

Etude d'impact pluriannuelle

(article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques)



Procédure de déclassement anticipé du camping municipal « La Poule d'Eau »

1. Présentation du site et du contexte

Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui du camping municipal « La Poule d'Eau ».

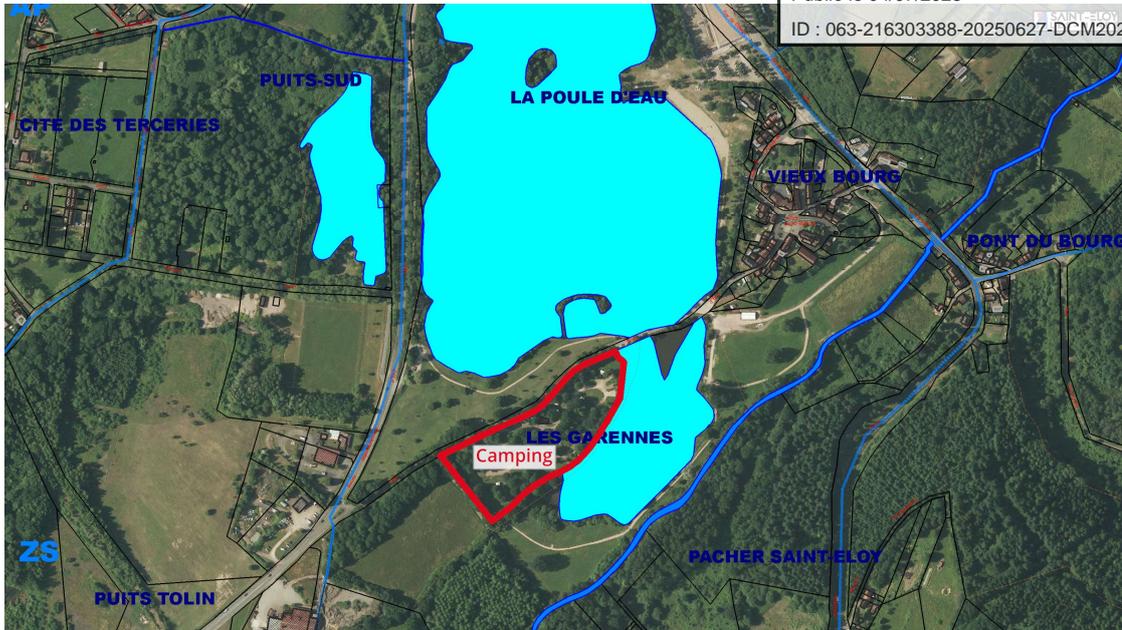
Localisation : En bordure du plan d'eau - Lieudit Les Garennes – Parcelle cadastrée ZR 303 d'une contenance totale de 121 505 m².

L'équipement en lui-même, qui s'étend sur environ 20 000 m², comporte :

- 50 emplacements avec borne de distribution d'électricité
- 1 bloc sanitaire
- 1 local d'accueil
- 1 mobile home à vocation de logement pour le gardien
- 1 abri-campeur de refuge en cas de problème de sécurité
- 1 chalet de stockage
- Divers points de distribution d'eau

Situé aux abords immédiats du plan d'eau, le camping municipal « La Poule d'Eau » se distingue davantage par son cadre environnemental que par la qualité et la diversité de ses installations. En effet, cet équipement, qui n'a jamais connu d'amélioration majeure en près de 40 ans d'existence, apparaît aujourd'hui assez désuet.

Le site est classé en zone UL1 du Plan Local d'Urbanisme : Zone urbaine correspondant au camping. Le règlement de la zone permet l'aménagement du site et la création d'habitations légères, d'hébergements touristiques et des activités liées au camping et au tourisme.



2. L'intérêt d'une cession

La commune a pour ambition d'améliorer l'attractivité et l'image de son territoire, notamment à travers le développement de l'activité touristique.

Le camping est un élément indissociable du plan d'eau, lui-même souvent considéré comme le principal atout touristique de la commune.

Cet équipement vieillissant nécessiterait d'importants investissements pour répondre aux standards actuels et capter une plus large clientèle. Or son absence de rentabilité (le camping municipal rapporte en moyenne 20 000 € par an à la commune, ce qui suffit tout juste à couvrir les frais de gérance et d'entretien) ne permet pas à la commune d'engager de telles dépenses à court terme. Aussi, il paraît opportun d'envisager de le céder à un investisseur local ayant les capacités techniques et financières de porter un projet ambitieux.

3. Les motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques.

En principe, les biens appartenant au 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 délibération du Conseil municipal. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.

Dans le cas présent, la désaffectation et le déclassement nécessaire à la future cession du camping aurait nécessité sa fermeture durant l'été 2025. La reprise du camping par un porteur de projet privé nécessite en effet que la vente soit effective dès le début du mois d'octobre 2025, de manière à ce que les travaux de réaménagements puissent être engagés à l'automne afin d'être réceptionnés à temps pour l'ouverture de la saison touristique 2026. Or, dans la mesure où il était inconcevable pour la municipalité que le camping soit fermé tout l'été, la commune a choisi de recourir aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, ce dernier permettant aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public, et donc de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

4. Les contraintes et les atouts liés à la procédure

Les avantages de l'opération de cession de biens communaux avec déclassement anticipé :

Le mécanisme du déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien encore affecté à un service public, laissant son propriétaire libre de le vendre sans attendre sa désaffectation matérielle.

Une telle option permet de garantir la continuité du service public jusqu'à la prise de possession de l'acquéreur, et ainsi à ne pas contraindre jusqu'à cette prise de possession de fermer le camping.

Le recours à cette procédure permet d'anticiper sur la future vente sans le temps des procédures : en situation normale, il aurait en effet été nécessaire d'attendre la fin de la saison estivale et l'expiration de la convention de prestation de service relative à la gérance du camping, soit le 30 septembre 2025, avant de pouvoir prononcer la désaffectation et le déclassement. Le recours à cette procédure permettra ainsi au notaire de rédiger sans plus attendre le dossier de vente afin que la cession puisse être effective dès le mois d'octobre.

Les inconvénients éventuels de l'opération de cession de biens communaux avec déclassement anticipé :

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de résolution de la vente dans le cas où la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé.

Dans les faits, le risque de résolution de la vente est hautement improbable : la désaffectation du camping interviendra avec une quasi-certitude dans le délai imparti puisque la convention de prestation de service relative à la gérance du camping arrivera à échéance le 30 septembre 2025.