

Enquête Publique préalable au

Déclassement du Domaine Public Communal

d'une superficie de 771 m²

Partie d'ateliers municipaux désaffectée sur le site de l'ancien

Marché de Gros

(à dégager de la parcelle actuellement cadastrée AS n°27)



en vue d'un usage privatif ultérieur

I. NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE :

Dans le cadre de la reconquête du tissu urbain et de la reconstruction de la ville sur elle-même, le site de l'ancien Marché de Gros représente un véritable espace à enjeux pour l'avenir.

Il fait d'une part, l'objet de projets d'habitat qui permettent de créer des logements sans chercher systématiquement à conquérir de nouveaux territoires au détriment de l'agriculture et d'autres part, de projets d'intégration de la nature en ville tout en recherchant une reconversion de qualité des bâtiments publics dont les anciens ateliers municipaux.

Plus particulièrement, le déplacement des services municipaux sur le nouveau centre technique municipal situé sur le site de l'impasse El Moli, a permis de libérer des espaces bâtis sur l'ancien marché de gros (sur deux sites distincts). Ainsi, le bâtiment dit des « ateliers du haut », adossé au complexe industriel, cadastré AS n°27 n'accueille plus le service sur toute une partie. Certaines zones à l'intérieur continuent toutefois de servir de stockage du matériel municipal.

Suite au déménagement, une emprise de 771 m² correspondant à l'aile gauche du bâtiment est aujourd'hui vide de toute affectation publique. Elle est physiquement séparée du reste par une cloison (qu'il faudra toutefois fermer) et possède un accès propre sur l'extérieur.

Au sein du document d'urbanisme de planification de la Commune, une Orientation d'Aménagement Particulière a été réalisée sur l'ancien Marché de Gros lors de la modification n°4 du PLU le 3 août 2011, ajustée à l'occasion de la 7^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme le 20 juillet 2016, ainsi que par la modification n°9 le 30 mars 2022. Elle fixe les grandes lignes d'aménagement urbain et paysager du site et constitue la base des futurs projets.

Au regard de cette orientation, les bâtiments du centre technique municipal adossés au complexe industriel, peuvent être réaffectés pour un usage privé présentant un intérêt collectif. L'objectif serait donc d'y accueillir des associations à la recherche de lieux d'accueil du public et de mise en valeur de leur activité ou savoir-faire ou connaissance. Les possibilités de stationnement longitudinaux permettraient de répondre aux besoins de l'opération. De même l'accueil du public permettrait de renforcer l'attrait de ce lieu de reconquête pour tous.

A ce jour, l'ensemble du rez de chaussée du bâtiment est toujours classé dans le domaine public communal du fait qu'ils accueilleraient des missions de service public. La parcelle AS n°27 correspondant à la copropriété avec l'entreprise Mias DEL'VIN se compose quant à elle en deux niveaux : une partie située au niveau R+1 (dans laquelle exerce l'entreprise DEL'VIN) et une autre partie correspondant au rez de chaussée occupé par la Commune.

En conclusion, seule la partie en rez de chaussée, d'une superficie de 771 m² délimitée selon un plan de division – arpentage réalisé par le géomètre et dénommée AS 146, est concernée par le présent dossier de déclassement.

Une procédure de déclassement du domaine public est donc nécessaire avant toute convention de mise à disposition ou location. Tel est l'objet de ce dossier.

PRESENTATION :

La Commune va donc procéder à une **enquête publique** préalable au **déclassement du Domaine Public Communal** d'une surface de **771 m²** correspondant à une emprise située au sein du bâtiment de l'ancien Centre Technique Municipal adossé au complexe industriel. Cette partie du bâtiment est à détacher de la parcelle cadastrée AS n°27 et a déjà fait l'objet d'un constat de désaffectation par délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2022. L'objet est donc de la classer dans le **Domaine Privé communale en vue d'un usage ultérieur privé**.

GENERALITES :

Avant toute opération immobilière, il importe de vérifier la domanialité du bien afin de déterminer s'il relève du domaine public ou du domaine privé. Les critères généraux de la domanialité publique (CGPPP, art. L 2111-1 à L 2111-3) sont :

- le bien appartient à une personne publique (Etat, collectivités territoriales, groupements des collectivités et établissements publics).
- Le bien est affecté à « l'usage direct du public » ou à « un service public pourvu qu'en ce cas, il fasse l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».
- Le bien est à usage direct du public tout lieu dans lequel tout administré peut avoir accès selon les conditions posées. Il en est ainsi par exemple d'un cimetière qui, étant affecté à l'usage du public, doit être compris dans les dépendances du domaine public (CE, 28 juin 1935, Marécar : Rec. 1935, p. 374). Attention, un bien affecté à l'usage du public ne veut pas dire « ouvert à tous » (ex : caveaux d'un cimetière, cabine du vestiaire d'une piscine municipale etc.).

La sortie du domaine public : désaffectation et déclassement

Les dépendances du domaine public sont inaliénables. C'est pourquoi, préalablement à toute opération immobilière d'un bien appartenant à la collectivité, il faut s'interroger sur sa domanialité. S'il dépend du domaine public, l'aliénation n'est possible qu'après qu'il en soit sorti, c'est-à-dire après avoir constaté sa désaffectation et procédé à son déclassement. « Un bien d'une personne publique [...] qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement » (CGPPP, art. 2141-1).

Etape n° 1 : la procédure de désaffectation

La désaffectation est nécessaire dans la mesure où c'est la simple affectation du bien à une utilité publique qui l'incorpore dans le domaine public. L'incorporation au DP dure tant que le bien est affecté à une utilité publique. La désaffectation, simple fait, doit être constatée. Toutefois, dans la réalité, la désaffectation ne relève pas exclusivement du fait, elle est souvent décidée (ex: décision de ne plus utiliser le bien à l'usage public pour le vendre). Toutefois, cette procédure ne suffit pas à sortir le bien du DP, elle en constitue seulement la première étape.

Etape n° 2 : la procédure de déclassement

La procédure de déclassement est donc la deuxième étape pour faire sortir le bien du DP. La décision de déclasser qui négligerait une désaffectation préalable serait inopérante et même illégale. L'acte de déclassement est nécessaire. Il est également un préalable nécessaire à la décision d'aliéner le bien. Il est donc important de respecter la chronologie des opérations : désaffectation – déclassement et décision d'aliéner. Il est admis que le constat de la désaffectation d'un bien et l'acte de déclassement soient dans la même délibération. Toutefois, pour respecter l'ordre chronologique, il ne faut pas transmettre ces éléments au contrôle de légalité en même temps mais en deux étapes.

Lorsque la collectivité territoriale est propriétaire du bien concerné, la désaffectation et l'acte de déclassement ont lieu, en l'absence d'indication des textes, par délibération de l'organe délibérant (Rép. Min. n° 33734, JOAN 10 juin 1996). De manière plus générale, le déclassement doit s'opérer « en ce qui concerne la compétence, la procédure et la nature de l'acte, de la même manière que l'affectation ou le classement du bien » (parallélisme des formes) (« Droit administratif des biens », J-M. Auby, P. Bon, J-B Auby, Ph. Terneyre, Précis Dalloz, 5ème édition, n° 108). Une enquête publique préalable n'est pas nécessaire sauf si un texte particulier prévoit une telle enquête. Par exemple, le classement ou le déclassement d'une voie communale nécessite une enquête publique préalable si l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. Dans ce cas, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête avec un président est désignée par arrêté du maire (ne peuvent être désignés pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur les personnes appartenant à l'administration de la collectivité (C. expr. Art. R 11-5)). L'arrêté du maire précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle elle sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 15 jours et supérieure à 2 mois (C. voirie routière, art. L 141-3 et C. expropriation, art. R 11-3 et suivants).

La procédure de déclassement est prévue par l'article L.141-3 et R.141-4 à 141-10 du Code de la Voirie Routière.

Autres références : art. L.2211-1 al.1 et 2, L.2212-1, L.3111-1, L.3112-1 et L.3112-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Le Domaine Public communal est inaliénable conformément à l'article L. 1311-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Autre référence art L.1311-17 et L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

OBJET DU DECLASSEMENT PROCEDURE PREALABLE ET ENONCE DES MOTIFS

Les ateliers municipaux du marché de gros étaient jusqu'en 2019 organisés sur deux entités distinctes. L'ensemble relevait du régime du Domaine Public, puisqu' appartenant à une personne publique (la Commune) et étant affecté à une mission de service public.

Le premier bâtiment longeant l'avenue Maréchal Juin, a été désaffecté puis déclassé du Domaine Public par délibération du 30 mars 2022 afin d'être cédé à l'entreprise NUMAA pour la réalisation d'un projet immobilier.

Une partie du second bâtiment adossé au complexe industriel a également perdu son affectation publique du fait de l'enlèvement de tout matériaux ou autre stockage lié au CTM. Une délibération de constat de désaffectation d'une emprise de 771 m² située à l'intérieur du bâtiment a donc été prise le 20 juillet 2022 par le conseil municipal.

Comme sus indiqué, la Commune souhaite pouvoir procéder à la location à usage privé de cette partie de bâtiment.

Suite au constat de désaffectation des lieux, plus aucun usage n'en est fait et cette emprise de 771 m² se trouve désormais vierge de toute occupation. La délibération prise le 20 juillet 2022 a également autorisé le Maire à prendre toutes les mesures en vue de lancer la procédure de déclassement du domaine public communal.

Un projet de division a été établi par la SCP CRETIN MAITENAZ MOREAU à l'échelle 1/200^{ème}, faisant apparaître la création du lot f pour 771 m² qui serait nouvellement cadastré AS n°146. Cette surface a été établie en tenant compte d'un mur de séparation existant (la limite étant à cheval dans le mur).

Cette surface comprend les éléments suivants :

- un accès donnant directement sur l'extérieur (l'emprise n'est donc pas enclavée)
- des travées intérieures délimitées par de murets et fermées par du grillage amovible.
- une pièce mentionnée comme atelier
- une pièce mentionnée comme salle de repos.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme de la ville.

Cette superficie est située en zone 4AU du Plan Local d'Urbanisme suite à l'approbation de la 4^{ème} modification du PLU le 3 août 2011, ajustée à l'occasion de la 7^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme le 20 juillet 2016 et par la 9^{ème} modification approuvée le 30 mars 2022. Il s'agit d'une sous-zone de la 4AU mentionnée de couleur jaune dans les Orientations d'Aménagement Particulières (OAP). Elle est à destination de service public, d'entrepôts de stockage ou d'intérêts collectifs ou également d'habitations.

DONNEES CADASTRALES :

Le document d'arpentage portant modification du parcellaire cadastral fait apparaître la création d'une entité établie à partir du domaine public communal pour une contenance de 7 71 m² (voir plan de division en partie II), partie de la parcelle anciennement cadastrée AS n°27 qui fera l'objet de l'affectation d'un nouveau numéro cadastral (AS n°146 en projet).

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La dite enquête publique est réalisée selon l'arrêté municipal en date du 25 octobre 2022 qui en fixe les modalités.

Elle se déroule sur une durée de 15 jours consécutifs soit, du vendredi 18 novembre 2022 au vendredi 2 décembre 2022 inclus.

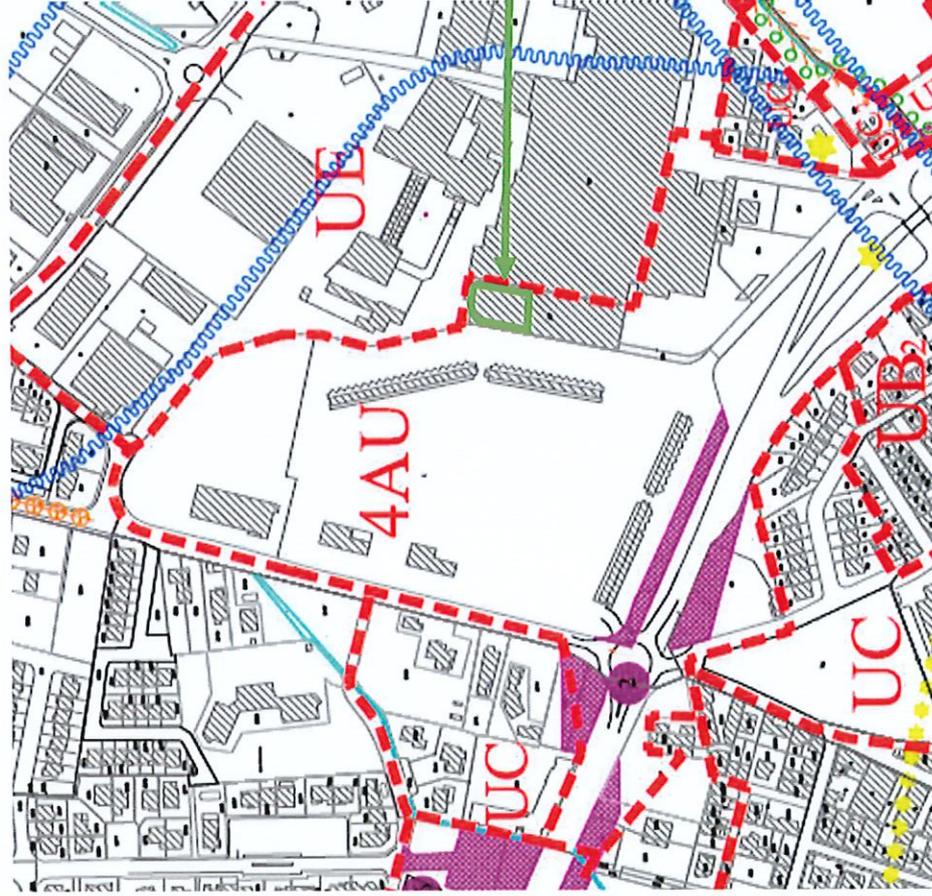
Madame Valérie CASTRE, Commissaire Enquêteur, se tiendra à la disposition du public les :

- vendredi 18 novembre 2022 de 14h00 à 17h00
- vendredi 2 décembre 2022 de 14h00 à 17h00

aux fins de recueillir toute observation sur ce dossier.

II. DOCUMENTS TECHNIQUES

EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU



Parcelle comprenant au rez de
chaussée
une emprise de 771 m²



Extrait du règlement du PLU (zone 4AU)

ZONE 4AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone "de l'ancien marché de gros" détachée de la zone 1AU dans le cadre de la modification n°4.

Elle est destinée à accueillir des aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), et des habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Elle est soumise une orientation d'aménagement modifiée dans le cadre de la modification n°7 et définissant les conditions d'urbanisation : tout projet doit être en compatibilité avec cette orientation.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indication *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE 4AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

2. tout nouveau commerce à l'exception de ceux existants.

3. Les activités industrielles.

4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1, R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.

7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE 4AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

1. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, ouvrages publics, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou d'une intercommunalité.

2. Les aménagements urbains (type parc urbain, mail ...), les habitations, hébergements hôteliers, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; l'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

3. Les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 4AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

2 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les parties de voirie destinées à la circulation piétonne doivent répondre aux exigences réglementaires pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 4AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre de recueillir, traiter et stocker les eaux de ruissellement sur la parcelle avant leur infiltration sur place ou leur rejet, en débit contrôlé, dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau public, les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu, à condition d'être installés de la manière la plus discrète possible.

5 - Télédiffusion :

Les constructeurs devront prévoir les gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

6 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.
- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE 4AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions y compris les garages doivent être édifiées à l'alignement ou à 5,00m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être toutefois admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE 4AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions y compris les garages doivent être édifiées soit sur les limites séparatives soit à 4,00m.

ARTICLE 4AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis, doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE 4AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant dans le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation.

ARTICLE 4AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout (soit R+2).

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

b) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE 4AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes s'appliquent :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :

- utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous (1- Dispositions particulières)

OU BIEN

- proposer des solutions contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte, du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

1 - Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un parti architectural affirmé.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % dans le cas de l'emploi de tuiles canal
- Les châssis à projection sont autorisés sous réserve d'être placés de façon non saillante dans la toiture

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge, pose sur liteaux possible.
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise" de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.
- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.
- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.
- Pour les menuiseries & les volets, tout type de matériaux est accepté, l'aluminium naturel est cependant interdit.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques : ils sont autorisés sous réserve d'être peu saillants et d'être réalisés soit en surimposition (simplement fixés sur la toiture existante ou sur pans de mur) soit en intégration au bâti participant ainsi à la structure du bâtiment (intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...)

2 - Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par une haie vive.
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 4AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre 1 du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée)
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement pour les logements dont la Surface de Plancher n'excède pas 50 m² et une place par logement plus une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher (au-delà des 50 premiers m² par logement)
Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 151-34, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Un parc de stationnement d'accès réservé aux occupants de l'immeuble pourra toutefois être conçu pour répondre à leur besoin.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) comprenant en particulier, des activités de valorisation et de vente des produits liés à la promotion touristique, économique et culturelle locale, : une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher affectée à cet usage. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- pour les constructions à usage de commerce existant : 1 place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Dispositions spéciales concernant le stationnement des vélos dans les espaces privés des immeubles d'habitation et de bureaux :

Il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- o dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (article R.111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- o pour les autres constructions autorisées dans le secteur, tout projet devra se doter d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, prévu aux articles R. 111-14-4 et R.111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Pour les autres bâtiments, il doit y avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 4AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres

ARTICLE 4AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN SECTEUR 4AU

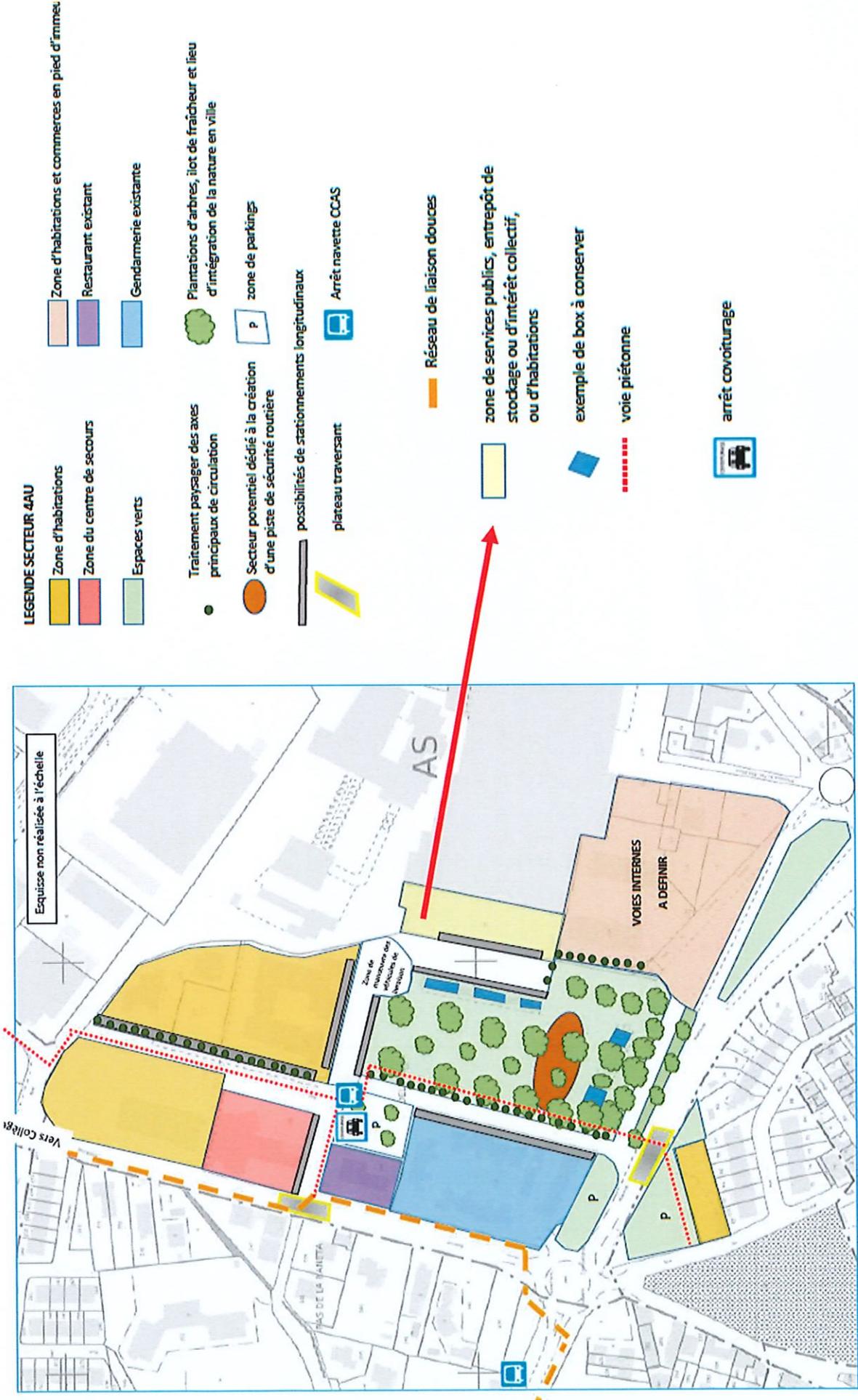
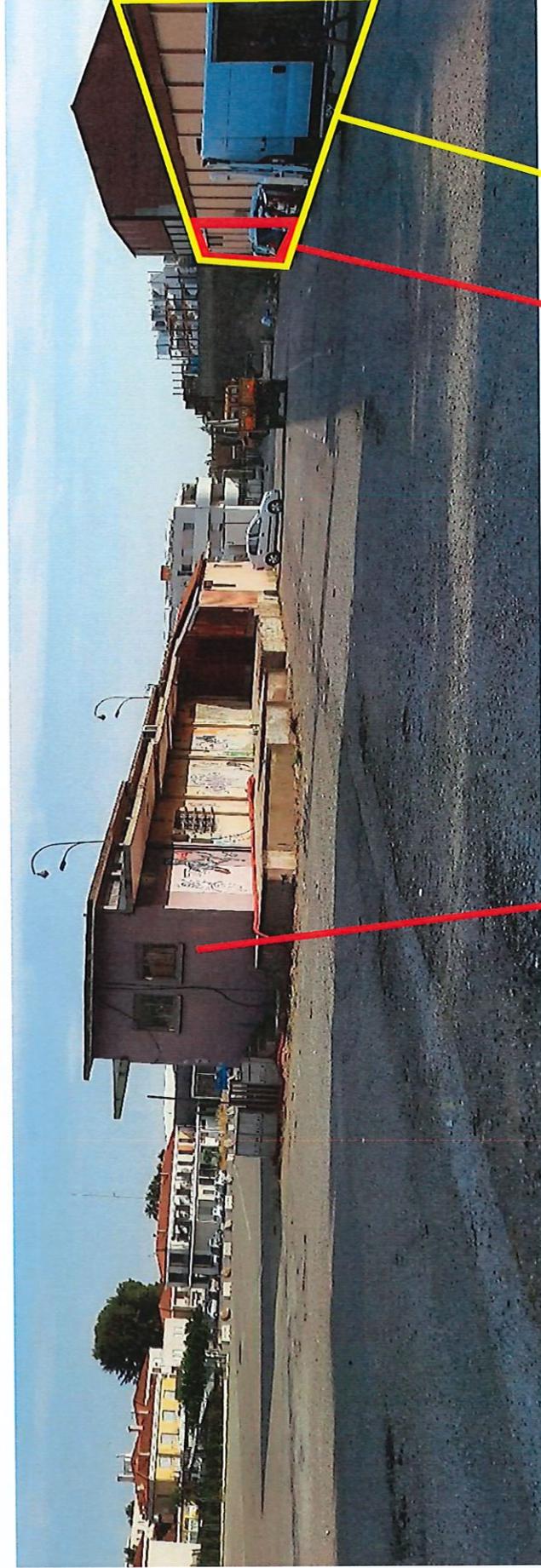


Photo état des lieux depuis l'intérieur du marché de gros

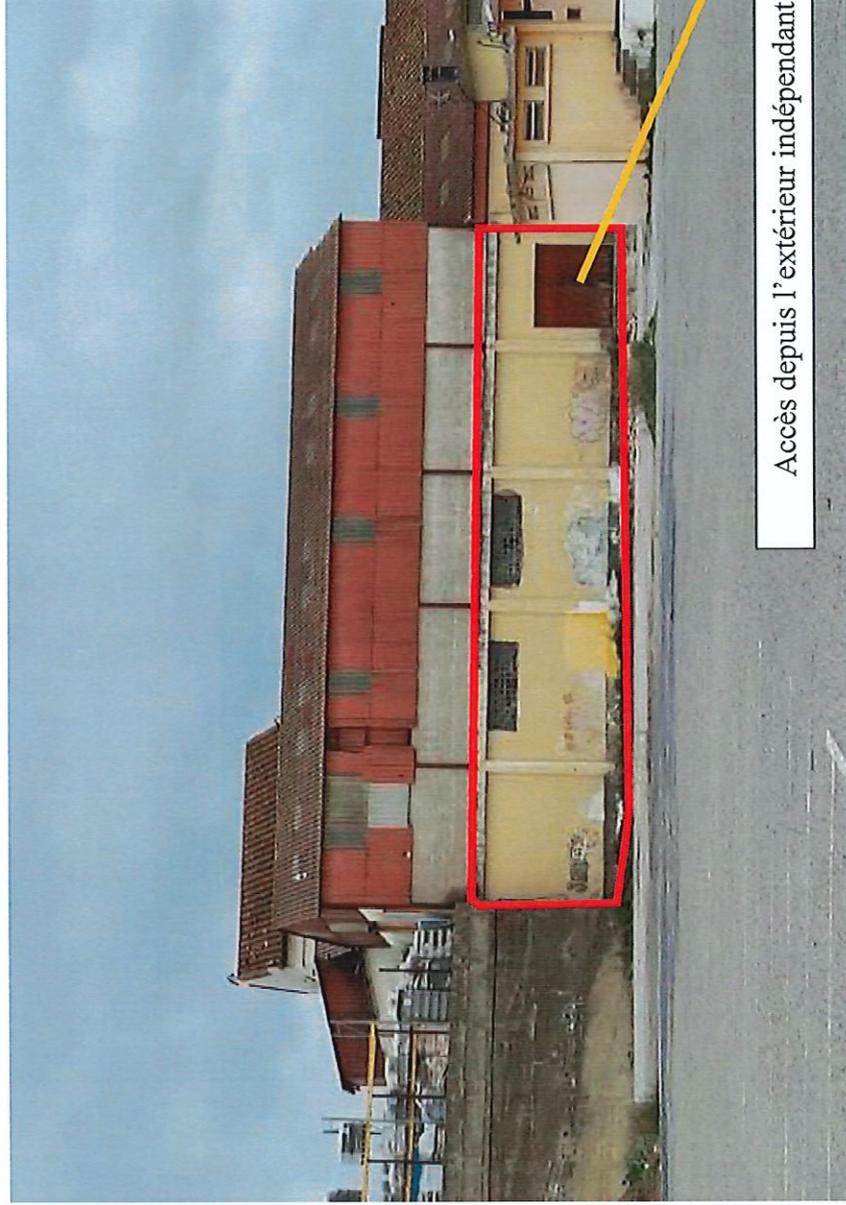


Boxes

Partie des anciens ateliers à déclasser

anciens ateliers municipaux non déclassés

Photo état des lieux de la seule façade extérieure



Accès depuis l'extérieur indépendant du reste des ateliers

Vue extérieure



Vue intérieure



Vue intérieure



Vue intérieure



Vue intérieure





Extrait de plan cadastral et relevé de propriété

Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
ELNE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 27/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

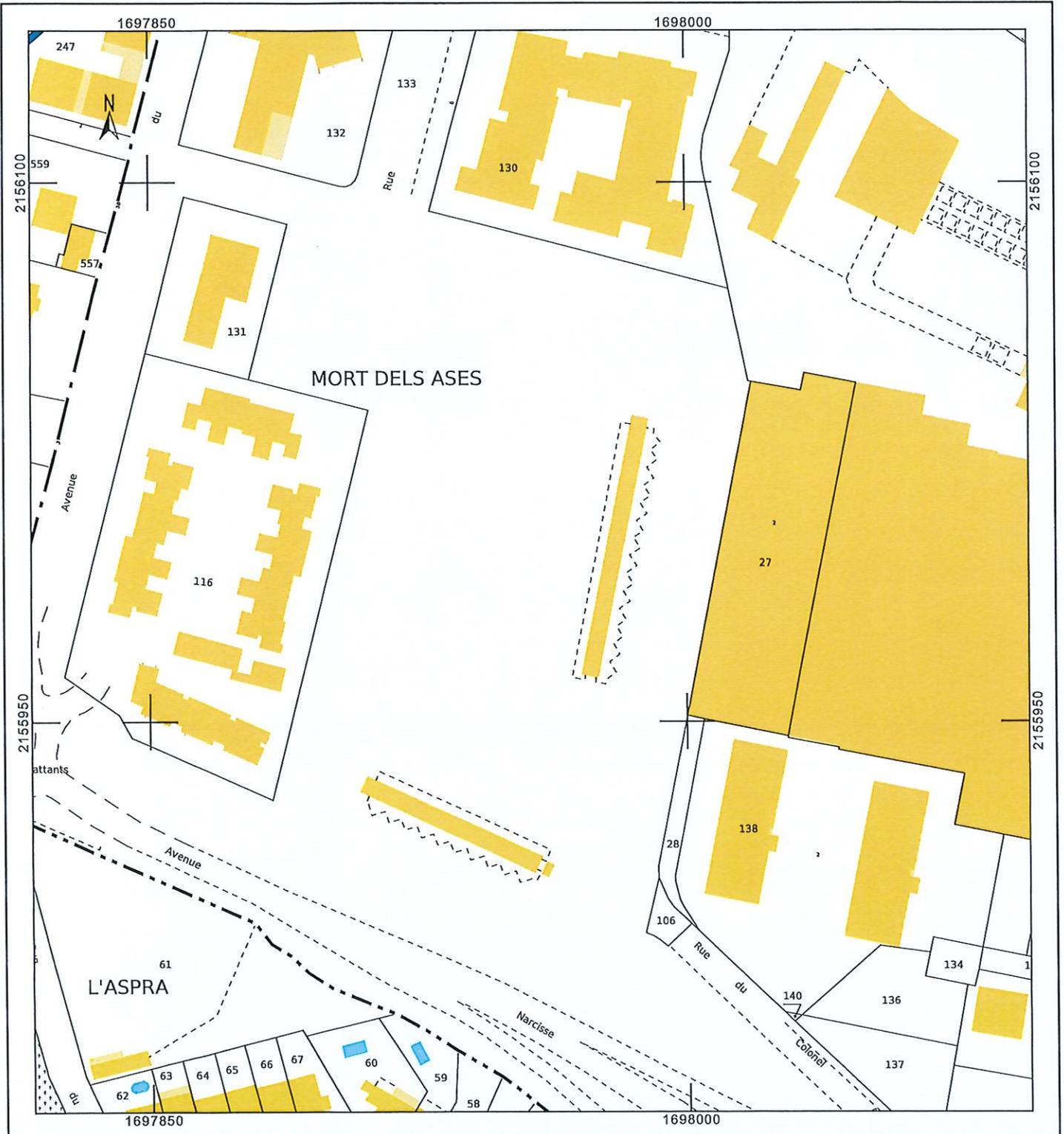
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex 9
tél. 0468664132 -fax 0468661516
cdf.perpignan@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Plan de division de la parcelle AS n°27

Commune :
ELNE (065)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AS
Feuille(s) : 000 AS 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 22/04/2022
Support numérique : -----

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2517 H
Document vérifié et numéroté le 22/04/2022
A CDIF Perpignan
Par Patrick Mourey
Inspecteur
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente mise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par MOREAU (2)

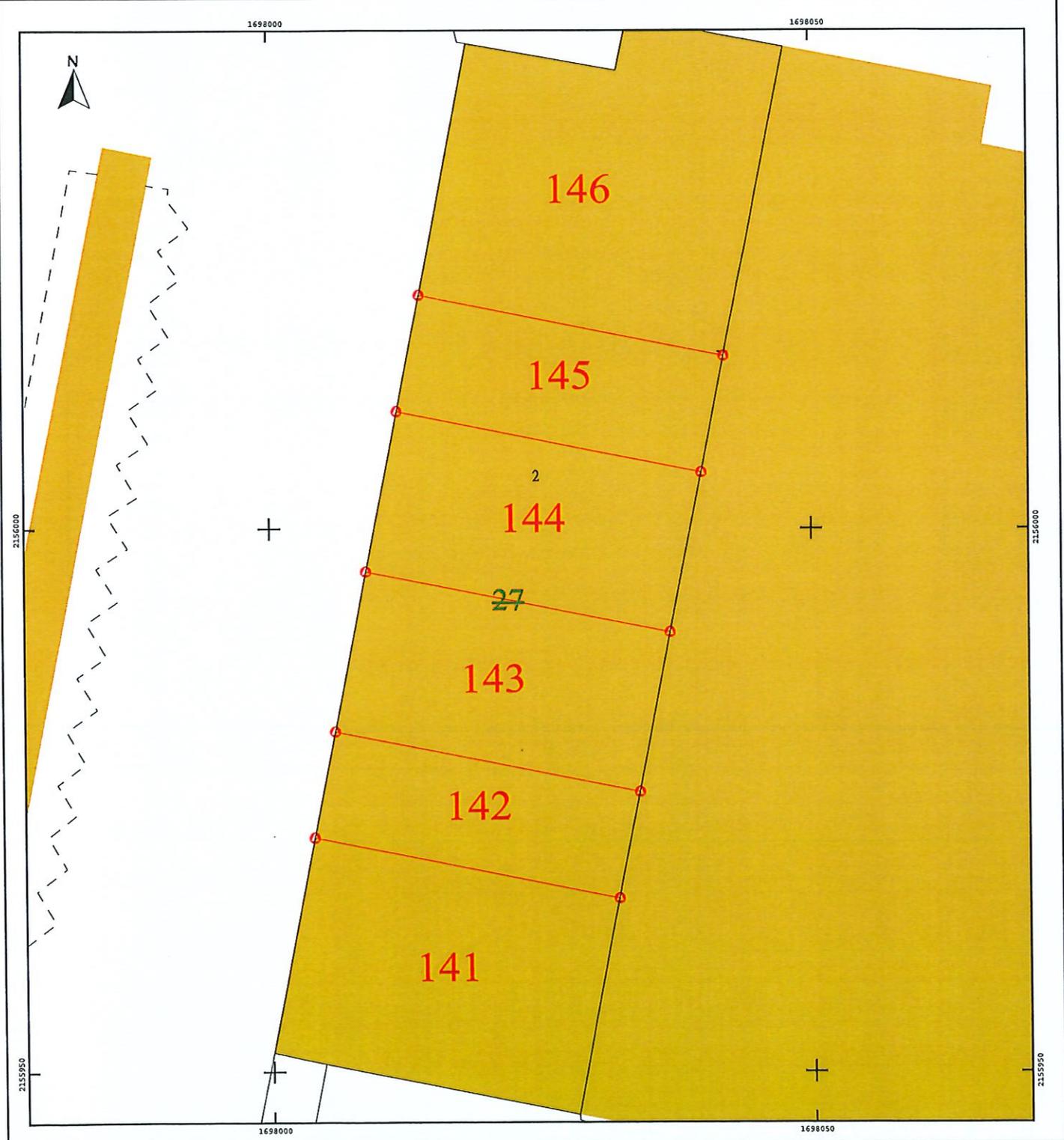
Réf. : 19324
Le 31/03/2022

PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermelle
TSA 10009

66961 PERPIGNAN Cedex 9
Téléphone : 0468664132
Fax : 0468661516
cdif.perpignan@dgif.finances.gouv.fr

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Modification selon les énonciations d'un acte à publier





III . PIECES ADMINISTRATIVES

Délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2022 constatant la désaffectation définitive et lançant la procédure de déclassement du domaine public de l'emprise de 771 m² issue de la parcelle AS n°27

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an deux mille vingt-deux et le vingt juillet à vingt heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur GARCIA Nicolas, Maire.

Etaient présents : M. GARCIA Nicolas, Mmes BOUISSAC Sylvie, MIRAILLES Anne-Lise, M. FAJULA Jacques, Mmes OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, CANDILLE Sylvaine, PEZIN Annie, MM. STUBER Mathieu, MOLINA Francis, Mme NOGUES Catherine, M. SANCHEZ Thierry, Mme JIMENEZ Christelle, M. CERMENO Frédéric, Mmes CANTE Laetitia, PASTORE-TAVERNIER Virginie, MM. LEFEVRE Jean-Marie, POIRSON Jacques, SALGUERO Tony.

Absents ayant donné procuration : M. MANZANARES Pere à Mme CANDILLE Sylvaine, M. CASTANIER Roland à Mme CANTE Laetitia, M. WATTIER Fabrice à Mme NOGUES Catherine, Mme MATTIANI Rose-Marie à Mme PEZIN Annie, Mme PARRA Alicia à M. MOLINA Francis, Mme ARANDA Anabelle à M. GARCIA Nicolas, M. TRIVES André à Mme JIMENEZ Christelle, M. CAYROL Guillem à M. FAJULA Jacques, M. EL GHAOUAL Yacine à Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, M. SANCHEZ Joseph à M. POIRSON Jacques.

Absente : Mme MARTINEZ Marie.

Secrétaire de séance : Mme PEZIN Annie.

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

DEL10-200722

Nomenclature :

3.5

Domaine et Patrimoine

Autres actes de gestion du domaine public

ACCUSÉ RÉCEPTION

21 JUL. 2022

Télétransmission en Préfecture

**CONSTAT DE LA DÉSAFFECTATION, LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL D'UNE PARTIE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX DU MARCHÉ DE GROS, NOUVELLEMENT CADASTRÉE
AS n° 146 (ISSUE DE LA PARCELLE AS n° 27) EN VUE D'EN PERMETTRE ULTÉRIEUREMENT LA LOCATION PRIVATIVE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2241-1,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L. 2111-1 et suivants et ses articles L. 2141-1 et L. 2141-2,

VU le plan de division de l'immeuble bâti cadastré AS n° 27, mentionnant la création d'une emprise de 771 m² nouvellement cadastrée AS n° 146, sise ancien Marché de Gros et constituant une partie des anciens ateliers municipaux adossés au complexe industriel,

VU l'état des lieux,

Monsieur le Maire rappelle à son Conseil Municipal que la Commune d'ELNE a délocalisé ses ateliers municipaux sur une nouvelle unité basée à l'impasse El Moli, dans le secteur jouxtant la Zone d'Activités.

Il informe que le nettoyage et l'enlèvement de tout matériau de stockage ont permis de dégager une partie des anciens ateliers municipaux du Marché de Gros, adossés au complexe industriel et cadastrés AS n° 27. Une surface de 771 m² correspondant à l'aile gauche du bâtiment, située sous l'entreprise Del Vin, se trouve désormais libre de tout usage, n'étant plus affectée aux besoins du Centre Technique Municipal.

Elle pourrait donc faire l'objet, ultérieurement, d'une location privative du fait de la possibilité de la dissocier du reste du bâtiment en cloisonnant la partie intérieure restée ouverte ainsi que du fait d'un accès extérieur qui lui est propre.

.../...

.../...

Pour ce faire un plan de division d'ensemble de la parcelle AS n° 27 a été réalisé, faisant apparaître la création de la parcelle cadastrée AS n° 146, emprise bâtie d'une superficie de 771 m².

Monsieur le Maire propose donc de constater la désaffectation de toute mission de service public de cette surface, puis de lancer la procédure de déclassement du domaine public et classement dans le domaine privé afin de permettre à la Commune de la proposer ultérieurement à la location.

Monsieur le Maire demande donc à l'Assemblée de se motiver en la matière.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **CONSTATE** la désaffectation de la parcelle cadastrée AS n° 146 d'une superficie de 771 m² de sa mission de service public liée au Centre Technique Municipal, sis ancien Marché de Gros, adossé au complexe industriel.
- **DÉCIDE** de lancer la procédure en vue de permettre le déclassement du domaine public communal et le classement dans le domaine privé, de la parcelle cadastrée AS n° 146 d'une superficie de 771 m².
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'arrêté d'enquête publique à intervenir ainsi que tout acte et document en relation avec cette opération.
- **PRÉCISE** que le Conseil Municipal sera appelé à autoriser, au vu des conclusions du Commissaire enquêteur, le déclassement de cette surface.

Toute personne intéressée peut contester la légalité de la présente délibération dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et/ou de sa publication.

À cet effet, elle peut saisir le Tribunal administratif de MONTPELLIER (Espace Pitot - 6 Rue Pitot - 34063 MONTPELLIER CEDEX 02) d'un recours pour excès de pouvoir. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la délibération ou d'un recours hiérarchique le représentant de l'Etat dans le département. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit après l'écoulement d'un délai de deux mois suivant la réception de ce recours (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Fait à Elne, le 21 juillet 2022

P/ Monsieur le Maire empêché,

Le premier Adjoint,

Jacques FAJULA,





Arrêté municipal en date du 25 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Mairie
14 Boulevard Voltaire - B.P.11 - 66002 ELNE Cedex
Tél. 04 68 37 38 39
Courriel : mairieelne@ville-elne.com
Site : www.ville-elne.fr



ARR-UR29-251022	
Nomenclature :	8-3
	Domaines de compétences par thèmes
	Voirie

DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (et classement dans le domaine privé)

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 25 OCTOBRE 2022
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur
le **déclassement d'une partie de bâtiment de 771 m² issue de la parcelle AS n° 27**
(ancien atelier municipaux)
sise sur le **site de l'ancien Marché de Gros**
(actuellement située dans le domaine public communal)
en vue d'une location privative ultérieure

Le Maire de la Commune d'Elne,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU les articles 141-4 à 141-10 du Code de la Voirie Routière,
VU la loi du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques,
VU le décret n° 483-453 du 23 Avril 1985 modifié,
VU le décret n° 94-873 du 10 Octobre 1994 relatif à l'indemnisation des commissaires enquêteurs,
VU le décret n° 98-622 du 20 Juillet 1998 relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur prévues à l'article 2 de la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983 modifiée,
VU la délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2022 constatant la désaffectation définitive d'une emprise de 771 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie du bâtiment accueillant les anciens ateliers municipaux cadastré AS n° 27 et lançant la procédure de déclassement du domaine public communal en vue d'une location privative ultérieure,
VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,
VU la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Pyrénées-Orientales au titre de l'année 2022,

CONSIDÉRANT la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable au déclassement du Domaine Public d'une emprise de 771 m² issue de la parcelle cadastrée AS n° 27,

ARRÊTE

.../...

.../...

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique préalable au déclassement du domaine public de la Commune d'Elne d'une superficie de 771 m² (selon plan de division du géomètre) issue de la parcelle cadastrée AS n° 27 accueillant actuellement les anciens ateliers municipaux adossés au complexe industriel, en vue de la classer dans le domaine privé communal.

Cette enquête est destinée à recueillir les observations du public.

ARTICLE 2 : Le dossier mis à l'enquête comprend :

- 📄 une notice explicative
- 📄 des documents techniques (plans et photos du site)
- 📄 des pièces administratives (délibérations et arrêtés)

ARTICLE 3 : Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la Mairie pendant quinze jours consécutifs du vendredi 18 novembre 2022 au vendredi 2 décembre 2022 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h les lundis, mardis, jeudis et vendredis et le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h et faire enregistrer ses observations éventuelles.

ARTICLE 4 : Madame Valérie CASTRE, ingénieur en aménagement du territoire, inscrite sur la liste départementale d'aptitude, est désignée comme Commissaire Enquêteur pour les besoins de cette enquête qui s'ouvrira à la Mairie d'Elne.

Elle se tiendra à la disposition du public à la Mairie, les :

- vendredi 18 novembre 2022 de 14 h à 17 h
- vendredi 2 décembre 2022 de 14 h à 17 h

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet peuvent être directement consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Ce registre à feuillets non mobiles sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les observations formulées par écrit peuvent également lui être adressées par la Poste à la mairie, à l'adresse suivante : Maire d'ELNE, 14 Boulevard Voltaire, 66200 Elne, tél : 04.68.37.38.39 et non à son domicile personnel, mais de manière qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de l'enquête.

Les observations peuvent également être adressées par mail à l'adresse suivante : epancienctm@gmail.com en précisant l'objet de l'enquête et en spécifiant « à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur ».

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai fixé à l'article 3, le registre d'enquête sera clos par le Commissaire Enquêteur et ses conclusions seront déposées dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture.

ARTICLE 6 : Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie d'Elne où toute personne physique ou morale concernée pourra en avoir communication après en avoir fait la demande au maire dans les conditions prévues par la loi n° 78-753 du 17 Juillet 1978 relative à la liberté d'accès aux documents administratifs.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera affiché sur la borne numérique extérieure de la Mairie et sur les lieux (à savoir, sur le site de l'ancien Marché de Gros) au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Un avis d'enquête sera publié dans les mêmes conditions de délais sur le site internet de la commune : www.ville-elne.fr.

L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du Maire qui sera annexé au dossier d'enquête.

.../...

.../...

ARTICLE 8 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'autorité compétente, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 9 : Monsieur le Maire d'Elné et Madame le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Elné, le 25 octobre 2022

Le Maire,

Le Maire,

- Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que suivant les dispositions des articles R. 421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier, 6, rue Pitot – 34063 MONTPELLIER CEDEX, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.



Nicolas GARCIA

