



Publié le 19 mars 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÉRATION n° 2024/03/03 I

Domaine et patrimoine – autres actes de gestion de domaine public

Séance du 4 mars 2024
Date de convocation : 27 février 2024
Membres en exercice : 33
29 présents – 31 votants
Le quorum est atteint.

OBJET : Déclassement par anticipation d'une portion de domaine public à détacher de la parcelle BH 36 en vue de sa cession à la société d'HLM Un Toit pour Tous.

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre mars à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.

Présents : Jean DENAT, Katy GUYOT, Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA (arrivé à 19h15), Elisabeth MICHALSKI (départ à 19h52), Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL (arrivé à 19h10), Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ.

Absents ayant donné procuration :

Chantal LAIR-LACHAPELLE a donné procuration à Elisabeth MICHALSKI
Carole CALBA a donné procuration à Serge GARNIER
Agnès AUGUSTE a donné procuration à Jean-Pierre GUSAÏ

Absente excusée :

Elisabeth MICHALSKI

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation de la secrétaire de séance : **Sandra LIAUTAUD a été élue par 25 voix pour** (Jean DENAT (2), Katy GUYOT, Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO (2), Laurence EMMANUELLI, Elisabeth MICHALSKI (2), Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Sandra LIAUTAUD) **et 8 contre** (Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER (2), Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ (2)).

RAPPORTEUR : M. Jean DENAT, maire

EXPOSE : La Commune de Vauvert, la Communauté de communes de Petite Camargue, le Préfet du Gard, également délégué territorial de l'ANRU et les autres partenaires et maîtres d'ouvrage associés ont signé par voie électronique, le 3 décembre 2020, la convention CI047 du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain des Costières de Vauvert qui prévoit notamment la résidentialisation de la résidence Le Coudoyer, gérée par la société d'HLM Un Toit pour Tous.

Le projet de résidentialisation inclut :

- La réfection et l'optimisation de la poche de stationnement située face au bâtiment référencé A sur le plan annexé, le long de la rue du mail,
- L'aménagement de nouvelles places de stationnement gérées par *Un Toit Pour Tous*,
- L'externalisation des locaux à poubelles de la résidence via la construction de quatre logettes, pour résoudre la problématique liée à la collecte.

Afin de permettre à la société d'HLM *Un Toit Pour Tous* de réaliser l'aménagement du parking à usage exclusif des résidents et les locaux à poubelles, il convient de procéder au déclassement puis à la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section BH n°36 sur laquelle l'ensemble de ces aménagements sont prévus.

Les quatre zones à déclasser puis céder en vue de la mise en place de logettes destinées à répondre aux difficultés liées à la collecte des ordures ménagères, représentent 15 m² de surface chacune, soit 60 m² au total, figurant sur le plan projet de division annexé.

Le projet d'aménagement du parking à réaliser par la société d'HLM « *Un Toit Pour Tous* » permettra aux résidents de disposer de places de stationnement sécurisées, notamment par la pose de deux barrières levantes, avec une entrée et une sortie distincte l'une de l'autre et la création de 25 places de stationnements privatisées à l'arrière du Bâtiment G, 44 places de stationnement devant le bâtiment G, dont deux destinés aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'un cheminement pour piétons depuis la rue du Mail jusqu'à l'arrière du bâtiment.

La portion de domaine public à déclasser puis céder à *Un Toit pour Tous* en vue de ces aménagements de places de stationnement représente une surface de 1 488 m², figurant sur le plan projet de division annexé.

Ainsi, le 18 décembre 2023, le conseil municipal a, par délibération, prescrit le lancement de la procédure de déclassement avant cession, de ces portions de domaine public à détacher de la parcelle communale figurant au cadastre de Vauvert Section BH n° 36.

Conformément à l'arrêté municipal n°2023/12/2511 en date du 22/12/2023, l'enquête publique a été portée à la connaissance du public :

- Par voie de presse à :
 - Midi Libre, le 15/01/2024 et le 01/02/2024,
 - Le Réveil du Midi, le 12/01/2024 et le 26/01/2024,
- Par voie numérique sur le site internet de la ville de Vauvert (www.vauvert.com onglet « Ma Mairie/Enquêtes publiques ») et ce, à partir du 08/01/2024,

- Par voie d'affichage, le 08/01/2024, sur le lieu de l'enquête publique par l'apposition d'un panneau en format A3 et aux différents panneaux d'affichage communaux (Mairie, Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de la Transition Ecologique, Médiathèque, Police Municipale, Foyer communal de Gallician).

L'enquête publique s'est déroulée du 24 janvier au 7 février 2024. Des permanences du commissaire-enquêteur se sont tenues les 24 janvier 2024 de 9h à 12h et 7 février 2024 de 14h à 17h.

Durant toute la durée de l'enquête publique, une seule personne a formulé une observation dans le registre d'enquête publique, indiquant son inquiétude concernant ce projet, qu'elle pense intéressant, mais émet quelques doutes sur le respect de ces installations à long terme. Cette personne a également évoqué des faits relatifs à une problématique de la résidence, mais qui ne concernent pas l'enquête publique.

Aucune observation n'a été formulée par voie dématérialisée à l'adresse registre-enquete@vauvert.com.

La règle générale fixée par l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que le déclassement d'une portion du domaine public peut être prononcé par l'assemblée délibérante, après enquête publique, dès lors que la désaffectation de fait de l'espace considéré a été constatée.

L'article L 2141-2 de ce même code prévoit cependant une dérogation, permettant le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel d'une personne publique, affecté à un service public ou à l'usage direct du public, dès lors 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 dans les limites fixées par le code.

En l'espèce, la désaffectation préalable au déclassement entraînerait l'interdiction de l'accès et l'usage du public aux portions d'espace public considérées pour une longue période incluant les délais de préparation de l'acte de vente et du futur chantier, soit à compter de ce jour jusqu'au terme du futur chantier.

Aussi, il serait souhaitable de s'inscrire dans le cadre de la dérogation prévue par l'article L2141-2 et ainsi limiter la fermeture des espaces concernés par le déclassement, au temps strictement nécessaire à la réalisation des travaux.

Il est ainsi proposé à l'assemblée délibérante de décider de la désaffectation du terrain référencée « a » sur le plan du procès-verbal de délimitation, de fixer la prise d'effet de cette désaffectation à une date postérieure à la réception définitive des travaux de réaménagement, de la constater par une nouvelle délibération du conseil municipal, devant intervenir dans un délai maximal de trois ans à compter de la présente délibération et de décider de son déclassement par anticipation sur le fondement de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

La valeur vénale des espaces communaux à déclasser, puis céder a été évaluée par le service de l'Etat *France Domaine* à 80 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Cependant, cette surface à déclasser, de 1 548 m² au total, est destinée à être rétrocédée au profit de la société *Un Toit pour Tous* gratuitement. En effet, la convention C1047 du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain des Costières de Vauvert (NPNRU) ne prévoit pas la perception, par la commune, d'un prix de vente au titre de la cession du foncier. Il a ainsi été convenu entre la ville de Vauvert et la société d'HLM « *Un Toit Pour Tous* », de céder le foncier communal à titre gratuit.

Une servitude de réseaux et d'accès sera créée et intégrée à l'acte authentique de transfert de propriété au profit de la commune, afin de permettre à la ville de Vauvert d'une part d'entretenir les réseaux publics recueillants les eaux se situant sous l'assiette foncière et d'autre part d'accéder au reste de la parcelle BH 36 pour permettre l'entretien.

L'acte de vente stipulera les conditions de résolution de la cession. En effet, en l'absence de désaffectation dans le délai de trois ans, prévu par la présente délibération, la cession sera résolue de plein droit en vertu d'une clause résolutoire d'application automatique. Cette clause organisera les conséquences de cette résolution automatique. A ce titre, la commune prendrait en charge tous les frais afférents aux démarches correspondantes à effectuer par le notaire. Elle remboursera à la société d'HLM Un Toit pour Tous, sur la base de factures acquittées, l'ensemble des frais engagés dans l'opération à compter de la date de signature de l'acte de cession.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir l'exercice continu de la liberté d'accès à ces espaces dans le cas où leur désaffectation n'interviendrait pas, à savoir qu'il y sera précisé que la commune devra procéder à ses frais dans un délai de douze mois à compter de la résolution de la vente, à l'enlèvement des barrières éventuellement mises en place pour empêcher l'accès du public.

Conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, le conseil municipal est appelé à se prononcer sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

La société d'HLM Un Toit pour Tous, en sa qualité d'acquéreur, prendra en charge les frais de passation et de publication de l'acte, dont la préparation sera confiée à l'Etude de notaires Costières Camargue à Vauvert.

Considérant que la procédure de l'enquête publique et l'information du public ont été respectées et réalisées conformément à la réglementation,

Considérant que le déclassement de portions de domaine public communal dépendant de la parcelle Section BH n°36 est en conformité avec le code de la voirie routière,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de permettre la résidentialisation de la résidence Le Coudoyer par la société d'HLM Un Toit pour Tous et, pour cela, de procéder à son déclassement par anticipation,

Considérant que les portions de terrain concernées n'auront plus vocation à être affectées à l'usage direct du public, une fois les travaux de résidentialisation terminés et se trouveront donc désaffectées de fait,

Considérant que le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1 relatif à la cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers et ses articles **L 1311-9, L 1311-10, R 1311-3 et R 1311-4 relatifs à la consultation de l'Etat,**

Vu le code général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L2141-1, relatif à la sortie des biens du domaines public, son article L 2141-2 relatif au déclassement des immeubles appartenant au domaine public artificiel des personnes publique et affecté à l'usage direct du public, ses articles L2111-1 à L2111-3, relatifs aux règles générales régissant le domaine public immobilier, son article L3211-14 relatif à la cession d'immeubles ou de droits immobiliers et ses articles **R 1211-9 et R 1211-10 relatifs à la consultation de l'Etat,**

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L 141-3 et R 141-4 à R 141-10, relatifs notamment au déclassement des voies communales,

Vu les articles L134-1, L134-2, L134-31, R134-3 à R134-30 du Code des Relations entre le Public et l'Administration,
Vu la convention du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain signée le 3 décembre 2020 par l'ensemble des partenaires,
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques n° 2023-30341-98449 en date du 16 janvier 2024, ci-annexé,
Vu la délibération n° 2023-12-161 en date du 18 décembre 2023, prescrivant l'enquête publique,
Vu le registre d'enquête clos le 8 février 2024, ne comportant aucune réclamation contraire à ce sujet,
Vu l'avis favorable de M. le Commissaire enquêteur,
Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, ci-annexée,

PROPOSITION : Le rapporteur propose au conseil municipal :

De DECIDER du principe de la désaffectation d'une portion de 1 548 m² d'espace communal à détacher de la parcelle figurant au cadastre de la commune Section BH n° 36, répertoriée au dossier d'enquête publique et référencée sur le plan projet de division ci-annexé,

De DECIDER que la prise d'effet de cette désaffectation interviendra après la réception définitive des travaux prévus en vue de son réaménagement et de sa résidentialisation et qu'elle devra être constatée par une nouvelle délibération du conseil municipal dans un délai maximal de trois ans à compter de la présente délibération,

De DECIDER du déclassement par anticipation des terrains concernés, sur le fondement de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, pour la faire entrer dans le domaine privé communal,

D'APPROUVER la cession de ces espaces, à titre gratuit, au profit de la société d'HLM *Un Toit pour Tous*, hors frais de notaire et de mutation à prendre en charge par l'acquéreur, par un acte authentique comprenant l'ensemble des clauses prévues par la présente délibération, y compris celle relative à la constitution d'une servitude,

De CHARGER le Maire d'effectuer toutes les formalités nécessaires et de signer toutes pièces aux effets des présentes.

Le tableau de classement de la voirie communale sera mis à jour à la suite de cette décision.

DECISION : Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré
DECIDE

D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur (Jean DENAT, Katy GUYOT, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Sandra LIAUTAUD, Jean-Louis MEIZONNET, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER (2), Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ (2)).

POUR EXTRAIT CONFORME

A Vauvert, le 18 MARS 2024

Le maire,


Jean DENAT



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le.....
- sa notification le.....
- sa publication le.....

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du

Pour le maire par délégation,
La directrice générale des services,
Yolande Cavalier