

DEPARTEMENT DE LA REUNION  
**VILLE DU PORT**



Nombre de conseillers en exercice : 39

Quorum : 20

**A l'ouverture de la séance**

Nombre de présents : 24  
 Nombre de représentés : 05

**Mise en discussion du rapport**

Nombre de présents : 26  
 Nombre de représentés : 05  
 Nombre de votants : 29

**OBJET**

**Affaire n° 2025-203**

**DÉSAFFECTATION ET  
 DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU  
 DOMAINE PUBLIC COMMUNAL  
 DES PARCELLES CADASTRÉES  
 SECTION AO N° 1880 ET AO N°  
 1881 SISES L'ENTRÉE OUEST DU  
 QUARTIER DE LA RIVIÈRE DES  
 GALETS**

**NOTA** : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 novembre 2025.

- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 décembre 2025.

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
 DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 2 décembre 2025**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ**, le mardi 2 décembre, le conseil municipal du Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick Le Toullec.

**Étaient présents** : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1<sup>ère</sup> adjointe, M. Armand Mouniata 2<sup>ème</sup> adjoint, Mme Jasmine Béton 3<sup>ème</sup> adjointe, M. Bernard Robert 4<sup>ème</sup> adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6<sup>ème</sup> adjoint, Mme Mémouna Patel 7<sup>ème</sup> adjointe, M. Mihidoori Ali 8<sup>ème</sup> adjoint, M. Guy Pernic 10<sup>ème</sup> adjoint, Mme Catherine Gossard 11<sup>ème</sup> adjointe, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillet, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

**Absents représentés** : Mme Karine Mounien 5<sup>ème</sup> adjointe par Mme Honorine Lavielle, Mme Bibi-Fatima Anli 9<sup>ème</sup> adjointe par Mme Aurélie Testan, M. Jean-Paul Babef par M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet par Mme Véronique Bassonville et Mme Garicia Latra Abélard par Mme Barbara Saminadin.

**Arrivée(s) en cours de séance** : MM. Jean-Claude Adois et Didier Amachalla à 17 h 15 (affaire n° 2025-182).

**Départ(s) en cours de séance** : M. Olivier Hoarau de 17 h 11 à 17 h 15 (affaire n° 2025-181) et de 17 h 34 à 17 h 39 (affaires n° 2025-186 à 2025-190) et Mme Barbara Saminadin de 18 h 22 à 18 h 27 (affaire n° 2025-203).

**Absents** : M. Fayzal Ahmed Vali, M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....  
 .....

**Olivier HOARAU**

Affaire n° 2025-203

**DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU DOMAINE PUBLIC  
COMMUNAL DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AO N° 1880 ET AO N°  
1881 SISES L'ENTRÉE OUEST DU QUARTIER DE LA RIVIÈRE DES GAETS**

**Mme Barbara Saminadin a quitté la salle de 18 h 22 à 18 h 27. A ce titre, elle n'a pris part au vote ni pour son compte, ni pour le compte de Mme Garcia Latra Abélard, dont elle avait la procuration.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement son article L. 2141-2 relatif à la sortie des biens du domaine public ;

**Vu** la situation au plan cadastral des terrains communaux cadastrés section AO n° 1880 et AO n° 1881, sis la Rivière des Galets, rue Auguste Rodin ;

**Vu** la destination de ces deux parcelles, poursuivie au plan local d'urbanisme en vigueur (zone Us à vocation principalement commerciale) ;

**Vu** le rapport présenté en séance ;

**Considérant** que ces parcelles supportent des espaces, équipements et réseaux publics nécessaires au fonctionnement du quartier de la Rivière des Galets ;

**Considérant** en conséquence leur appartenance au domaine public imprescriptible et inaliénable de la commune ;

**Considérant** que la domanialité actuelle et la destination principalement commerciale de ces terrains sont incompatibles ;

**Considérant** l'intérêt pour la collectivité de mettre ces deux critères en cohérence, dans le but principal de poursuivre le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces deux parcelles ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 19 novembre 2025 ;

*Après avoir délibéré et à l'unanimité,*

**DÉCIDE**

**Article 1** : de désaffecter les deux parcelles communales cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881, formant l'emprise de la nouvelle zone « Us » du Plan Local d'Urbanisme ;

**Article 2 :** de dire que la désaffection définitive des espaces, équipements et réseaux présents sur site devra être constatée dans un délai de trois ans à compter des présentes, pouvant être prorogée de trois années supplémentaires en cas de projet de construction, de restauration ou de réaménagement ;

**Article 3 :** de prononcer en conséquence, le déclassement anticipé du domaine public communal de ces deux parcelles cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881 ;

**Article 4 :** d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

**DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU  
COMMUNAL DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION AO N° 1880 ET AO N° 1881  
SISES L'ENTRÉE OUEST DU QUARTIER DE LA RIVIÈRE DES GALETS**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le projet de désaffectation et de déclassement anticipé du domaine public communal des parcelles cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881, sises la Rivière-des-Galets, rue Auguste Rodin.

Le 1<sup>er</sup> février 2024, l'approbation de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) a ouvert à l'urbanisation commerciale (zone Us) une emprise foncière de plus de deux hectares située à l'entrée ouest du quartier de la Rivière-des-Galets, au droit de l'échangeur du Sacré Cœur et du stade Nelson Mandela.

Plusieurs espaces et réseaux publics ont été identifiés dans l'emprise concernée ainsi qu'un terrain d'entraînement de sport (football) éclairé en accès libre.

Les parcelles communales cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881 relèvent donc du domaine public communal, ce qui n'est pas compatible avec leur destination prévue au PLU.

Aussi, sur fondement de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), il convient de décider la désaffectation et le déclassement anticipé du domaine public de ces deux parcelles et de préciser que la désaffectation effective et définitive de ces terrains interviendra au terme d'un délai de trois ans, pouvant être prorogé de trois années supplémentaires en cas de projet de construction, de restauration ou de réaménagement.

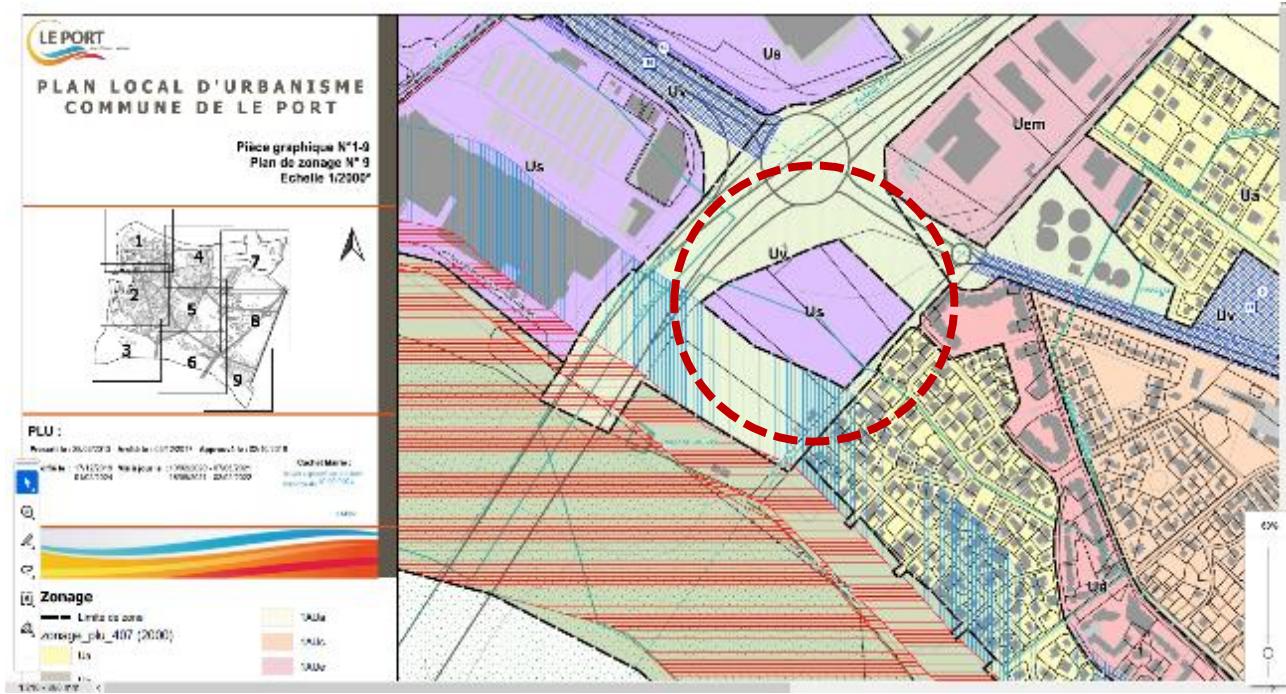
Afin de mettre en cohérence la domanialité de ces terrains avec leur classement en zone commerciale « Us » du PLU, il est proposé au conseil municipal :

- de décider la désaffectation des deux parcelles communales cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881 formant l'emprise de la nouvelle zone « Us » du PLU ;
- de dire que la désaffectation définitive des équipements et infrastructures présents sur site devra être constatée dans un délai de trois ans à compter des présentes, pouvant être prorogée de trois années supplémentaires en cas de projet de construction, de restauration ou de réaménagement ;
- de prononcer en conséquence le déclassement anticipé du domaine public communal de ces deux parcelles ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

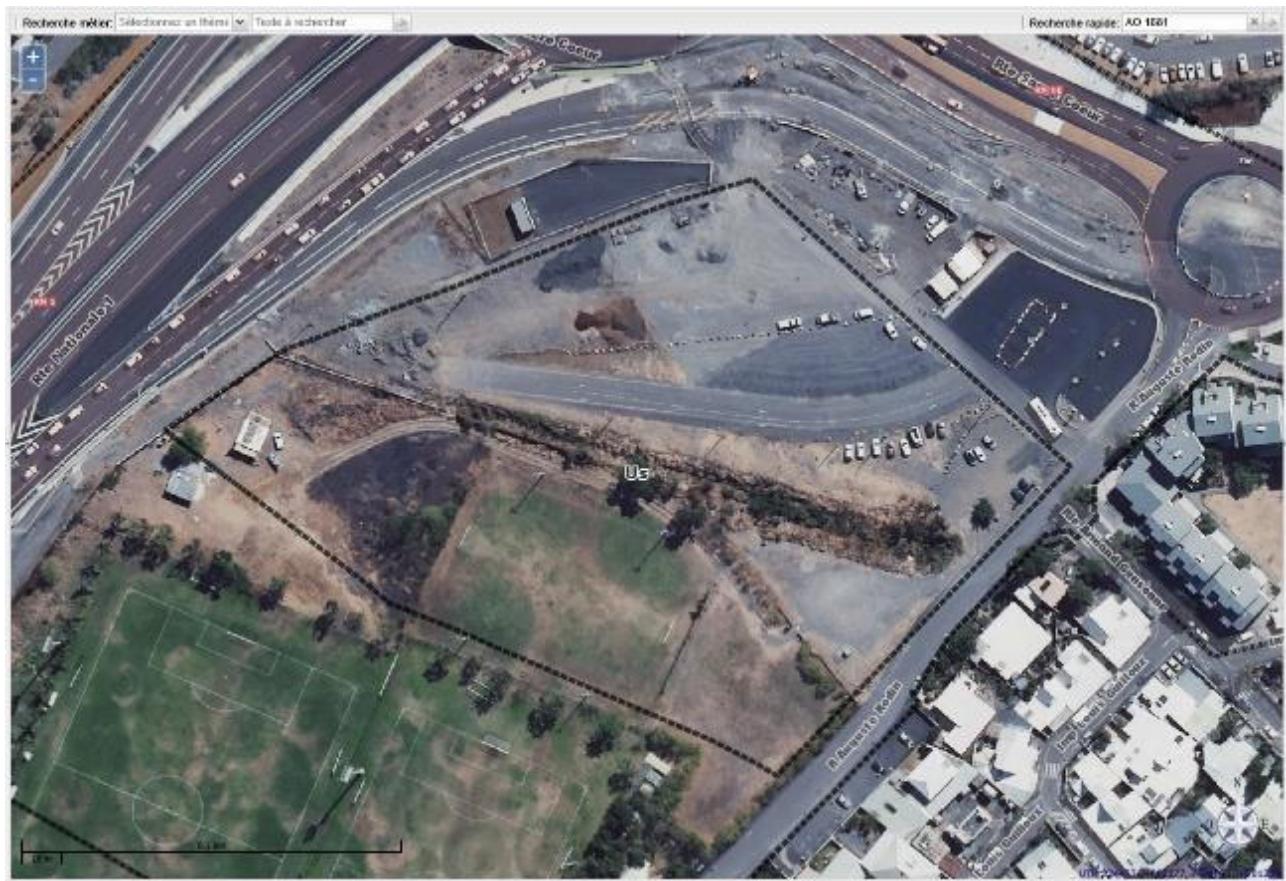
**Pièces jointes :**

- Extrait du plan local d'urbanisme (zone Us),
- Vue aérienne,
- Vue du site,
- Rapport d'étude d'impact.

## Annexe 1 : Extrait du PLU en vigueur



## Annexe 2 : Vue aérienne du site actuel



## Annexe 3 : Vue 3D sur le site actuel



## Annexe 4 : Rapport d'étude d'impact

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et à celles 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, la présente étude d'impact a pour objet de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de désaffectation et de déclassement anticipé du domaine public des parcelles communales cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881 sises au Port, rue Auguste Rodin.

**Cette procédure est engagée afin de mettre en cohérence la domanialité de ces terrains avec leur classement récent en zone commerciale « Us » du plan local d'urbanisme.**

### 1. Le contexte

Le site concerné par le présent projet de déclassement anticipé est un ensemble foncier appartenant à la Commune du Port, situé à l'entrée ouest du quartier de la Rivière des Galets.

Le terrains a été récemment (re)cadastré suite aux travaux routiers réalisés par la Région Réunion à ses abords :

- Création d'une voie de sortie supplémentaire de la route nationale n° 1 (RN.1) au droit de l'échangeur du sacré cœur, en liaison avec le quartier de La Rivière des Galets ;
- Requalification de l'entrée ouest du quartier de la Rivière des Galets, route nationale n° 1E (RN.1E) ;
- Création d'un parking de covoiturage.

Ainsi que suite au déclassement au plan local d'urbanisme (PLU) d'une partie de la zone « Uv » à vocation principale d'espaces publics, en zone « Us » à vocation principalement commerciale.

Dès lors l'unité foncière constituée par les parcelles AO n° 1880 et AO n° 1881 est déclarée à l'usage résidentiel et à l'urbanisation.

## 2. Les espaces et réseaux publics

Dans la nouvelle zone Us de la Rivière des Galets, sont recensés actuellement de manière non exhaustive :

- Un terrain d'entraînement de sport (football) équipé et éclairé + mats d'éclairages et réseau d'alimentation électrique associé ;
  - Des poches de stationnement non matérialisées mais occupées régulièrement, en lien avec l'aire de covoiturage riveraine, quelques riverains et les usagers du marché forain du dimanche matin ;
  - Un poste transformateur électrique situé le long de la rue Auguste Rodin, en face de la ruelle Armand Gensonné ;
  - Une ancienne voie de contournement de la route nationale n° 1, créée pour les besoins de réalisation de l'échangeur du Sacré Cœur, aujourd'hui désaffectée + un réseau d'alimentation électrique des candélabres implantés aux abords ;
  - Un réseau enterré et semi-enterré d'évacuation des eaux pluviales en provenance du quartier de RN.1E ;
  - Une canalisation d'adduction en eau potable située le long de la rue Auguste Rodin ;



A noter que la ligne aérienne électrique HTA visible sur le plan de situation ID : 974-219740073-20251202-DL2025\_203-DE a été dévoyée récemment suite à la chute d'un pylône en 2024. Ce réseau électrique ne traverse donc plus le site.



### 3. Les motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, 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 (CG3P).

En principe, les biens appartenant au domaine public ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, puis cédés.

La désaffection et le déclassement sont des étapes préalables, obligatoires et nécessaires pour commercialiser un bien ; le domaine public étant inaliénable et imprescriptible sur le plan juridique (article L.3111-1 du CG3P). Pour les communes, les « *désaffection* » et « *déclassement d'un bien du domaine public* » doivent être respectivement « *constatés* » et « *prononcés* » par une délibération motivée du conseil municipal.

Dans la situation présente des terrains cadastrés section AO n° 1880 et A ID : 974-219740073-20251202-DL\_2025\_203-D et le déclassement anticipé de ces biens du domaine public sont décidés afin de mettre en cohérence, dans un premier temps, la domanialité de ces parcelles avec leur classement en zone commerciale « Us » du PLUL La recherche d'investisseurs et porteurs de projets potentiels interviendra ultérieurement le temps des études et travaux de dévoiement, suppression ou relocalisation de ces espaces et réseaux publics, sans que les usages actuels puissent être considérés comme un frein voire un obstacle juridique majeur.

Dès lors, il apparaît opportun pour la commune d'appliquer les dispositions de l'article L.2141-2 du CG3P (issu de l'article 35 de la Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique) qui ouvrent le droit aux collectivités territoriales de déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public ; puis de poursuivre toute procédure de cession immobilière sans toutefois que la désaffection de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

#### 4. Les contraintes et les atouts liés à la procédure.

L'article L.2141-2 du CG3P définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose 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 désaffection a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffection ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffection 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 désaffection 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. »*

Dans le cas présent, l'acte de déclassement devra donc préciser le délai dans lequel la désaffection du bien devra avoir lieu, sans pouvoir excéder 3 ans voire 6 ans en cas de projet de construction, restauration ou réaménagement.

Pour des raisons opérationnelles non maîtrisées à ce jour, la municipalité choisit de porter à trois (3) ans, prorogeable trois (3) années supplémentaires, le délai dans lequel la désaffection du bien devra avoir été définitivement constatée.

Ce délai permettra donc à la commune du Port de disposer du temps nécessaire pour elle-même ou un tiers, des études et des travaux nécessaires à la suppression, au dévoiement ou au remplacement des espaces et réseaux publics identifiés.

## 5. Conclusion

La mise en œuvre de cette procédure de désaffectation et de déclassement anticipé du domaine public est donc envisagée sur les parcelles cadastrées section AO n° 1880 et AO n° 1881 en prévision de leur commercialisation à moyen terme, tout en s'assurant du fonctionnement des espaces et réseaux publics existants sur plusieurs années, avant leur suppression, dévoiement ou remplacement dans de bonnes conditions.