

Département des Bouches du Rhône

Commune de Gréasque

Enquête publique préalable au

**DECLASSEMENT D'UN PARC DE STATIONNEMENT
DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL – RUE DE SORGO**

Du 28 mars 2018 au 12 avril 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE – RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

SOLAGES Serge

Ingénieur géologue – Docteur en hydrogéologie

Désigné par arrêté n° 2018 – 48 du 05 mars 2018

De la commune de Gréasque

Mai 2018

Sommaire général du rapport du commissaire enquêteur

PREMIERE PARTIE - RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DEUXIEME PARTIE - DOSSIER D'ANNEXES

TROISIEME PARTIE - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire de la Première partie – Rapport de l'enquête publique

1 Présentation du projet et de l'enquête	3
1.1 Objet finalité situation du projet soumis à l'enquête	
1.2 Finalité justification du projet de déclassement	
1.3 Historique vocation et évolutions de la parcelle soumise à la procédure	
2 Cadre juridique de l'enquête	5
2.1 Présentation de l'enquête	
2.2 Cadre juridique de l'enquête	
3 Pièces constitutives du dossier d'enquête	8
4 Organisation et déroulement de l'enquête publique	10
4.1 Organisation de l'enquête	
4.2 Déroulement de l'enquête	
4.2.1 Publicité de l'enquête	
4.2.2 Mise à disposition du dossier et du registre d'enquête	
4.2.3 Permanences	
4.2.4 Conditions d'exécution de l'enquête	
5 Résultats de l'enquête publique	12
6 Cartes et plans	13
6.1 Plan de situation – Cadastre de Gréasque	
6.2 Extraits du PLU de Gréasque – Zone UC	
6.3 Extrait du plan de zonage du PLU illustrant la parcelle AE 228	

1 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE

1.1 Objet finalité situation de la parcelle soumise à l'enquête

La commune de Gréasque prévoit de déclasser un parc de stationnements du domaine public communal, rue de Sorgo.

Ce parking se situe au centre du village, il est bordé par les rues de Sorgo et d'Amalbert et il occupe la parcelle n° 228 Section AE du cadastre de la commune.

La procédure de déclassement, objet de la présente enquête publique, portera sur la totalité de l'emprise de la parcelle soit 1034 m².

Ce parking desservait notamment l'école élémentaire Amalbert dont, dès la rentrée 2017, les élèves ont été affectés au nouveau site scolaire situé avenue du 8 mai 1945, dans un autre quartier.

Les accès au parking ont alors été condamnés par les services municipaux.

Sur le site de l'ancien parking, étendu à deux autres parcelles privées en cours d'acquisition, la commune prévoit la mise en œuvre d'une opération de construction de logements sociaux.

Cette opération est conforme au Plan Local d'Urbanisme de la commune, dans la mesure où les trois parcelles cadastrées section AE n° 228, 224 et 225 font l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS n°2).

La commune prévoit de céder la parcelle N° 228 à une société immobilière spécialisée, les parcelles 224 et 225, nécessaires à l'opération immobilière, sont en cours d'acquisition par cette société.

1.2 Finalité justification du projet de déclassement

La présente enquête publique, qui a pour objet le déclassement d'un parc public communal situé sur la parcelle N° 228 du cadastre, constitue donc l'un des préalables nécessaires à l'engagement d'une opération immobilière de mixité sociale.

Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et DUFLOT du 18 janvier 2013 imposent aux villes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

A ce jour, la commune de Gréasques dispose de 200 logements sociaux et doit en réaliser plus de 250 pour atteindre l'objectif assigné par la loi.

Afin de résorber ce retard, la commune a signé, avec l'Etat, un contrat de mixité sociale le 10 mai 2016. Elle s'est engagée sur des opérations précises et des engagements chiffrés.

Pour la période triennale 2017-2019, l'Etat a fixé à 83 logements sociaux l'objectif de production de la commune de Gréasque.

Dans ce cadre le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 13/03/2017, comporte dans sa zone UC cinq secteurs soumis à une servitude de mixité sociale.

La SMS n° 2, située rue de Sorgo, prévoit la construction de logements sociaux à 100 % sur les parcelles cadastrées section AE n° 224, 225 et 228.

Les parcelles n° 224 et 225 sont en cours d'acquisition par une société immobilière spécialisée. **Le déclassement de la parcelle n° 228, soumis à la présente enquête publique, permettra sa mise à disposition pour réaliser ce projet.**

1.3 Historique vocations et évolutions de la parcelle soumise à la procédure

Depuis son acquisition par la commune, la parcelle N° 228 a fait l'objet de plusieurs évolutions de son statut initial.

- **Lors de son achat, le 2 mars 2005**, elle était destinée à une opération de logement.
- **En Octobre 2015** la Municipalité a créé sur cette parcelle un parking affecté à l'usage du public destiné, en particulier, à l'école Amalbert située sur la même rue.
- **Le 13 mars 2017 le PLU de la commune est approuvé**, il comporte 5 secteurs soumis à une servitude de mixité sociale.
La SMS n° 2, située rue de Sorgo, prévoit la construction de logements sociaux à 100 % sur les parcelles cadastrées section AE n° 224, 225 et **228**.

A la rentrée 2017 l'école est fermée et les élèves déplacés dans un autre quartier.

- **Le 13 novembre 2017** – L'accès au parking est condamné à l'aide de blocs rocheux et le panneau indiquant le parking a été retiré. Un constat de désaffectation de cet espace est établi par la commune.
- **12 décembre 2017**, le conseil Municipal valide la procédure de déclassement du parking public situé sur la parcelle n° 228.

Suite prévue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête et après la remise du rapport par le commissaire enquêteur, la commune prévoit de clôturer le déclassement du parc public communal, rue de Sorgo, par une délibération du conseil municipal.

Par la suite, après dépôt et obtention du permis de construire, la commune compte vendre la parcelle au bailleur social.

2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

2.1 Présentation de l'enquête

L'objet de l'enquête publique, est le « Déclassement d'un parc de stationnement du domaine public communal, rue de Sorgo ». Ce parking a fait l'objet d'une désaffectation de fait.

La finalité et la justification de l'opération soumis à l'enquête est construction de logements locatifs sociaux afin de résorber le déficit actuel de la commune de Gréasque.

2.2 Cadre juridique de l'enquête

L'objet de l'enquête publique relève de deux codes règlementaires

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Qui dispose notamment dans ses articles L.2111-1 et L. 2111-14.

▪ **Article L.2111-1**

Le domaine **public** d'une **personne publique** est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du **public**, soit affectés à un service **public** pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (tribunal, école...).

Le domaine public est imprescriptible, il ne peut être vendu qu'après déclassement (ce qui suppose la disparition préalable de l'affectation à l'utilité publique) et il ne peut être saisi ou hypothéqué.

La parcelle n° 228 – Section AE est affectée à un usage public, un parking public, ce qui induit un classement de fait dans le domaine public communal.

▪ **Article L. 2111-14**

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

La parcelle n° 228, objet du projet de déclassement, relève du domaine public routier dans la mesure où elle est affectée à un parking public.

Le Code de la Voirie Routière.

Les parkings font partie du domaine public routier et à ce titre sont soumis au code des voiries routières.

La procédure d'enquête publique, relative au déclassement de voies communales est régie par le code de la voirie publique et notamment les articles R.141-3 et suivants.

▪ **Article R. 141-3**

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal.

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 ce titre le déclassement du parc de stationnement doit faire l'objet d'une enquête publique.

▪ **Article 141.4**

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 finalité et la justification du projet qui est la construction de logements sociaux, relève de deux lois successives - d'un engagement de la commune de Gréasque vis-à-vis de l'Etat et du code des collectivités territoriales.

 **La Loi solidarité et renouvellement urbain du 13/12/2000 (Loi SRU)**

L'article 55, impose aux communes importantes (plus de 1 500 habitants en Île-de-France, et plus de 3 500 habitants pour les autres régions), de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

 **La Loi Duflot du 18/01/2013**

Relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, porte le taux de 20 % de logements sociaux à 25 %.

 **Les contrats de mixité sociale signés entre l'Etat et les communes**

Ces contrats résultent d'une instruction transmise aux Préfets le 30 juin 2015.

Elle précise qu'ils devront signer avec les 218 communes ne respectant pas le taux 25% de logements sociaux sur leur territoire un contrat de mixité sociale.

A ce jour, la commune de Gréasques dispose de 200 logements sociaux et doit en réaliser plus de 250 pour atteindre l'objectif assigné par la loi.

Afin de résorber ce retard, la commune a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale le 10 mai 2016.

Pour la période triennale 2017-2019, l'Etat a fixé à 83 logements sociaux l'objectif de production de la commune de Gréasque.



Le Code de l'urbanisme - Le Plan Local d'Urbanisme

L'article L151-15 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Gréasque approuvé le 13/03/2017, comporte dans sa zone UC cinq secteurs soumis à une servitude de mixité sociale spécifique.

La SMS 2 de la rue Sorgo (habitat collectif, dont la part réservée au logement sociale est de 100 %) est l'une d'entre elles. Elle comporte trois parcelles dont la n° SE 228, qui fait l'objet de la procédure de déclassement du domaine public communal, qui est soumis à la présente enquête publique.

3 PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique établi par la commune de Gréasque comporte 13 pièces.

➤ **1, Notice explicative**

Elle présente l'objet et la finalité de l'opération soumise à l'enquête publique, ainsi que les principaux textes réglementaires qui encadrent l'enquête et le projet.

Elle est illustrée par des extraits cartographiques du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un plan indicatif des bâtiments qui seront construits à l'issue de la procédure.

Elle fait état des mesures et aménagements d'accompagnement du projet.

Un plan présente les parkings existants dans la zone.

➤ **2, Plan de situation**

Il est établi à partir du cadastre de la commune (Section AE – Feuille 000 AE 01) Echelle d'édition 1/2500, date d'édition 06/03/2018.

➤ **3, Extrait du PLU zoom large**

Centré sur la zone du projet.

➤ **4, Extrait du PLU zoom centré**

Zoom sur les parcelles n° 224, 225 et **228** qui font l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS 2 100% LLS).

➤ **5, Règlement du PLU : zone UC et dispositions générales**

Pages 1 à 39 du règlement du PLU de Gréasque.

➤ **6, Plan des zones de stationnement publiques**

Localisation des parkings publics dans la zone de la parcelle objet de la procédure de déclassement.

➤ **7, Constats de désaffectation du domaine 01/12/2017 et 01/02/2018.**

Ce constat établi le 1^{er} décembre 2017 et renouvelé le 1^{er} février 2018 par le gardien de la police municipale, atteste que le parking situé à l'extrémité des rues Sorgo et Amalric est condamné définitivement depuis le 13 novembre 2017.

➤ **8, Délibération du Conseil Municipal du 12/12/2017**

Extrait de la délibération

ARTICLE I : Valide le principe de la mise en œuvre d'une procédure de déclassement du Domaine public communal correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux sur la parcelle AE 228, soit 1 034 m².

ARTICLE II : Autorise Monsieur le Maire à engager la procédure de déclassement prévue au Code de la voirie routière, notamment au travers de ses articles R. 141-4 et suivants. L'enquête publique prévue à cet effet sera ouverte par arrêté du Maire et se tiendra pendant 15 jours. Au terme de l'enquête et à la lumière des conclusions du Commissaire Enquêteur, le Conseil Municipal sera de nouveau sollicité pour décider du déclassement de l'emprise concernée.

- **9, Arrêté n° 2018-48 d'ouverture de l'enquête publique et désignation du commissaire enquêteur.**
- **10, Avis d'enquête publique.**
- **11, Parution dans la rubrique « Annonce légale » des journaux La Provence et La Marseillaise en date du 12/03/2018.**
- **12, Attestation d'affichage et de publicité en date du 13/03/2018.**
- **13, Parution dans la rubrique « Annonce légale » des journaux La Provence et La Marseillaise en date du 03/04/2018 (ajouté au dossier le 03/04/2018).**

4 Organisation et déroulement de l'enquête publique

4.1 Organisation de l'enquête

L'organisation de l'enquête à fait l'objet de la part de la commune :

- **D'une délibération du Conseil Municipal de Gréasque** qui, dans sa séance du 12 décembre 2017, a validé le principe du déclassement de la parcelle n°228 et autorise le Maire à engager cette procédure.
- **De l'arrêté municipal N° 2018-48, du 05 mars 2018**, qui décide de soumettre à l'enquête publique le déclassement d'un parc de stationnement situé rue de Sorgo, le commissaire enquêteur est désigné.
Le déroulement et la durée de l'enquête sont fixés du 28 mars au 12 avril 2018 inclus, soit 16 jours continus.

Le 14 février 2018 une réunion de travail entre les représentants de la commune, dont Monsieur le Maire et le commissaire enquêteur a eu lieu à la Mairie de Gréasque, elle a permis de préciser, d'accord partie, les objectifs et les modalités de mise en œuvre de l'enquête (cf. compte rendu Annexe I).

Questions posées, par le commissaire enquêteur, sur le projet soumis à l'enquête (cf. Annexe III)

Le 13 mars 2018, le commissaire enquêteur a adressé, par écrit à la commune, trois questions portant sur le contexte réglementaire de l'enquête, les aménagements de voiries associés au projet, et les suites données à l'enquête publique.

Le 19 mars 2018 la Mairie de Gréasque a répondu par courrier, de façon satisfaisante, aux questions posées.

- Le siège de l'enquête se situe à la Mairie de Gréasque, sise au 30 boulevard Marius Ollive 13 850 Gréasque.
- L'enquête s'est déroulée à la Mairie Annexe sise au 3 boulevard Marius Ollive.

4.2 Déroulement de l'enquête

4.2.1 Publicité de l'enquête

a) Publicité dans les journaux

Deux parutions ont eu lieu dans deux journaux locaux, La Provence et La Marseillaise, aux dates suivantes :

- Le 12 mars 2018,
- et le 30 mars 2018.

b) Affichage de l'enquête

L'avis d'enquête publique, aux formats consacrés a été affiché en 22 points de l'agglomération de Gréasque (cf. Annexes II et IV).

Une attestation d'affichage a été établie par la commune le **13/03/2018**.

Le commissaire enquêteur a visité les principaux points d'affichage

4.2.2 Mise a disposition du dossier et du registre d'enquête

Le dossier d'enquête établi par la commune de Gréasque et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public :

- Du mercredi 28 mars 2018 à 9h00 au jeudi 12 avril 2018 à 17h00 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30, ainsi que le samedi 7 avril 2018 de 9h00 à 12h00.
- Il était également consultable sur le site internet de la mairie de Gréasque : <http://www.ville-greasque.fr>.

Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier au commissaire enquêteur en mairie de Gréasque, ainsi que par mail à l'adresse m.noguero@greasque.fr.

4.2.3 Permanences

Quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la Mairie Annexe de Gréasque aux jours et heures suivantes :

Jour	Dates	Horaires
Mercredi	28 mars 2018	9h 00 à 12h 00
Mardi	3 avril 2018	14h 00 à 17h 00
Samedi	7 avril 2018	9h 00 à 12h 00
Jeudi	12 avril	14h 00 à 17h 00

4.2.4 Conditions d'exécution de l'enquête

L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante, aucune manifestation ni intervention, ni évènement particulier n'est venue contrecarrer son cours.

5 Résultats de l'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, soit du 28 mars 2018 au 14 avril 2018, le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public.

Durant cette période il a été constaté les faits suivants :

- Aucun écrit, mention observation ou document n'a été porté au registre d'enquête,
- Aucun courrier adressé au commissaire enquêteur n'a été remis ou transmis à la Mairie,
- Aucun message électronique n'a été transmis à l'adresse internet mise à disposition à cet effet.

En outre, durant les quatre permanences prévues pendant la durée de l'enquête, aucune personne, ou groupe ou délégation ne s'est présenté et n'a sollicité le commissaire enquêteur qui était à disposition du public sur le lieu de l'enquête aux jours et horaires requis.

Le registre d'enquête dument complété ainsi que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été remis à Monsieur le Maire de Gréasque le 23 avril 2018, soit deux semaines jours après la clôture de l'enquête.

Fait à Marseille le 3 mai 2018

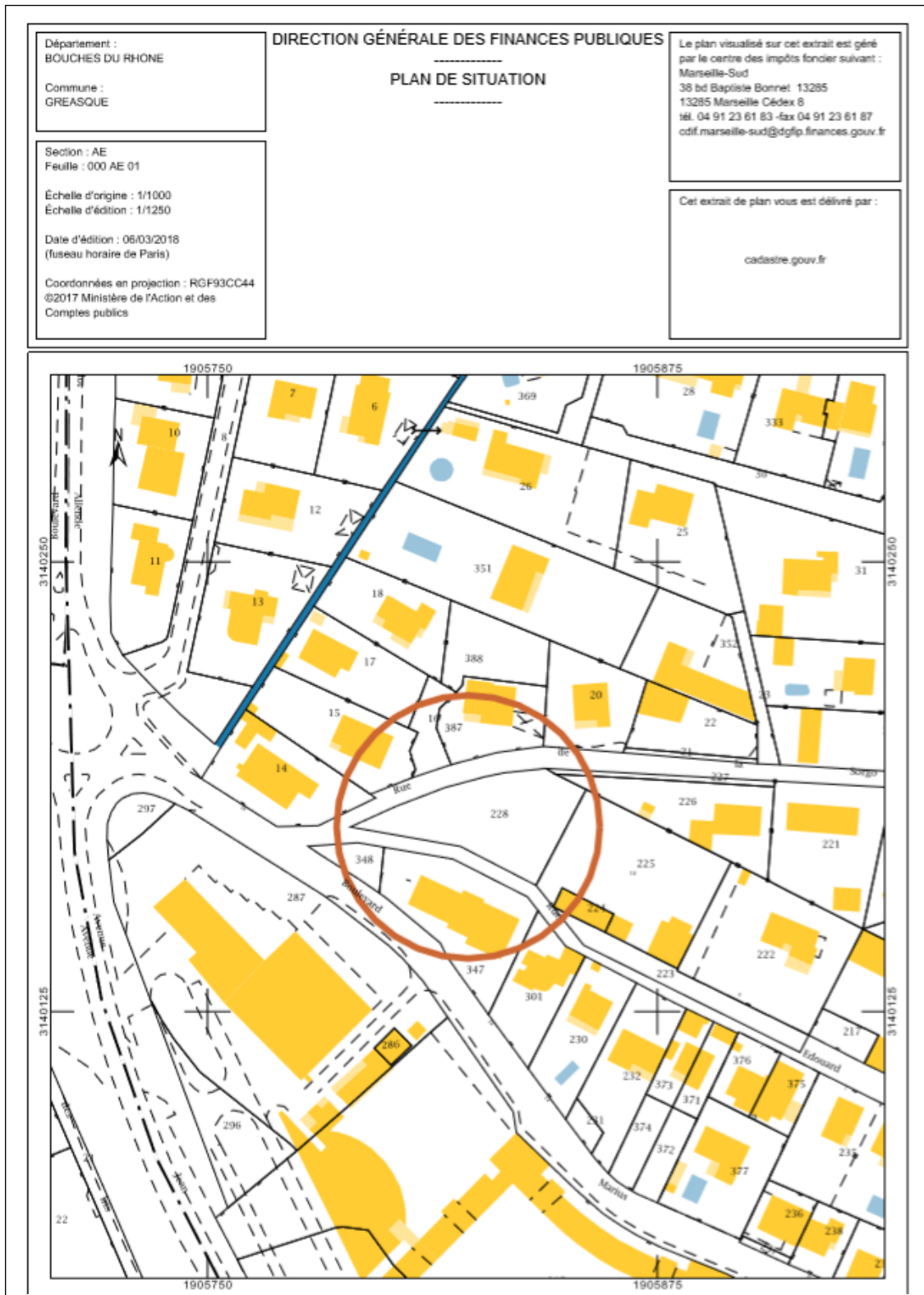
Le commissaire enquêteur



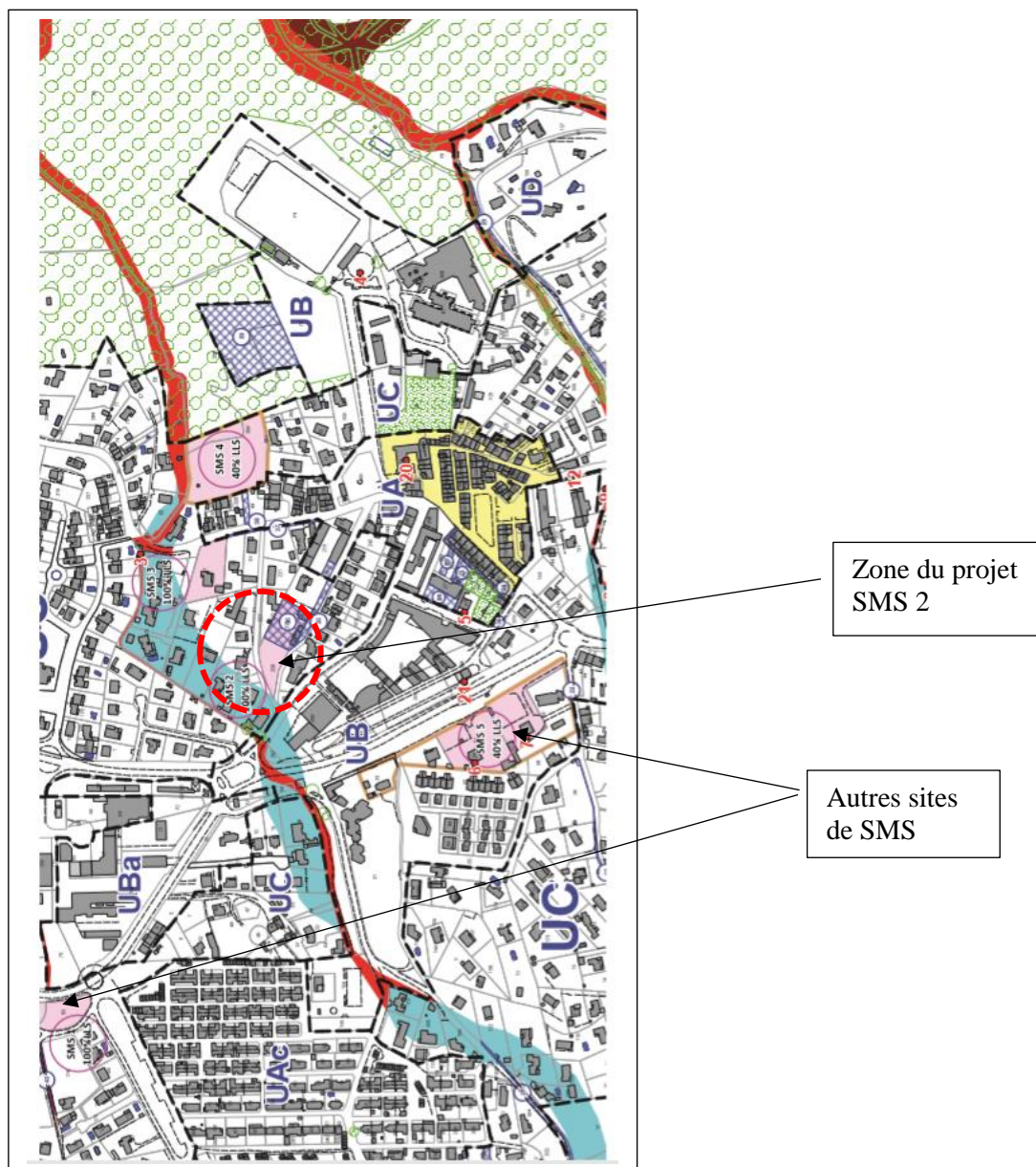
SOLAGES Serge

6 Cartes et plans

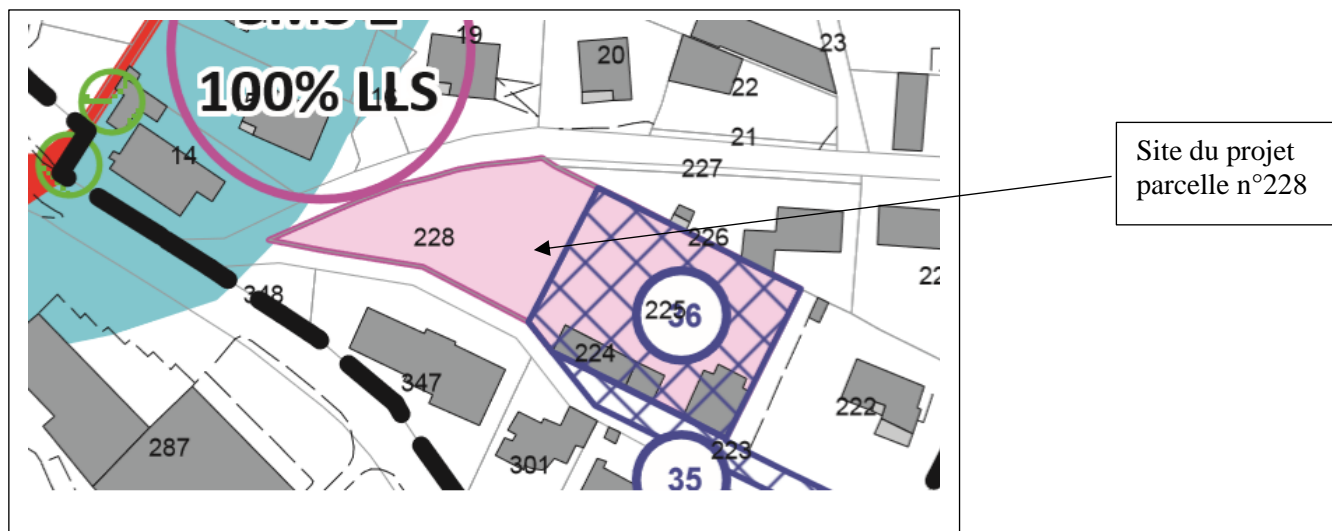
6.1 Plan de situation – Cadastre de Gréasque



6.2 Extraits du PLU de Gréasque – Zone UC



6.3 Extrait du plan de zonage du PLU illustrant la parcelle AE 228



Fait à Marseille le 3 mai 2018

Le commissaire enquêteur

SOLAGES Serge