



# **DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **DÉSAFFECTATION DE L'USAGE PUBLIC, DÉCLASSEMENT EN VUE DE LA VENTE DES PARCELLES**

**BV n° 210, n° 205 partie et n° 258 partie  
AV. PIERRE CASTEL**

# Table des matières

NOTICE EXPLICATIVE .....	3
Objet de l'Enquête Publique.....	3
Projet .....	3
Déroulement de la procédure d'enquête.....	5
Lancement de l'enquête et information du public .....	5
Déroulement de l'enquête et collecte des observations du public.....	5
Clôture de l'enquête .....	6
Modalités de déroulement du déclassement .....	6
Références réglementaires.....	7
DISPOSITIONS AFFÉRENTES AU CODE DE LA VOIRIE ROUTIÈRE.....	7
DISPOSITIONS AFFERENTES AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES .....	8
DISPOSITIONS AFFERENTES AU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES .....	9

# NOTICE EXPLICATIVE

## Objet de l'Enquête Publique

Dans le présent dossier, la Ville de Vias soumet à enquête publique le déclassement des parcelles cadastrées section BV n° 210, n° 205 partie et n° 258 partie situées avenue Pierre Castel constituant des dépendances du domaine public communal, en vue de leur cession.

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire rentrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la Commune de l'aliéner.

Cette procédure de déclassement relève de la compétence du Conseil Municipal et doit donc faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal à l'issue de l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique, comme définie à l'article L. 134-2 du Code des relations entre le public et l'administration, « 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 est donc préalable à la prise de décision du Conseil Municipal.

## Projet

La Commune est propriétaire des parcelles cadastrées section BV n° 210, n° 205 et n° 258 situées avenue Pierre Castel.

La sté CORIM, promoteur constructeur, a sollicité la Commune de Vias pour acquérir la parcelle cadastrée section BV n° 210 et pour partie les parcelles cadastrées section BV n° 205 et 258, situées en zone constructible UC au Plan Local d'Urbanisme afin d'y édifier un ensemble immobilier comprenant 36 logements sociaux, 14 logements libres et un local d'utilité publique. (voir plan annexé).

L'ensemble de ces parcelles totalise une superficie d'environ 1322 m<sup>2</sup>.

Ce projet sera constitué de deux bâtiments en R+2 et R+3 conformément au règlement de la zone UC au Plan Local d'Urbanisme.

L'avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle BV n° 210 d'une superficie de 608 m<sup>2</sup> a été fixé le 5 mars 2019 à 77 800 €.

Les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement public, reprises dans le code de la Construction et de l'Habitat, imposent l'obligation d'atteindre, en termes de nombre de logements sociaux, le seuil de 25% du nombre de résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, cette obligation se traduit, pour la Commune de Vias, par l'obligation d'atteindre le nombre de 697 logements sociaux. La Commune de Vias compte, 160 logements sociaux, soit 5,73 % du nombre de résidences principales.

Un effort conséquent a été produit par la collectivité par la création de 37 nouveaux logements sociaux sur la période des deux dernières années.

Le projet présenté par la Sté CORIM avec la création de 36 logements sociaux, permettra de se rapprocher des objectifs fixés par la loi SRU.

**Sur les motivations pour le demandeur de maîtriser les parcelles cadastrées section BV n° 210, n° 205 partie et n° 258 partie situées avenue Pierre Castel :**

**Parcelle BV n° 210 :**

Cette parcelle, d'une superficie de 608 m<sup>2</sup>, actuellement nue et sans affectation à un usage public a vocation à être vendue à la Sté CORIM afin de supporter une partie de la résidence.

**Parcelle BV n° 205 partie :**

Dans le cadre de cette opération, la Sté CORIM prévoit de réaliser un local d'utilité publique intégré au projet de construction des logements.

A cet effet, une bande de terre d'environ 10 m de large sur environ 48 m de longueur, soit environ 441 m<sup>2</sup> est nécessaire pour son implantation au sud de la parcelle communale BV n° 205.

Le local technique situé sur la parcelle sera démoli et déplacé en façade du futur local d'utilité publique à l'occasion de sa construction.

**Parcelle BV n° 258 partie :**

Sur cette parcelle, sont édifiés le gymnase municipal et un city-parc.

Suite au permis de construire n° 34 332 19 K 0010 déposé le 30 avril 2019, la Sté CORIM a besoin, afin d'assurer convenablement l'implantation de la résidence, de maîtriser une bande d'environ 6 m de large sur environ 40 m de longueur (soit environ 273 m<sup>2</sup>) sur la partie nord-ouest de cette parcelle.

Dans ce contexte, la désaffectation de l'usage public, le déclassement en vue de la vente des parcelles cadastrées section BV n° 210, n° 205 partie et n° 258 partie situées avenue Pierre Castel, répondent à deux objectifs :

- Permettre à la Sté CORIM d'assurer convenablement l'implantation de la résidence composée de logements sociaux, de logements libres et d'un local d'utilité publique.
- Permettre à la Commune, avec la création par la sté CORIM de 36 logements sociaux, de se rapprocher des objectifs fixés par la loi SRU.

## Déroulement de la procédure d'enquête

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire. La procédure d'enquête publique constituée des phases successives de lancement de la procédure, de déroulement et de clôture de celle-ci, s'effectue dans les conditions ci-dessous précisées.

## Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur le Maire de Vias a pris un arrêté n° 2019-357 en date du 27 juin 2019 (inclus en annexe au présent dossier) portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement précité et constituant des dépendances au domaine public communal.

Cet arrêté a désigné un commissaire enquêteur, a précisé l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête : du vendredi 19 juillet 2019 à 8h30 au lundi 5 août 2019 à 16h30, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Parallèlement, un avis d'enquête a été affiché sur site et sur les différents panneaux d'affichage de la Commune.

Cet avis a également fait l'objet d'une publication dans les journaux « Midi Libre » et « Hérault Juridique et Economique » quinze jours avant le début de l'enquête. Une seconde publication interviendra de nouveau dans le journal « Midi Libre » dans les huit jours suivants le début de l'enquête publique. Les extraits des dites publications seront annexés dans le dossier d'enquête.

Cet avis fera l'objet d'une publication sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : [www.vias-mediterranee.fr](http://www.vias-mediterranee.fr)

Toutes les modalités d'affichage, et de publication, ont pour but de permettre au public d'être informé de cette enquête. Ces affichages sont joints en annexe du présent dossier d'enquête afin d'attester qu'ils ont bien été réalisés.

## Déroulement de l'enquête et collecte des observations du public

La présente enquête a lieu du vendredi 19 juillet au lundi 5 août 2019 inclus, soit une durée de 18 jours consécutifs. Elle est ouverte en Mairie de Vias, 6 place des Arènes 34450 VIAS. Le public peut ainsi consulter le présent dossier et consigner ses observations dans ses locaux, durant toute la durée de

l'enquête du lundi au vendredi de 8h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h. Un registre à feuillets non mobiles est joint au présent dossier d'enquête publique. Les observations formulées par le public sont recueillies sur celui-ci, spécialement ouvert à cet effet, et qui est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur. Les observations pourront également être transmises par écrit au Commissaire enquêteur à la Mairie de Vias 6 place des Arènes 34450 VIAS ou par mail à : [urbanisme@ville-vias.fr](mailto:urbanisme@ville-vias.fr).

Dans le cadre de cette enquête, le commissaire enquêteur assurera deux permanences à l'Hôtel de Ville, aux dates et horaires suivants : Le vendredi 19 juillet 2019 de 9h00 à 12h00 (ouverture) et le lundi 5 août 2019 de 13h30 à 16h30 (clôture) Enfin, le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier par voie dématérialisée via le site internet de la Ville durant toute la durée de l'enquête publique.

M. OTTAWY Serge est désigné en tant que commissaire enquêteur et a effectué une visite des terrains concernés par cette enquête publique.

### Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmettra au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. Son rapport devra être laissé à disposition du public durant un an. Le Conseil Municipal peut alors, suite à la prise en compte de ce rapport, décider du déclassement des emprises concernées, puis procéder à leurs ventes.

### Modalités de déroulement du déclassement

Le déclassement du domaine public supra des emprises mentionnées en vue de leur cession pourra être mis en œuvre selon la chronologie suivante :

- 1° Déroulement de l'enquête publique (dont 2 permanences assurées par le commissaire enquêteur désigné par le Maire), puis clôture de celle-ci.
- 2° Elaboration puis remise du rapport du commissaire enquêteur (sous un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique) à la Commune de Vias.
- 3° Désaffectation matérielle des emprises le cas échéant.
- 4° Délibération du Conseil Municipal approuvant le déclassement du domaine public desdites emprises en tenant compte des conclusions de l'enquête et du constat de désaffectation de l'emprise, puis la cession des emprises déclassées.
- 5° Découpage du foncier : une fois déclassées, les emprises feront l'objet d'un document d'arpentage élaboré par un géomètre expert puis déposé au service du Cadastre. Cette procédure aura pour but de constituer de nouvelles parcelles identifiables et numérotées et d'en permettre la cession.

En conséquence, et dans ces conditions, Monsieur le Maire et son Conseil Municipal décident de soumettre ce dossier à une enquête publique relative à la désaffectation de l'usage public, le déclassement en vue de la vente des parcelles cadastrées section BV n° 210, n° 205 et n° 258 partie situées avenue Pierre Castel.

Conformément à l'article R 141-6 du Code de la Voirie Routière, le dossier mis à l'enquête comprend notamment les pièces suivantes :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire
- Le certificat d'affichage et de publication

### Références réglementaires

Les textes législatifs et réglementaires liés à la présente procédure d'enquête sont regroupés ci-après. On y retrouve les dispositions afférentes au Code de la Voirie Routière et au Code des Relations entre le Public et l'Administration.

## DISPOSITIONS AFFÉRENTES AU CODE DE LA VOIRIE ROUTIÈRE

**Article L141-3** Modifié par ORDONNANCE n°2015-1341 du 23 octobre 2015 - art. 5

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 2<sup>ème</sup> 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.

**Article R\*141-4** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

L'enquête publique prévue au 2<sup>ème</sup> 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.

**Article R\*141-5** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

**Article R\*141-6** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;

- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature des dépenses à effectuer ;
- d) L'étude d'impact lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur ;

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend, en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication, d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, et d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement.

**Article R\*141-7** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la Mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics. Lorsque leur domicile est inconnu, la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

**Article R\*141-8** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

**Article R\*141-9** Créé par Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

**Article R\*141-10** Modifié par Décret n°2016-308 du 17 mars 2016 - art. 6.

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du Code des relations entre le public et l'administration.

## DISPOSITIONS AFFERENTES AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

**Article L1311-1** Modifié par Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006  
art. 3 JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles.

Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 du même code.

**Article L2241-1** Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 121.

Le Conseil Municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de Commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une Commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du Conseil Municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

## DISPOSITIONS AFFERENTES AU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

### **Article L2141-1**

Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, 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.