

Etude d'impact pluri-annuelle

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.

1. Contexte de l'étude

La commune de Villiers-le Bel est propriétaire de plusieurs ensembles de parcelles

- AT n°423 pour partie 561 m² (lot 5 B)
- Parcelle non cadastrée au niveau de la ruelle des Pâtisiers pour 57 m² (lot 7A)
- AT n°227 pour 83 m², AT n°67 pour 135 m² et AT n°68 pour partie pour 179 m² (lot 7C)
- AV n°680 pour partie pour 153 m² (lot 9A)

pour une superficie totale de 1 168 m².

Ces unités foncières sont actuellement à usage de stationnement public.

Ces parcelles sont concernées par le projet d'aménagement du Village, zone d'aménagement concerté dont l'aménageur est Grand Paris Aménagement. Ils sont intégrés dans les lots 5 B, 9A et 7A et C de la ZAC du Village. Ces emprises utiles au projet d'aménagement font donc l'objet d'un déclassement afin d'être cédées ultérieurement à Grand Paris Aménagement.

En l'espèce, la désaffectation nécessaire au déclassement en vue de la cession des emprises des lots à Grand Paris Aménagement pour la réalisation du programme immobilier par des opérateurs nécessite la fermeture complète des emprises publiques se trouvant dans le périmètre des lots.

La Ville de Villiers-le-Bel a donc choisi de recourir à la procédure prévue par les dispositions du Code de la propriété des personnes publiques, ci-dessus visée à l'article 1.1, à savoir l'article L. 2141-2, permettant aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendants de leur domaine public et par conséquent de poursuivre les procédures de cessions de biens leur appartenant sans que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement

2. Déclassement des parcelles

Préalablement à la cession à Grand Paris Aménagement, ces parcelles faisant partie du domaine public communal doivent être déclassées.

Grâce à l'ordonnance du 19 avril 2017, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public 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.

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 le délai.

Cette nouvelle disposition permet **l'aliénation du domaine public tout en maintenant l'usage de parking jusqu'au démarrage des travaux.**

3. Modalités de déclassement et impact

La fermeture de ces parkings ne représentera aucun coût particulier pour la commune de Villiers-le-Bel, car il n'y a aucun équipement à déconstruire.

Seul l'accès au parking situé rue Julien Boursier sera impacté, Grand Paris Aménagement procédera à des travaux pour reconstituer une entrée qui permettra l'usage du stationnement restant sur le reste du parking.

La désaffectation des emprises ne suscite aucun impact sur la circulation du quartier. En revanche, elle implique la suppression de 39 places de stationnement et d'une place de livraison.

L'enquête d'occupation réalisée en septembre 2020 montre une forte pression sur le stationnement à l'échelle globale du quartier avec un taux d'occupation moyen de 103% (jour comme nuit). Cette demande est alimentée à la fois par la demande résidentielle (98% d'occupation à 6 heures du matin) et la demande en journée (stationnement pendulaire, moyenne et courte durée).

L'enquête de rotation permet d'avoir davantage d'information sur les usages du stationnement. Notamment, les véhicules ventouses représentent 9 % des usagers et consomment 25 % de l'offre. Cette demande de longue durée participe ainsi à la saturation du stationnement et limite l'offre pour le stationnement de courte durée. Une intervention d'enlèvement des voitures ventouse préalablement à la désaffectation matérielle des emprises permettra de compenser la suppression des places de stationnement.

Par ailleurs, la saturation du stationnement constatée initialement sur l'espace public et dû au manque d'offre de stationnement privé pour le stationnement résidentiel et pendulaire. Dans le cadre de la ZAC du Village, **environ 468 places de stationnement privé intégré aux lots immobiliers seront créées.**

4. Calendrier

Délibération du Conseil Municipal pour le déclassement par anticipation : 26 Septembre 2025

Calendrier prévisionnel : les signatures des actes de cession à Grand Paris Aménagement seront échelonnées, en fonction du phasage de l'opération.

Signature des actes de vente prévue au premier semestre 2026 et désaffectation matérielle mi 2026