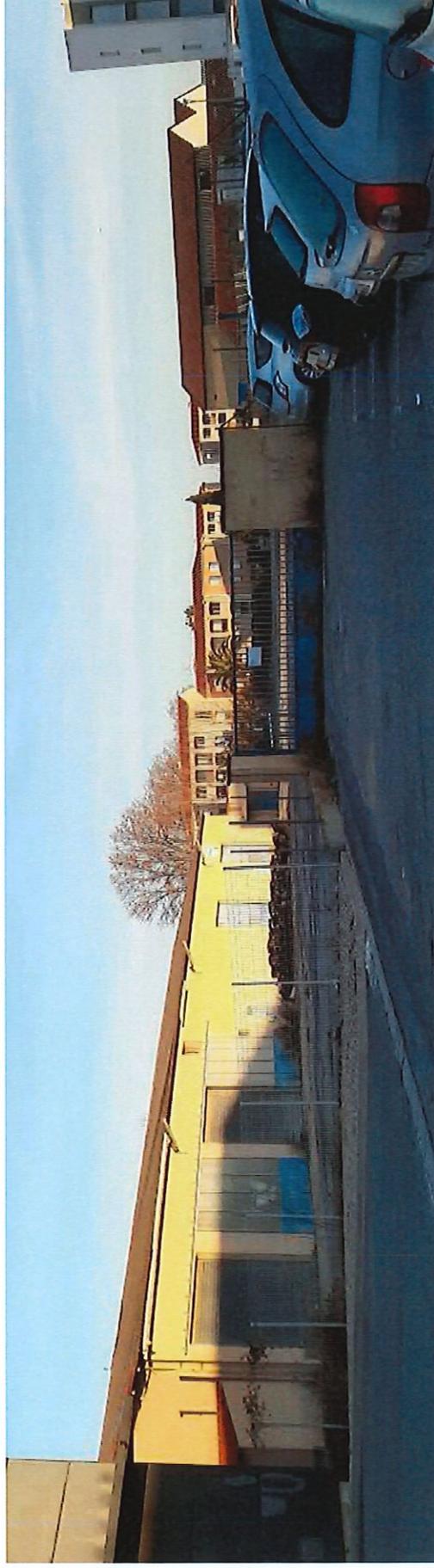


**Enquête Publique préalable au
Déclassement du Domaine Public Communal d'une superficie de
6331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros -
ateliers municipaux désaffectés
(à dégager de la parcelle actuellement cadastrée AS n°133)**



en vue de sa cession ultérieure

I. NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE :

La Municipalité a défini au sein de son projet de territoire, un axe en matière de logement visant à **développer l'habitat sans chercher systématiquement à conquérir de nouveaux territoires au détriment de l'agriculture**. Elle s'est donc plutôt recentrée sur le tissu urbain existant, par des actions sur le bâti du cœur de ville mais aussi sur les **dents creuses** par des actions sur les espaces à requalifier tels que le **secteur de l'ancien Marché de Gros** objet du présent dossier.

L'objectif est donc de poursuivre la reconversion de ce site déjà lancée en 2011, puis en 2016, en insistant notamment sur la création de **nouveaux programmes immobiliers** et de rénovation lorsque le foncier le permet.

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. Cette OAP fait actuellement l'objet de nouveaux ajustements via la modification n°9 qui permettra de donner des possibilités d'habitat en lieu et place des ateliers municipaux situés au fond du site (voir schéma des orientations d'aménagement en secteur 4AU en partie II). Elle fixe les grandes lignes d'aménagement urbain et paysager du site et constitue la base des futurs projets.

Sur cet espace, un emplacement de 6 331 m² a été prévu pour la construction de logements collectifs au fond du futur parc urbain, en face des groupes d'habitations existants, le long de la rue Camille Cabana et dans le prolongement du centre de secours des pompiers. Cet emplacement se situe en lieu et place des anciens ateliers municipaux.

Au regard de cette orientation, l'équipe municipale s'est positionnée par délibération le 22 septembre 2021 sur la cession de cette emprise à une société spécialisée afin de permettre la création d'un programme de logements collectifs.

Cette future vente permettra donc de répondre à un besoin de logements en accession et en location sociale. Mais elle serait aussi le moyen de trouver une partie du financement nécessaire à la mise en œuvre des projets urbains de la ville d'ELNE. En effet, considérant la situation financière de la Commune ainsi que la nécessité de remettre à flot la trésorerie, il est devenu nécessaire d'aliéner des biens présentant une valeur marchande certaine.

Toutefois, cet espace est toujours classé dans le domaine public communal. Il comprend les bâtiments des anciens ateliers municipaux et se trouve inclus dans la parcelle AS n°133 correspondant à l'ancien Marché de Gros (voir extrait de plan cadastral en partie II).

Une procédure de déclassement du domaine public est donc nécessaire avant toute cession. 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 **6 331 m²** correspondant à une emprise située sur le site de l'ancien Marché de Gros, le long de la rue Camille CABANA, dans le prolongement du centre de secours des pompiers, à détacher de la parcelle cadastrée AS n°133 sur laquelle se trouve l'ensemble du site du marché de gros, lieu ouvert au public, **en vue de la classer dans le Domaine Privé communal.**

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

La majeure partie du site de l'ancien Marché de Gros figure sur le plan cadastral actuel, sous la forme d'une seule et même parcelle cadastrée AS n°133 d'une surface totale de 03ha 24a 72ca. Cette parcelle intègre dans son emprise, d'anciens box agricoles loués pour partie à des associations, le grand espace bétonné non bâti, la rue Camille Cabana ainsi que les bâtiments du Centre Technique Municipal.

Cette parcelle appartient à la Commune d'ELNE, personne publique et bien qu'ayant plusieurs affectations (lieu ouvert à tous ou affecté à d'anciennes missions de service public, tels que les ateliers municipaux), elle est issue du Domaine Public Communal.

Comme sus indiqué, la Commune souhaite pouvoir procéder à la vente d'une emprise de 6 631 m² issue de cet espace et correspondant aux anciens ateliers municipaux et leurs abords. En effet, depuis plus de deux ans ce service se situe désormais au Centre Technique Municipal situé à l'impasse « El Moli », dans la zone d'activités et les bâtiments sont donc vides de toute occupation et fermés. L'objectif serait de maintenir une seule emprise de 2ha 61a 41ca (26 141 m²) dans le Domaine Public Communal (soit 32 472 m² - 6631 m²).

Il a donc été lancé, par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2021, la procédure de désaffectation du domaine public de ladite emprise. Un arrêté municipal a été pris le 20 octobre 2021 interdisant l'arrêt, le stationnement et la circulation des véhicules et piétons sur l'emprise de 6331 m². Des barrières de chantier types « Heras » ont été apposées condamnant l'accès au site par la rue Camille Cabana. De même, le portail d'accès principal a été fermé à l'aide d'un cadena. Un constat de l'effectivité des mesures matérielles de désaffectation a été réalisé par la Police Municipale le 27 octobre 2021. Par délibération du 17 novembre 2021, il a été constaté la désaffectation définitive de l'emprise de 6331 m² et décidé de lancer la procédure préalable, en vue d'en permettre le déclassement du domaine public communal.

Un projet de division a été établi par la SCP CRETIN MAITENAZ MOREAU à l'échelle 1/500^{ème}, faisant apparaître la création du lot A pour 6331 m² réservé à une future vente. Cette surface a été établie afin de laisser une emprise de 8,50 m de large correspondant à la continuité de la rue Camille Cabana.

Cette surface à créer comprend les éléments suivants :

- Un espace bétonné à plat
- Les anciens bâtiments, des anciennes surfaces de stockage extérieur et des parties internes encore grillagées pour partie, accueillant autrefois une serre pour les besoins du service « espaces verts ».

Ainsi, la parcelle de forme quasi rectangulaire, avec un angle arrondi, a été nouvellement définie comme suit :

- Au Nord : alignement sur le canal existant du côté de la rue des Platanes
- A l'Ouest : alignement le long de la rue Camille Cabana
- Au Sud : mitoyenneté avec la parcelle du Centre des Pompiers

- Au l'Est : alignement sur le canal existant le long de l'avenue du Maréchal Juin

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 une nouvelle fois en cours de réajustement par la 9^{ème} modification. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des aménagements urbains, équipements publics, culturels... habitat, activités tertiaires, commerciales ou de services non nuisant et fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation globale dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

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 6 331 m² (voir plan de division en partie II), partie de la parcelle anciennement cadastrée AS n°133 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 25 janvier 2022 qui en fixe les modalités.

Elle se déroule sur une durée de 16 jours soit, du lundi 14 février 2022 au mardi 1^{er} mars 2022 inclus.

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

- Lundi 14 février 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 1^{er} mars 2022 de 14h00 à 17h00

aux fins de recueillir toute observation sur ce dossier.

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 IAU 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

Orientations d'Aménagement et de Programmation
sur le site de l'ancien Marché de Gros
"Schéma de principes"

Parcelle à créer

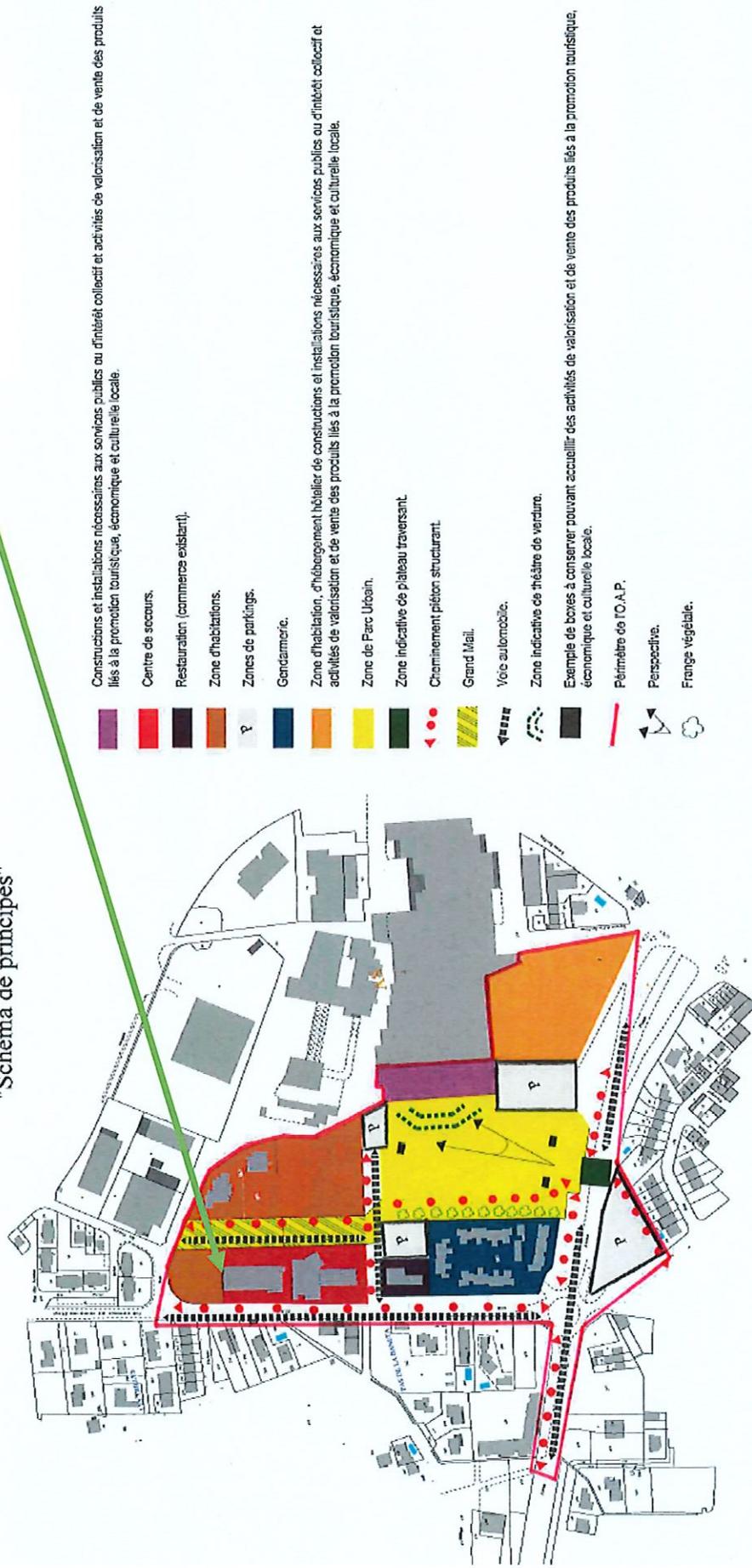


Photo état des lieux depuis l'intérieur du marché de gros



Photo état des lieux depuis l'entrée de la rue Camille Cabana

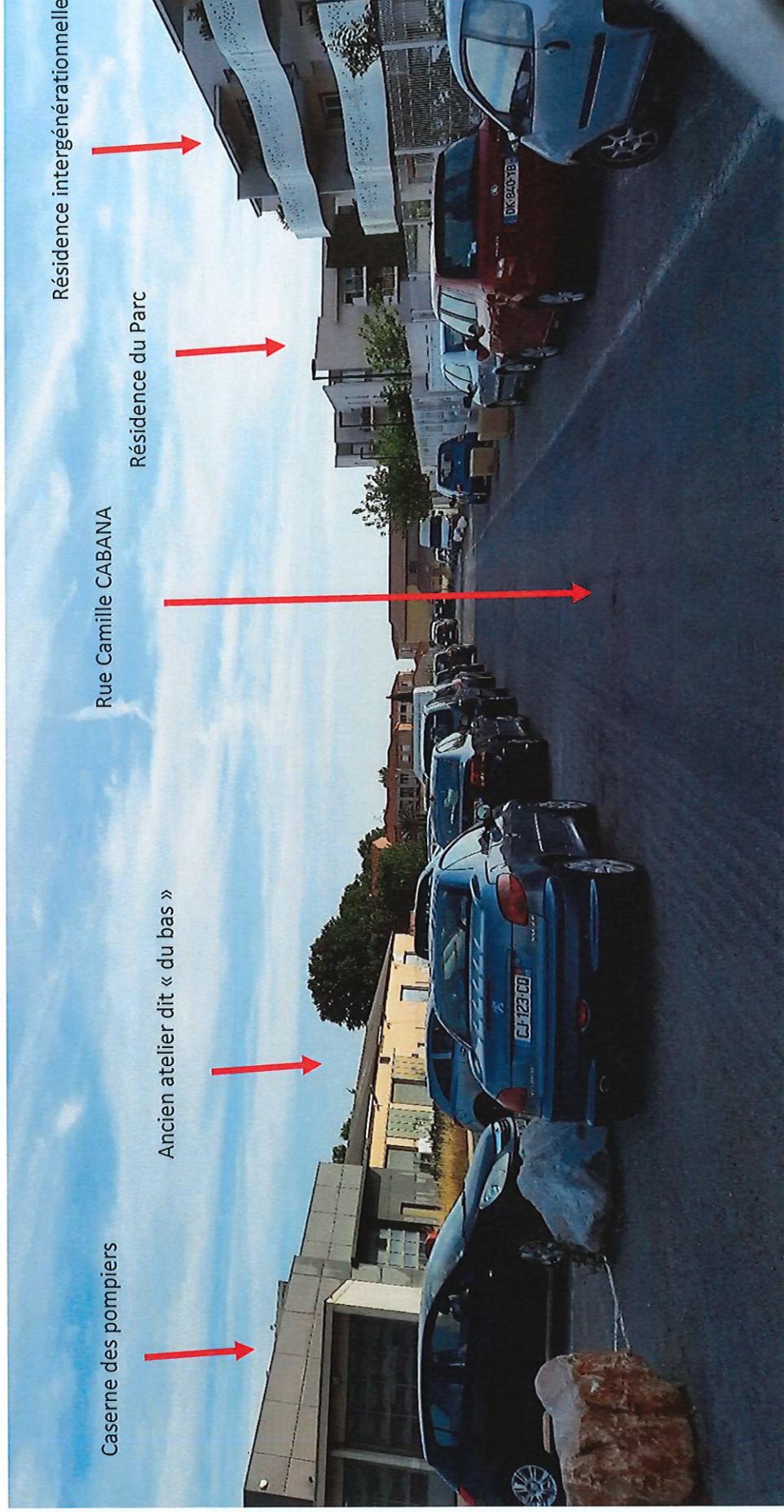


Photo état des lieux (depuis les ateliers municipaux)

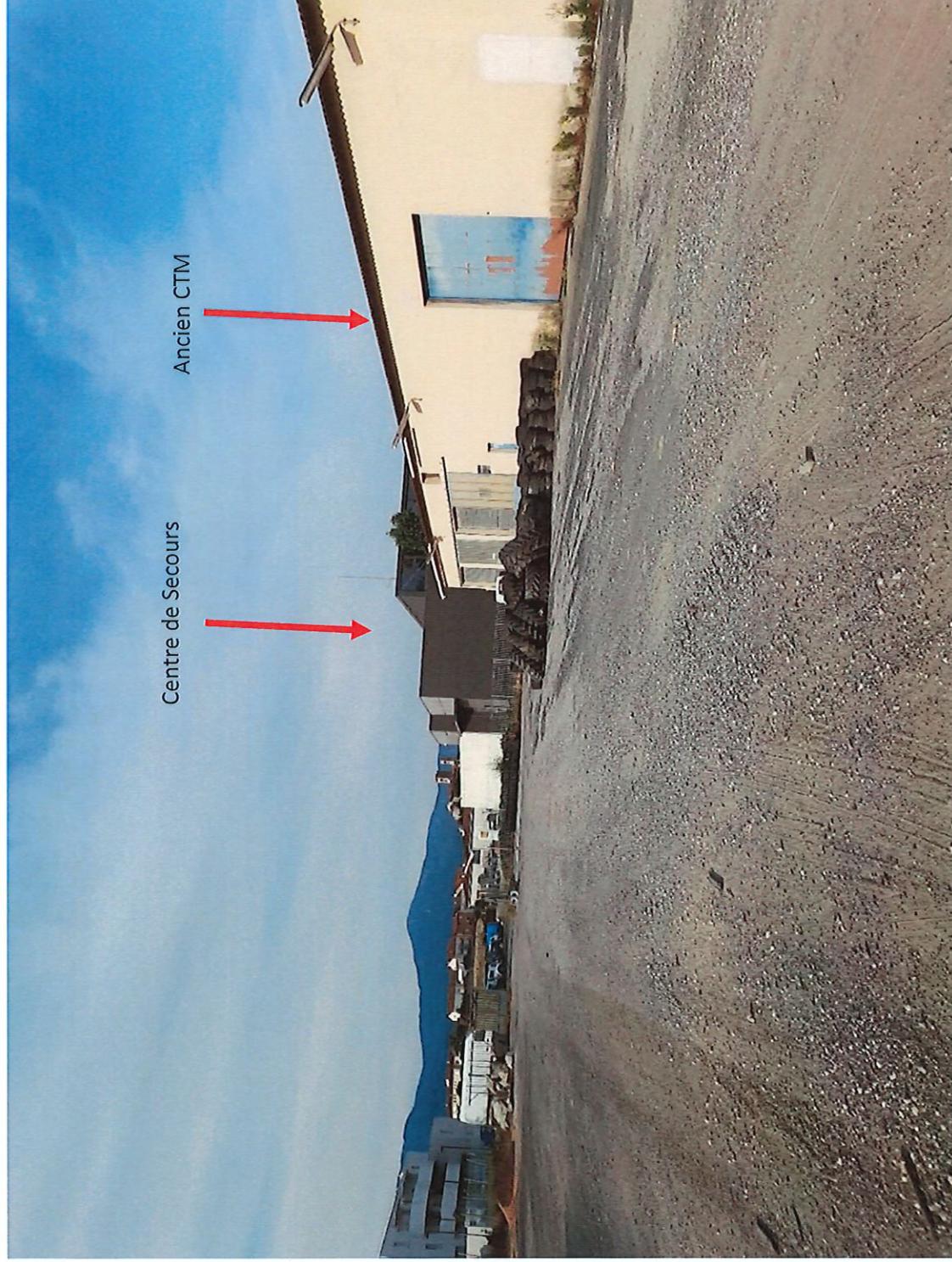


Photo état des lieux (depuis le futur parc urbain au centre du marché de gros)

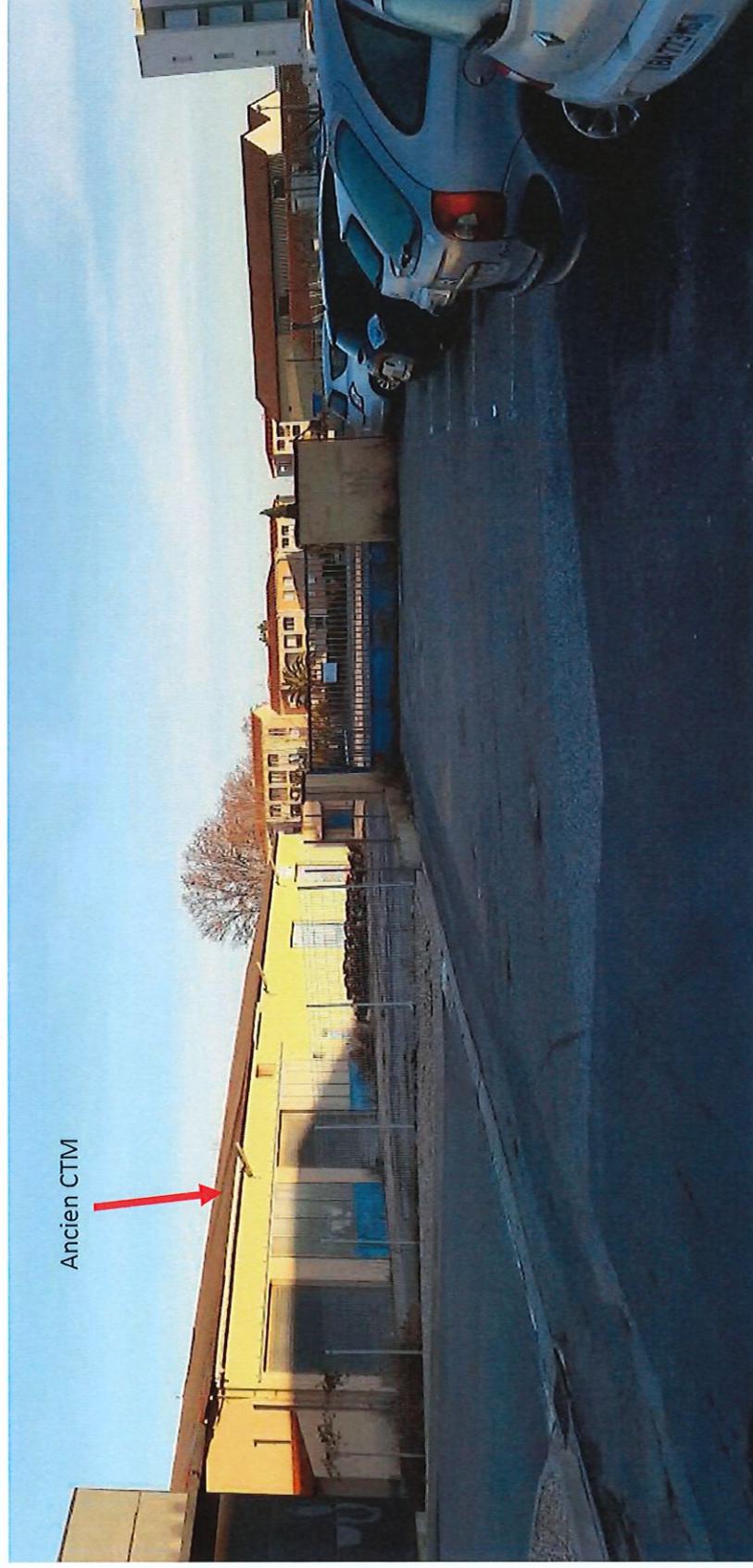


Photo état des lieux (depuis le milieu de la rue Camille Cabana)



Extrait de plan cadastral et relevé de propriété

Département :
Pyrénées Orientales

Commune :
ELNE

Section : AS
Feuille : 000 AS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 15/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

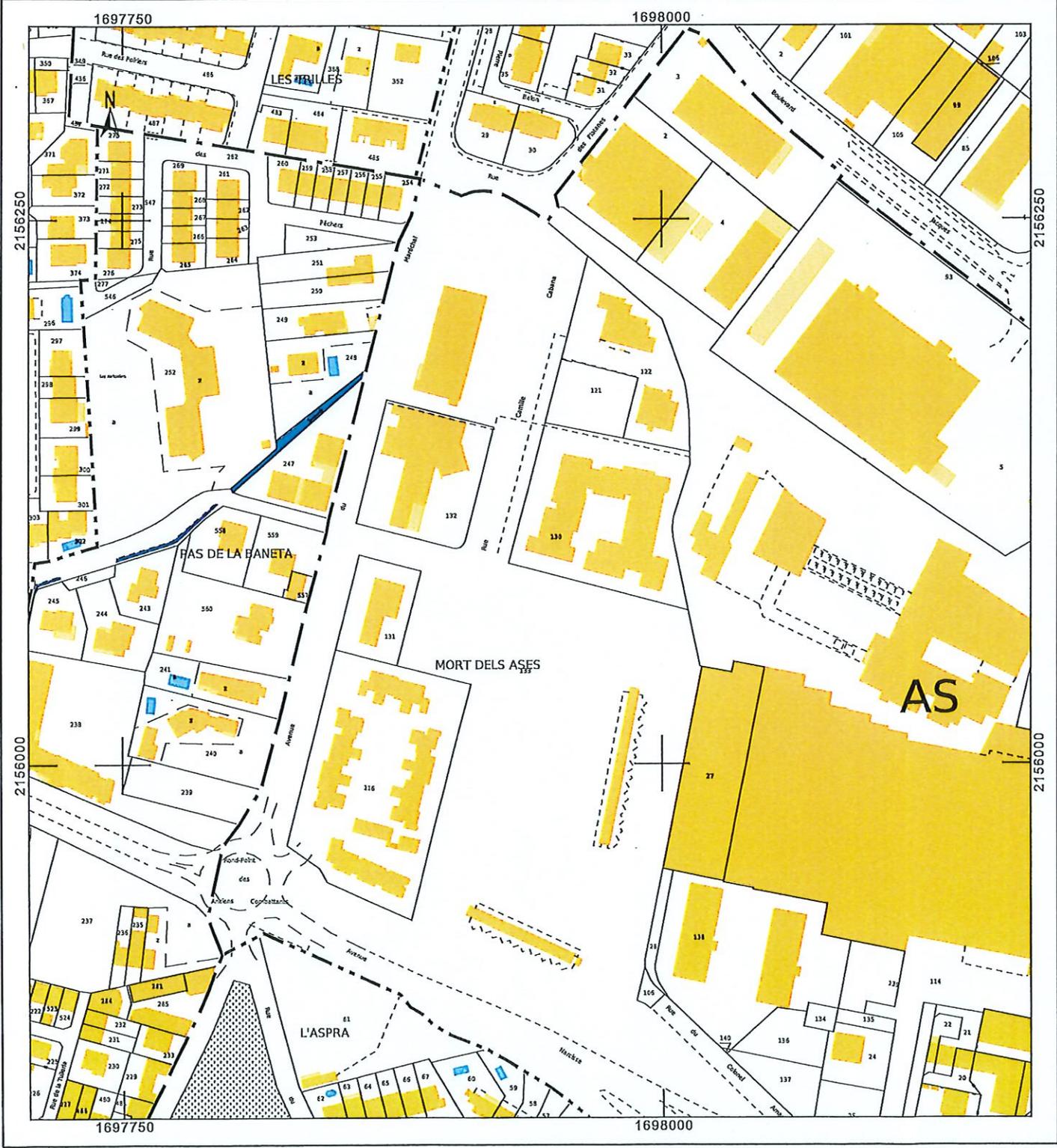
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

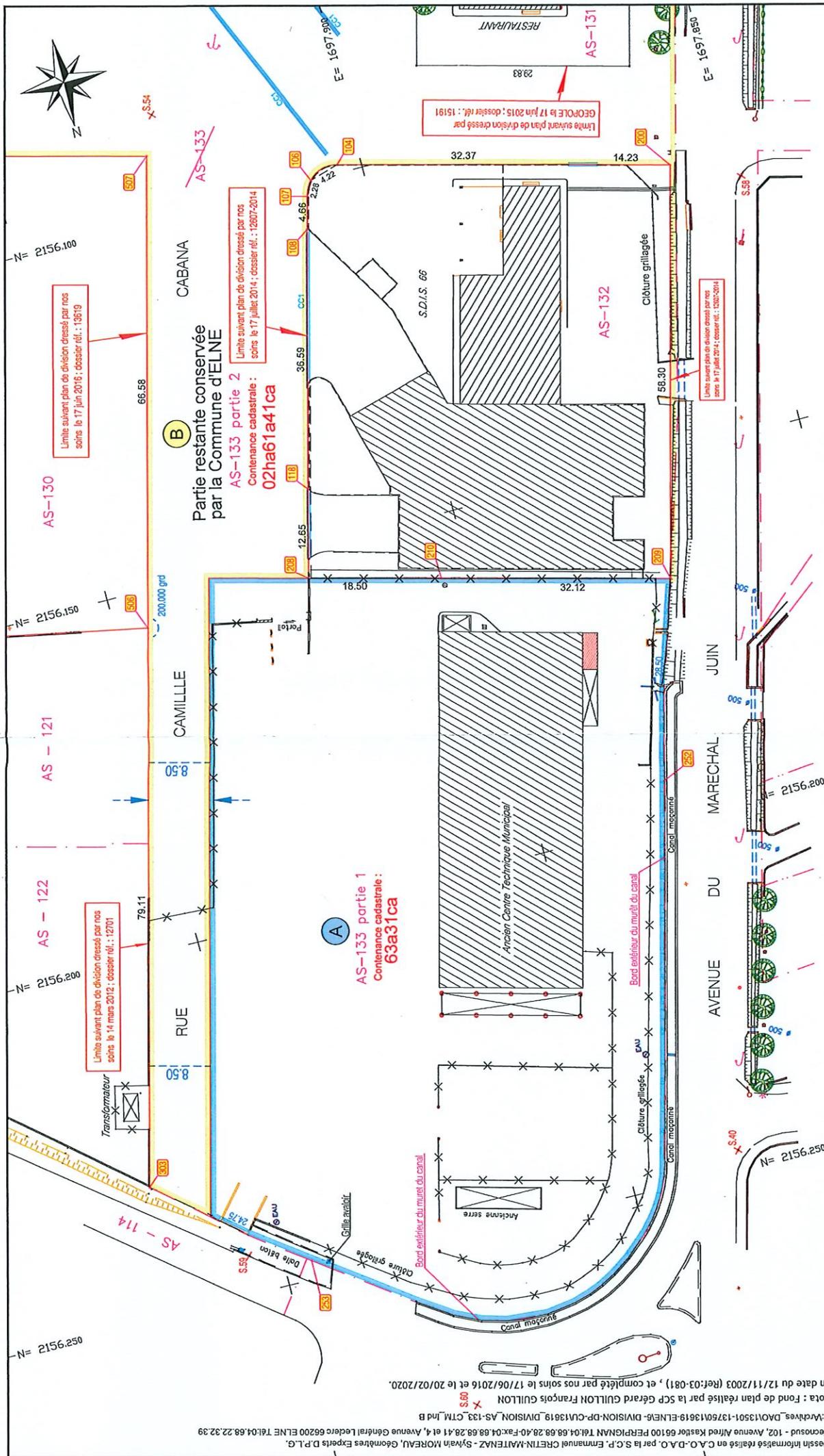
Annexe L
Point 9
ACCUSÉ RÉCEPTION
23 SEP. 2021
Télétransmission en Préfecture



ANNEE DE MAJ 2020		DEP DIR 66 0	COM 065 ELNE	TRES 007	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +00009												
Propriétaire MAIRIE		66200 ELNE		COM COMMUNE D ELNE															
		PBBLR																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION				LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Fenillet	
87	AS	133	MORT DELS ASE	B062	0001	1065A		S			3 24 72	0							
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Plan de division de la parcelle AS n°133



Dessin informatisé réalisé en C.A.-D.A.O. par la S.C.P. Emmanuel CRETIN-MAITENAZ - Sylvain MOREAU, Géomètres Experts D.P.L.G. Technosud - 102, Avenue Alfred Kastler 65100 PÉRIPIGNAN Tél:04.68.68.28.40-Fax:04.68.68.28.41 et 4, Avenue Général Ledecq 66200 ELNE Tél:04.68.22.32.39 Z:\Archives_DAO\13501-13760113619-ELNE- DIVISION-DP-CM13819-DIVISION-AS-133-CTM-1nd B

Nota : Fond de plan réalisé par la SCP Gérard GUILLOIN François GUILLOIN en date du 12/11/2003 (Réf:03-081), et complété par nos soins le 17/06/2016 et le 20/02/2020.

Limites suivant plan de division dressé par nos soins le 17 juin 2016; dossier réf.: 13619

Limites suivant plan de division dressé par nos soins le 17 juillet 2014; dossier réf.: 12807-2014

Limites suivant plan de division dressé par nos soins le 17 juin 2015; dossier réf.: 15191

Limites suivant plan de division dressé par nos soins le 17 juillet 2014; dossier réf.: 12807-2014

Limites suivant plan de division dressé par nos soins le 17 juin 2016; dossier réf.: 13619

AS-133 partie 1
Contenance cadastrale : **63a31ca**

AS-133 partie 2
Contenance cadastrale : **02ha61a41ca**

AS-130

AS-121

AS-122

AS-132

AS-131

AS-114

Nota : Les Surfaces sont calculées dans un périmètre apparent et cadastral, n'ayant pas fait totalement l'objet d'un bornage

Attention : En aucune façon, l'application cadastrale ne peut être considérée comme une limite de propriété reconnue contractuellement. Elle n'apporte aucune garantie juridique quant à la définition de la limite, elle est donnée à titre indicatif. Seules les limites bornées contractuellement sont garanties.

CADASTRE : Section AS, n° 133
Lieu-dit : "Ancien Marché de Gros"

Légende :
Application parcellaire cadastrale

Département des Pyrénées-Orientales		Commune d'ELNE		Propriété cadastrée section AS n° 133		PROJET DE DIVISION	
Réf. : 13619		Date : 20/02/2020 (DM)		Echelle : 1/500			
Index	Date	Modifications					
B	29/03/2021	Nouvelle division					
A	26/03/2021	Nouvelle division					
O	20/02/2020	Etat Initial					

NOTA : Coordonnées des points exprimées dans le système RGF 99 (CG43). En aucun cas le rattachement à ce système ne prévaut sur la définition physique et géométrique des limites issues du présent plan.

III . PIECES ADMINISTRATIVES

Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2021 lançant la procédure de désaffectation de l'emprise de 6331 m²

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an **deux mille vingt un** et le **vingt-deux septembre**, 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 : M. GARCIA Nicolas, Mme BOUISSAC Sylvie, M. TRIVES André, Mme MIRAILLES Anne-Lise, M. FAJULA Jacques, Mmes OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, ARANDA Anabelle, M. CASTANIER Roland, Mme CANDILLE Sylvaine, M. WATTIER Fabrice, Mme PEZIN Annie, M. STUBER Mathieu, Mme MATTIANI Rose-Marie, M. MOLINA Francis, Mmes NOGUES Catherine, JIMENEZ Christelle, M. CAYROL Guillem, Mme PARRA Alicia, M. CERMENO Frédéric, Mme CANTE Laetitia, M. EL GHAOUAL Yacine, Mme MONTHEIL Yannick, MM. GLIN Gilles, HIGUERO Charles, RAUCOULE Claude, Mme MARTINEZ Marie.

Absents ayant donné procuration : M. MANZANARES Pere à Mme CANDILLE Sylvaine, M. SANCHEZ Thierry à M. GARCIA Nicolas, Mme BERTRAND-PLANES Roselyne à M. HIGUERO Charles.

Secrétaires de séance : M. EL GHAOUAL Yacine, Mme PEZIN Annie.

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

DEL09-220921

Nomenclature :

3-5

Domaines et Patrimoine

Autres actes de gestion du Domaine Public

ACCUSÉ RÉCEPTION

23 SEP. 2021

Télétransmission en Préfecture

**LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉSAFFECTION
D'UNE EMPRISE DE 6 331 M², PARTIE DE PARCELLE CADASTRÉE AS n° 133,
ISSUE DU SITE DE L'ANCIEN MARCHÉ DE GROS,
CORRESPONDANT À L'ANCIEN CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL
ET SES ABORDS, SIS RUE CAMILLE CABANA
EN VUE D'EN PERMETTRE LA CESSION ULTÉRIEURE**

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 Local d'Urbanisme et notamment sa modification n°7 modifiant les orientations d'aménagement particulières sur le site de l'ancien Marché de Gros,

VU la délibération du 7 avril 2021 décidant de lancer la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme afin de réajuster les orientations d'aménagement particulières et de permettre ainsi des nouveaux projets d'habitat sur les parcelles de l'ancien Centre Technique Municipal,

VU le document de division du géomètre expert de la parcelle cadastrée AS n° 133 créant le lot A d'une superficie de 6.331 m² comprenant l'ancien Centre Technique Municipal et ses abords, sis, rue Camille Cabana,

VU l'état des lieux,

Monsieur le Maire rappelle à son Conseil Municipal que les anciens ateliers municipaux, situés entre la rue Camille Cabana et l'avenue du Maréchal Juin ne sont plus utilisés en tant que tel et l'emprise correspondante pourrait représenter un réel potentiel de transformation d'une friche en projet immobilier à vocation de logements.

De plus, l'aire de lavage du nouveau Centre Technique Municipal étant désormais opérationnelle, le service des bennes à ordures ménagères de la Communauté de Communes n'a plus lieu d'utiliser ces anciennes installations, ce qui rend les abords tout comme le bâtiment, vierges de toute occupation.

.../...

.../...

Toutefois ce bien relève toujours du Domaine Public Communal et ne peut donc être cédé sans procédure préalable de désaffectation et de déclassement. Une parcelle correspondante doit donc être créée pour mener à bien cette procédure.

Pour ce faire, le géomètre expert vient de présenter un projet de division de la parcelle AS n° 133 permettant la création du lot A d'une superficie de 6.331 m².

Monsieur le Maire rajoute que la sortie effective du bien du Domaine Public est conditionnée par sa désaffectation matérielle préalable, afin de constater la déchéance de l'intérêt public. Il y aura lieu d'interdire d'une part l'arrêt, le stationnement et la libre circulation de tous véhicules et piétons sur ladite parcelle et d'autre part de poser des barrières ou autre dispositif condamnant ainsi l'accès au site.

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

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **DÉCIDE** de lancer la procédure de désaffectation de l'emprise de 6.331 m² à détacher de la parcelle cadastrée AS n° 133 sise lieu-dit « Mort dels Ases », sur le site de l'ancien Marché de Gros et correspondant à l'ancien Centre Technique Municipal et ses abords sis, rue Camille Cabana.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents en relation avec cette opération.
- **PRÉCISE** que le Conseil Municipal sera appelé à se prononcer ultérieurement afin de constater la désaffectation effective et définitive et de lancer la procédure de déclassement.
- **VOTE** : Pour : 24
Contre : 5 (Bertrand-Planes, Montheil, Glin, Higuero, Raucoule)

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 23 septembre 2021
P/ Monsieur le Maire empêché,
Le premier Adjoint,
Jacques FAJULA



**Arrêté municipal du 20 octobre 2021 interdisant l'arrêt, le stationnement et la circulation des véhicules et piétons
(et constat de police municipale du 27 octobre 2021)**



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-PM25-201021

Nomenclature :

6 -1-5

Libertés publiques et pouvoirs de police

Police municipale

Autres

**DÉSFFECTATION d'une EMPRISE de 6.331 m²
sur le SITE de l'ANCIEN MARCHÉ de GROS**

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 20 OCTOBRE 2021

Interdisant l'arrêt, le stationnement et la circulation des véhicules et piétons
sur l'emprise de 6.331 m² issue de la parcelle anciennement cadastrée AS n° 133
sise ancien Marché de Gros

Le Maire de la Commune d'Elne,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2213-2,

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 Code de la Voirie Routière et notamment son article L. 141-3,

VU la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021 décidant de lancer la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme afin de réajuster les orientations d'aménagement particulières et de permettre ainsi des nouveaux projets d'habitat notamment sur les parcelles de l'ancien Centre Technique Municipal,

VU le document de division du géomètre expert de la parcelle cadastrée AS n° 133 créant le lot A d'une superficie de 6.331 m² comprenant l'ancien Centre Technique Municipal et ses abords, sis rue Camille CABANA,

VU la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2021 autorisant le Maire à signer une promesse de vente avec la société NUMAA, concernant l'emprise de 6.331 m² à détacher de la parcelle AS n° 133, afin de permettre la création d'un programme de logements collectifs,

VU la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2021 lançant la procédure de désaffectation de l'emprise de 6.331 m² issue de l'ancien Marché de Gros, partie de parcelle cadastrée AS n° 133, afin de permettre cette opération,

CONSIDÉRANT que cette partie du Marché de Gros a accueilli pendant plusieurs années les ateliers municipaux, le parking des véhicules communaux ainsi que la zone de stockage extérieure, service aujourd'hui délocalisé sur une parcelle cadastrée AI n° 122, sise impasse El Moli,

CONSIDÉRANT que les lieux ont perdu de fait, toute affectation publique au regard de la fermeture des ateliers municipaux et de l'abandon récent du bâtiment,

.../...

.../...

CONSIDÉRANT que ce site continue toutefois à appartenir au domaine public communal du fait de son ancienne affectation de mission de service public,

CONSIDÉRANT qu'avant de procéder à toute cession, cette emprise doit donc être déclassée suivant la procédure de sortie du régime de la domanialité publique à savoir la désaffectation officielle du bien et son déclassement après mise en œuvre d'une enquête publique,

CONSIDÉRANT qu'il est donc nécessaire de procéder à la désaffectation de l'usage du public de l'emprise de 6.331 m² en interdisant d'une part l'arrêt, le stationnement et la libre circulation de tous véhicules et piétons sur ladite parcelle et d'autre part en posant des barrières ainsi qu'un cadenas sur le portail, afin de condamner l'accès au site,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : L'emprise de 6.331 m² issue de la parcelle cadastrée AS n° 133, actuellement partie de l'ancien Marché de Gros, sera désaffectée de l'usage du public dans les conditions prévues à l'article 2, préalablement à son déclassement du domaine public.

ARTICLE 2 : L'arrêt, le stationnement et la libre circulation de tous véhicules et des piétons seront interdits dans le périmètre de ladite emprise telle que repérée au plan de division (plan d'arpentage) ci-joint (parcelle entourée de bleu).

ARTICLE 3 : Le présent arrêté prendra effet dès la mise en place de barrières destinées à condamner l'accès au site à désaffecter. Un constat de l'effectivité des mesures matérielles de désaffectation sera réalisé par la Police Municipale.

ARTICLE 4 : Toute contravention au présent arrêté sera constatée et poursuivie conformément aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera porté à la connaissance du public par apposition sur les barrières condamnant l'accès au site et par affichage en Mairie.

ARTICLE 6 : En application des articles L. 2122-23, L. 2131-1 et L. 2131-2 du C.G.C.T. la présente décision, étant dispensée de transmission au contrôle de légalité, sera rendue exécutoire à la date de sa publication.

ARTICLE 7 : Monsieur le Maire, Monsieur le Chef de la Police Municipale, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Elne, le 20 octobre 2021

Le Maire,

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à son affichage le :

Toute personne intéressée peut contester la légalité du présent arrêté dans les deux mois qui suivent la date de 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 décision 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 citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr



Nicolas GARCIA



Police Municipale - Elne (66200)

Rapport n°PV202100132

du 27/10/2021

Objet :

Rapport d'Information

Pièces jointes :

20211027_103121
20211027_103147
20211027_103153
20211027_103217
20211027_103431
20211027_103434

République Française

Rapport d'Information

L'an deux mille vingt et un, le vingt-sept du mois d'octobre,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal William JAMPY,
Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréé et assermenté, en résidence à la Mairie
d'Elne. En fonction à la Police Municipale d'Elne. Agissant en tenue d'uniforme
munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des
ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Rapportons les faits suivants :

PRÉAMBULE :

Ce jour à 08H00, Madame Valérie GILLOT, Directrice des Services Techniques de la
Commune d'ELNE, nous demande de constater la mise en place de barrières et
l'affichage d'un arrêté municipal de désaffectation interdisant l'arrêt, le
stationnement et la circulation sur le site du marché de gros.

CONSTATATIONS :

Ce jour à 10H00, certifions avoir constaté la mise en place de barrières, en
complément des grilles et murettes, destinées à condamner l'accès aux véhicules
et aux piétons sur une emprise de 6331 m², parcelle communale anciennement
cadastrée AS n° 133, sur le site de l'ancien marché de gros.
De plus, nous avons constaté l'affichage de l'arrêté municipal ARR-PM25-201021
interdisant l'arrêt, le stationnement et la circulation des véhicules et des piétons
sur cette parcelle (apposé sur le portail à l'entrée de ladite parcelle) et sur la
borne d'affichage en Mairie.

OBSERVATIONS :

Les faits énoncés ci-dessus sont matérialisés par la prise de clichés
photographiques, documents joints, en annexe, au présent rapport d'information.

Rapport établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et clos le 27 octobre 2021 à Elne

Le rédacteur :

• JAMPY William (06503 - Brigadier Chef Principal)



Lieu :

• Marché de Gros 66200 Elne PARCELLE CADASTREE AS 133

TRANSMISSIONS

Vu et transmis le 27 octobre 2021 par Brigadier Chef Principal JAMPY William à :

01 exemplaire : Monsieur le Maire de la Commune d'Elne
01 exemplaire : Archives municipales d'Elne











Délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2021 constatant la désaffectation définitive et lançant la procédure de déclassement du domaine public de l'emprise de 6331 m² issue de la parcelle AS n°133

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE D'ELNE

L'an deux mille vingt-et-un et le dix-sept novembre, 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 : M. GARCIA Nicolas, Mmes BOUISSAC Sylvie, MIRAILLES Anne-Lise, M. FAJULA Jacques, Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat, M. MANZANARES Pere, Mme ARANDA Anabelle, M. CASTANIER Roland, Mmes CANDILLE Sylvaine, PEZIN Annie, M. STUBER Mathieu, Mme MATTIANI Rose-Marie, MM. MOLINA Francis, SANCHEZ Thierry, CAYROL Guillem, Mmes PARRA Alicia, CANTE Laetitia, M. EL GHAOUAL Yacine, Mme MONTHEIL Yannick, MM. GLIN Gilles, HIGUERO Charles, RAUCOULE Claude.

Absents ayant donné procuration : Mme NOGUES Catherine à Mme PEZIN Annie, M. CERMENO Frédéric à M. CAYROL Guillem, Mme JIMENEZ Christelle à M. GARCIA Nicolas, Mme BERTRAND-PLANES Roselyne à M. HIGUERO Charles, Mme MARTINEZ Marie à Mme OUTAOUKHTALT YOUSRI Hayat.

Absents excusés : MM. WATTIER Fabrice, TRIVES André.

Secrétaires de séance : M. EL GHAOUAL Yacine, Mme PEZIN Annie.

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

DEL30-171121

Nomenclature :

3-5-5

Domaine et patrimoine

Autres actes de gestion du Domaine Public

Autres

ACCUSÉ RÉCEPTION

18 NOV. 2021

Télétransmission en Préfecture

**CONSTAT DE LA DÉSFFECTATION DÉFINITIVE D'UNE EMPRISE DE 6 331 M²
ISSUE DU SITE DE L'ANCIEN MARCHÉ DE GROS,
PARTIE DE PARCELLE ANCIENNEMENT CADASTRÉE AS n° 133
ET
LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
DE LA COMMUNE EN VUE D'EN PERMETTRE LA CESSIION ULTÉRIEURE**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'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 la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021 lançant la modification de droit commun n° 9 du Plan Local d'Urbanisme modifiant les orientations d'aménagement particulières sur le site de l'ancien Marché de Gros,

VU le projet de promesse synallagmatique de vente entre la Commune d'Elne et la Société NUMAA portant sur une emprise de 6.331 m² à détacher de la parcelle sise ancien Marché de Gros en vue de permettre la production de logements collectifs,

VU la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2021, lançant la procédure de désaffectation d'une emprise de 6.331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie de parcelle anciennement cadastrée AS n° 133 en vue d'en permettre la cession ultérieure,

VU l'arrêté du Maire n° ARR-PM25-201021 du 20 octobre 2021, interdisant l'arrêt, le stationnement et la circulation des véhicules et piétons sur l'emprise de 6.331 m² issue de la parcelle anciennement cadastrée AS n° 133 sise ancien Marché de Gros, en vue de sa désaffectation,

VU le rapport n° PV202100132 de la Police Municipale d'ELNE, du 27 octobre 2021, certifiant la mise en place de barrières destinées à condamner l'accès au site aux véhicules et aux piétons sur l'emprise de 6.331 m² et constatant l'affichage sur les lieux de l'arrêté municipal n° ARR-PM25-201021 du 20 octobre 2021,

VU l'état des lieux,

Monsieur le Maire rappelle à son Conseil Municipal que par délibération du 21 septembre 2021, il a été décidé de lancer la procédure de désaffectation d'une emprise de 6 331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie de parcelle anciennement cadastrée AS n°133 en vue d'en permettre la cession ultérieure.

.../...

.../...

Les lieux ont donc été vidés de toute occupation. Des barrières ont été apposées et le site a fait l'objet d'une interdiction d'arrêt, de stationnement et de circulation des véhicules et piétons. Ce bien n'étant plus affecté à un service public, les conditions pour constater la désaffectation sont donc réunies.

Il rappelle également qu'en vertu de l'article L. 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part, par une décision administrative de déclassement du domaine public.

Ainsi, afin de permettre la vente de cette emprise pour répondre à un projet immobilier qui comprendrait des logements collectifs, il est donc nécessaire de constater d'une part, la désaffectation définitive et d'autre part, de lancer la procédure de déclassement de la parcelle du domaine public.

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

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

CONSIDÉRANT que le site n'est plus utilisé et ne comporte plus aucun accès au public,

- DÉCIDE :

- **DE CONSTATER** la désaffectation définitive de l'emprise de 6.331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie de parcelle anciennement cadastrée AS n° 133 située en fond de site, dans le prolongement du Centre de Secours des Pompiers, le long de la rue Camille Cabana et de l'avenue du Maréchal Juin,
- **DE LANCER** la procédure préalable, en vue de permettre le déclassement du domaine public communal et le classement dans le domaine privé, de l'emprise de 6.331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie de parcelle anciennement cadastrée AS n° 133,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'arrêté d'enquête publique à intervenir ainsi que tous actes et documents en relation avec cette opération avant déclassement,
- **DE PRÉCISER** que le Conseil Municipal sera appelé à autoriser, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, le déclassement de l'emprise du domaine public communal et le classement dans le domaine privé.

- VOTE : Pour : 22
Contre : 5 (Bertrand-Planes, Montheil, Glin, Higuero, Raucoule)

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 "Télerecours 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 18 novembre 2021

P/ Monsieur le Maire empêché,

Le premier Adjoint,

Jacques FAJULA,



ACCUSÉ RÉCEPTION

18 NOV. 2021

Télétransmission en Préfecture

Arrêté municipal en date du 25 Janvier 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

ACCUSÉ RÉCEPTION

28 JAN. 2022

Télétransmission en Préfecture

ARR-UR01-250122

Nomenclature :

8-3

Domaines de compétences par thèmes

Voirie

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

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 25 JANVIER 2022

prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur
le déclassement d'une superficie de 6.331 m² issue de la parcelle AS n° 133
sise sur le site de l'ancien Marché de Gros
(actuellement située dans le domaine public communal)
en vue de la cession 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 17 novembre 2021 constatant la désaffectation définitive d'une emprise de 6.331 m² issue du site de l'ancien Marché de Gros, partie de la parcelle anciennement cadastrée AS n° 133 et lançant la procédure de déclassement du domaine public communal en vue d'en permettre la cession 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 6.331 m² issue de la parcelle cadastrée AS n° 133,

ARRÊTE

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 seize jours consécutifs du lundi 14 février 2022 au mardi 1^{er} mars 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 :

- Lundi 14 février 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 1^{er} mars 2022 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 : 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-elve.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'Elne et Madame le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Elne, le 25 janvier 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

