

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DU GRAU DU ROI

ENQUETE PUBLIQUE

du 25 janvier 2021 au 08 février 2021

DESAFFECTATION / DECLASSEMENT
D'UN ESPACE PUBLIC COMMUNAL

Projet de réalisation d'une Maison des Services

RAPPORT D'ENQUÊTE

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

SOMMAIRE

A - <u>RAPPORT D'ENQUETE</u>	3
1- <u>GENERALITES</u>	3
1.1 - Objet de l'enquête	3
1.2 - Cadre juridique	3
1.3 - Composition du dossier	4
1.4 - Caractéristiques du projet	
2 - <u>ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</u>	5
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	5
2.2 - Modalité de l'enquête	6
2.3 - Information du public	6
2.4 - Visite des lieux	7
3 - <u>DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	7
3.1 - Information du commissaire enquêteur	7
3.2 - Permanences	7
3.3 - Clôture de l'enquête	7
4 - <u>EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	8
4.1 - Synthèse des observations du public	8
4.2 - Réponse du porteur de projet sur les observations du public	10
4.3 - Commentaires du commissaire enquêteur sur la réponse du demandeur	12
B - <u>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	13
1 - <u>JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE DE DECLASSEMENT</u>	14
2 - <u>RAPPEL DE LA PROCEDURE</u>	14
3 <u>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	15
3.1 Etat actuel du bien à déclasser et son environnement proche	15
3.2 Conséquences du déclassement au regard de son usage actuel	17
3.3 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	18
4 - <u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	20
C - <u>ANNEXES</u>	21
<u>Annexe a</u> <i>Arrêté de mise à l'enquête publique</i>	
<u>Annexe b</u> <i>Publications de l'avis d'enquête dans la presse</i>	
<u>Annexe c</u> <i>Avis d'enquête sur la commune</i>	
<u>Annexe d</u> <i>Avis d'enquête sur site</i>	
<u>Annexe e</u> <i>Certificats d'affichage du Maire</i>	
<u>Annexe f</u> <i>Notification aux propriétaires riverains</i>	
<u>Annexe g</u> <i>Procès verbal de synthèse des observations</i>	
<u>Annexe h</u> <i>Réponse du porteur de projet aux observations du public</i>	

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

A - RAPPORT D'ENQUETE

1. GENERALITES

Préambule

La municipalité du Grau du Roi, par délibération 2020-09-14, a acté le projet d'implantation d'une maison des services située dans le quartier de Port Camargue.

Le site retenu pour la réalisation de l'opération est localisé sur une parcelle non cadastrée de l'espace communal.

Dans cette perspective la zone d'implantation du projet doit être déclassée du domaine public communal pour permettre la construction d'un bâtiment et l'aménagement d'un parking.

1.1- Objet de l'enquête

Par arrêté municipal n° 20-12-25 du 18 décembre 2020 (annexe a) Monsieur le Maire de la commune du Grau du Roi a officialisé l'ouverture d'une enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement d'un espace public communal pour la réalisation d'un projet d'une Maison des Services

L'enquête publique a pour objectif d'informer et de recueillir les observations et contre proposition du public sur le projet

1.2- Cadre juridique

Code de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 2141-1,
Code de la voirie routière et notamment les articles L 141-3 relatif au classement et déclassement de voirie,

Code de la voirie routière et notamment les articles R 141-4 à R 141-10 fixant les conditions de réalisation des enquêtes publiques relatives au déclassement de voirie,

Code général des collectivités territoriales

Délibération n°2020-09-14 du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2020 relative aux candidatures retenues suite à l'appel à candidatures pour la réalisation de deux maisons de santé centre-ville et Port Camargue,

1.3- Composition du dossier

Une notice descriptive du projet comportant :

- Un plan de situation
- Un plan de la zone d'implantation du projet sur le domaine public communal
- Un plan de l'état des lieux actuel
- Un plan de l'emprise du projet et de son environnement

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

Pièces jointes au dossier d'enquête

Arrêté municipal d'enquête publique REGL 20-12-25

L'avis d'enquête publique

Avis dans la presse

Délibération du conseil municipal 2020-09-14

Notifications par RAR aux copropriétaires riverains

Certificats d'affichage

1.4- Caractéristiques du projet

• Contexte du déclassement

L'opération envisagée consiste à réaliser sur une partie d'un espace communal non cadastré une construction et des aménagements destinés à accueillir une Maison des Services dédiée à des professions libérales de santé et des services. La parcelle devrait accueillir un bâtiment d'environ 1200 m² sur deux niveaux. Pour mener à bien cette opération la désaffectation / déclassement de l'espace public nécessaire au projet doit être prononcé.

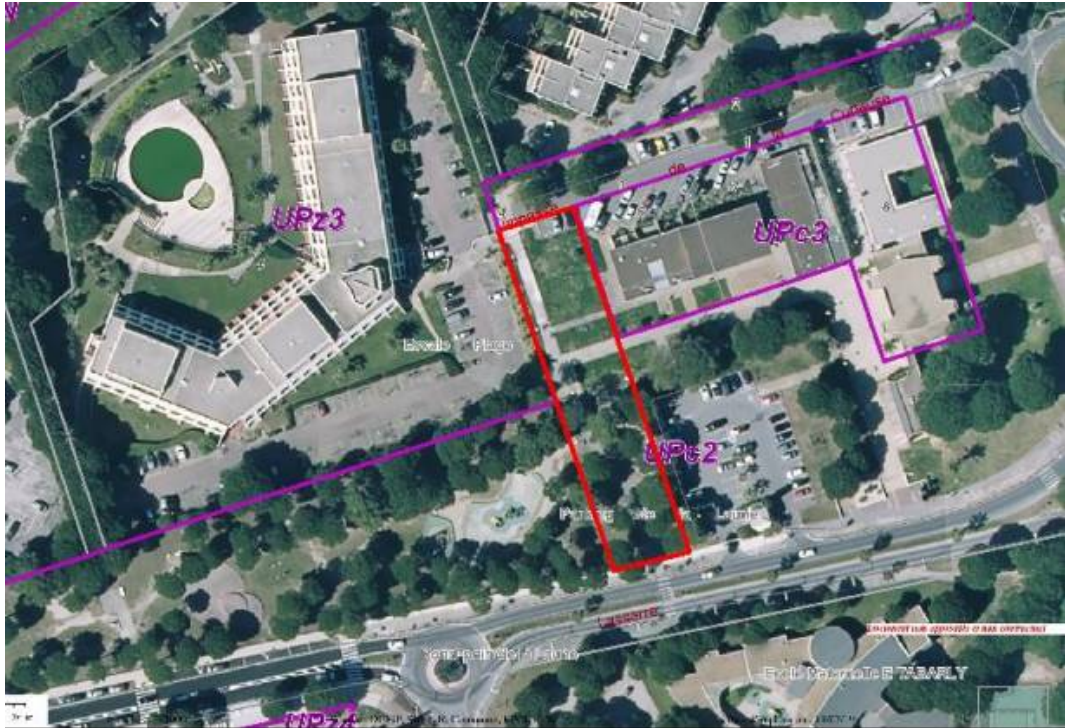
• Localisation du projet

L'emplacement retenu est localisé à proximité du Rond-point Carrefour 2000 à l'entrée du quartier de Port Camargue. La zone du projet est intercalée entre l'avenue Jean Lasserre et l'impasse de la Curieuse.



Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

- **La parcelle du projet**



La parcelle à déclasser, indiquée en rouge dans le schéma ci-dessus, est de forme rectangulaire d'approximativement 20 m sur 92 m.

La superficie à extraire du domaine public est estimée à environ 1825 m². Elle sera déterminée et délimitée ultérieurement par un géomètre expert dès que l'accord de principe sera formalisé.

L'opération fera l'objet d'un bail emphytéotique.

Le terrain à déclasser comporte en bordure de l'impasse de la Curieuse un parking de quelques places.

A l'opposé, l'extrémité de la parcelle proche de l'avenue Jean Lasserre est occupée par espace boisé.

Aucune construction n'est présente sur la zone du projet.

2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté municipal n° 20-12-25 du 18 décembre 2020 M. le Maire de la commune du Grau du Roi a désigné M. Yves Florand en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

2.2 - Modalité de l'enquête

- **Permanences en mairie**

L'enquête est ouverte pour une durée de 15 jours, du lundi 25 janvier 2021 au lundi 08 février 2021 inclus.

Les permanences ont été fixées en mairie du Grau du Roi aux dates et heures suivantes :

- lundi 25 janvier 2021 de 09h00 à 12h00
- lundi 08 février 2021 de 14h00 à 17h00

Un registre d'enquête pour consigner les observations du public a été mis en place en mairie pendant les heures d'ouverture.

Une adresse courriel spécifique a été créée pour le dépôt des contributions du public par internet. (declas.dp@ville-legrauduroi.fr)

2.3- Information du public

L'arrêté d'enquête publique a été notifié (LRAR) avec l'avis d'enquête aux propriétaires riverains du projet (**Annexe f**)

- **Publicité dans la presse**

Conformément à l'arrêté municipal n° 20-12-25 du 18 décembre 2020 l'avis d'ouverture d'enquête publique est paru dans un journal local à la date suivante :

Le Réveil du Midi du 08 au 14 janvier 2021 (**Annexe b**)

- **Publicité par voie d'affichage**

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie du Grau du Roi ainsi que sur les panneaux annexes de la commune. (**Annexe c**)

Un avis d'enquête sur fond jaune a été mis en place sur le site du projet. (**Annexe d**)

- **Publicité sur les sites internet**

L'avis d'enquête est publié sur le site internet officiel de la ville (<http://www.ville-legrauduroi.fr>)

Les certificats du maire figurent en (**Annexe e**)

- **Consultation du dossier d'enquête**

Un dossier d'enquête complet au format papier a été déposé en mairie du Grau du Roi.

Conformément à l'arrêté d'enquête publique le dossier en format numérique a été mis en place sur le site internet officiel de la ville.

2.4 - Visite des lieux

Vendredi 11 décembre 2020. Je me suis rendu sur le site du projet en présence de **M. Houny** (Directeur général des services)

La parcelle publique objet du déclassement est actuellement un délaissé communal en bordure duquel un cheminement offre un passage piéton entre l'avenue Jean Lasserre et le bord de mer.

Quelques places de parking sont présentes en bordure de l'impasse de la Curieuse.

L'environnement proche du projet comporte, un jardin public, des commerces et un ensemble d'immeubles d'habitations.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 - Information du commissaire enquêteur

Vendredi 11 décembre 2020. **M. Houny** (directeur général des services)

Historique et présentation du projet, examen des pièces du dossier. Réunion de concertation sur l'arrêté et les dates d'enquête.

3.2 Permanences

Les permanences pour recevoir le public ont été tenues en mairie du Grau du Roi conformément aux jours et horaires prévus par l'arrêté municipal d'enquête publique.

Permanence du lundi 25 janvier 2021: Je n'ai reçu personne.

Permanence du lundi 08 février 2021 : J'ai reçu deux personnes

3.3- Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête est clos par mes soins le lundi 08 février 2021.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions

- **Bilan comptable des observations du public**

Observations portées sur le registre papier : 2 observations.

Observations reçues par mail : 9 observations

Courriers reçus: 1 courrier

Ces pièces sont annexées au registre d'enquête publique.

- **Procès-verbal des observations**

Le procès verbal de synthèse des observations du public figure en **(Annexes g)**

L'intégralité des observations (PV de synthèse, mail, registre papier, courriers) a été communiqué au porteur de projet le : mercredi 10 février 2021

J'ai reçu la réponse du porteur de projet le : vendredi 12 février 2021. Elle figure en **(Annexe h)**

4 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- La notification aux propriétaires

Conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique un courrier recommandé avec accusé de réception a été adressé aux co-propriétaires riverains du projet.

4.1 Synthèse des observations du public

- Observations reçues par mail

M. GUY Alain (mail n° 1)

M. Guy fait observer :

... Il ne s'agit pas de remettre en question l'opportunité de ce projet, mais de considérer qu'il aura pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte, de circulation et de stationnement, alors qu'il n'y a aucune assurance de projet de construction de places de stationnement en compensation...

...qu'il existe un potentiel important de bâti, qui permettrait de mener à bien ce projet sans détruire des espaces verts et parkings...

...impact sur les usagers, sur les besoins de stationnement qui est un problème très sensible pour notre commune et la réhabilitation des espaces verts.

M. Montagnac Michel (mail n°2)

M. Montagnac souligne la disparition des espaces verts et l'expansion de l'urbanisme.

Mme Perrin Régine (mail n° 3 avec pièce jointe)

Mme Perrin souligne le danger que représentent la disparition des espaces verts et la réalisation du projet vis-à-vis du risque inondation

...la suppression d'espaces naturels au profit du béton.

... le manque de places de stationnement

M. Vayr Denis (mail n°4)

M. Vayr souligne la suppression d'espaces verts ...Ce jardin ombragé, clos, avec jeu pour enfants est une halte très prisée...

Il préconise de réhabiliter du bâti pour créer une maison de services.

Mme Cagnioncle Sophie (mail n°5)

Mme Cagnioncle trouve dommage de supprimer les espaces verts pour construire une maison de service qui pourrait se situer à un autre emplacement (futur éco quartier)

M. Albaynac Bernard (mail n°6)

M. Albaynac demande de conserver l'accès piéton entre le front de mer et l'avenue Jean Lasserre...

...mettre en place une signalétique pour diriger les véhicules vers le futur parking et non pas dans l'impasse de la Curieuse.

M. Chazaud André (mail n°7)

M. Chazaud souligne, la date d'enquête inappropriée (absence des copropriétaires de résidence secondaire)

...la présence existante de professions déjà présentes au même endroit

...des problèmes de stationnement dans impasse de la Curieuse et un parking de la Laune déjà saturé

...le projet présente un danger pour la circulation (piétons et vélo) sur le cheminement doux

...le bétonnage des espaces verts alors que la démarche est dénoncée dans le PPRi.

...déjà de nombreux arbres ont été supprimés au profit d'espaces bétonnés

...Augmentation du risque inondation

Mme Chazaud Roseline (mail n°8 avec pièces jointes)

La parcelle à déclasser ou doit s'implanter le projet est localisée en zone blanche du PPRi ou les constructions sont déconseillées

...le projet supprimera des arbres

...le projet augmentera les surfaces imperméabilisées...alors que les experts géographes et climatologues recommandent de créer des espaces végétalisés.

...suppression d'un espace de verdure qui permet d'absorber l'eau

...le projet amplifiera les problèmes de stationnement déjà existants particulièrement impasse de la curieuse occasionnant un problème d'accès aux immeubles voisins.

Mme Lemarchand Martine (mail n°9)

Le projet répond-il aux besoins des graulens ?

...comment un projet de maison médicale peut il se transformer en maison des services si les besoins étaient réels ?

...qui a été concerté ?

• **Courriers recus**

Mme Perrin Régine (courrier n°1)

Mme Perrin fait remarquer : la suppression de nombreux arbres qui permettaient à l'eau de s'évacuer (résidences de Camargue, le serpent de mer)

...le projet augmentera les difficultés de stationnement

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

...la suppression d'un Art de Vivre par la disparition d'espaces verts et bétonnage
... la crise actuelle ne fait accentuer le besoin de nature.

- **Observations formulées sur le registre papier**

- **M. Grasso Jean Claude** (Obs n°1)

Projet intéressant pour la population

...Quelles professions occuperont les locaux...Permanences. ?

- **M. Poujoulas Patrick** (Obs n°2)

Questionnements sur :

1/ montant du projet

2/ financement du projet

3/ avez-vous fait un calcul d'amortissement ?

4/ les conséquences locales ont-elles été évaluées...impact sur les propriétaires locaux, sur les commerçants de la Curieuse...sur l'occupation du parking de la Laune déjà saturé durant la période d'été.

5/ il serait judicieux de favoriser le déplacement des piétons et cyclistes dans les espaces verts qui semblent voués à disparaître.

6// le nombre de locaux vides du Grau du Roi et Port de Camargue devraient pouvoir répondre au projet...

7/ Des locaux appropriés sur le village du Grau du Roi sembleraient plus facilement accessibles notamment pour les personnes à mobilité réduite...

8/...le projet occasionnera une nuisance sur le secteur de Port Camargue qui possède un patrimoine d'une richesse exceptionnelle.

4.2 Réponse du porteur de projet sur les observations du public

La commune souhaite céder sous la forme d'un bail assorti d'un loyer annuel un foncier communal disponible Quartier de Port-Camargue sis Avenue Jean Lasserre à usage actuel d'espaces-verts. Cette cession s'effectue après avis d'appel à projets de promoteurs qui se sont déjà positionnés et dont la commune a retenu la proposition la plus adaptée aux besoins en la matière.

Desservi par deux voies, l'Avenue Jean Lasserre voie principale et Impasse de la Curieuse Voie secondaire, le foncier est situé en entrée du quartier de Port-Camargue, proche du Rond-Point Carrefour 2000 en fin de la RD 62 constitue un excellent emplacement pour apporter à la population un établissement permettant de répondre aux attentes en matière d'offres médicale et paramédicale ainsi que résoudre les difficultés d'installation de certaines professions libérales.

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

En le cas d'espèce, la désaffectation et le déclassement permettront cette cession qui a pour objectif de favoriser la réalisation d'un bâtiment destiné à recevoir des professionnels du secteur médical et paramédical sur un minimum de 50% de la surface du projet, des services d'intérêts généraux, des professions libérales ou des activités tertiaires dans le cadre du respect des règles édictées dans le document d'urbanisme et conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Cet espace est à proximité de bâtiments déjà réservés à l'usage du public (Salle Carrefour 2000, Ecole Maternelle Tabarly et des principaux parcs de stationnements du quartier, Parking Forum, Tabarly, Marine, ...).

A ce stade, il convient de préciser que le foncier proposé, pour sa majeure partie et notamment la partie construite, est situé en zone blanche portée au Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 09 novembre 2020.

En effet, la côte altimétrique au niveau du terrain est de + 2.25 m NGF pour le minimum et de +2.70 m NGF pour le maximum. Le relevé du géomètre-expert confirme cette côte pour une bonne appréhension des contraintes en matière de risques.

La construction, quant à elle, devra être conforme au schéma d'assainissement intercommunal annexé au Plan Local d'Urbanisme imposant la rétention des eaux sur les terrains des opérations engendrant une étanchéité partielle des sols. Le projet n'engendrera donc pas de nuisances supplémentaires en ce qui concerne les écoulements pluviaux existants.

Le terrain susceptible d'accueillir le projet est d'une superficie d'environ 1825 m², issu de la parcelle communale publique, sur lequel sont existants des espaces-verts aménagés sur fonciers déjà publics, un passage piéton et une infime partie clôturée du jardin d'enfant (environ 100m²). Sur ce dernier point, la commune n'a aucunement l'intention de supprimer le jardin public existant.

Dans ce contexte, il est utile de préciser que le projet conserve aussi le passage piéton public et qu'en ce qui concerne les espaces-verts aménagés, une solution de déplacement du parc projeté de stationnement a déjà été abordée et pourra prendre en compte la sauvegarde de la plus grande partie des arbres de haute tige.

En effet, c'est essentiellement le parc de stationnement présenté au projet qui impacte cette partie végétale, la commune pourra en ce sens diminuer cet impact en prenant l'engagement d'imposer dans le cadre du permis de construire le transfert des places de stationnement sur un aménagement en extension du parc

public situé à proximité sur des espaces non arborés au travers d'une logique conventionnelle.

Ces places de stationnement destinés essentiellement aux visiteurs des établissements publics et commerces situés à proximité pourra faire l'objet d'une réglementation limitant les stationnements abusifs, instaurant ainsi un renouvellement de stationnement nécessaire au bon accès du public notamment en façade de l'Avenue Jean Lasserre.

A l'issue de l'enquête la Commune constate que le projet en lui-même n'est pas contesté sauf par une observation relative au lieu de l'implantation. Il est donc nécessaire de préciser qu'un deuxième projet est aussi en cours de réalisation proche du centre-ville et du futur projet d'écoquartier. Le territoire communal étant réglementairement très contraint, l'apport nécessaire de nouveaux équipements d'intérêt public et général doit donc trouver solution sur les espaces en secteur déjà urbanisé.

Certaines observations durant l'enquête font apparaître une crainte en ce qui concerne la circulation dans les voies adjacentes au projet, elles sont injustifiées. Le réaménagement récent de l'Avenue Jean Lasserre, le dimensionnement de cette voie et les derniers constats de circulation en période estivale permettent d'affirmer que la nouvelle réalisation ne portera pas atteinte à la fluidité de circulation sur cette voie.

En espérant avoir répondu à l'ensemble des points soulevés dans le cadre de cette enquête et restant à votre disposition afin de vous apporter toute autre complément que vous jugeriez nécessaire, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes plus respectueuses salutations.

Le Maire,

Docteur Robert CRAUSTE.

4.3 - Commentaires du commissaire enquêteur sur la réponse du demandeur

La réponse du porteur de projet est satisfaisante quant aux principales inquiétudes formulées par le public sur l'augmentation du risque inondation et l'atteinte aux espaces verts en prenant l'engagement d'apporter, dans le cadre du permis de construire, une solution satisfaisante pour l'aménagement du parking en préservant la plus grande partie des arbres à haute tige.

Il prend acte également de la zone de stationnement destinée aux visiteurs des établissements publics et commerces du projet qui pourront faire l'objet d'une réglementation particulière.

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DU GRAU DU ROI

ENQUETE PUBLIQUE

du 25 janvier 2021 au 08 février 2021

B - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DESAFFECTATION / DECLASSEMENT
D'UN ESPACE PUBLIC COMMUNAL

Projet de réalisation d'une Maison des Services

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE DE DECLASSEMENT

Par délibération du Conseil Municipal en date du 06 Novembre 2019 (n°2019-11-11), la commune du Grau du Roi lance un appel à projet afin de céder sous la forme d'un bail assorti d'un loyer annuel un foncier communal disponible Quartier de Port-Camargue pour la réalisation d'une maison des services. L'emplacement est localisé entre l'impasse de la Curieuse et l'avenue Jean Lasserre.

Le dossier présenté en commission d'urbanisme a retenu la candidature de la société Kamuel Promotion pour réaliser l'opération comportant une pharmacie, un office notarial, un cabinet de kinésithérapie ainsi qu'un espace dédié aux médecins et profession libérales.

Le choix de ce projet repose essentiellement au regard du nouveau positionnement de la pharmacie de Port-Camargue sur un site facilitant l'accès au public ainsi que du loyer proposé et de la prise en charge de l'aménagement de l'ensemble des abords.

Dans ce contexte, par arrêté municipal n° 20-12-25 du 18 décembre 2020 M. le maire de la commune du Grau du Roi a décidé de prescrire l'ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement et à la désaffectation de l'espace public nécessaire au projet.

2 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques définit les règles de sortie d'un bien du domaine public.

En particulier l'article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la Propriété des Personnes Publiques qui modifie l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques précise :

''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 ces termes, l'article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 prévoit la possibilité de procéder au déclassement d'immeubles en anticipant sur leur désaffectation.

Le code de la voirie routière précise quant à lui les attributions du maire en matière d'emprise du domaine public et fixe les conditions de l'enquête publique relatives au déclassement.

La procédure de désaffectation / déclassement est menée conformément aux dispositions des codes en vigueur.

- **La participation et l'information du Public**

La participation du public

Le registre d'enquête déposé en mairie du Grau du Roi est clos par mes soins le 08 février 2021.

L'enquête s'est déroulée sans incidents particulier.

Bilan comptable des observations du public

Observations portées sur le registre papier : 2 observations.

Observations reçues par mail : 9 observations

Courriers reçus: 1 courrier

L'information du public

Elle a été largement diffusée par plusieurs sources

- Voie de presse.
- Affichage de l'avis en mairie.
- Affichage sur le site du projet
- Publication sur le site internet de la mairie

Un courrier RAR, a été adressé aux propriétaires riverains du projet (arrêté et avis d'enquête).

*Les prescriptions de l'arrêté communal d'enquête publique ont été respectées.
L'information du public a été réalisée de manière satisfaisante.*

3 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'examen du dossier et les informations recueillies au cours de l'enquête permettent d'établir les conclusions suivantes.

3.1 Etat actuel du bien à déclasser et son environnement proche

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

La visite du site m'a permis de constater que la zone du projet est un espace non clos, dépourvu de bâti et ouvert au public. Aucun aménagement urbain spécifique ne figure sur le site.

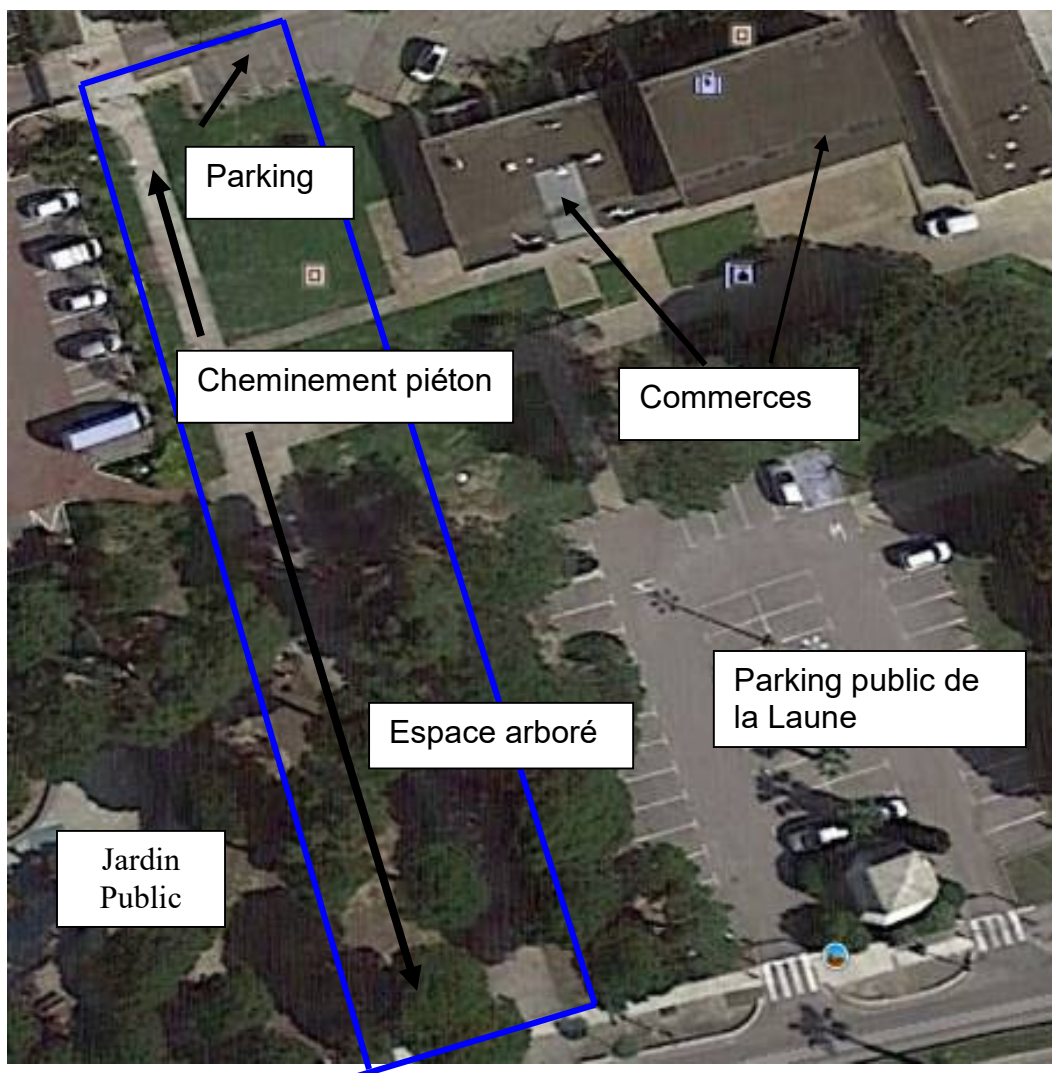
Quelques commerces sont présents à proximité de la zone du projet. Un ensemble d'immeubles et un jardin public bordent la parcelle retenue pour le projet.

Un parking de quelques places est matérialisé en bordure de l'impasse de la Curieuse.

Un cheminement piéton assure en bordure de la zone du projet une jonction entre l'avenue Jean Lasserre et le bord de mer. Le site ne présente pas par ailleurs de fonctionnalités particulières utilisées par le public.

A l'ouest du parking de la Laune, environ un tiers du bien à déclassé est couvert par un espace arboré.

Hormis le cheminement piéton les caractéristiques du site actuel ne semble pas être voué à une fréquentation régulière par la population. Il se pourrait toutefois que l'espace arboré de la parcelle puisse être utilisé en complément du jardin public mitoyen durant la période estivale.

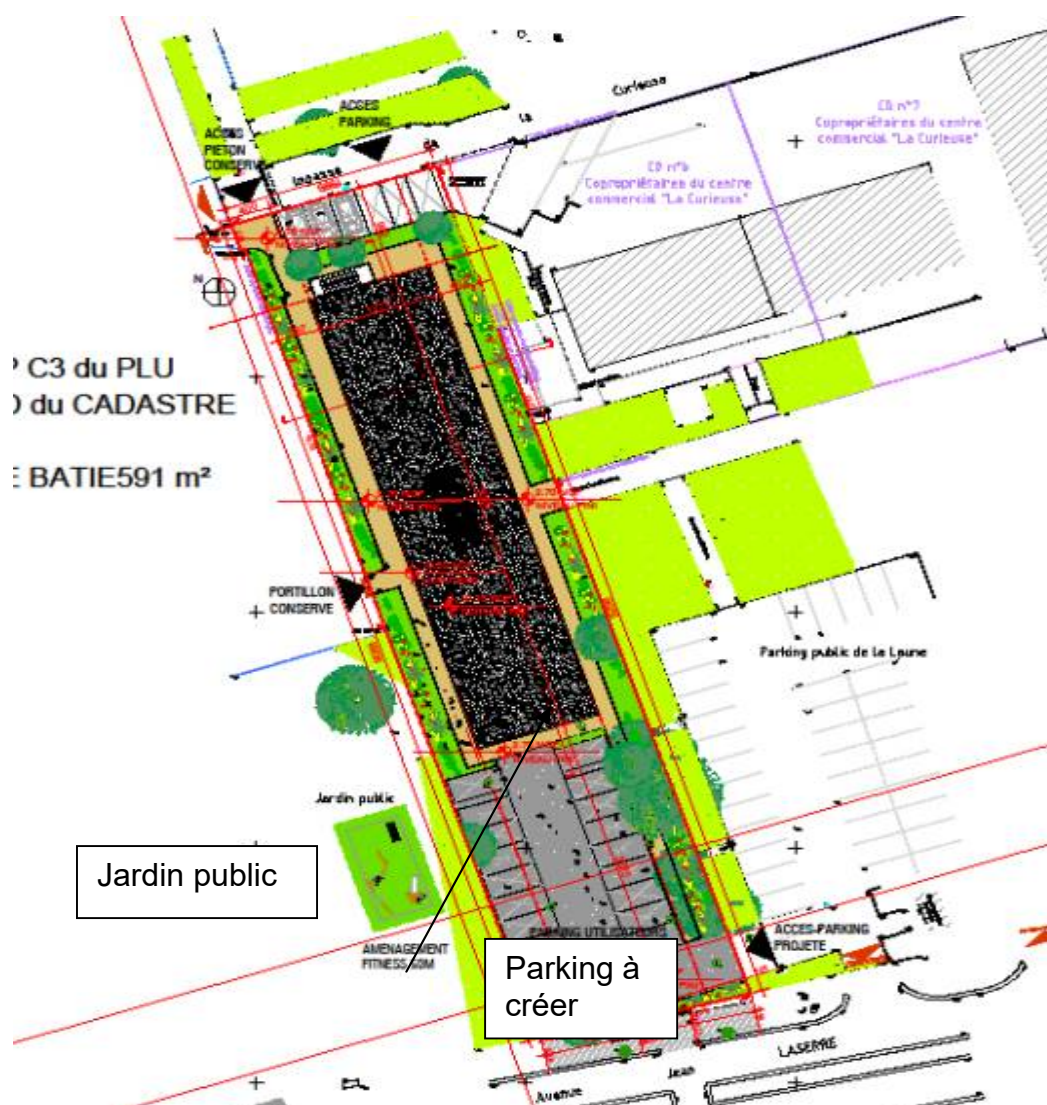


3.2 Conséquences du déclassement au regard de son usage actuel

Le schéma de principe figurant dans le dossier présente les aménagements envisagés dans la zone du projet. (Voir le schéma de principe).

- Le cheminement piéton est préservé en bordure de la maison des services.
- Le parking en bordure de l'impasse de la Curieuse est préservé et réaménagé.
- Un parking d'une vingtaine de places sera aménagé dans la partie proche de l'avenue Jean Lasserre en lieu et place de l'espace vert existant.
L'emprise de ce parking empiète sur le jardin public voisin dont la clôture sera réalignée.

Schéma de principe d'aménagement de la zone du projet.



Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

Les aménagements proposés dans la zone du projet permettent de penser que le déclassement du bien public n'aura pas d'impact sur le cheminement piéton existant. L'accès au bord de mer sera maintenu en bordure de la nouvelle parcelle.

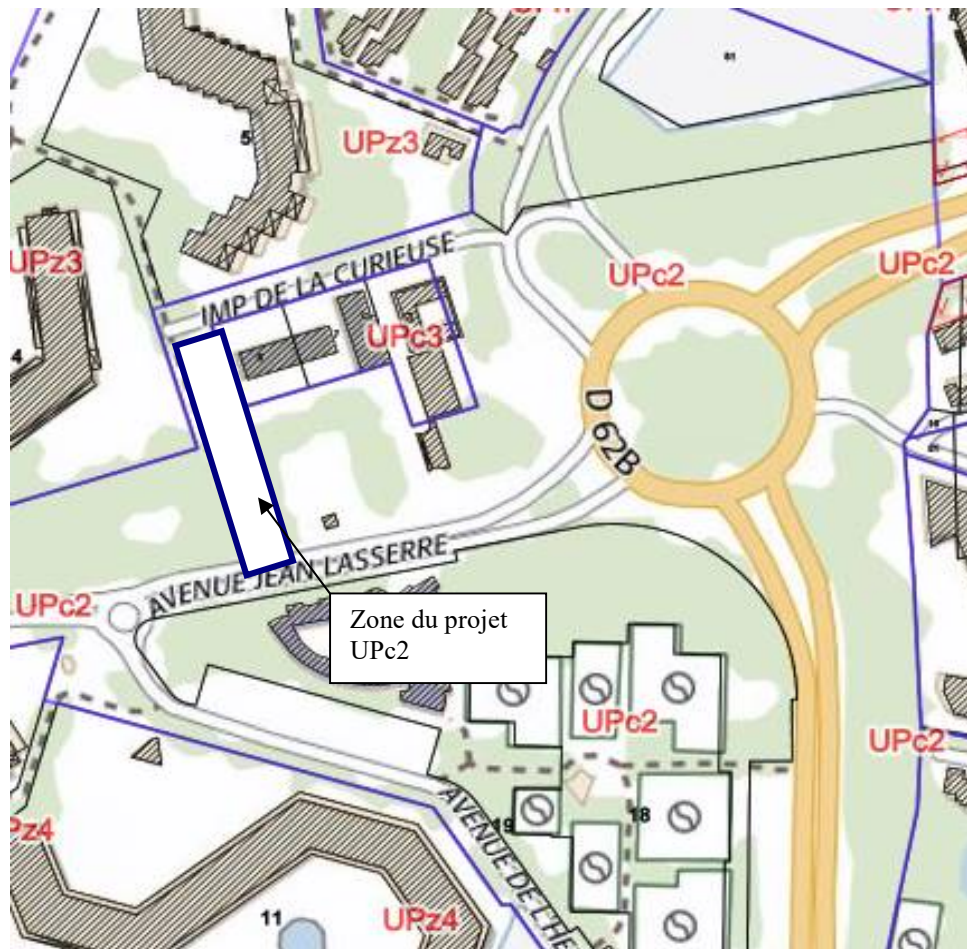
La conséquence immédiate du projet sera la suppression de l'espace arboré existant afin de réaliser un parking pour faciliter l'accès aux futures installations.

Ces aménagements suscitent de la part du public de nombreuses observations légitimes quant à la suppression de la végétation qui porte atteinte au cadre naturel et la qualité des lieux. Les futurs aménagements devront tenir compte de ces remarques dans la réalisation du projet.

3.3 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

- **Avec le PLU**

PLU APPROUVE par D.C.M le 31/05/2011, à jour de deux modifications simplifiées et d'une modification en date du 28 novembre 2018



La zone du projet est localisée dans le sous-secteur UPc2 du secteur UPc du PLU communal. La réglementation du secteur UPc précise :

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services

“Le secteur UPc (ancienne zone ZC de la ZAC de Port Camargue): Ce secteur est affecté à des constructions d'équipements publics, commerciaux, de loisir ou d'accueil (hôtels) : ...”

- **Sous-secteur UPc2** (ancienne zone ZCb) : “ IL est destiné à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif notamment : ...équipements collectifs multiservices...établissements de santé, établissements d'action sociale...”

Le zonage de la parcelle à déclasser est conforme aux conditions d'affectation prescrites par le règlement du PLU.

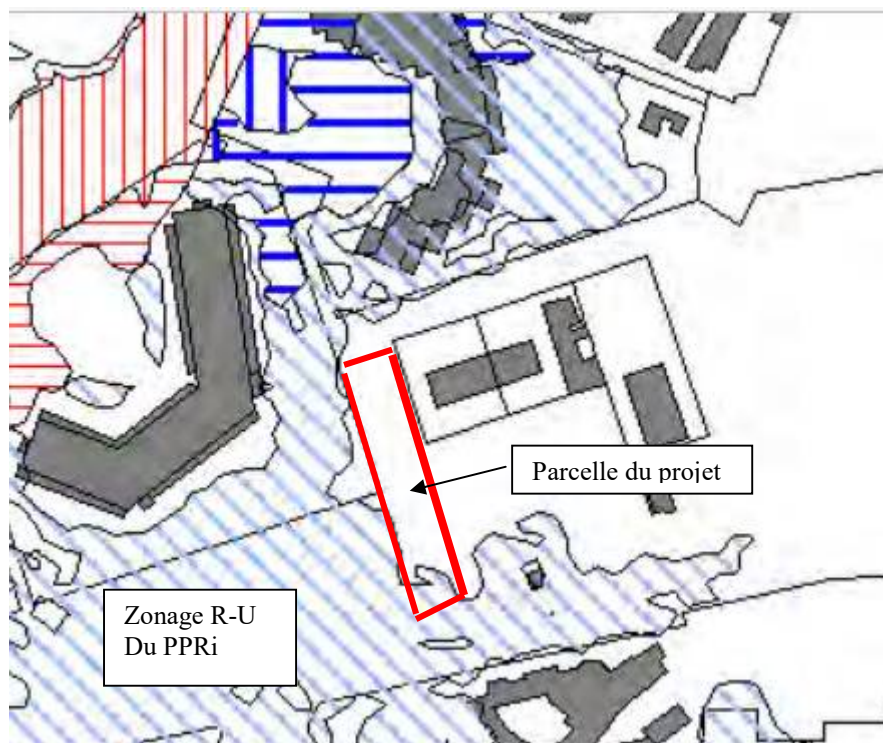
- **Avec le PPRi**

Le PPRi a été approuvé le 09 novembre 2020

La majeure partie de la parcelle à déclasser est localisée en zone blanche du PPRi, secteur identifié comme zone non inondable.

Une partie du zonage de la parcelle à déclasser est partiellement positionnée en zone R-U. Elle concerne l'extrémité du futur parking à proximité de l'avenue Jean Lasserre.

La zone identifiée R-U est un secteur d'aléa résiduel en zone urbaine qui offre la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.



La parcelle à déclasser n'est pas localisée dans une zone du PPRi directement exposée aux risques (zone de danger). Il conviendra cependant de se

conformer, dans le cadre du permis de construire, aux prescriptions particulières relatives de la zone R-U pour réaliser le futur parking proche de l'avenue Jean Lasserre.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de suppression de l'espace arboré pour la réalisation d'un parking à proximité de l'avenue Jean Lasserre a suscité une vive opposition de la part du public sans toutefois révéler un consensus formel défavorable au projet de maison des services qui présente un intérêt pour la population dans le cadre d'une réalisation au service de la collectivité.

Il semble nécessaire dans la réalisation de l'opération d'accorder une grande attention aux futurs aménagements afin de préserver les espaces verts qui participent au cadre de vie et à l'aspect naturel de la commune.

Par ailleurs, une partie du futur parking est impactée par le zonage R-U du PPRi qui comporte des prescriptions particulières qui devront être examinées dans le cadre du permis de construire de manière à éviter tout risque de ruissellement.

Au regard de ces éléments, j'émet un **avis favorable** à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal d'une parcelle destinée à l'implantation d'une maison des services sur la commune du Grau-du-Roi dans le quartier de Port-Camargue.

Assorti des réserves suivantes :

1/ Si la réalisation d'un parking sur la parcelle à déclasser devait porter atteinte à la végétation existante, l'aménagement de la zone du projet devra compenser la perte des essences en place par la plantation en périphérie du futur parking et en bordure du chemin piéton d'une végétation arborée pour conserver l'aspect naturel de cette zone.

2/ Suivant son implantation, la réalisation du futur parking devra prendre en considération son positionnement partiel en zone R-U et adapter le revêtement de sol de ce dernier de manière à ne pas accentuer le phénomène de ruissellement.

Et de la recommandation suivante :

Le porteur de projet devrait s'assurer que les contraintes de stationnement en période estivale ne provoquent pas la saturation du parking du projet alors qu'il devrait être strictement et ponctuellement réservé à la clientèle de la maison des services.

Nîmes, le 14 février 2021

Le Commissaire enquêteur : Yves Florand

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DU GRAU DU ROI

ENQUETE PUBLIQUE

du 25 janvier 2021 au 08 février 2021

ANNEXES

- Annexe a** *Arrêté de mise à l'enquête publique*
Annexe b *Publications de l'avis d'enquête dans la presse*
Annexe c *Avis d'enquête sur la commune*
Annexe d *Avis d'enquête sur site*
Annexe e *Certificats d'affichage du Maire*
Annexe f *Notification aux propriétaires riverains*
Annexe g *Procès verbal de synthèse des observations*
Annexe h *Réponse du porteur de projet aux observations du public*

DESAFFECTATION / DECLASSEMENT
D'UN ESPACE PUBLIC COMMUNAL

Projet de réalisation d'une Maison des Services

Enquête publique désaffectation/déclassement d'un bien communal
Projet de réalisation d'une Maison des Services