

**Dossier d'enquête publique préalable au
déclassement d'une emprise issue du
domaine public communal
Rue de Creissel**

**Du lundi 31/03/2025 à 8h30
au lundi 14/04/2025 à 17h30**

SOMMAIRE

I.	Notice explicative.....	2
1.	Objet de l'enquête publique	2
a.	Contexte général et localisation	2
b.	Objet de la procédure de déclassement.....	5
c.	Maintien des accès et du stationnement	8
d.	Déroulement de la procédure d'enquête publique	9
2.	Dispositions réglementaires	11
a.	Aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales	11
b.	Enquête publique préalable.....	12
c.	Décision de déclassement.....	13
II.	Annexes.....	14
	Actes administratifs afférents à la procédure d'enquête publique	14
-	Arrêté de M. le Maire prescrivant l'enquête publique et désignant le commissaire enquêteur	14
-	Avis d'enquête publique	14
-	Publicités.....	14
	Plans	14
-	Plans de situation	14
-	Photos	14

I. Notice explicative

1. Objet de l'enquête publique

La présente notice explicative a pour objet de détailler les conditions dans lesquelles se déroulera l'enquête publique relative au déclassement du domaine public communal constituant une emprise de 1199 m² issue de la rue de Creissel

Il s'agit de soumettre le projet à la consultation du public afin de permettre à la population de se prononcer. L'enquête publique est organisée selon les modalités prévues aux articles R. 141-4 à 141-10 du code de la voirie routière.

Selon les dispositions de l'article L. 134-2 du Code des relations du public avec l'administration, « *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'emprise à déclasser du domaine public correspond à une partie de la voie communale. Par définition, les voies communales sont des voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles. Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public.

Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la ville de le gérer avec plus de souplesse et notamment de l'aliéner.

Lorsque le déclassement d'une voirie communale 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, selon l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le Conseil Municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire en vertu des articles L. 141-3 alinéa 3 du Code de la Voirie Routière et R. 134-5 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

La présente enquête publique est donc préalable à la prise de décision par l'administration.

a. Contexte général et localisation

La Ville de Narbonne a confié l'aménagement et l'équipement de l'opération « ZAC Les Berges de la Robine » au Groupement ALENIS / Languedoc Roussillon Aménagement (devenue ARAC), par délibération du 20 décembre 2012 conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme. Le périmètre de cette opération se situe à l'entrée Est de la Ville de Narbonne, entre le Théâtre et la zone commerciale Bonne Source.

Sa surface s'étend sur environ 66 hectares composés essentiellement de friches urbaines, de quelques habitations isolées et d'une zone agricole périurbaine située de l'autre côté du site classé du Canal de la Robine.

Le traité de concession de la ZAC les Berges de la Robine a été signé le 7 mars 2013 et notifié au concessionnaire le 15 avril 2013.

Consistance du projet :

Le projet consiste en la création d'une zone d'habitat, d'hôtellerie et d'équipements de proximité laissant une place importante aux espaces publics et naturels et permettant d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale.

Lors des études d'aménagement du concessionnaire, des évolutions du programme des constructions ont dû être prises en compte et la durée du traité de concession de ZAC a été prorogée jusqu'en 2028. Ces évolutions ont été actées par un avenant n° 1 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 24 septembre 2015.

Suite à la reprise du plan masse de la ZAC pour prendre en compte des contraintes archéologiques nouvelles, un avenant n° 2 a été approuvé par le Conseil Municipal le 15 novembre 2018.

Par délibération du 26 septembre 2019, la Ville a approuvé un avenant n°3 qui valide le principe de perception de subventions issues d'autres financeurs par le concessionnaire en vue du financement des fouilles archéologiques ainsi que l'actualisation de la participation de la Ville d'un montant total de 1.750.000 euros (comprenant 800.000 euros de subvention au titre des fouilles archéologiques).

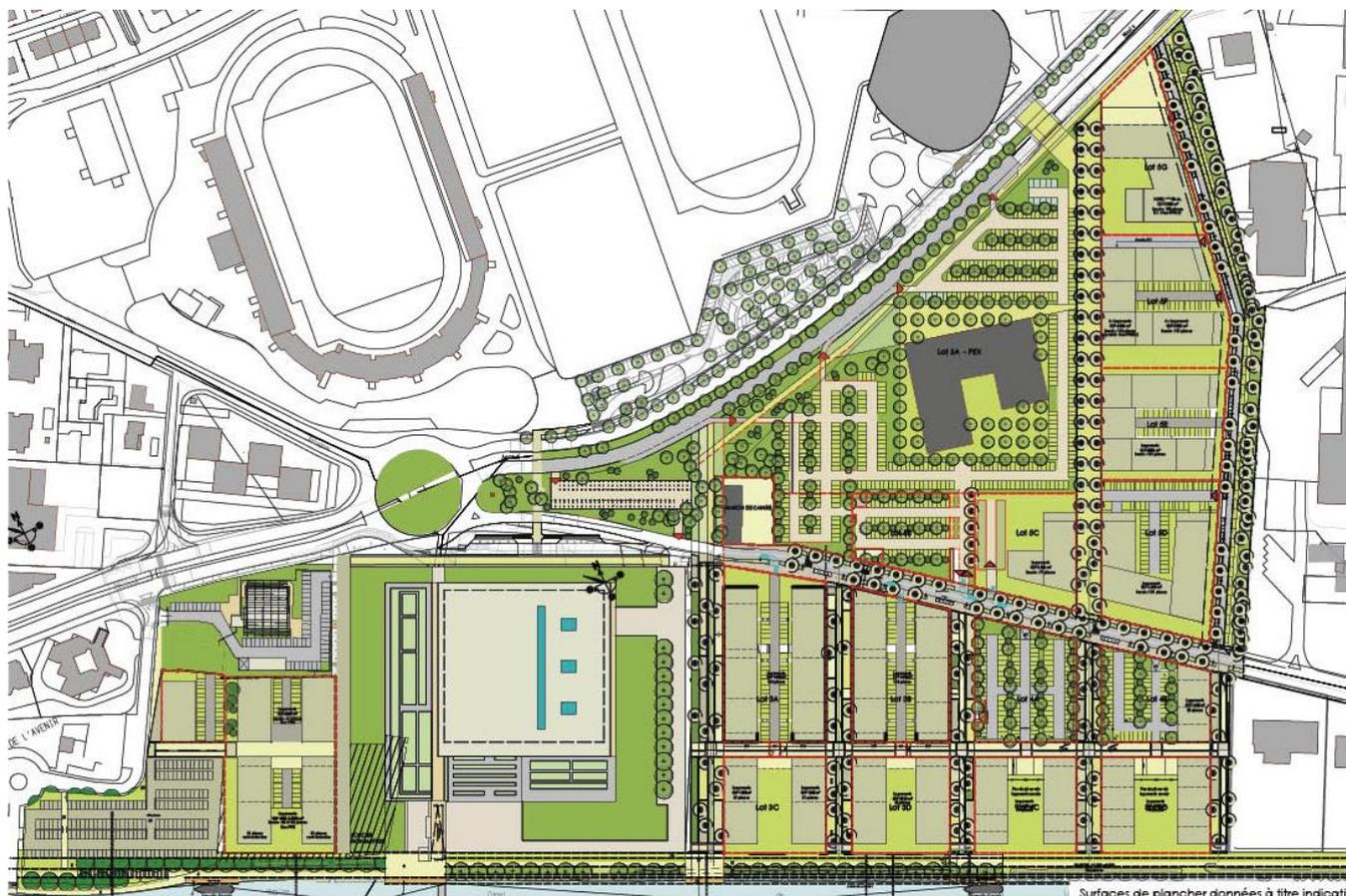
A la demande de la Ville, le concessionnaire a réétudié l'aménagement du secteur du Parc des Expositions. Pour cela, des études urbaines ont été menées en proposant les aménagements publics complémentaires suivants :

- Un parking public ouvert et planté autour du Parc des Expositions avec l'aménagement d'un parvis et d'espaces paysagers qualitatifs sur environ 2 hectares ;
- La modification du profil du boulevard de liaison entre les avenues André Mècle et Hubert Mouly par un espace paysager tampon pour limiter l'impact de la zone commerciale ainsi que la création de nouveaux aménagements d'espaces publics proposés représentent un investissement d'environ 6,2 millions d'euros HT.

Parallèlement, la Ville a précisé ses intentions quant au programme des constructions de la ZAC en formulant le souhait d'implanter un hôtel 4 étoiles de qualité. Un avenant n°4 approuvé par délibération en date du 13 juin 2024 intègre ces évolutions dans le traité de concession d'aménagement.

Le nouveau bilan financier prévisionnel de la ZAC fixé à 28.200.000 euros HT est porté à 34.110.000 euros HT. La participation de la collectivité concédante au coût de l'opération dans le cadre des conditions du traité est fixée à 3.240.000 euros. Afin de prendre en compte les évolutions de programme, la durée du traité de concession a été prorogée de 6 ans. La concession d'aménagement prendra fin le 14 avril 2034.

Le traité de concession prévoit également que les terrains communaux situés dans le périmètre de la ZAC soient cédés au concessionnaire. Les surfaces de terrains à acquérir par le concessionnaire auprès de la collectivité concédante s'élèvent à environ 99.827 m².



Plan indicatif des aménagements projetés (extrait de l'avenant n° 4 du traité)

Vente du foncier communal :

Pour ce faire, un compromis de vente « chapeau » a été signé entre les parties le 27 novembre 2015 afin de préciser les modalités de la cession. Les ventes ont ensuite été formalisées par actes notariés, respectivement le 18 décembre 2015, le 19 décembre 2019 et le 10 décembre 2024.

A ce jour, il reste à céder à l'aménageur les emprises suivantes :

- la parcelle AP n° 468 (445 m²) sise Le Pont de l'Avenir,
- une emprise d'environ 1372 m² à prendre sur la parcelle AP n° 464 (d'une contenance globale de 7385 m²), située Pont de l'avenir,
- la voie non cadastrée située à proximité du Parc des Expositions et correspondant à une partie de la rue de Creissel (environ 1 199 m²),
- la voie non cadastrée située à proximité du Théâtre située Chemin du Pont de l'Avenir (environ 370 m²).

Cette cession devra faire l'objet d'une délibération du conseil municipal et d'un ultime acte notarié à intervenir en 2025.



Plan de la voie objet du déclassement à céder à ALENIS : rue de Creissel

Phasage des travaux d'aménagement de l'opération :

Le programme d'aménagement des emprises situées au nord du Canal de la Robine a été phasé en plusieurs tranches de réalisation. L'aménagement des tranches 1 et 2, correspondant aux lots situés au sud de l'avenue André Mècle (à l'est du musée NARBOVIA) est en cours. Les tranches suivantes seront réalisées au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

b. Objet de la procédure de déclassement

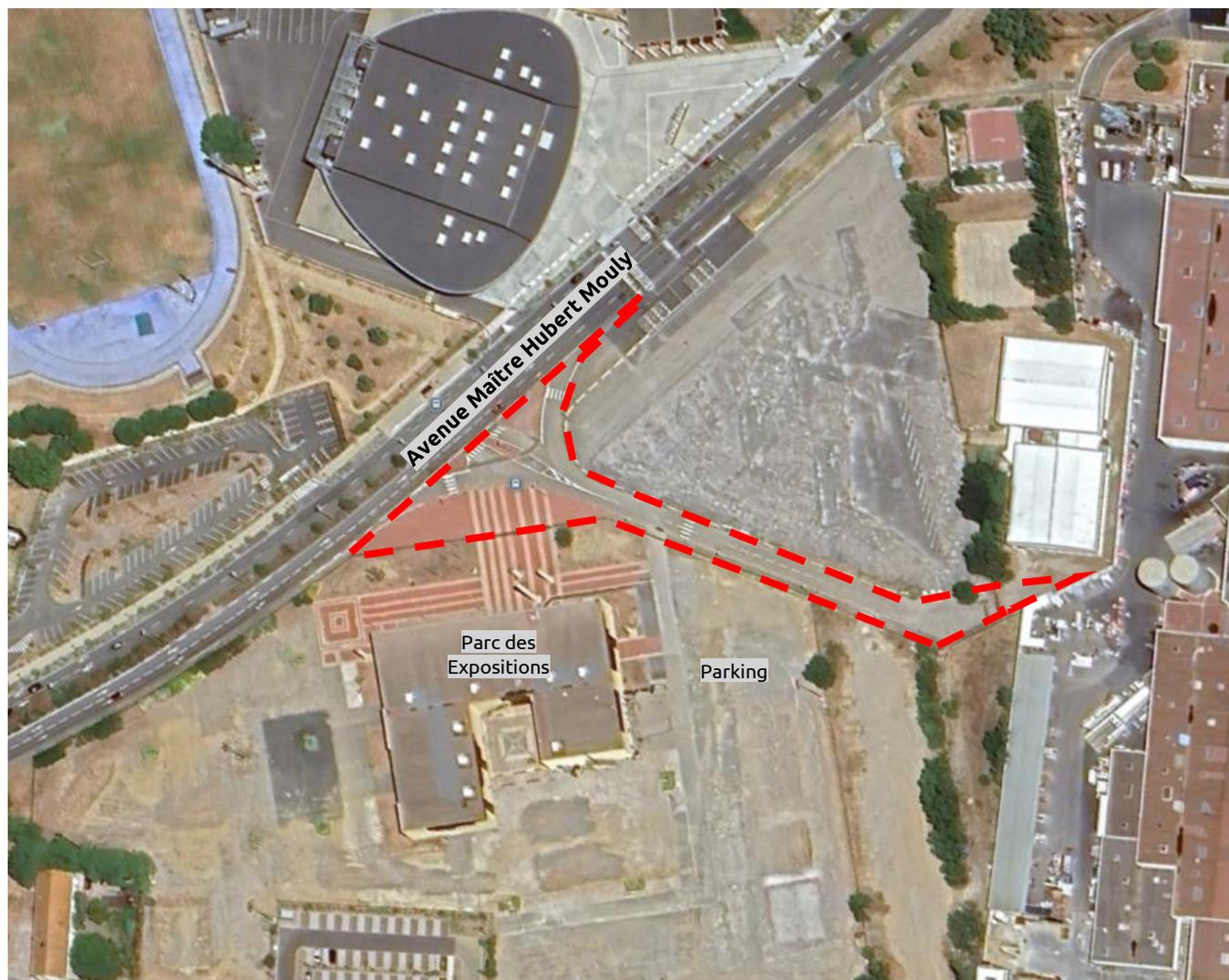
Courant 2025, la société ALENIS a l'intention d'engager les travaux de la tranche relative au secteur du Parc des Expositions, correspondant au triangle bordé par l'avenue Maître Hubert Mouly, l'avenue André Mècle et le parking du Parc des Expositions (voir plan de phasage des travaux ci-après en page 11).

Les aménagements suivants sont projetés :

- la création d'un parking public ouvert et planté autour du Parc des Expositions avec l'aménagement d'un parvis et d'espaces paysagers qualitatifs sur environ 2 hectares,
- la création d'un boulevard de liaison entre les avenues André Mècle et Hubert Mouly assorti de stationnement longitudinal et comprenant un espace paysager tampon qui limitera l'impact de la zone commerciale,
- l'aménagement de plusieurs lots destinés à être cédés à des constructeurs privés.

Ces aménagements d'espaces publics représentent un investissement d'environ 6,2 millions d'euros HT.

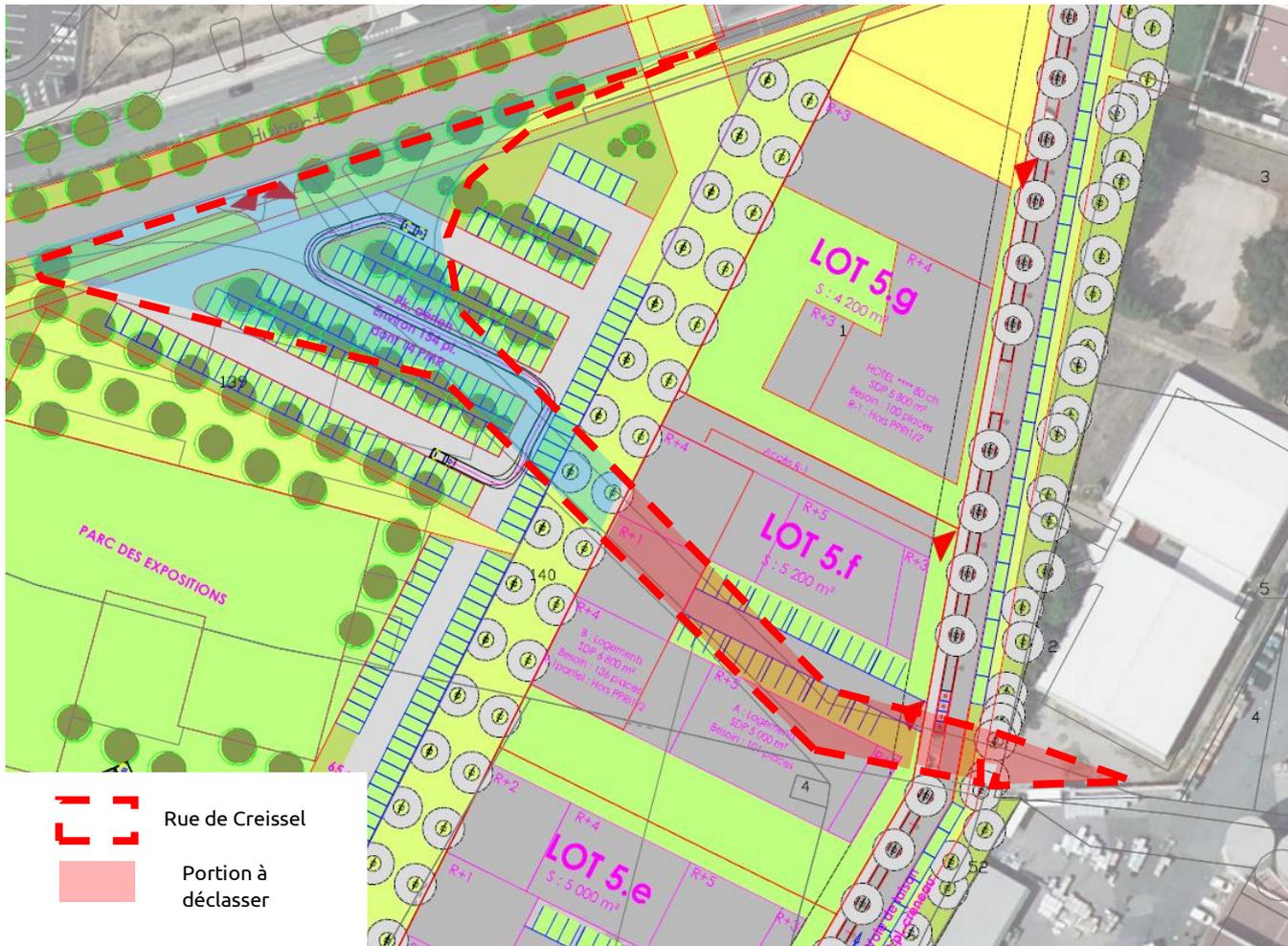
L'emprise de ce projet comprend la rue de Creissel, qui appartient au domaine public routier communal et constitue une impasse donnant de l'avenue Maître Hubert Mouly à l'actuel parking du Parc des Expositions.



Plan de localisation de la rue de Creissel

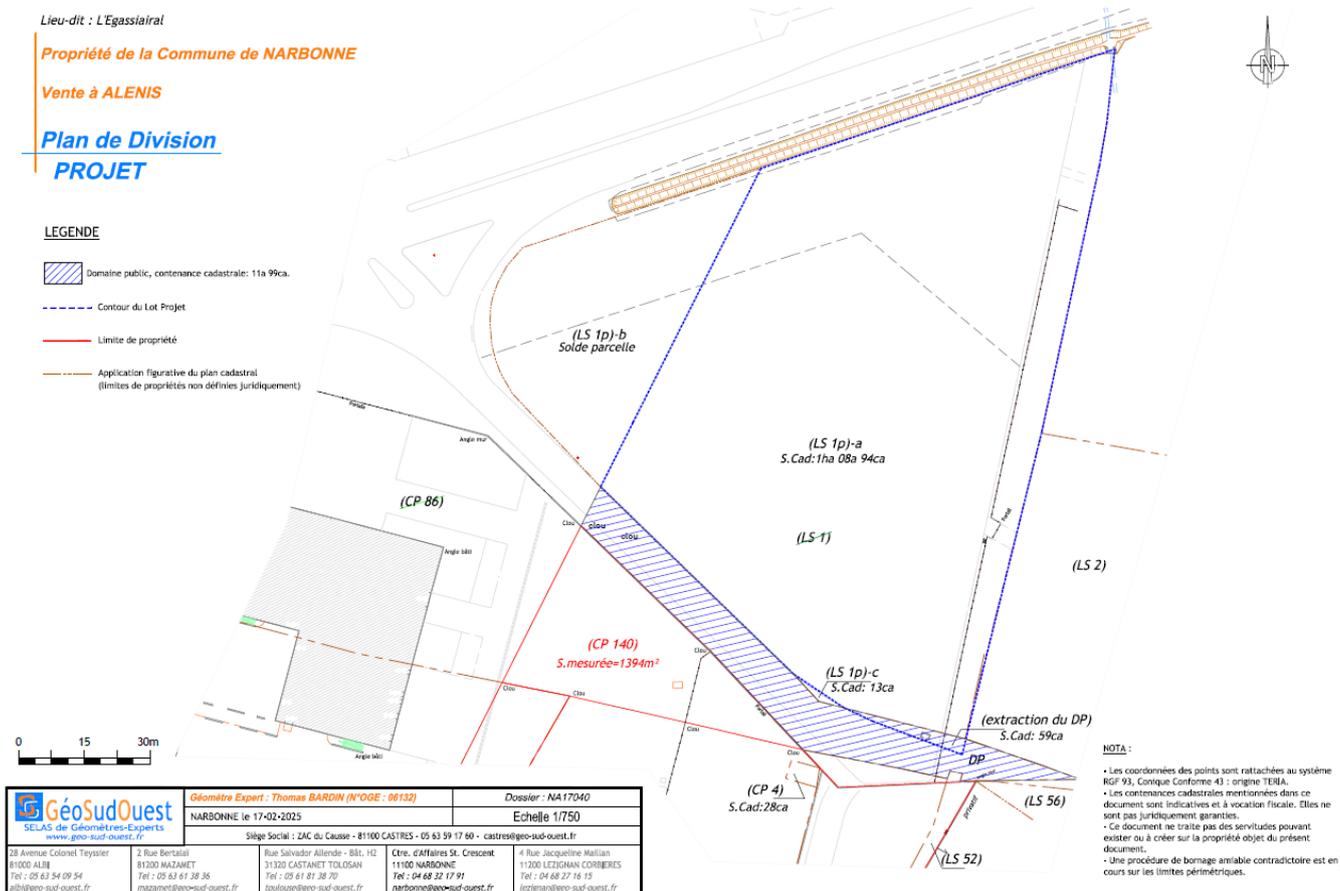
Le projet prévoit que la rue de Creissel soit aménagée :

- d'une part, en espaces publics (stationnement, voie, espaces verts...): ces emprises appartiennent à la Commune et sont destinées à lui revenir à l'achèvement des travaux. Aussi, il a été convenu entre la Commune et la société ALENIS que la Ville reste propriétaire de ces terrains pendant la durée des travaux,
- d'autre part, en lots destinés à être cédés par l'aménageur à des opérateurs privés : cette emprise doit donc être déclassée et cédée à l'aménageur préalablement à la réalisation des travaux.



Plan indicatif de l'aménagement de la rue de Creissel (sans échelle)

Un document d'arpentage a été réalisé par la société ALENIS et a déterminé que l'emprise à déclasser porte sur une contenance de 1199 m².



Aussi, il convient de déclasser l'emprise de 1199 m² du domaine public communal et de la classer au sein du domaine privé de la Commune et ce, en vue de la céder.

c. Maintien des accès et du stationnement

L'emprise du projet d'aménagement dessert le Parc des Expositions et également les bâtiments occupés par le Bridge Club (parcelle cadastrée section LS n° 3) et le boulodrome (parcelles LS n° 2, 5 et 6). Les usagers de ces équipements stationnent et circulent sur cette emprise.



Plan de localisation du Bridge Club et du Boulodrome

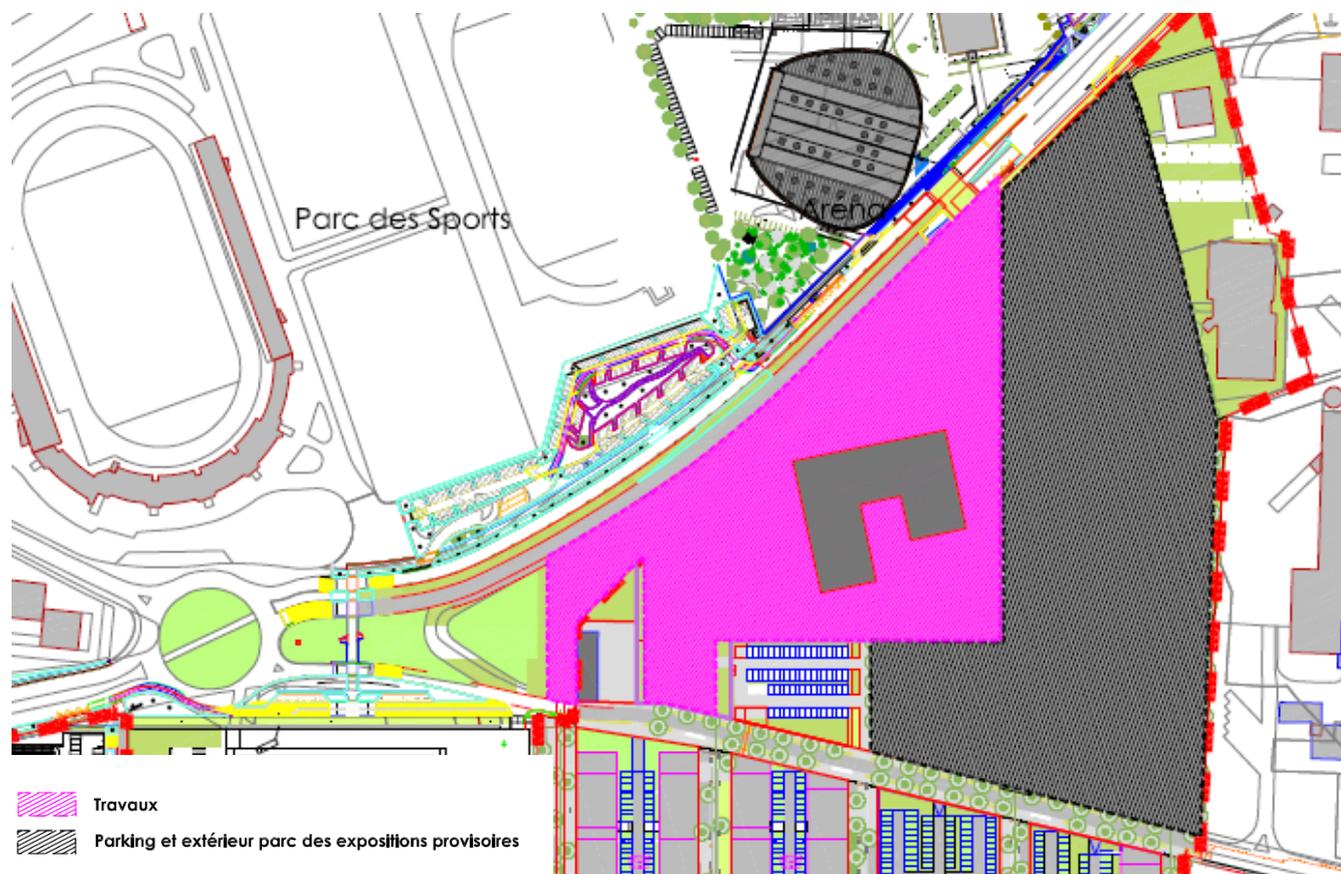
Il a été expressément convenu avec l'aménageur que ce dernier garantisse un droit de passage (depuis le domaine public communal) sur l'emprise du projet en tout temps et heures et avec tous véhicules au profit des parcelles cadastrées section LS n° 2, 5 et 6 et LS n° 3. En outre, l'aménageur s'est engagé à garantir une capacité de stationnement pour les usagers du Bridge Club et du boulodrome.

Cet engagement a été pour partie formalisé dans le cadre de l'acte du 10 décembre 2024 relatif à la cession de la parcelle LS n° 64 au profit d'ALENIS.

Ce droit de passage et de stationnement sera également garanti par l'aménageur sur l'emprise de la rue de Creissel à déclasser et céder. Pour ce faire, ALENIS prévoit de réaliser les travaux en plusieurs phases afin qu'une partie de l'emprise du projet reste en tout temps disponible pour les utilisateurs.

La surface actuelle de l'aire de Creissel représente 11 000 m². ALENIS s'est engagé à mettre à disposition la surface équivalente sur son foncier durant la période de travaux. Par ailleurs, à terme, les usagers pourront utiliser le parking du Parc des Expositions ainsi que celui qui sera prévu tout le long du futur boulevard de liaison.

Conformément au plan ci-après, une emprise contenue dans la partie grise sera mise à disposition pour assurer la capacité de stationnement telle que c'est le cas actuellement.



Plan de phasage des travaux

L'engagement en ce sens sera formalisé dans le cadre de l'acte de cession de l'emprise de 1199 m² issue de la rue de Creissel à déclasser.

d. Déroulement de la procédure d'enquête publique

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

- **Lancement de l'enquête et information du public**

Monsieur le Maire a pris un arrêté en date du 6 mars 2025 portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement d'une emprise correspondant à une partie de la rue de Creissel constitutive de domaine public routier de la Commune de Narbonne. La durée de l'enquête est de 15 jours consécutifs, soit du lundi 31 mars 2025 (à 8h30) au lundi 14 avril 2025 inclus (à 17h30).

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur une liste d'aptitude. Il s'agit de M. Emmanuel NADAL, Cadre supérieur France-Telecom en retraite.

L'arrêté de Monsieur le Maire est rendu public par voie d'affichage à l'Hôtel de Ville, aux Services Techniques de la Mairie situés 10 Quai Dillon à Narbonne et sur le site faisant l'objet de la présente procédure 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

En complément, quinze jours avant le début de l'enquête, cet avis a fait l'objet d'une publication dans deux journaux à diffusion départementale pour permettre au public d'être informé de cette enquête, à savoir :

- Midi Libre : le 14/03/2025
- L'indépendant : le 14/03/2025

Cet avis fera l'objet d'une seconde publication dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête publique.

• **Déroulement de l'enquête publique**

La présente enquête dure 15 jours, du lundi 31 mars 2025 (à 8h30) au lundi 14 mars 2025 inclus (à 17h30). L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de déclassement sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture des Services Techniques Municipaux, 10 Quai Dillon à Narbonne (du lundi au jeudi de 8h30 – 12h / 13h30 – 17h30 ; le vendredi de 8h30 – 12h / 13h30 – 17h00).

Le dossier d'enquête publique est également accessible depuis le site internet de la Ville de Narbonne : www.narbonne.fr, sous la rubrique « Participation citoyenne – Enquête publique ».

Les observations peuvent être formulées par les moyens suivants :

- Sur le registre mis à disposition du public aux services techniques municipaux situés 10 quai Dillon à Narbonne aux heures d'ouverture au public
- par courriel à l'adresse suivante : EnquetePublique@mairie-narbonne.fr
- par courrier à l'adresse suivante : Ville de Narbonne – Direction de l'Urbanisme – A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur – CS 80823 – 11785 NARBONNE CEDEX.

Les dépositions du public seront acceptées pendant la durée de l'enquête. Toute déposition reçue avant la date et heure d'ouverture, ou bien après la date et heure de clôture, ne sera pas prise en compte.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences aux Services Techniques Municipaux, 10 Quai Dillon à Narbonne :

- lundi 31 mars 2025 de 8h30 à 12h00,
- lundi 14 avril 2025 de 13h30 à 17h30.

• **Clôture de l'enquête**

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Le Conseil Municipal pourra alors, en prenant compte de ce rapport, décider du déclassement des emprises du domaine public concernées pour procéder à leur aliénation.

2. Dispositions réglementaires

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

Le Code général des collectivités territoriales pose le principe suivant :

Article L. 1311-1 « 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 ».

Le Code général des propriétés des personnes publiques dispose que :

Article L. 2141-1 « 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 ».

Article L. 2141-2 « Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. ».

Article L. 3111-1 « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ».

Le Code de la voirie routière apporte les précisions suivantes :

Dispositions communes aux voies du domaine public routier :

Article L.111-1 « Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. [...] »

Disposition concernant les emprises du domaine public routier communal :

Article L.141-3 « 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 ».

b. Enquête publique préalable

Le Code des relations entre le public et l'administration pose les principes de l'enquête publique :

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 ».

Article L. 134-31 « Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées ».

Article R. 134-5 « Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-3 et R. 134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14 ».

Article R. 134-6 « L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 134-7 à R. 134-9, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée ».

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est également régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière :

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 ».

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 ».

Article R.141-6 « 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. (...) »

Article R.141-8 « 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 « 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 « Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration ».

c. Décision de déclassement

Le code général de la propriété des personnes publiques dispose que :

Article L. 2141-1 « 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 ».

En ce qui concerne l'autorité habilitée à prendre la décision de déclassement à l'issue de l'enquête publique, le Code de la voirie routière précise que :

Article L.141-3 « 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. (...) ».

Article L.141-4 « Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée ».

II. Annexes

Actes administratifs afférents à la procédure d'enquête publique

- Arrêté de M. le Maire prescrivant l'enquête publique et désignant le commissaire enquêteur
- Avis d'enquête publique
- Publicités

Plans

- Plans de situation
- Photos