

ETUDE D'IMPACT

Document réalisé dans le cadre de la mise à l'enquête publique préalable au déclassement par anticipation d'emprises de voies et de places piétonnes, cadastrées section AC n°97 P, AC n°98 P, AC n° 149 P, AC n°150 P, AC n°203 et d'une partie des volumes de la parcelle cadastrée section AC n°32 à Montigny-le-Bretonneux, en vue de leur cession par la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines à un opérateur immobilier.

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), tel que modifié par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Conformément à l'article R.141-6 du code de la voirie routière, le présent document constitue une pièce du dossier d'enquête publique. A l'issue de cette enquête, il pourra y être apporté les modifications jugées nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis, observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur, en vue de sa présentation au Conseil communautaire pour approbation de la décision de déclassement par anticipation des emprises concernées.

I. CONTEXTE DE L'ETUDE

En qualité d'aménageur, Saint-Quentin-en-Yvelines porte une politique de renouvellement du secteur dit « Hyper centre », situé sur la commune de Montigny le Bretonneux, qui constitue une des principales centralités du territoire communautaire grâce à la mixité de ses fonctions et la présence d'équipements structurants rayonnant au-delà de l'agglomération (théâtre, université, centre commercial, gare...).

En effet, ce quartier réalisé à la fin des années 70, souffre d'une image vieillissante et non valorisante dont les immeubles, principalement tertiaires, ne répondent plus aux standards actuels pour les constructions à usage de bureaux.

L'immeuble dit de « l'Anneau Rouge », situé sur la gare Saint-Quentin-en-Yvelines et qui constitue l'entrée principale de l'agglomération en est le parfait exemple, puisqu'il s'agit de l'un des derniers immeubles du secteur qui n'a pas été réhabilité depuis sa création et ce, alors même qu'il connaît depuis plusieurs années de fortes dégradations.

C'est pourquoi la communauté d'agglomération a souhaité imaginer un projet de réhabilitation de cet ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerces, dénommé « Anneau rouge », situé sur la Commune de Montigny le Bretonneux, sur la parcelle cadastrée section AC n°32.

L'opération projetée consiste en sa démolition totale afin de permettre la construction d'un nouvel immeuble d'un gabarit différent.

Aussi, le nouveau bâtiment projeté s'étendra sur plusieurs emprises correspondant à des voies et des places piétonnes, conformément aux plans joints, dont :

- Une partie des volumes de la parcelle cadastrée section AC n°32 faisant l'objet d'une volumétrie :
 - Sur le volume n°11 correspondant à la salle des pas perdus sont concernés 7 m², du sol jusqu'aux sous-faces du bâtiment existant
 - Sur le volume n°3 correspondant aux circulations piétonnes publiques sont concernés 178 m² côté rue Joël le Theule et 1110 m² côté avenue de la gare, du sol jusqu'aux sous-faces du bâtiment existant.
 - Sur le volume n°8 correspondant à la place publique Charles de Gaulle et à l'espace d'air qui la surplombe sont concernés 28 m² et 519 m²
- Une partie de la parcelle cadastrée section AC n°97 pour 2 m² (rue Joël le Theule)
- Une partie de la parcelle cadastrée section AC n°97 pour 1 m² (rue Joël le Theule)
- Une partie de la parcelle cadastrée section AC n°98 pour 700 m² (rue Joël le Theule)
- Une partie de la parcelle cadastrée section AC n°149 pour 167 m² (place Choiseul)
- Une partie de la parcelle cadastrée section AC n°150 pour 1m² (place Choiseul)
- La parcelle cadastrée section AC n°203 de 6 m² (place Choiseul)

Ces emprises foncières, propriétés de Saint-Quentin-en-Yvelines et affectée à l'usage et à la circulation du public, font partie du domaine public intercommunal tel que défini par l'article L.211-1 du CGPPP.

Pour permettre leur aliénation, la communauté d'agglomération doit donc procéder à un déclassement desdites parcelles, lequel sera effectué par anticipation comme l'autorise l'article L.2141-2 du CGPPP, de manière à permettre la circulation du public, notamment pour accéder et sortir de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, principale gare du territoire intercommunal, jusqu'à la cession.

II. DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES EMPRISES PRECITEES

Par dérogation à l'article L.2141-1 du CGPPP, 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 a instauré une possibilité de déclassement par anticipation, codifiée à l'article L.2141-2 du CGPPP.

L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, a étendu la possibilité de déclasser par anticipation un bien du domaine public à l'ensemble des personnes publiques.

L'intérêt majeur de cette procédure réside dans la possibilité pour la personne publique de céder un bien, dès lors que le déclassement de ce dernier a été prononcé par l'autorité administrative compétente, alors même que la désaffectation matérielle n'a pas eu lieu pour cause de nécessité d'un service public ou d'usage direct du public.

L'acte de déclassement doit préciser le délai à l'issue duquel prend effet la désaffectation effective du bien, ce délai ne pouvant 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.

La promesse de vente ou l'acte authentique de cession passé sous régime de déclassement par anticipation doit comporter une clause résolutoire stipulant que l'acte sera résolu de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

La désaffectation sera constatée par un constat d'huissier.

III. IMPACT DU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Compte tenu de l'importance des flux piétonniers empruntant les voies et places piétonnes, cadastrées section AC n°97 P, AC n°98 P, AC n° 149 P, AC n°150 P, AC n°203 et d'une partie des volumes de la parcelle cadastrée section AC n°32, objet de l'enquête publique, notamment pour accéder et sortir de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, principale gare du territoire intercommunal, la communauté d'agglomération, en lien avec la commune, porte une volonté de maintien de ces circulations afin de ne pas affecter l'accessibilité de son territoire.

Par ailleurs, à ce titre, le projet immobilier de construction d'un nouvel immeuble prévoit la restitution de ces flux, vers ou depuis la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines par l'ensemble des axes structurants alentours (rue Joël le Theule, passage de la Diagonale, place Choiseul et avenue de la Gare).

A l'issue des travaux de démolition et de construction, certains accès seront donc semblables à ceux d'aujourd'hui et les autres seront déviés pour prendre en compte le gabarit du nouvel immeuble.

Par l'utilisation de la procédure de déclassement par anticipation desdites parcelles, il s'agit donc de conserver l'usage de ces accès pendant toute la durée de la promesse de vente qui comprendra une condition de réalisation de la désaffectation dans le délai ouvert par l'article L.2141-2 du CGPPP.

La désaffectation se fera préalablement à la signature de l'acte authentique de cession de l'immeuble et des emprises déclassées, et sera constatée par un huissier de justice dès qu'elle sera effective. Le cas échéant, la cession à l'opérateur immobilier ne pourra pas avoir lieu.

Le paiement du prix n'intervenant qu'à la signature de l'acte authentique de cession, l'absence de désaffectation dans le délai imparti n'aura aucun impact financier pour Saint-Quentin-en-Yvelines, qui ne sera redevable d'aucune forme de pénalités.

Par la suite, les travaux de démolition et de construction feront eux-mêmes l'objet d'un phasage afin de ne pas impacter trop fortement la desserte de ce secteur.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AC n°97 P, AC n°98 P, AC n° 149 P, AC n°150 P, AC n°203 et d'une partie des volumes de la parcelle cadastrée section AC n°32, situées à Montigny-le-Bretonneux, ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour Saint-Quentin-en-Yvelines.