Rapport relatif à l'enquête publique préalable au déclassement de la parcelle cadastrée CC 307 du domaine public – chemin piétonnier du secteur de Cantelauze

SOMMAIRE

1. Notice explicative

2. Principales dispositions législatives et réglementaires

   a. Aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales

   b. Enquête publique préalable obligatoire

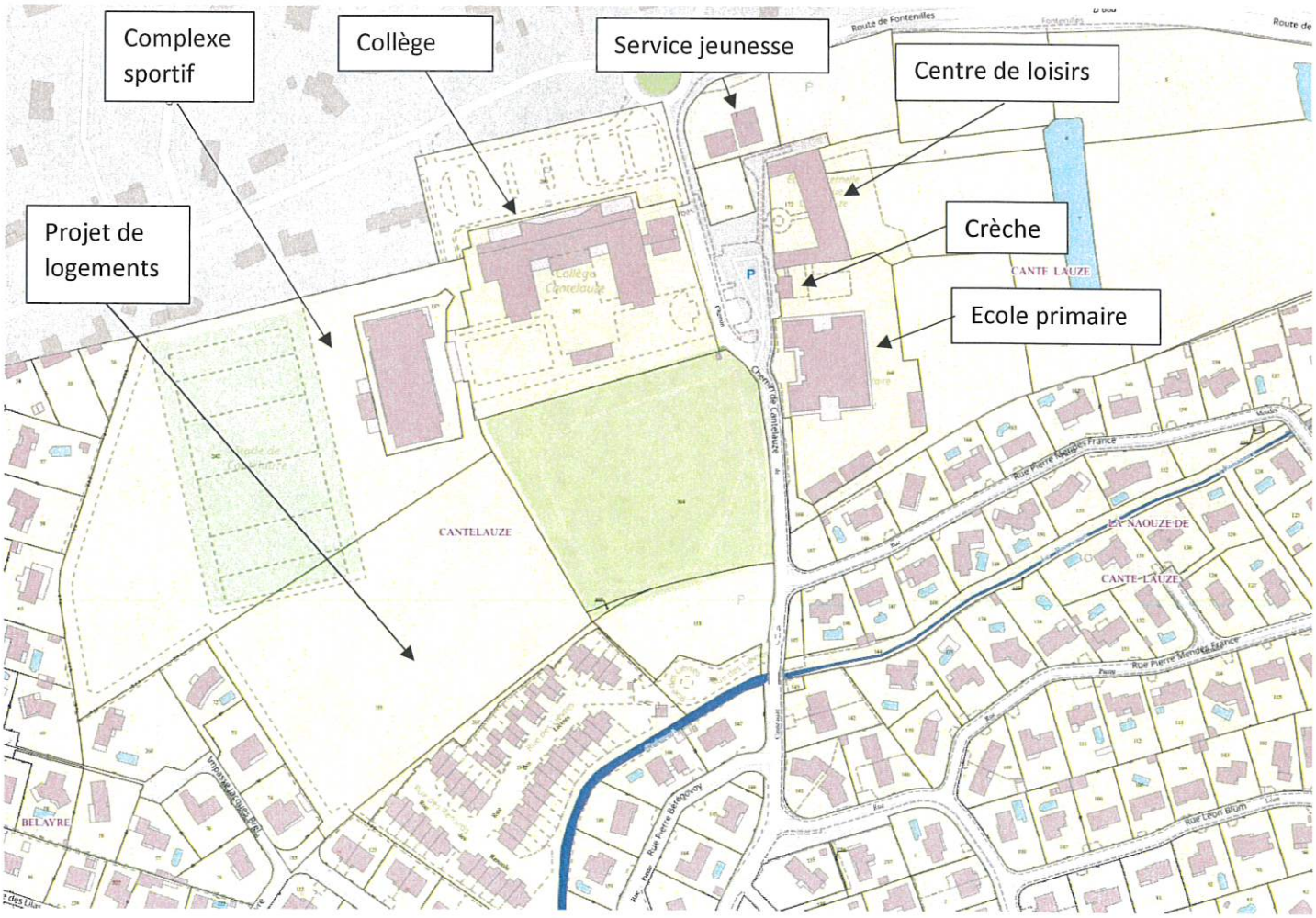
3. Motifs du déclassement

1. Notice explicative

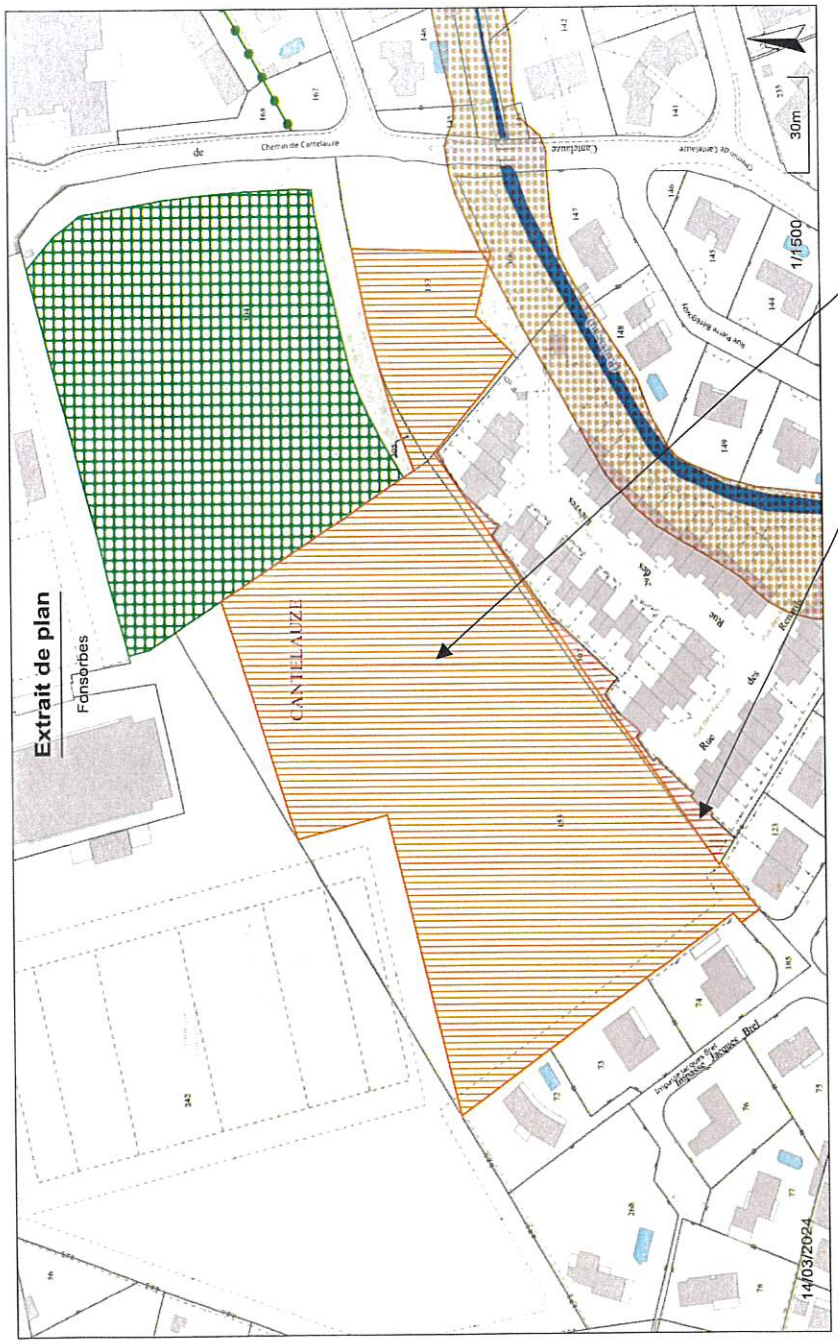
Situation

La parcelle visée par le projet de déclassement et cession anticipés se situent sur le secteur de Cantelauze. Plusieurs établissements scolaires et équipements sont présents : le Collège de Cantelauze, l'Ecole primaire de Cantelauze, le Complexe sportif de Cantelauze, le Centre de loisirs, un bois et un Parc avec une aire de jeux. Le quartier est composé d'habitat résidentiel et de logements sociaux.
Il est prévu l'aménagement d'un programme de logements sur ce secteur.


Fontenilles
Projet
FONSORBES
Echelle 1 : 25 000


Complexe sportif
Collège
Service jeunesse
Centre de loisirs
Projet de logements
Crèche
Ecole primaire
CANTELAUZE
CANTE LAUZE
BELAYRE

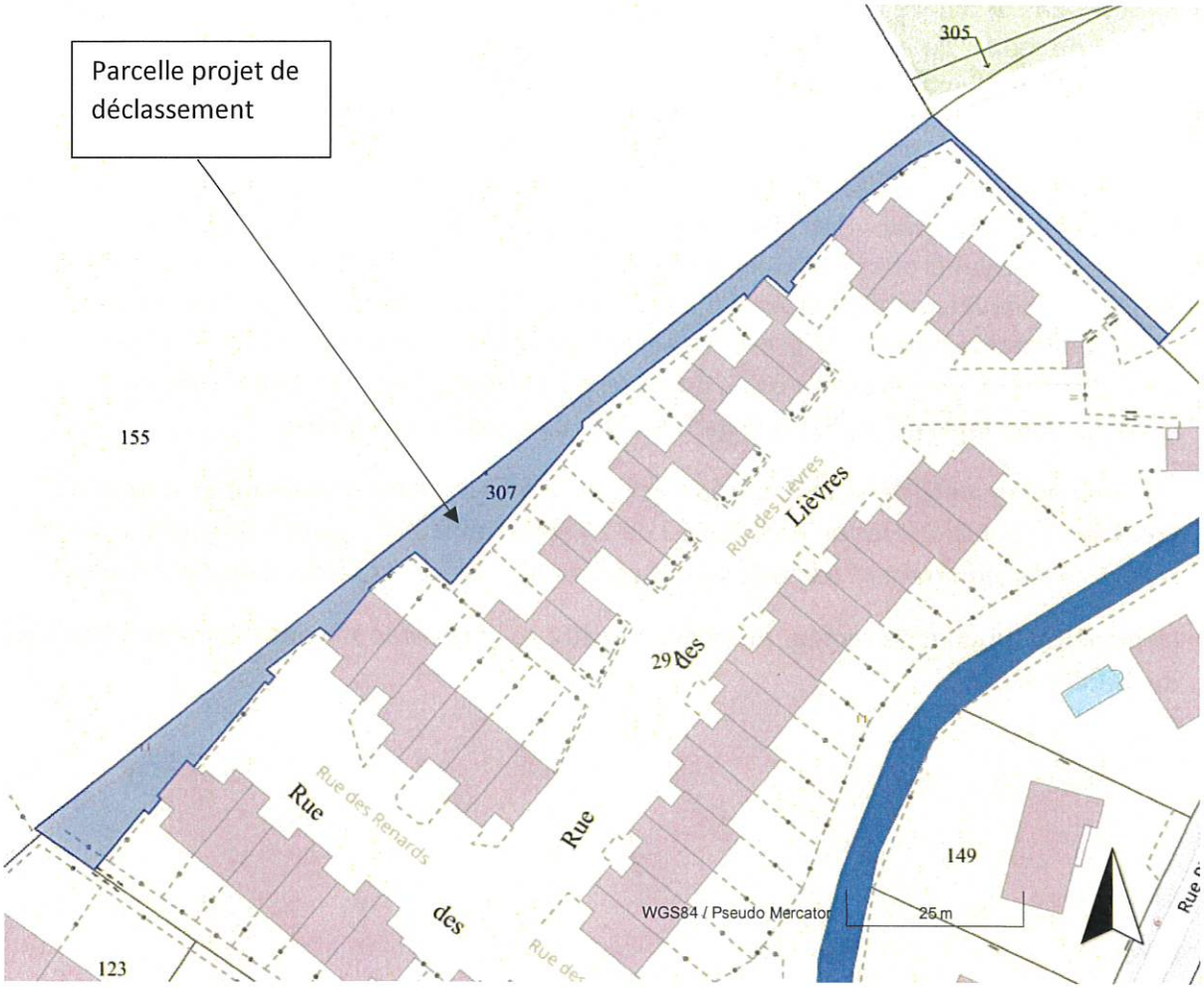
Plan du secteur du programme de logements



Parcelles cédées par la ville pour le projet de logements

Parcelle projet de déclassement

La parcelle visée par le projet de déclassement et cession anticipée est cadastrée CC 307 d'une superficie de 826 m², elle correspond à un chemin piétonnier reliant le chemin du Belayré au chemin de Cantelauze.



Le projet

La ville de FONSORBES a lancé un appel à projet pour la réalisation d'un programme de logements sur le site de Cantelauze. La ville est propriétaire de parcelles situées sur le secteur de Cantelauze au nord de son territoire, ces parcelles sont classées en zone 1 AU et UBa. Sur cette unité foncière, la ville souhaite que se réalise une opération d'habitat comprenant, des lots à bâtir, des petits collectifs, des logements sociaux et des logements en accession à la propriété.

Une seule opération d'ensemble doit être réalisée sur la totalité de la zone.
La commune considère que le programme de logements doit être en cohérence avec les aménagements généraux du secteur. C'est dans ce cadre que la commune a conçu un appel à projet.

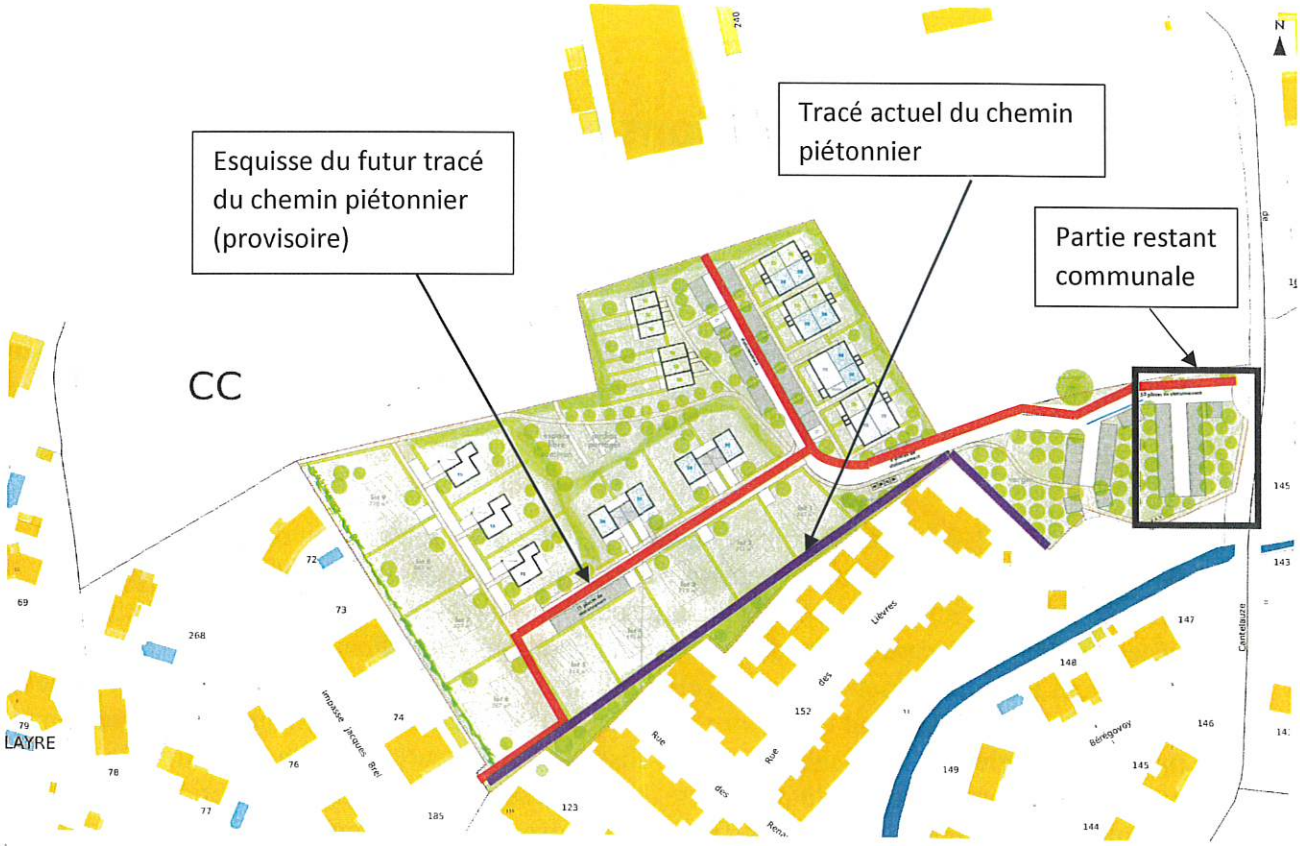
Les enjeux d'aménagement globaux du secteur sont les suivants :

- Sécuriser l'accès côté Chemin de Cantelauze par une requalification du carrefour.
- Relier par des modes doux le quartier de Cantelauze avec le quartier Chemin Belayre et ce pour faciliter l'accès au collège et à l'école primaire de Cantelauze.
- Dans le but de garantir la qualité de vie du secteur le projet tendra à la construction de bâtis de type « écoquartier » sans entrer dans les exigences et les normes environnementales strictes habituellement demandés en la matière.

La révision du PLU, approuvée le 30 janvier 2020 par délibération n°2020-002, a ouvert ce secteur à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été incluse dans celui-ci et a fait l'objet de modification dans le cadre de la première modification du PLU approuvée par délibération n°2022-107 du 23 juin 2022, document en annexe.
Une modification de cette OAP est prévue lors de la première modification simplifiée du PLU qui devrait être approuvée en 2024, document en annexe. Celle-ci indique clairement le maillage doux (piétons, cycles) obligatoire avec une position indicative.

Un aménageur a été désigné pour réaliser le programme de logements sur le secteur de Cantelauze, par délibération n°2022-129 du 26 septembre 2022, suite à un appel à projet.
Les parcelles appartenant à la ville seront cédées à la société Les Nouveaux Constructeurs.

Le plan prévisionnel du secteur proposé par cette société est le suivant et pourra faire l'objet de modification :


Esquisse du futur tracé du chemin piétonnier (provisoire)
Tracé actuel du chemin piétonnier
Partie restant communale
CC
LAYRE
N

2- Principales dispositions législatives et réglementaires

a. Aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales

L'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) consacre le caractère inaliénable et imprescriptible des biens du domaine public. Cette règle est reprise à l'article L. 1311-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), par renvoi au CG3P.

L'article L. 3112-4 du CG3P prévoit également qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil, dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. Sous peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

b. Enquête publique préalable obligatoire

L'article L.141-3 du Code de la voirie routière prévoit : Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.
Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.
L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Le code des relations entre le public et l'administration pose le principe de l'enquête publique selon les termes suivants :

- Article L. 134-1 : « Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration

et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement. »

- Article L. 134-2 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision. »

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière dont les termes sont reproduits ci-dessous :
Article R.141-4 :
L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section. Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

3. Motifs du déclassement

Le chemin piétonnier du domaine public (hors voirie) concernée est située en bordure du projet d'ensemble de logements, la volonté de la ville est de déplacer celui-ci afin de ne pas créer un secteur enclavé entre deux niveaux de clôture. En effet, une enquête de Gendarmerie a identifié un trafic de drogue sur ce secteur et ces personnes utilisaient ce chemin piétonnier peu visible des rues proches. Aussi, il est souhaité que ce cheminement piétonnier s'intègre dans le futur lotissement en bordure d'une voie avec une liaison entre les chemins de Cantelauze et de Belayré mais aussi en créant un accès direct vers le complexe sportif de Cantelauze et le Collège de Cantelauze. La future OAP prévue dans la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) jointe en annexe, identifie ces liaisons, la localisation pourra être modifiée en prenant en compte les circuits sus indiqués. Elle précise : « La liaison douce existante au Sud sera déplacée au sein de l'opération et permettra de mailler le quartier au collège. »

L'emprise du chemin piétonnier serait cédée à l'aménageur du lotissement avec obligation de réaliser le déplacement de celui-ci. Le cahier des charges de l'appel à projet indique les enjeux d'aménagement dont les modes doux (paragraphe III-1 Objectifs généraux) « relier par des modes doux le quartier de Cantelauze avec le quartier Chemin Belayré et ce pour faciliter l'accès au Collège et à l'école primaire de Cantelauze. ».

Les motifs du déclassement anticipé

Dès lors qu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure encadrée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).
En principe, les biens appartenant au domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public par une délibération du Conseil municipal. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.
Dans le cas du chemin piétonnier de Cantelauze, la désaffectation nécessaire à la future cession aurait nécessité la fermeture du site avant que les travaux d'aménagement du secteur débutent. Or, le maintien du chemin piétonnier permet son utilisation avant l'engagement de ce chantier et donc la liaison piétons-cycles pour relier l'Ecole primaire, la Crèche, le Centre de loisirs, le Collège, et les installations sportives.

Ainsi, la ville a choisi de passer par la procédure prévue à l'article L. 3112-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques.
Ces textes permettent dorénavant aux collectivités territoriales de pouvoir déclasser de manière anticipée des biens dépendants de leur domaine public et donc d'engager la procédure des cessions, sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit effective au moment du déclassement.

Liste des annexes

- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la première modification du PLU approuvée par délibération n°2022-107 du 23 juin 2022
- Projet de modification de l'OAP prévu dans la première modification simplifiée du PLU