

Etude d'impact relative au déclassement anticipé du domaine public

Rue du Commerce, ZA Le Ried – 67150 GERSTHEIM

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

I. Contexte

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences, conduite par la loi du 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, la Communauté du Canton d'Erstein accompagne, au titre de gestionnaire, le bon développement de ses zones d'activités et l'ensemble des acteurs économiques s'y trouvant.

A ce titre, la Communauté de Communes accorde une attention particulière à un développement harmonieux de ses zones, tout en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises ainsi que la pérennisation et le développement de celles déjà présentes. Pour ce faire, en lien avec la loi n°2021-1104 Climat et Résilience du 22 août 2021 renforçant l'objectif de réduction de la consommation foncière, une attention toute particulière est portée à la densification des nouveaux espaces productifs, afin d'optimiser leurs capacité d'accueil.

Dans cette logique de densification, selon l'emprise actuelle de la zone d'activités Le Ried à Gerstheim, certains des espaces valorisables au titre du développement économique relèvent du domaine public de l'Intercommunalité. Aussi, conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, avant toute cession d'un bien relevant du domaine public, la Communauté de Communes doit procéder à son déclassement. En application de l'article L.2141-2, la Communauté de Communes souhaite mettre en œuvre un déclassement anticipé afin de permettre aux colotis de pouvoir continuer à utiliser la voirie concernée le plus longtemps possible et en particulier le temps des procédures administratives précédents la privatisation du bien et sa mise en chantier.

La voirie faisant objet de l'étude est située rue du Commerce à Gerstheim, dans le périmètre de la zone d'activités économique intercommunale Le Ried. L'emprise considérée est délimitée au Cadastre par la parcelle cadastrée Section 0B n°1423, d'une contenance de 34,27 ares, et appartient actuellement à la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, en vertu de l'acte administratif de vente en date du 04 décembre 2024.



Figure 1: Plan d'ensemble de la zone d'activités "Le Ried" comprenant l'emprise foncière à l'étude

La parcelle cadastrée Section OB n°1423 est exclusivement constituée d'un espace affecté à la voirie, référencé comme relevant de la rue du Commerce, et assurant, de fait, la continuité et le raccordement avec les voies publiques que sont la rue du Ried et la rue de l'Industrie. Il convient de préciser qu'à ce jour, ladite parcelle n'assure qu'une fonction de desserte et ne confère en aucun cas un droit d'accès à quelque parcelle privative que ce soit au sein du lotissement.

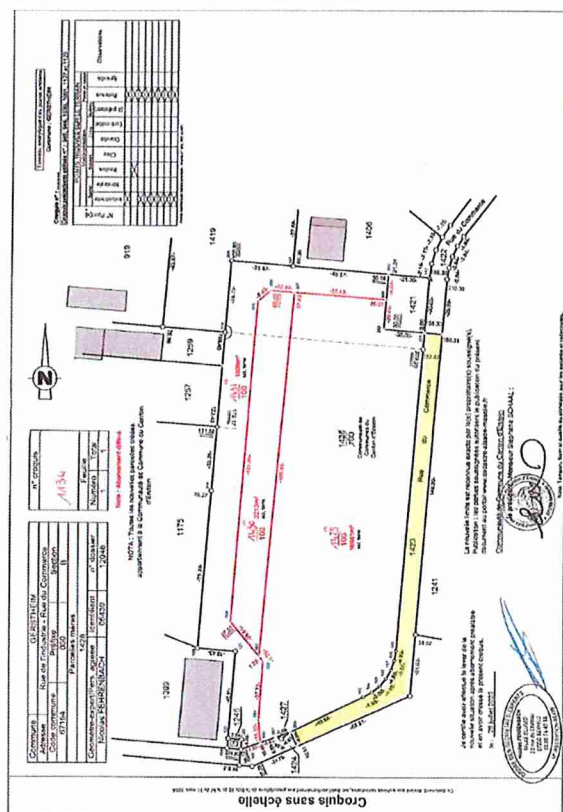


Figure 2: Situation cadastrale avant cession



Figure 2 : Cartographie des propriétés institutionnelles sur le périmètre d'étude

II. Motif de la cession de l'emprise

La cession de la parcelle Section OB n°1423 à Gerstheim, objet de la présente étude, a pour finalité de permettre à la Communauté de Communes de soutenir et favoriser le développement économique de la société SPEYSER LUCIEN & CIE, implantée sur les terrains contigus, dans le cadre de la réalisation de son projet de développement sur les parcelles Section OB n°1429 et n°1430, située au sein de la zone d'activités Le Ried.

En cédant la parcelle susmentionnée, la Communauté de Communes permet à la société SPEYSER LUCIEN & CIE de posséder une unique unité foncière entre leur actuelle propriété et le projet qu'elle souhaite développer sur les parcelles Section OB n°1429 et n°1430. A ce titre, eu égard l'activité exercée par la société, cette mesure vise à maintenir la bonne tenue de son activité et à éviter toute augmentation potentielle des flux de véhicules lourds sur les voiries de la zone d'activités Le Ried.

À titre complémentaire, le déclassement soumis à l'examen ne porte nullement atteinte aux conditions de desserte et de circulation assurées au bénéfice des colotis et à l'ensemble des flux se déplaçant au

sein de la zone d'activités. En effet, le rôle de raccordement avec les voies publiques que sont la rue du Ried et la rue de l'Industrie demeure assurée ce, grâce à la réalisation d'aires de retournement, de part et d'autre, assurant le maintien actuel du trafic routier. En outre, un cheminement piéton est en voie de réalisation sous la parcelle cadastrée section OB n°1431 afin de garantir une continuité piétonne sécurisée. L'ensemble de ces réalisations ayant été réalisées conformément aux modifications de lotissement des phases 1 et 4, validées par arrêté du Maire, en date du 22 juillet 2025.

En outre, le déclassement de la parcelle objet de la présente étude n'est nullement conditionné par son usage actuel de desserte de réseaux. Seuls les réseaux d'eau potable et d'assainissement seront grevés d'une servitude au bénéfice des gestionnaires concernés, laquelle sera opposable au futur propriétaire.

III. Motif du déclassement anticipé

Lorsqu'une personne publique souhaite céder des biens appartenant à son domaine public, elle doit au préalable les déclasser, par une délibération de l'assemblée délibérante. Or, le déclassement des biens suppose que ceux-ci ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public. Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables et obligatoires à la cession des biens.

La désaffectation de la partie de voirie relative à la parcelle Section OB n°1423 induit sa fermeture afin d'en empêcher l'usage, puisque la désaffectation doit être réelle et matérielle pour pouvoir être prononcée avant le déclassement et la cession.

Cette fermeture de la voirie entraînerait, *de facto*, l'impossibilité aux colotis de circuler sur celle-ci entre la délibération du Conseil Communautaire autorisant Monsieur le Président à signer l'acte de vente rendant privative la parcelle en question et la fin des travaux d'aménagement permettant la désaffectation de ladite voirie.

La désaffectation effective interviendra juste après la finalisation des travaux, prévus au printemps 2026, relatifs à la création du cheminement piéton sur la parcelle cadastrée section OB n°1431 ainsi que des places de retournement de part et d'autre des limites nord et sud-ouest de la parcelle à l'étude. De plus, cette désaffectation se devra d'être réalisée dans un délai ne dépassant pas les 3 ans à compter de la date de l'acte prononçant son déclassement, conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques permet aujourd'hui aux Communautés de Communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens appartenant au domaine public afin de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation du bien ne soit alors effective au moment du déclassement et ainsi permettre aux usagers de pouvoir bénéficier du domaine public le plus longtemps possible.

IV. Cadre réglementaire déclassement anticipé

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 devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder 3 ans. Ce délai permettra au projet de cession d'aboutir.

L'acte de vente du foncier intercommunal devra donc prévoir les conditions de cette résolution.

Les inconvénients de la résolution de la vente seraient, pour la collectivité, la perte financière des dépenses déjà engagées ainsi que l'impossibilité de permettre le bon développement de la société SPEYSER LUCIEN & CIE dans le cadre du projet souhaitant être envisagés.

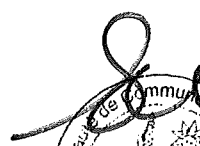
Le déclassement anticipé permet ainsi de céder la parcelle visée alors que les travaux de voiries sont en cours de réalisation permettant la désaffectation matérielle de la parcelle. Dans ces conditions, l'opérateur économique pourra opérer la purge de l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans l'acte de vente.

Ainsi, la procédure de déclassement par anticipation des emprises ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Communauté de Communes, et répond à une nécessité de répondre aux objectifs de développement économique sur le territoire.

Le déclassement par anticipation permet de vendre l'emprise à la société SPEYSER LUCIEN & CIE, dans l'intervalle d'une réalisation des travaux de voirie destinée à désaffecter matériellement la voirie.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet aux riverains de pouvoir continuer à bénéficier des espaces publics le temps de la phase administrative avant cession du bien à ladite société et, ainsi limiter les désagréments.

BENFELD, le 14 janvier 2026


Le Président,
Stéphane SCHAAL

