Saint-Laurent-du-Var
PORTE DE FRANCE

COMMUNE DE SAINT-LAURENT DU VAR

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT DE LA VOIE NON DENOMMEE SITUEE ENTRE LA RUE ETIENNE BRUN ET L'AVENUE DU GENERAL LECLERC

Le commissaire enquêteur
Jean PIERFORT
Le 10/07/20

SOMMAIRE

I. Partie technique.....3

A) Plan de situation 3

B) Documents photographiques 4

C) Plans graphiques 5

D) Objet de l'enquête publique 6

E) Le contexte du déclassement 6

F) Liste des pièces techniques annexées au dossier..... 9

- Annexe n°1 : Plan de division

- Annexe n°2 : Liste des propriétaires riverains et parcellaires

II. Partie administrative 10

A) Le déclassement..... 10

B) Déroulement de la procédure d'enquête publique..... 11

C) Références législatives et règlementaires 14

D) Liste des pièces administratives annexées au dossier 16

- Annexe n°3 : Délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013.

- Annexe n°4 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative au déclassement

- Annexe n°5 : Avis d'ouverture d'enquête publique

- Annexe n°6 : Copie de la publication de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans le journal local NICE MATIN

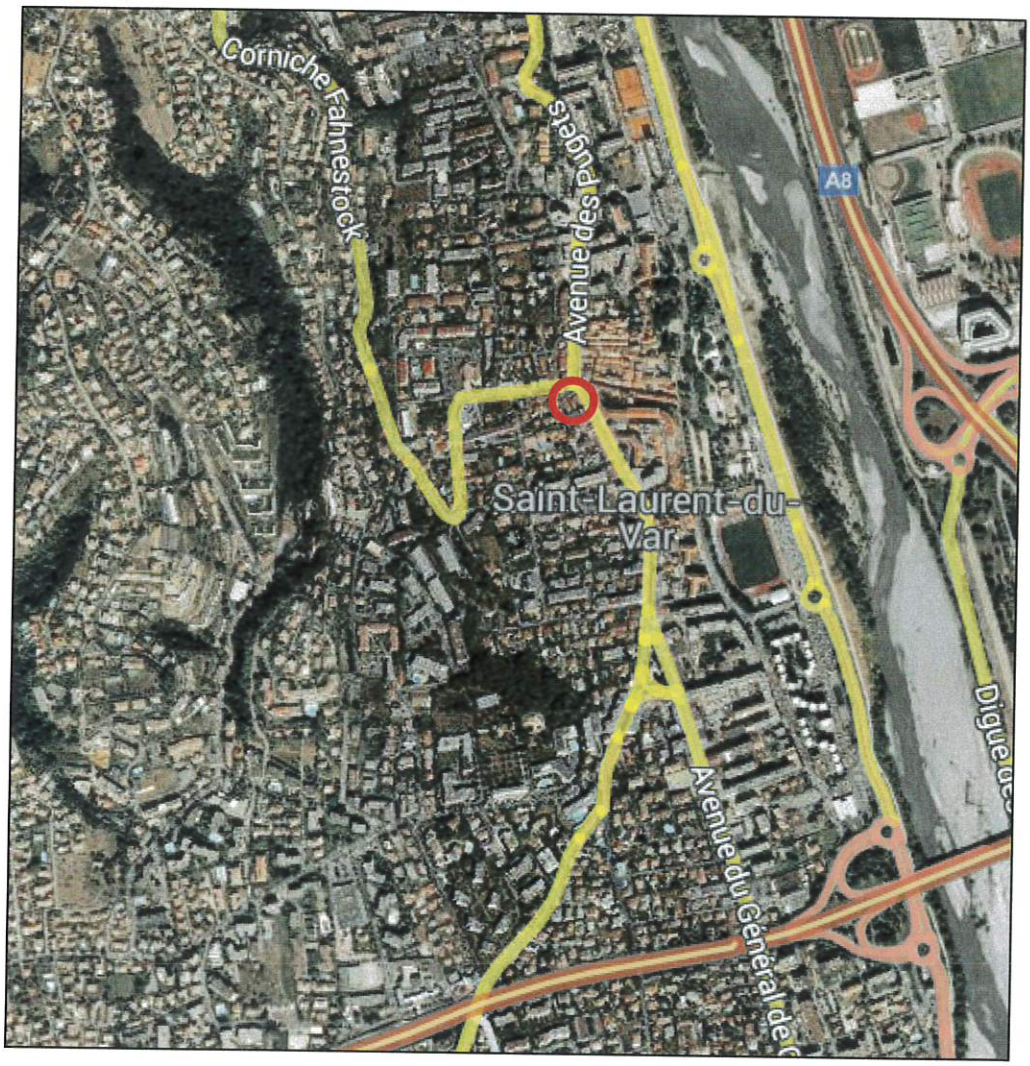
- Annexe n°7 : Courrier de la Métropole Nice Côte d'Azur du 19 juillet 2013

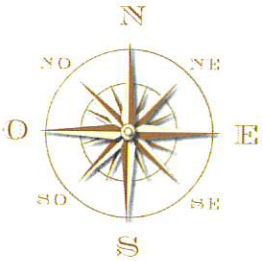
- Annexe n°8 : Courrier de notification au propriétaire riverain de l'ouverture d'une enquête publique

I- PARTIE TECHNIQUE

La partie technique comprend un plan de situation (A) du site concerné par la présente enquête publique, des documents photographiques (B) ainsi que des plans graphiques (C). Elle expose l'objet de l'enquête publique (D) et le contexte du déclassement (E). Enfin elle reprend la liste des pièces techniques annexées au dossier (F).

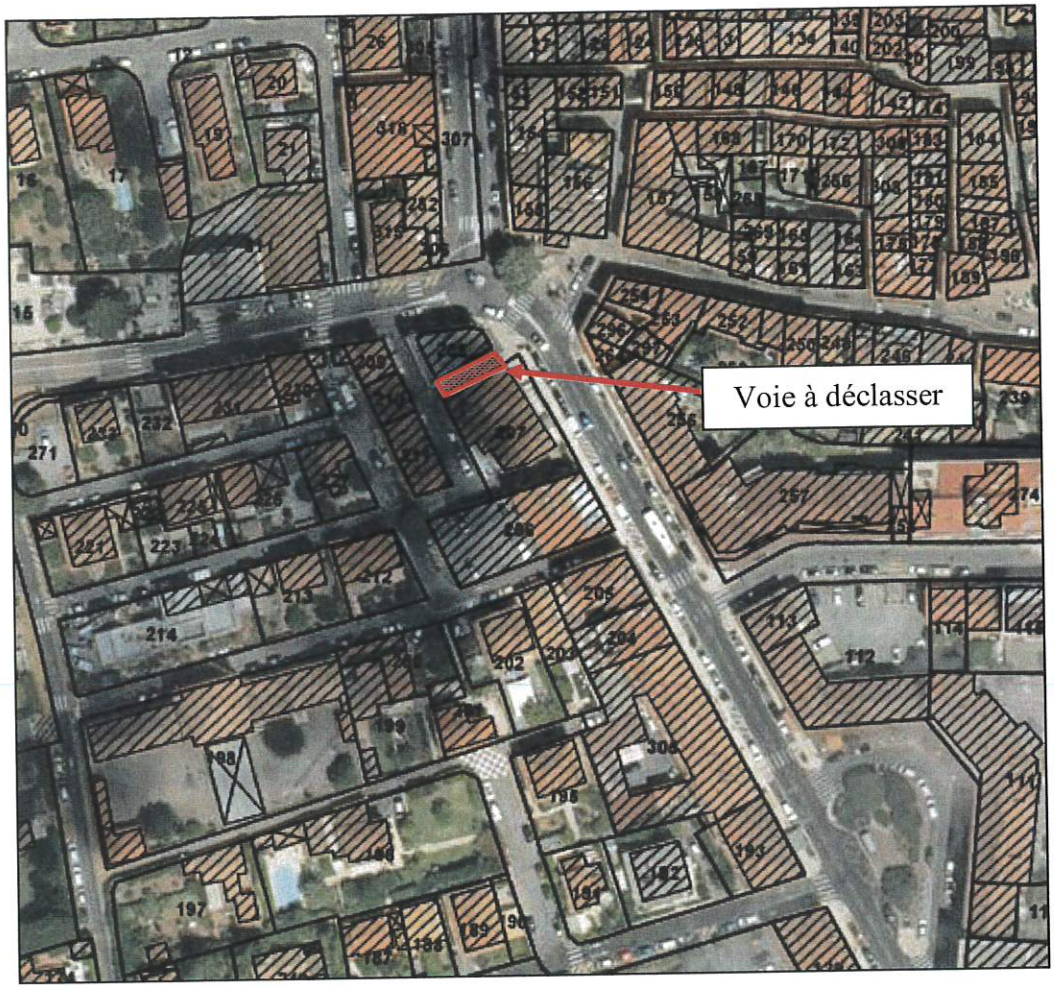
A- PLAN DE SITUATION



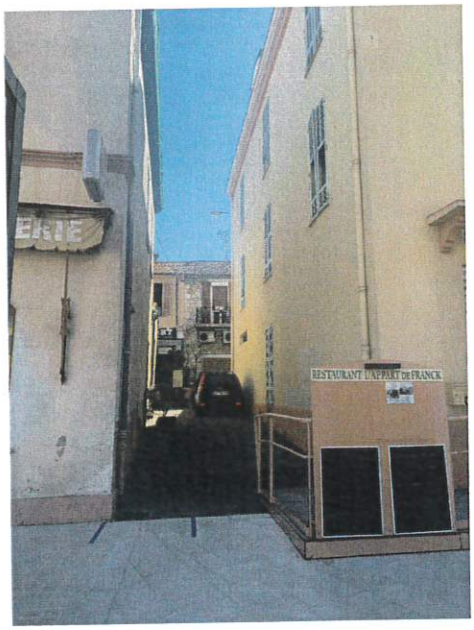


B- DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES

a-Photo aérienne



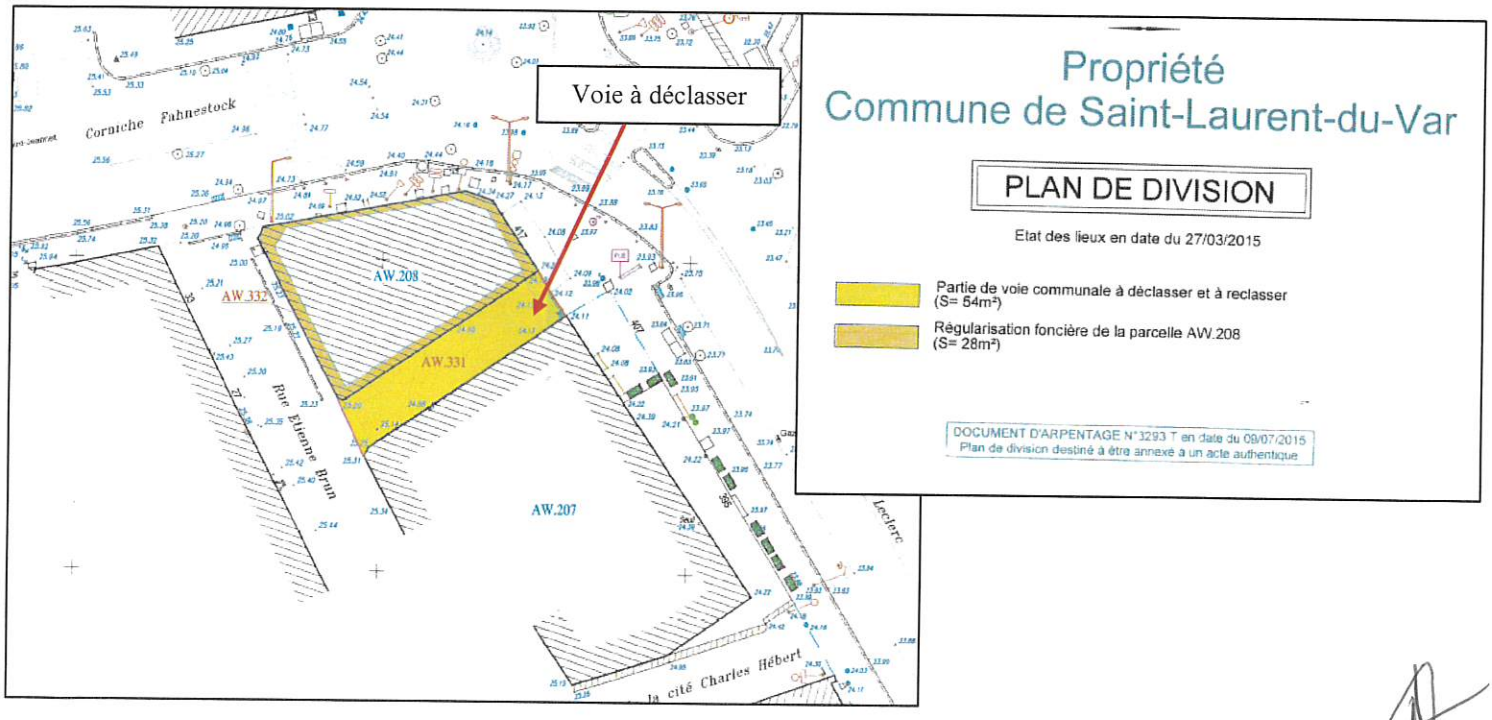
b- Photo du site



C- PLANS GRAPHIQUES

a-Plan cadastral

b-Plan de division



D- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Présentation du bien à déclasser

La Commune de Saint-Laurent-du-Var souhaite procéder au déclassement de la voie non dénommée située entre la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

Il s'agit d'une voie d'une longueur d'environ 14,90 mètres comprise entre deux façades d'immeuble qui relie perpendiculairement la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

La contenance cadastrale de la voie à déclasser est de 57 m² (superficie indicative 54 m²), conformément au plan de division établi par le cabinet Géotech conseils.

Ladite voie communale fait partie du domaine public communal et est inaliénable.

Il est précisé que le déclassement des voies communales relève de la compétence du conseil municipal. Cependant, la compétence voirie ayant été transférée à la Métropole Nice Côte d'Azur, la procédure de déclassement ne peut être engagée tant que la voie reste d'intérêt métropolitain et qu'elle est nécessaire à l'exercice des compétences transférées.

A cet égard, la Commune s'est rapprochée de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de savoir si cette voie avait été intégrée dans la voirie métropolitaine.

Par courrier du 19 juillet 2013, la Métropole Nice Côte d'Azur a informé la Commune que ladite voie ne revêtait pas d'intérêt métropolitain et qu'elle était donc de compétence communale

E- LE CONTEXTE DU DECLASSEMENT

a/ Descriptions des propriétés communales

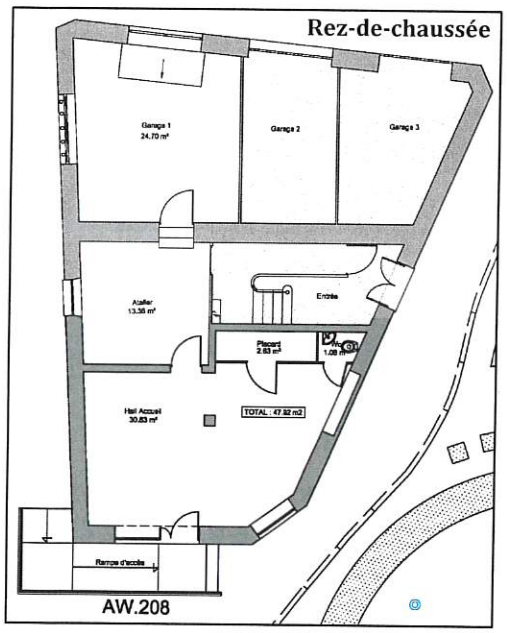
1-La Commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section AW n°208 d'une superficie de 114 m², située 11 Corniche Fahnestock, sur laquelle est édifié un bâtiment R+2. Il est ici précisé que cette parcelle devra faire l'objet d'une modification cadastrale en raison de la mauvaise implantation du bâtiment au cadastre (cf. plan de division).

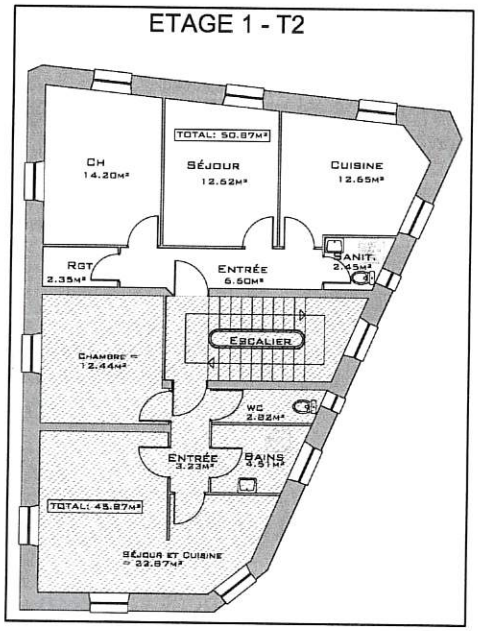
Ce bâtiment est composé de la manière suivante :

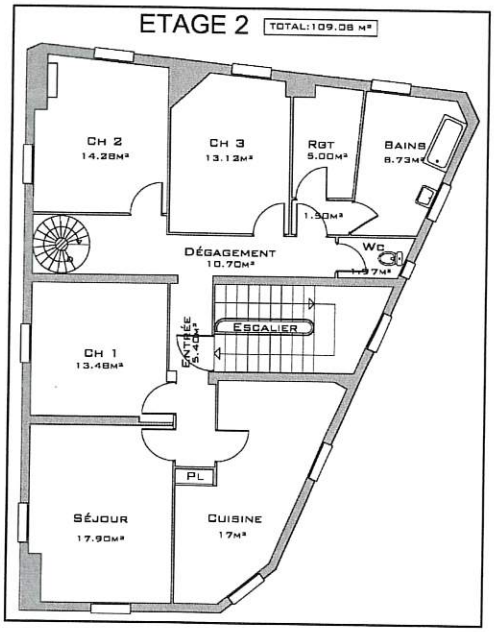
- Au rez-de-chaussée :
  - Un local d'une superficie d'environ 35 m² occupé par 2 associations sportives laurentines
  - Un local atelier d'une superficie d'environ 13 m²
  - Trois garages inoccupés

- Au 1er étage :
  - Un appartement de 2 pièces d'une superficie d'environ 51 m²
  - Un appartement de 2 pièces d'une superficie d'environ 46 m²
- Au 2ème étage :
  - Un appartement de 4 pièces d'une superficie d'environ 109 m²

Les trois appartements sont inhabitables en l'état et donc inoccupés.







2- La voie, ci-dessus décrite, d'une longueur d'environ 14,90 mètres comprise entre deux façades d'immeuble qui relie perpendiculairement la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

La contenance cadastrale de la voie à déclasser est de 57 m² (superficie indicative 54 m²), conformément au plan de division établi par le cabinet Géotech conseils.

b/ Objectif : Restructurer le secteur englobant la voie

Le secteur en question est composé des propriétés communales décrites ci-dessus (parcelle cadastrée section AW n°208 + voie) et de la propriété cadastrée section AW n°207.

Le propriétaire privé de la parcelle cadastrée section AW n° 207 avait fait connaître à la Commune son intention de vendre sa propriété pour la réalisation d'une opération immobilière. Cette propriété est mitoyenne des propriétés communales.

Après avoir pris connaissance de cette intention, la Commune avait engagé une réflexion sur toutes ces parcelles, considérant qu'elles présentaient un grand intérêt pour réaliser une opération d'ensemble en cœur de ville, intégrant des commerces en rez-de-chaussée et supprimant la « dent creuse » que constitue la voie objet de la présente enquête publique.

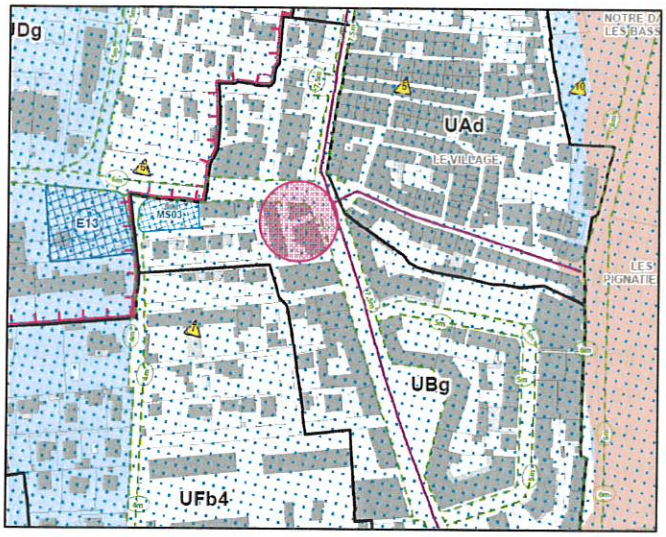
C'est dans cette perspective que, par délibération du 19 décembre 2013, le Conseil Municipal avait décidé de lancer une enquête publique en vue de procéder au déclassement de cette voie.

Différentes démarches d'opérateurs immobiliers, ont été amorcées au cours des dernières années, sans aboutir.

Aujourd'hui, Il a semblé opportun de relancer les démarches foncières sur cette parcelle afin de pouvoir saisir les différentes opportunités qui pourraient se présenter et de ne pas être contraint par les délais de procédure de déclassement.

c/ Règles d'urbanisme applicables au secteur

La voie, objet de la présente enquête publique, et les parcelles mitoyennes sont situées en zone UBg au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, approuvé le 25 octobre 2019.



Le projet sera réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur au Plan local d'urbanisme métropolitain, à savoir :

Emprise au sol : non règlementé
Hauteur à l'égout : 12m à l'égout
Implantation par rapport aux voies : à l'alignement des voies
Implantation par rapport aux limites séparatives : sur une profondeur de 16m d'une limite latérale à l'autre ; au-delà, les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives à condition de s'adosser à une construction de hauteur équivalente sans baie ; à défaut, la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.
Espaces verts : aucune spécificité locale

Il est précisé que la superficie des parcelles concernées par le projet est d'environ 704 m².

F – LISTE DES PIECES TECHNIQUES ANNEXEES AU DOSSIER

- Annexe n°1 : Plan de division

- Annexe n°2 : Liste des propriétaires riverains et parcellaires

II- PARTIE ADMINISTRATIVE

A- LE DECLASSEMENT

a/ Objectif du déclassement :

Le déclassement d'un bien a pour effet de le faire sortir du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la Commune de le gérer avec plus de souplesse, et notamment de le louer ou 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.

A cet égard, par délibération du 19 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Laurent-du-Var a autorisé Monsieur le Maire à engager la procédure de déclassement de la voie non dénommée située entre la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

Par ailleurs, et c'est l'objet de la présente enquête, dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale et lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit également, comme le prévoit l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique.

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* ».

Elle est donc préalable à la prise de décision par l'Administration.

Cette procédure de déclassement relève du Code de la Voirie Routière.

b/ Modalités de déroulement du déclassement :

Le déclassement de la voie, en vue de sa cession, pourra être mis en œuvre selon la chronologie suivante :

1° Déroulement de l'enquête publique (dont deux permanences assurées par le Commissaire Enquêteur), puis clôture de celle-ci,

2° Elaboration puis remise du rapport par le Commissaire-Enquêteur (sous un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique) à la Ville de Saint-Laurent-du-Var,

3° Désaffectation matérielle de l'emprise,

4° Délibération du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Laurent-du-Var approuvant le déclassement du domaine public en tenant compte des conclusions de l'enquête publique et du constat de la désaffectation de l'emprise, puis la cession de la voie déclassée.

B-DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est ici le Maire en vertu des articles L.141-3 alinéa 3 et R.141-4 du Code de la Voirie Routière.

La procédure d'enquête publique (prévue au deuxième alinéa de l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière), constituée des phases successives de lancement de la procédure, de déroulement de l'enquête, de clôture de celle-ci et de remise du rapport par le commissaire enquêteur, s'effectue dans les conditions suivantes :

a/ Lancement de l'enquête et information du public:

Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Laurent-du-Var a pris un arrêté en date du 25 juin 2020 (inclus en annexe au présent dossier) portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement de la voie non dénommée située entre la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

Cet arrêté a désigné un commissaire enquêteur, précisé l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête (du 17 juillet 2020 au 03 août 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, sauf jours fériés) et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Parallèlement, un avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché le 30 juin 2020 sur site (deux emplacements), ainsi qu'à la porte de la Mairie (Hôtel de Ville) comme en attestent les photos suivantes :

Affichage sur site - Aux deux extrémités de la voie

VILLE de SAINT-LAURENT-DU-VAR

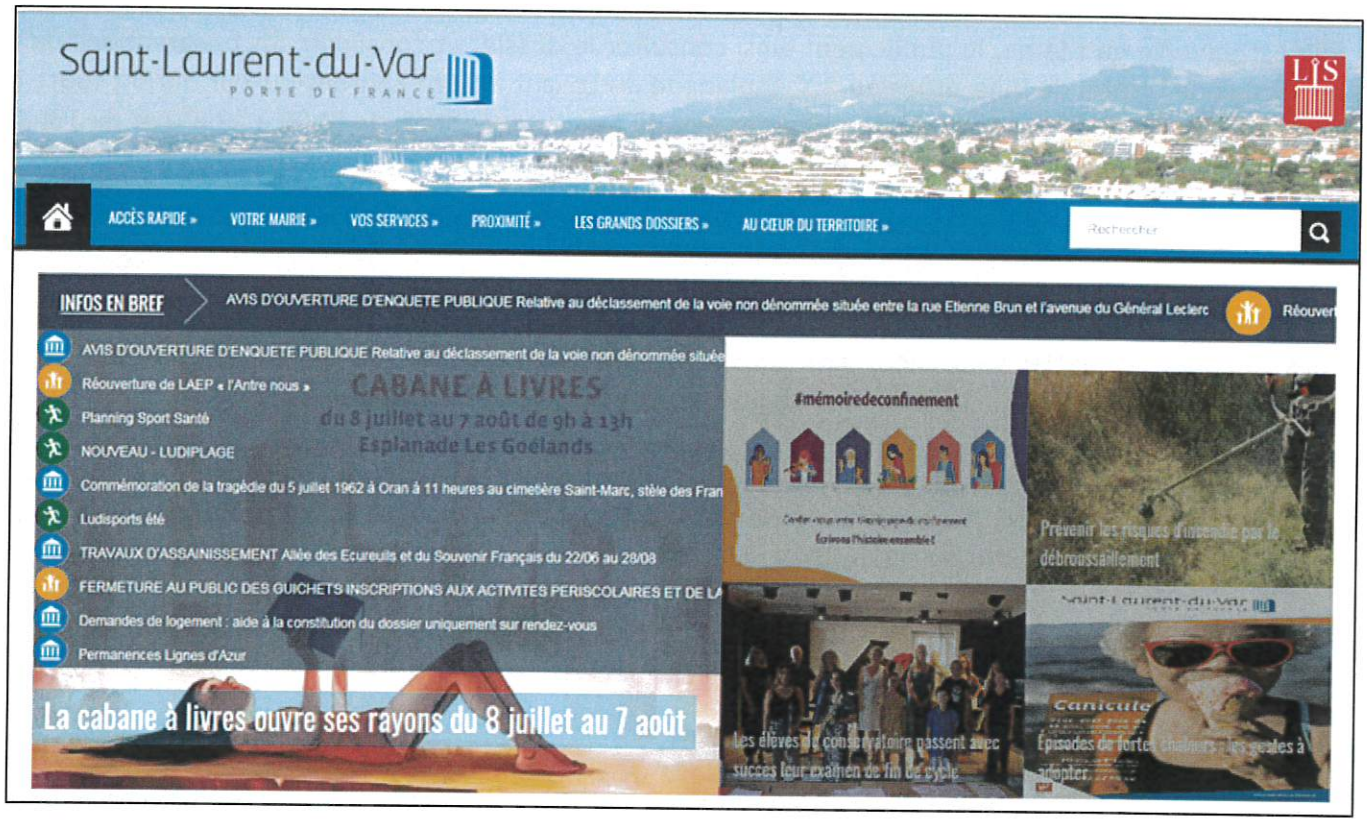
AVIS D'OUVERTURE
D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au déclassement de la voie non dénommée située entre la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc

Affichage Hôtel de Ville- 222, Esplanade du Levant-06700-Saint-Laurent-du-Var

Conformément à la réglementation, 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. L'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans le quotidien local Nice MATIN le 1er juillet 2020.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a par ailleurs fait l'objet d'une diffusion le même jour sur le site internet de la Ville, comme en atteste les captures d'écran suivantes :



Toutes ces modalités d'affichage et de publication ont pour but de permettre au public d'être informé de cette enquête.

b/ Déroulement de l'enquête et collecte des observations du public :

La présente enquête a lieu du vendredi 17 juillet 2020 au lundi 03 août 2020 inclus, sauf jours fériés.

Elle est ouverte en Mairie, le public peut ainsi consulter le dossier et consigner ses observations dans les locaux de l'Hôtel de Ville situés au 222 Esplanade du Levant à Saint-Laurent-du-Var durant toute la durée d'enquête aux dates et heures suivantes soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier d'enquête comprend une partie technique (plans, photos, objet de l'enquête, contexte du déclassement…) et une partie administrative (la procédure de déclassement, la procédure d'enquête, les références législatives et réglementaires…). Y est adjoint un registre d'enquête. Les observations formulées par le public sont recueillies sur ce registre, spécialement ouvert à cet effet, qui est à feuillets non mobiles, et qui est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire-enquêteur assure par ailleurs dans le cadre de cette enquête deux permanences dans les mêmes locaux le jeudi 23 juillet 2020 de 9h00 à 12h00, et le lundi 03 août 2020, dernier jour de l'enquête, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Enfin, le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier par voie dématérialisée via le site internet de la Ville durant la durée de l'enquête.

c. Clôture de l'enquête et remise du rapport :

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. Son rapport doit 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 en vertu de l'article L.141-3 alinéa 1 du Code de la Voirie Routière, puis procéder à leur cession

Conformément à l'article L.141-4 du code de la voirie routière, lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.

C- REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

L'article L.141-3 du code de la voirie routière dispose que « *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 [...] »

Sur ce fondement, par délibération en date du 19 décembre 2013, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Laurent-du-Var a décidé de procéder au lancement de la procédure de déclassement de la voie non dénommée située entre la rue Etienne Brun et l'avenue du Général Leclerc.

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L.141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la sous-section n°2 du code de la voirie routière sur l'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales.

Ainsi, l'article R.141-4 du code de la voirie routière dispose qu' « *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 ».

La Commune de Saint-Laurent-du-Var a pris un arrêté en date du 25 juin 2020 afin de procéder à l'organisation de ladite enquête et à la désignation d'un commissaire enquêteur.

L'article R.141-5 du code de la voirie routière dispose que « *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* ».

L'article R.141-6 du code de la voirie routière dispose que « *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 de dépense 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, 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.

L'article R.141-7 du code de la voirie routière dispose que « *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 ».

L'article R.141-8 du code de la voirie routière dispose que « *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* ».

L'article R.141-9 du code de la voirie routière dispose que « *à 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* ».

Enfin, l'article L.2141-1 du code générale de la propriété des personnes publiques dispose que « *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* ».

D – LISTE DES PIECES ADMINISTRATIVES ANNEXEES AU DOSSIER

- Annexe n°3 : Délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013

- Annexe n°4 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative au déclassement

- Annexe n°5 : Avis d'ouverture d'enquête publique

- Annexe n°6 : Copie de la publication de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans le journal local NICE MATIN

- Annexe n°7 : Courrier de la Métropole Nice Côte d'Azur du 19 juillet 2013

- Annexe n°8 : Courrier de notification au propriétaire riverain de l'ouverture d'une enquête publique