

MAIRIE DE
Châteauneuf-du-Pape



**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT DECLASSEMENT
DE L'UNITE FONCIERE PLACE JEAN MOULIN
I 114-I 115**

LIEUDIT « ILOT ESTABLET »

NOTICE EXPLICATIVE

RAPPEL DU CONTEXTE

La place Jean Moulin, lieudit « ILOT ESTABLET », constitue le centre historique du village de Châteauneuf-du-Pape (PJ n° 1) et apparaît comme un emplacement propice au développement de rencontres et d'échanges. Ce site est cadastré section I : 113, 114, 115, 890, 891, 892, 893 et 963.

Actuellement, le potentiel de cet espace, très dégradé, n'est pas mis en valeur (PJ n° 2, raison pour laquelle le Conseil Municipal de Châteauneuf-du-Pape a décidé lors de la délibération du 01 juin 2015 (PJ n°3) de valoriser ce site).

Pour concrétiser cette intention, un appel à projet a été publié et la société de promotion VALSABRIS a présenté un projet d'aménagement et un projet de financement respectant les attentes de la commune, ainsi que les objectifs escomptés, notamment le respect de l'équilibre général de la place.

Le projet d'aménagement de l'îlot ESTABLET prévoit la réalisation d'une place publique fermée à la circulation des véhicules et bordée de locaux commerciaux et de service. À l'étage, des logements seront réalisés et des places de stationnements seront créées en sous-sol (PJ n°4).

C'est dans ce contexte, qu'un compromis de vente a été signé le 15 juin 2016, ainsi qu'un avenant le 20 février 2017, entre la commune de Châteauneuf-du-Pape et la société VALSABRIS, pour finaliser le projet. Le prix de la cession a été fixé à CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185000,00 euros).

S'agissant de la question de la domanialité, l'îlot ESTABLET inclut des entités appartenant au domaine privé de la commune (I 113, I 890, I 891, I 892, I 893 et I 963), mais également les parcelles I 114 et I 115, répertoriées comme voie communale à caractère de place publique VC 205. (PJ n° 5).

En vue de sa cession et de son aménagement, le déclassement des parcelles citées précédemment, à savoir : I 114 et I 115, devra être précédé d'une enquête publique et ce conformément aux dispositions prévues par les articles L. 141-3 et suivants du code de la voirie routière.

Dans cette perspective, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation de l'îlot ESTABLET ainsi que la prescription de l'enquête publique, lors des délibérations n° 33/2017 et n°34/2017, prises le 24 avril 2017.

Dès l'achèvement des travaux prévus sur ce site, il a été convenu que l'acquéreur devra laisser libre, après édification de l'ensemble immobilier, le lot volume restant appartenir à la commune, tel qu'existant. Ce lot comprend notamment :

- Une dalle permettant à la commune la création d'une place et terrasse entre les deux bâtiments à édifier (dalle brute)

- Une entité d'une surface de 162 m², située en partie sur la place Jean Moulin et ce conformément au plan du géomètre annexé au compromis de vente (PJ n°6)

Le Conseil Municipal devra à nouveau délibérer pour approuver l'intégration de ces deux entités dans le domaine public communal.

LES PARCELLES SOUMISES A L'OBLIGATION DE DECLASSEMENT

Le Conseil Municipal a approuvé par délibération, prise le 24 avril 2017, la désaffectation de l'ensemble des parcelles constituant l'ILOT ESTABLET, à savoir : I 113, I 114, I 115, I 890, I 891, I 892, I 893 et I 963.

L'enquête publique portera uniquement sur les parcelles appartenant au domaine public, à savoir la parcelle I 114 ainsi que la parcelle I 115.

LES DEPENSES INHERENTES A L'ENQUETE PUBLIQUE DE DECLASSEMENT

L'enquête publique permettant le déclassement des parcelles I 114 et I 115, répertoriées comme voie communale à caractère de place publique VC 205, engendre les dépenses suivantes :

- Les frais de publicité dans un journal régional
- Les indemnités du commissaire enquêteur

DISPOSITIONS LEGALES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE PRESCRITE

L'obligation de déclasser L. 2141-1 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques

« 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. »

L'enquête publique prescrite relève des dispositions prévues aux articles L. 141-3 et suivants et le R. 141-4 et suivants du code de la voirie routière.

L'article L. 141-1 précise que :

« Les voies qui font partie du domaine public routier communal sont dénommées voies communales (...) ».

En outre, l'article L. 141-3 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.

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 (...) ».

S'agissant de la mise en œuvre et de la durée de l'enquête publique, l'article R. 141-4 du code de la voirie routière précise :

« 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. »

Selon les termes de l'article R. 141-5 :

« 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 ».

Le dossier relatif à l'enquête publique comprend (article R.141-6) :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire 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, 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

ANNEXE

PJ n°1 : Le plan de situation

PJ n°2 : Photographie de l'existant

PJ n°3 : La délibération du Conseil Municipal n°34, du 01 juin 2015

PJ n°4 : Vues permettant l'insertion du projet dans son environnement

PJ n°5 : Le plan de géomètre relatif à la domanialité dans l'îlot ESTABLET

PJ n°6 : Le plan de géomètre relatif à la division projetée sur l'îlot ESTABLET