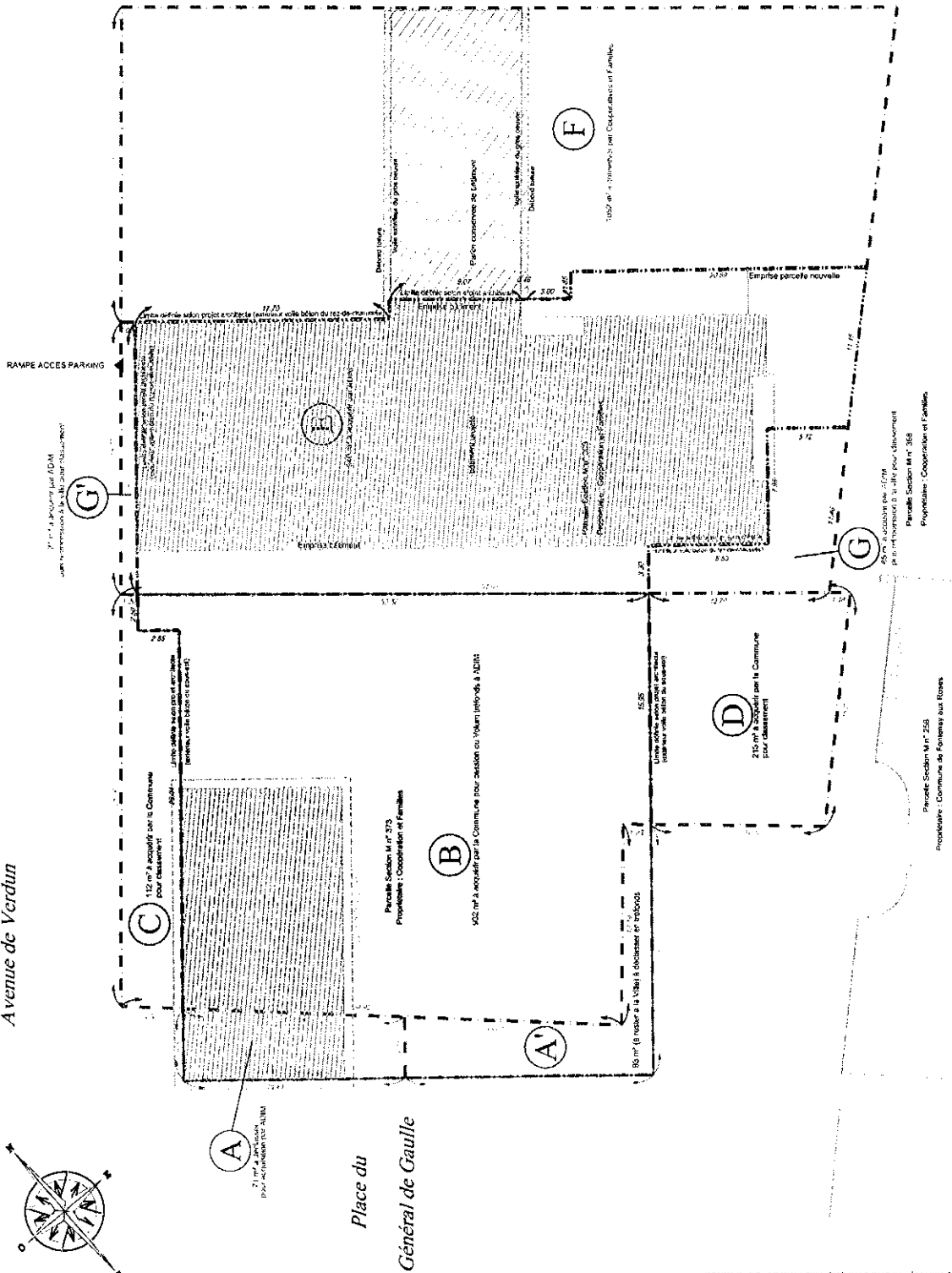


Fontenay aux Roses Place du Général de Gaulle

DEL180528_7

Légende

- Emprise des parcelles M n°373 et 369
Surfaces respectivement de 1258m² et 2099m²
- Limite de division des parcelles M n°369 et 373
- À acquérir lot F issu de la parcelle M n°369
surface 940m² env.
- Lot F issu de la parcelle M n° 369
surface 1052m² env.
- Emprise à rattachée à la commune issues de M n°369
Lots G et G' : surfaces 21 m² env et 85m² env.
- Parcelle à déclasser issue du DNC et à acquérir
Lot A : surface 71m² env.
- Emprise issue de M n°373 (domaine privé communal)
Lot B : surface 932 m² env.
- Emprise à déclasser en terrains issue du DNC et à acquérir en volumes
Lot A' : surface 953m² env.
- Lots C et D issus de la parcelle M n° 369 à intégrer au DP
surfaces respectives 112m² et 213m² env.



Les lots A, A' et B composeront la volumétrie A.
Le lot E composera la volumétrie B.

Envoyé en préfecture le 07/06/2018

Reçu en préfecture le 07/06/2018

Affiché le

SLO

ID : 092-219200326-20180528-DEL180528_7-DE

Document établi à partir des fichiers projet dressé par l'Agence Christian GIRAT, transmis par ADIM le 16/04/2018.

Jocelyne FOREST & ASSOCIÉS
Géomètres Experts

Siège social : Levallois-Perret
25, rue Ring - 92350 Levallois-Perret
Tél : 01.47.70.40.00 Fax : 01.47.70.40.00
Agence de Cligny la Grande
25, rue de la République - 91000 Cligny la Grande
Tél : 01.45.13.70.00 Fax : 01.45.13.70.00
Agence de Vaux
25, rue de la Poste - 91000 Vaux
Tél : 01.46.00.00.00 Fax : 01.46.00.00.00

Commune : Fontenay-aux-Roses
Cours : 01.46.00.00.00 Fax : 01.46.00.00.00
Tél : 01.46.00.00.00 Fax : 01.46.00.00.00
Tél : 01.46.00.00.00 Fax : 01.46.00.00.00
Tél : 01.46.00.00.00 Fax : 01.46.00.00.00