

Enquête Publique préalable au

**Déclassement du Domaine Public Communal
d'une superficie de 731 m²
aile droite des anciens ateliers municipaux 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** délimitant le site, tels que les anciens ateliers municipaux.

Plus particulièrement, le **déplacement des services techniques municipaux** dans de nouveaux locaux situés sur le site de l'impasse El Moli, a permis de **libérer les bâtiments sur l'ancien marché de gros** (sur deux sites distincts). Ainsi, celui dit des « **ateliers du haut** », **adossé au complexe industriel**, cadastré AS n°27 n'accueille plus le service technique. Toutefois certaines zones à l'intérieur continuent de servir de stockage du matériel municipal mais aussi de **zone de prise de travail de la Communauté de Communes dans le cadre du service de collecte des ordures ménagères**.

Ce service intercommunal vient, lui aussi, de déménager dans les nouveaux bâtiments de l'impasse El Moli. Une emprise de **731 m² correspondant à l'aile droite du bâtiment est aujourd'hui vide** de toute affectation publique. Elle est aisément séparable du reste par la pose d'une cloison intérieure 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 ou encore d'hommage religieux. 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, une majeure partie du rez de chaussée du bâtiment est toujours classée dans le domaine public communal du fait qu'elle accueillait des missions de service public. La parcelle AS n°27 correspondant à la copropriété avec l'entreprise Mas DEL'VIN se compose de 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.

Seule la partie en rez de chaussée, constituant l'aile droite du bâtiment, d'une superficie de 731 m² délimitée selon un plan de division – arpentage réalisé par le géomètre, 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 **731 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 14 décembre 2022. L'objet est donc de **la classer dans le Domaine Privé communal 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'il appartenait 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.

L'aile gauche du second bâtiment adossé au complexe industriel a également été déclassée pour une surface de 771 m², suite à délibération du conseil municipal du 14 décembre 2022.

Comme sus indiqué, la Commune souhaite pouvoir déclasser à présent l'aile droite, du fait de la désaffectation des lieux suite au départ du service de collecte des ordures ménagères.

Ainsi, par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022, il a été constaté la désaffectation d'une surface de 731 m² qui se trouve désormais vierge de toute occupation.

Cette délibération 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 a pour 731 m² qui serait nouvellement cadastré.

Cette surface comprend les éléments suivants :

- un accès depuis l'extérieur (l'emprise n'est donc pas enclavée)
- des travées intérieures délimitées par un mur bahut et un grillage
- un tunnel d'accès par l'extérieur
- un local intérieur
- une pièce directement accessible par l'extérieur (anciens vestiaires et WC)

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 731 m² (voir plan de division en partie II), partie de la parcelle anciennement cadastrée AS n°27 (lot a) qui fera l'objet de l'affectation d'un nouveau numéro cadastral.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La dite enquête publique est réalisée selon l'arrêté municipal en date du 19 décembre 2022 qui en fixe les modalités.

Elle se déroule sur une durée de 15 jours consécutifs soit, du vendredi 13 janvier 2023 au vendredi 27 janvier 2023 inclus.

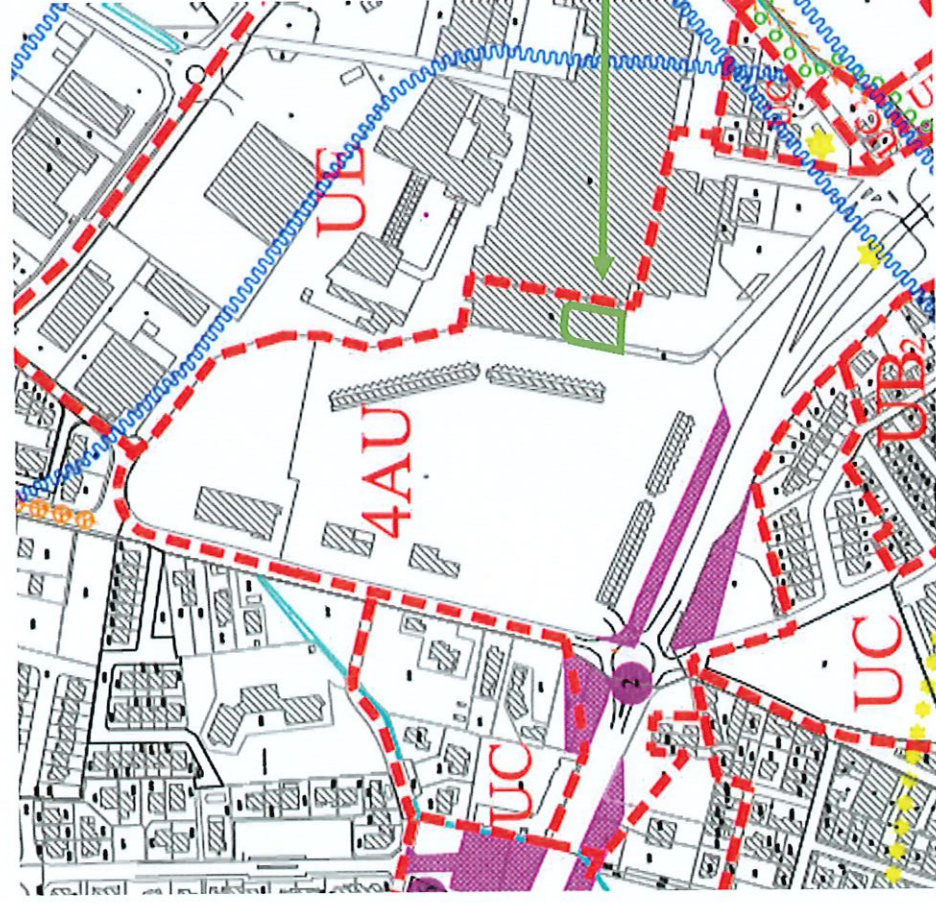
Madame Valérie CASTRE, Commissaire Enquêteur, se tiendra à la disposition du public les :

- vendredi 13 janvier 2023 de 14h00 à 17h00
- vendredi 27 janvier 2023 de 14h00 à 17h00

aux fins de recueillir toute observation sur ce dossier.

II. DOCUMENTS TECHNIQUES

EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU



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, espace public écologique, îlot de fraîcheur ...), et des habitations, hébergements hôteliers, activités tertiaires commerciale ou de services, 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 de la modification n°9 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 signalés 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. Les activités industrielles.

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

4. 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.

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

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.

2 - Voirie

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).

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.

PUBLIC

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

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.

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 ; les activités tertiaires, commerciales ou de services non nuisantes. L'urbanisation doit s'effectuer en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

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.

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

À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

6. 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.

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 4A : LES CONDITIONS DE DÉSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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 constitutives 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

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder : 13 m hors tout (soit R+3).

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

2. Hauteur absolue

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.

1. Définition de la hauteur

Les dispositions suivantes s'appliquent :

ARTICLE 4AV 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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).

RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

ARTICLE 4AV 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

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

AUX LIMITES SÉPARATIVES

ARTICLE 4AV 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

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.

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.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 4AV 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

Néant.

CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 4AV 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- 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.

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, out type de matériaux est accepté, l'aluminium naturel est cependant interdit.
- Les climatiseurs devront être encastres 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

- 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 bénéfice des parkings existants dont l'usage est mutualisé.
- 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'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.

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 I du présent règlement, et ce au moyen des ratios suivants :

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

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

2 - Clôtures :

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...)

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

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

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

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

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.

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.

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.

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 sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- 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).
- pour les autres constructions autorisées dans le secteur, tout projet devra se doter d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

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

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.

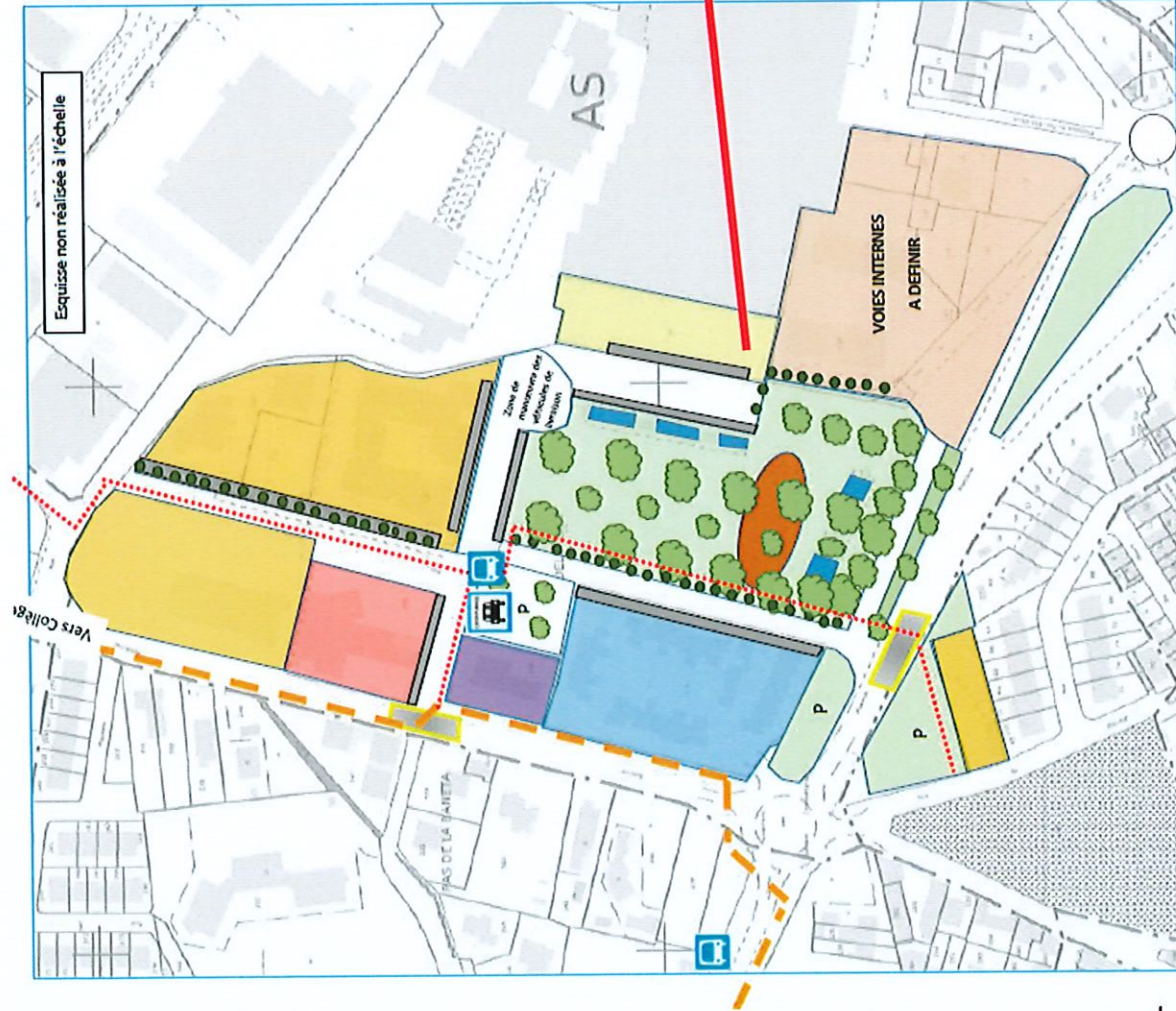
pour les constructions à usage d'activités tertiaires, commerces et services existants ou à créer : 1 place de stationnement pour 10 m² de la surface de plancher destinée à cet usage (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus. Toutefois, en cas de stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

stationnement insuffisant, ces équipements pourront bénéficier des parkings existants dont l'usage est mutualisé.

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

Il n'est pas fixé de COS.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN SECTEUR 4AU



LEGENDE SECTEUR 4AU

- Zone d'habitations
- Zone du centre de secours
- Espaces verts
- Zone d'habitations et commerces en pied d'immeu
- Restaurant existant
- Gendarmerie existante
- Traitement paysager des axes principaux de circulation
- Secteur potentiel dédié à la création d'une piste de sécurité routière
- possibilités de stationnements longitudinaux
- plateau traversant
- Arrêt navette CCAS
- Réseau de liaison douce
- zone de services publics, entrepôt de stockage ou d'intérêt collectif, ou d'habitations
- exemple de box à conserver
- voie piétonne
- arrêt covoiturage

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



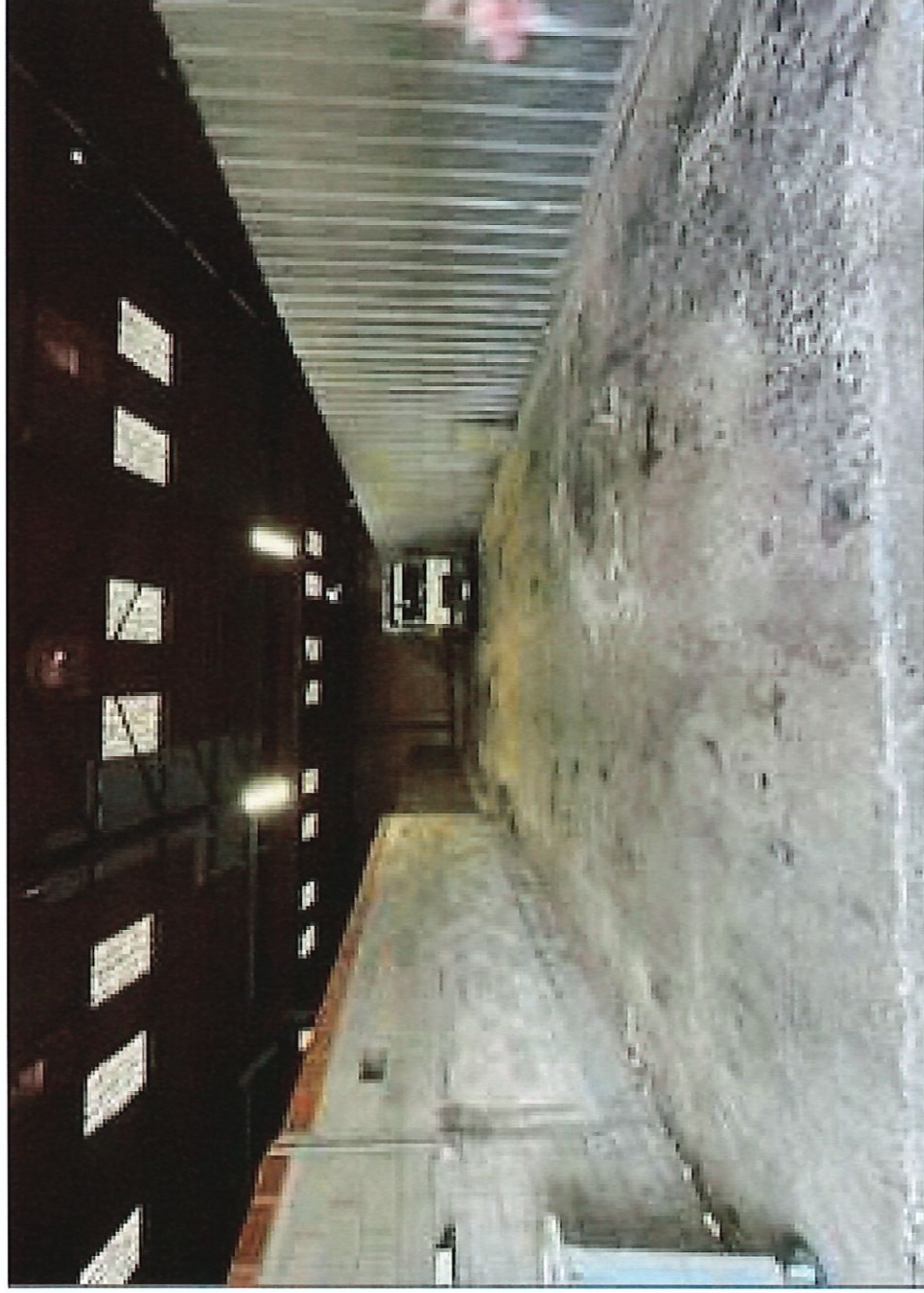
Photo état des lieux de la seule façade extérieure



Vue intérieure (montrant le local figurant au milieu de l'emprise)



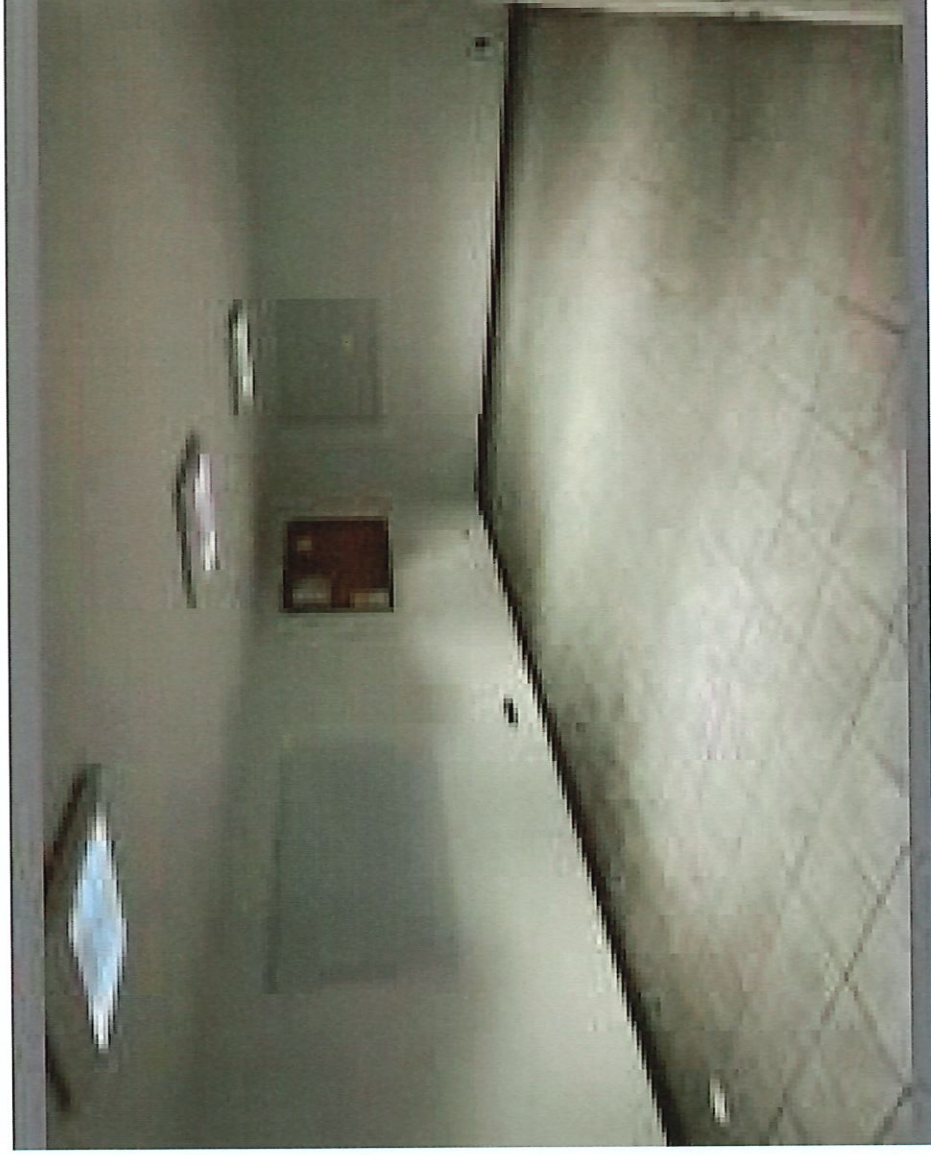
Vue intérieure (montrant la paroi du tunnel)



Vue intérieure (partie fermée par le grillage)



Vue intérieure du local



Vue intérieure des vestiaires avec WC





Extrait de plan cadastral et relevé de propriété

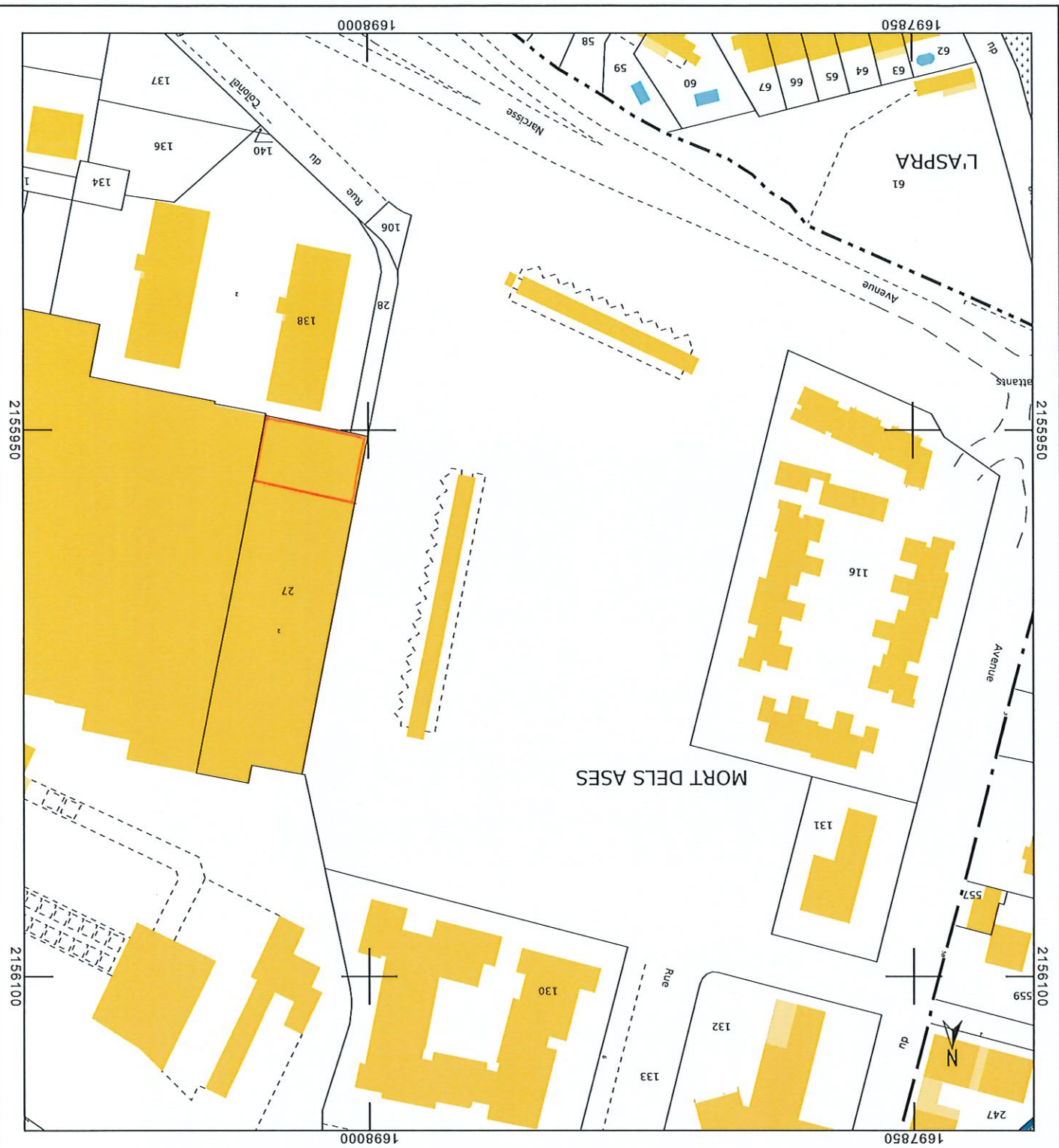
Département :
PYRÉNÉES ORIENTALES
Commune :
ELNE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle 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 Vermelle TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex 9
tél. 0468664132 - fax 0468661516
cdif.perpignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr





Plan de division de la parcelle AS n°27 faisant état de la création de la surface (a) de 731 m²

Département des Pyrénées-Orientales
Commune d'ELNE

Propriété cadastrée section AS n° 27
PLAN DE DIVISION-ARPENTAGE

Réf. : 19324 Date : 25/04/2022 Echelle : 1/200

DATE
25/04/2022
25/04/2022
25/04/2022
17/05/2022

NOUVEAU NUMÉROTAGE CADASTRAL
ANNULATIONS
ÉDITION INITIALE



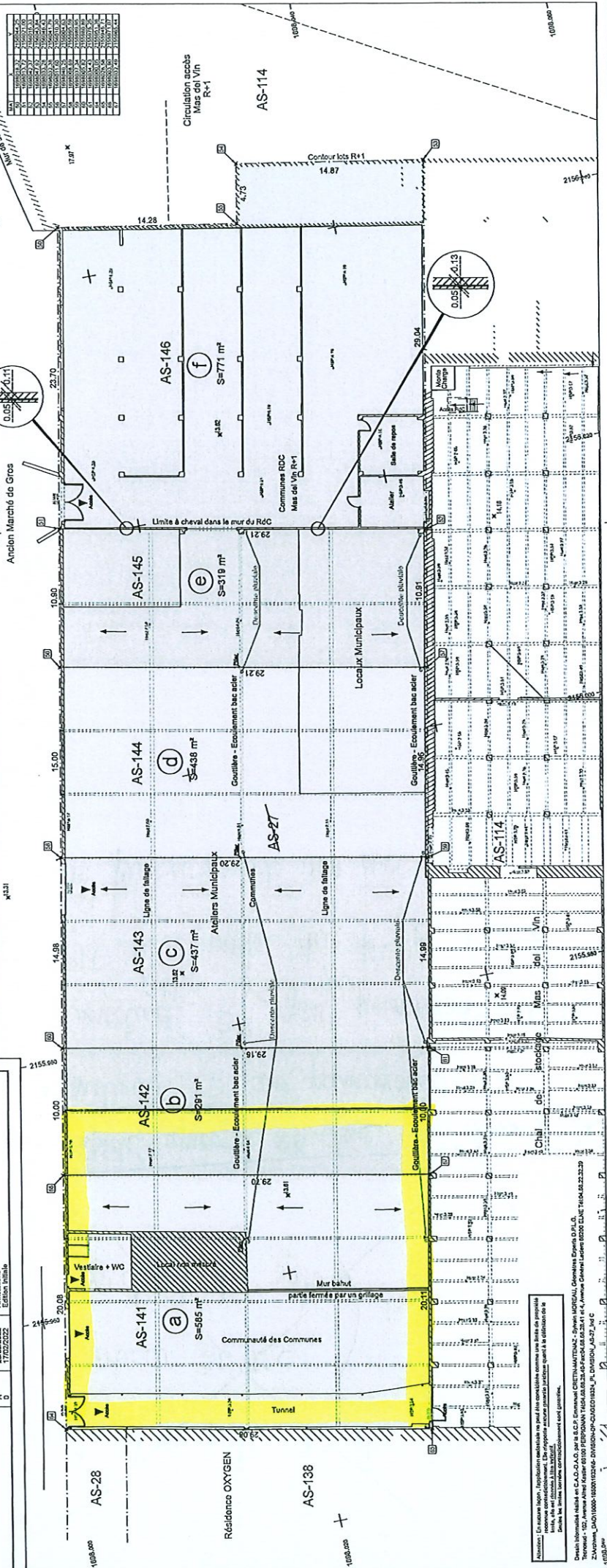
EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ
BYVAN MOREAU

NOTA: Division effectuée selon les données cadastrales existantes, tout preneur devra s'assurer de la validité de l'ensemble avant démolition, de même les données actuelles n'ont pas pu être reprises à ce titre toute association d'eaux pluviales devra être conservée sauf autre convention.

CADASTRE : Section AS, n° 27
Lieu-dit : "Mort des Ases"

Légende :
Application du parcelaire cadastral
Limite de division
Sommet de limite
Cote périmétrique
Altitudes NGF
Pente de toit

NOTA: Coordonnées des points exprimées dans le système de coordonnées géographiques (SIRGAS) ne doivent pas être prises en compte pour la définition physique et géométrique des limites issues du présent plan.



Attention : En cas de litige, l'arpenteur géomètre est seul responsable de la validité des données cadastrales. Toute contestation doit être adressée au service des impôts des particuliers (SIP) de la commune d'Elne, 100 rue de la République, 66100 Elne.

Droits réservés : 100 rue de la République, 66100 Elne, France. Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'arpenteur géomètre est formellement interdite.

III . PIECES ADMINISTRATIVES

Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022 constatant la désaffectation définitive et lançant la procédure de déclassement du domaine public de l'emprise de 731 m² issue de la parcelle AS n°27

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an deux mille vingt-deux et le quatorze décembre 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.

Étaient présents (17) : MM. GARCIA Nicolas, TRIVES André, FAJULA Jacques, MANZANARES Pere, Mme ARANDA Anabelle, MM. CASTANIER Roland, WATTIER Fabrice, Mmes PEZIN Annie, MATTIANI Rose-Marie, M. MOLINA Francis, Mme NOGUES Catherine, MM. SANCHEZ Thierry, CAYROL Guillem, Mme PARRA Alicia, M. CERMENO Frédéric, Mme CANTÉ Laetitia, M. POIRSON Jacques.

Absents ayant donné procuration (6) : Mme JIMENEZ Christelle à Mme CANTÉ Laetitia,

Mme OUTAOUKHTALT Hayat à M. FAJULA Jacques, Mme MIRAILLES Anne-Lise à M. GARCIA Nicolas, M. STUBER Mathieu à M. CAYROL Guillem, M. EL GHAOUAL Yacine à M. SANCHEZ Thierry,

Mme NOUNI Sabrina à Mme PARRA Alicia.

Absents excusés (2) : Mmes CANDILLE Sylvaine, PASTORE-TAVERNIER Virginie.

Absents (4) : Mme MARTINEZ Marie, MM. LEFEVRE Jean-Marie, SANCHEZ Joseph, SALGUERO Tony.

Secrétaire de séance : Mme PEZIN Annie.

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

Nomenclature : DE126-141222	3.5 Domaine et Patrimoine Autres actes de gestion du domaine public
--	--

CONSTAT DE LA DÉSFFECTATION,
ET CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL
D'UNE SURFACE DE 731 M², AILE DROITE DU BÂTIMENT DES ANCIENS
ATELIERS MUNICIPAUX AU MARCHÉ DE GROS (ISSUE DE LA PARCELLE
AS n° 27) EN VUE D'EN PERMETTRE UN USAGE PRIVATIF ULTÉRIEUR

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 projet de division de la parcelle cadastrée AS n°27, mentionnant la création d'une emprise de 731 m² constituant l'aile droite du bâtiment 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 conservé pour partie, dans ses anciens ateliers municipaux adossés au complexe industriel, une vocation de service public, notamment du fait de l'accueil du service intercommunal de ramassage des ordures ménagères sur l'aile droite du bâtiment. Il rappelle également que cette situation n'était que transitoire eu égard à la création dans les récents locaux du Centre Technique Municipal, d'un nouvel espace de stationnement et de prise de travail de ce service intercommunal.

Il informe de la prise de possession effective des lieux dans les nouveaux locaux, ce qui libère l'ensemble de l'aile droite des anciens locaux. En conséquence, une surface de 731 m² se trouve désormais libre de tout usage et n'est plus affectée à une mission de service public.

Elle pourrait donc faire l'objet d'un usage privé du fait d'une part, de la possibilité de la dissocier du reste du bâtiment en cloisonnant la partie intérieure et d'autre part, du fait de l'existence d'un accès extérieur qui lui est propre.

.../...

Un projet de division de la parcelle AS n° 27 a été réalisé, faisant apparaître la création d'une superficie de 731 m² qui sera ultérieurement cadastrée afin d'être pleinement identifiée.

Monsieur le Maire propose donc de constater la désaffectation de toute mission de service public de cette surface, puis de lancer la procédure de sortie du domaine public communal afin de permettre à la Commune de la proposer ultérieurement à un usage privé.

Il demande à l'Assemblée de se motiver en la matière.

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

- **CONSTAT** la désaffectation effective de la mission de service public, suite au déménagement du service de ramassage des ordures ménagères, sur une emprise de 731 m² correspondant à l'aile droite de l'ancien Centre Technique Municipal, adossé au complexe industriel, sis ancien Marché de Gros.

- **DÉCIDE** de lancer la procédure en vue de permettre le déclassement du domaine public communal et le classement dans le domaine privé, de cette superficie de 731 m² à détacher de la parcelle cadastrée AS n° 27.

- **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 afin de la sortir définitivement du Domaine Public.

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 Pitol - 6 Rue Pitol - 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 "Télerecours Citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

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

Le Maire,
Nicolas GARCIA,



La secrétaire de séance,
Anne PEZIN,

Télétransmission en Préfecture le : 15 DEC. 2022
Accusé réception télétransmission le : 15 DEC. 2022
Publication électronique le : 16 DEC. 2022

Arrêté municipal en date du 19 décembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique



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

ARR-UR30-191222	Nomenclature :
8-3	Domaines de compétences par thèmes
	Voirie

ACCUSÉ RÉCEPTION
21 DEC. 2022
Télétransmission en Préfecture

DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
(et classement dans le domaine privé)
ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 19 DECEMBRE 2022
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur
le déclassement d'une partie de bâtiment de 731 m² issue de la parcelle AS n°27
(anciens ateliers municipaux)
sise sur le site de l'ancien Marché de Gros
(actuellement située dans le domaine public communal)
en vue d'un usage privé ultérieur

Le Maire de la Commune d'Elme,
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 14 décembre 2022 constatant la désaffectation définitive d'une emprise de 731 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'un usage privatif ultérieur,
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 731 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 731 m² (selon plan de division du géomètre) issue de la parcelle cadastrée AS n°27, aile droite des 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 13 janvier 2023 au vendredi 27 janvier 2023 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de 9h à 12h et de 14h à 17h les lundis, mardis, jeudis et vendredis et le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h. 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 13 janvier 2023 de 14h00 à 17h00
- vendredi 27 janvier 2023 de 14h00 à 17h00

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 : spanciencm@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

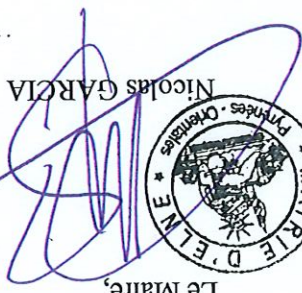
.../...

.../...

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'arrêt 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 19 décembre 2022

Le Maire,

Nicolas GARCIA




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 Pilot - 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.