

Voirie Communale

Commune de SAINT-PÉRAY

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
ROUTIER SITUÉ PLACE JEANNE D'ARC ET
RUE JEANNE D'ARC**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

Avril 20 avril 24
5.23.121



Voirie Communale

Commune de SAINT-PÉRAY

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER SITUÉ PLACE JEANNE D'ARC ET RUE JEANNE D'ARC

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

Avril 20 avril 24
5.23.121

SOMMAIRE

1.PREAMBULE.....	2
2.DECLASSEMENT D'UNE PORTION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER.....	5
2.1. Situation actuelle	5
2.2. Présentation de la modification de l'emprise.....	10
3.DEROULEMENT ET INTERET DE LA PROCEDURE.....	14

1.

PREAMBULE

La codification des textes relatifs à la voirie routière résulte de deux textes : la loi n°89.413 du 22 juin 1989 (JO 24 juin 1989) pour la partie législative et le décret n°89.631 du 4 septembre 1989 (JO 8 septembre 1989), modifié par le décret n°2006-665 du 7 juin 2006, pour la partie réglementaire.

Doivent également être pris en compte les textes suivants :

- Le décret n°2005.361 du 13/04/2005 relatif au transfert d'office dans le domaine public communal des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- L'article 5 de l'ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 a modifié les procédures de classement et déclassement des voies communales (L.141-3 du code de la voirie routière) et départementales (L.131-4 du code de la voirie routière) ;

Le titre III du Code de la voirie Routière relatif à la voirie départementale a, en outre, été considérablement modifié par le décret n° 93.1133 du 22 septembre 1993.

2.

GÉNÈSE DU PROJET - UN PROGRAMME IMMOBILIER RUE JEANNE-D'ARC

1.1. Le programme

L'ancienne trésorerie publique et la salle des fêtes implantées place Jeanne d'Arc sont amenées à disparaître pour laisser place à des logements et à un pôle médical. Présenté lors du conseil municipal du 15 décembre 2022, ce projet va changer la physionomie du quartier de la rue Jeanne-d'Arc, proche de l'école du Quai.

Aujourd'hui, l'ensemble immobilier propriété de la ville, composé de trois bâtiments désaffectés, très peu qualitatif n'est plus utilisé. Mais il offre un potentiel important en plein cœur de ville et va faire l'objet d'une "requalification".

Une démolition suivie d'une nouvelle construction

Une partie des locaux était occupée par la trésorerie publique délocalisée en septembre 2022. Les premières réflexions générales s'orientent vers un projet de démolition global puis de construction d'un bâtiment neuf permettant en rez-de-chaussée l'accueil d'un pôle médical. Les étages étant dédiés à de l'habitation sous forme de mixité générationnelle et sociale.

Un aménagement de la place Jeanne D'Arc étant intégré au projet.

1.2. Choix de l'opérateur et cession du terrain avec charges

Concernant la future construction, un appel à projet a été lancé le 8 juin 2022. Cinq candidats se sont manifestés dont quatre projets dans les délais. La commission "urbanisme", réunie le 8 décembre 2022, a proposé de désigner la société SDH (Société pour le développement de l'habitat) comme lauréate.

La commune procédera à une cession du terrain avec charges, c'est un type de contrat de vente par lequel la collectivité, propriétaire du terrain, le cède à un opérateur contre paiement du prix du terrain et à condition que celui-ci réalise les aménagements et équipements imposés par la collectivité.

Dans le cas présent, le projet de la SDH désigné lauréat à l'unanimité du Conseil municipal le 15 décembre 2022, prévoit un réaménagement global de l'impasse Jeanne d'Arc et de la place Jeanne d'Arc.

Une fois ce réaménagement réalisé, l'impasse Jeanne d'Arc et la place Jeanne d'Arc retrouveront leurs fonctions de circulation, de stationnement et d'accès aux propriétés riveraines.

Quinze logements en centre-ville et un pôle médical

Le projet retenu comprend la création d'un bâtiment de 15 logements, la moitié en location, l'autre moitié en accession à la propriété. Un parking semi-couvert sera créé sous le bâtiment ainsi qu'un espace de verdure et de mobilités douces sur le devant. Au rez-de-chaussée, 350 m² seront dédiés à des locaux médicaux. La délibération désignant la société lauréate, le lancement des études et l'inscription au budget des crédits nécessaires au financement a été votée à l'unanimité.

3.

DECLASSEMENT D'UNE PORTION DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

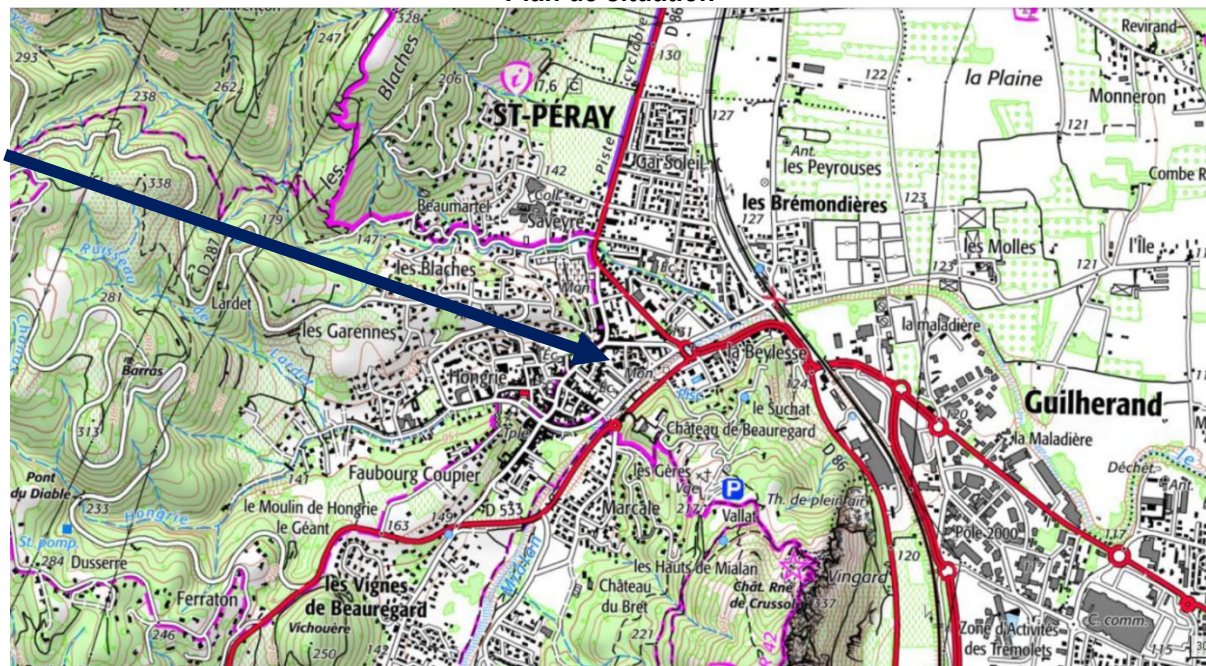
La cession des emprises foncières à l'opérateur retenu (SDH) nécessite que ces emprises soient préalablement déclassées du domaine public.

C'est l'objet du présent dossier d'enquête.

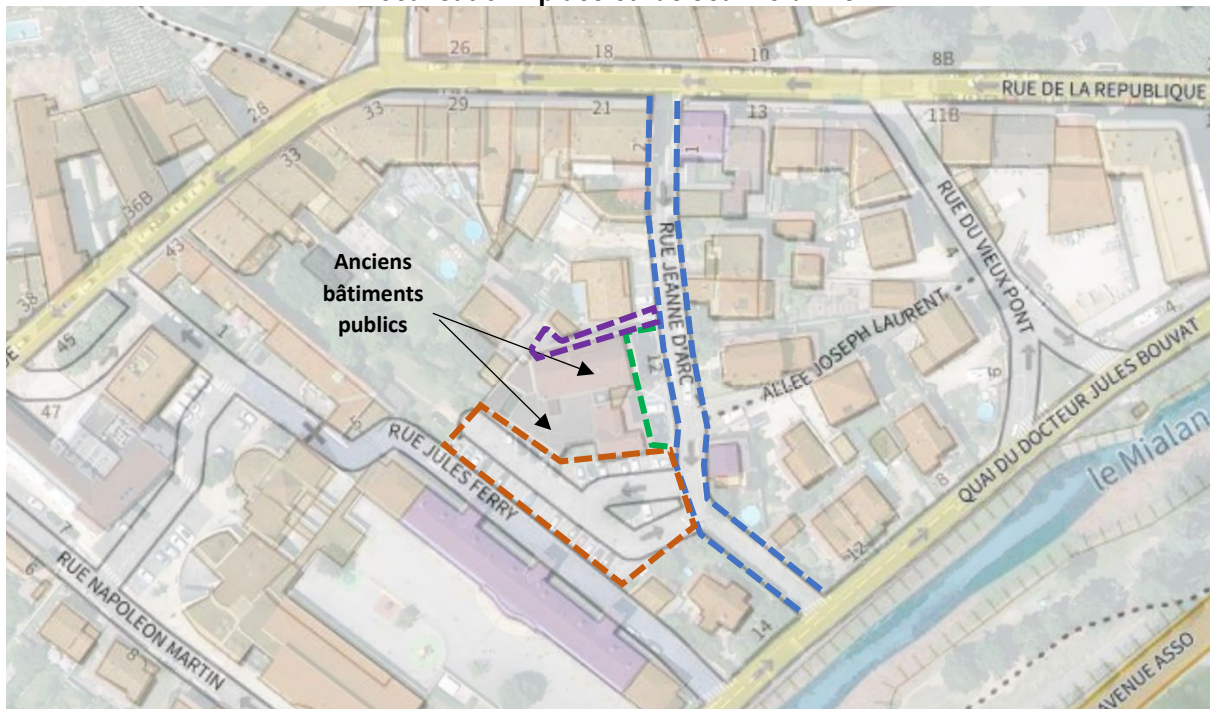
2.1. Situation actuelle


Dans le centre bourg de Saint-Péray, la place Jeanne d'Arc est bordée au nord par deux bâtiments communaux qui accueillent les finances publiques et une salle municipale. Ces deux bâtiments sont aujourd'hui désaffectés et ont été déclassés du domaine public par délibérations du Conseil municipal du 30 mars 2023.




Plan de situation



Localisation : place et rue Jeanne d'Arc



L'espace public de la « Place Jeanne d'Arc » est utilisé pour du stationnement  et donne accès à une propriété privée.

L'espace public de la « Rue Jeanne d'Arc » est composé d'une voirie , et de stationnements publics situés sur les parcelles AD 139-140 , et enfin d'une impasse  donnant accès à deux propriétés privées.

La place Jeanne d'Arc n'est accessible que depuis la rue Jeanne d'Arc. Elle n'est pas accessible depuis la rue Jules Ferry qui la borde en surplomb.

Vues - photos





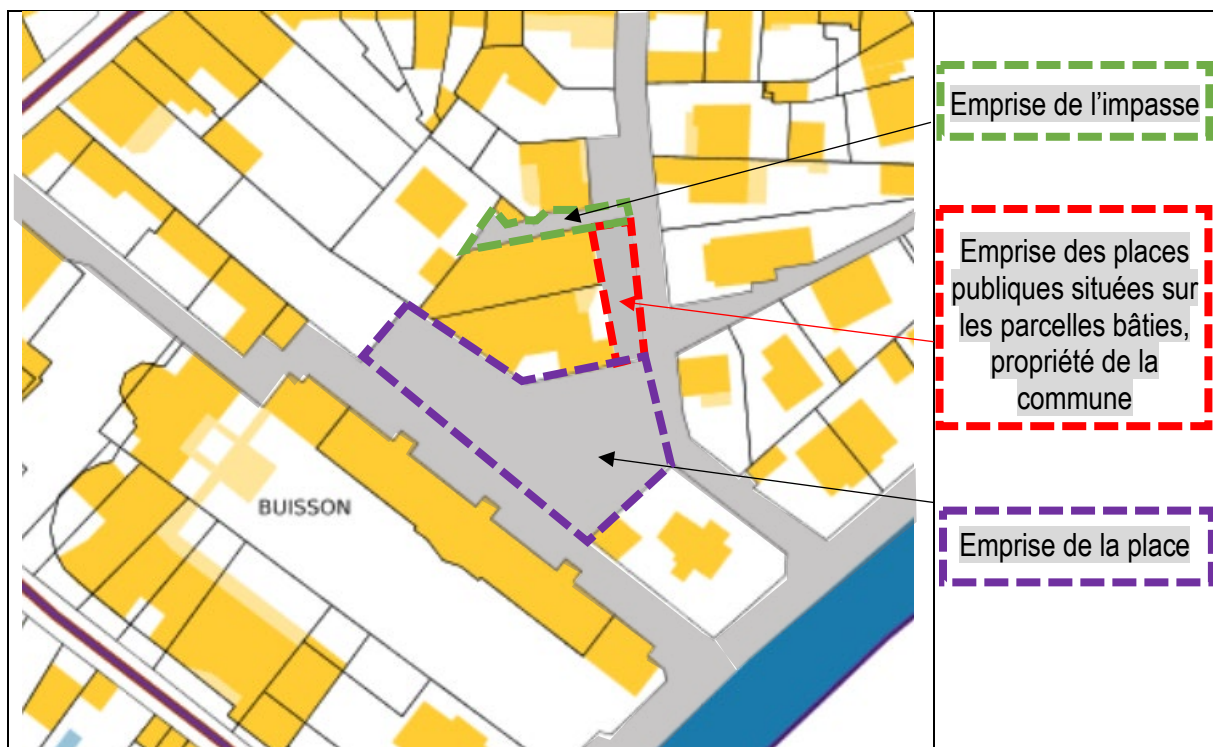
Ce secteur fait l'objet d'un projet visant à construire des logements collectifs et un pôle médical tout en réaménageant de nouveaux espaces communs. L'emprise du projet concerne la voie en impasse au nord de la parcelle AD 139, les parcelles AD 139-140 ainsi que la place Jeanne d'Arc.

Pour permettre la réalisation de ce projet de logements et pôle médical, la mairie souhaite déclasser une partie du domaine public de ce secteur (voie en impasse, stationnement rue J. d'Arc et place Jeanne d'Arc) afin de pouvoir mettre en œuvre le projet porté par la SDH qui a été désigné, à l'unanimité, lauréat de l'appel à projet par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022.

Les deux bâtis existants ne sont pas à déclasser car ils ont d'ores et déjà fait l'objet d'une délibération de déclassement lors du Conseil Municipal du 30 mars 2023 ; Ils font déjà partie du domaine privé de la commune.

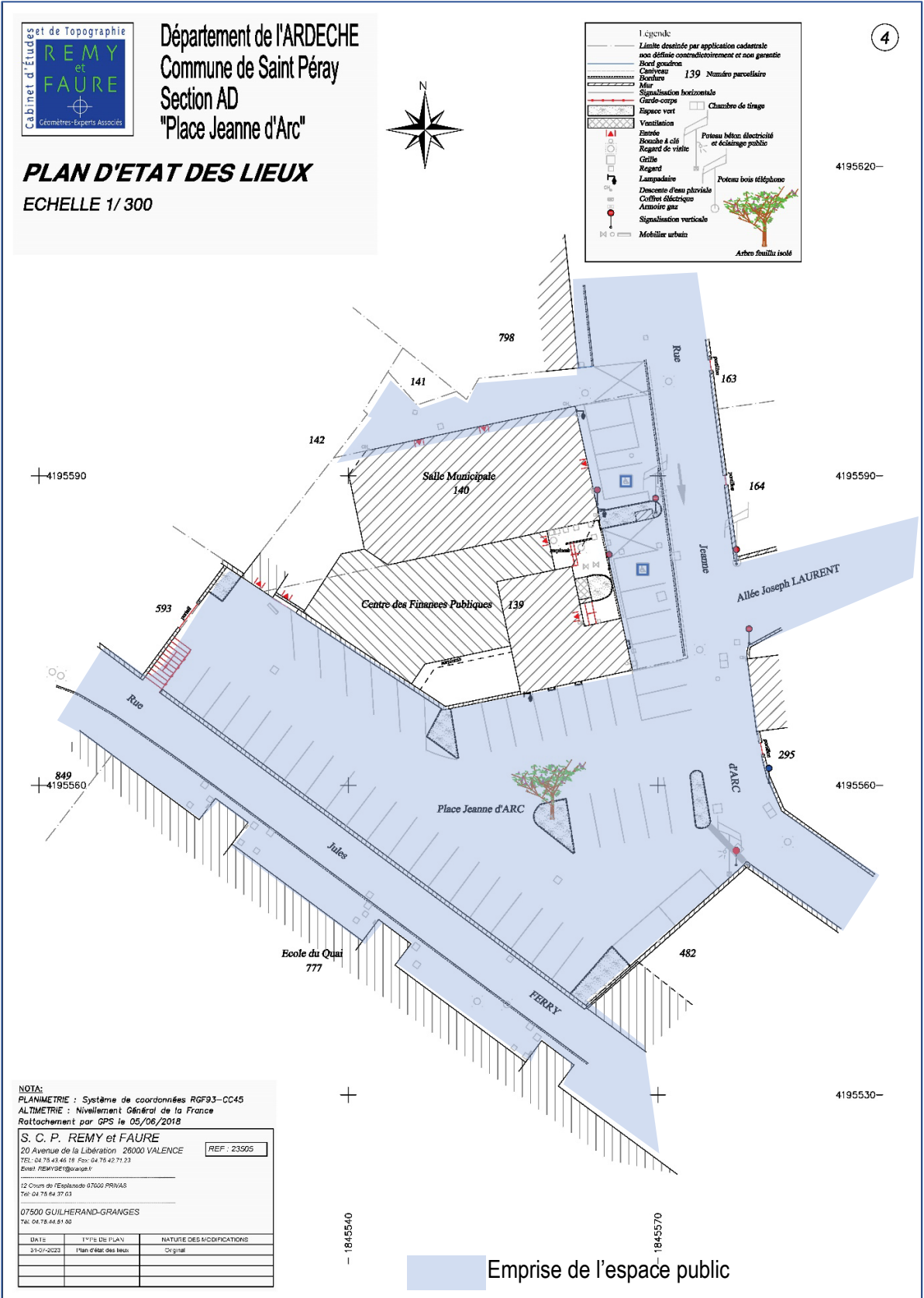


Vue aérienne




Emprise du domaine public

Extrait cadastral et localisation des emprises publiques du secteur



2.2. Présentation de l'emprise à déclasser

Pour permettre l'opération de logements, pôle médical, parking et espaces verts située sur les parcelles AD 139-AD 140 et sur la place Jeanne d'Arc, il est nécessaire de céder, après déclassement, les emprises publiques délimitées sur le schéma ci-dessous  :



L'impassé au nord de la parcelle AD 140 représente 107 m² environ.

L'espace de stationnement public situé dans les parcelles AD139 et AD140 concerne environ 170m².

La surface de la place Jeanne d'Arc représente environ 1.145 m².



Zoom :
Emprise des places publiques
situées sur les parcelles
bâties, propriété de la
commune (AD 139 et AD 140)

L'offre de stationnement public à proximité permet de répondre aux besoins en stationnement. En outre, le projet de logements et pôle médical prévoit des stationnements en nombre suffisant pour ses propres besoins.

Extrait cadastral et localisation de l'emprise publique à déclasser



Département de l'ARDECHE
Commune de Saint Péray
Section AD
"Place Jeanne d'Arc"

PLAN DE DIVISION
ECHELLE 1/300

Légende: division

- Limite nouvelle
- Mur privatif
- 53.18 Cotation

Légende

- Limite destinée par application cadastrale aux décrets constructivisme et non garantie
- Bord goudron
- Caniveau
- Bordure
- 139 Numéro parcellaire
- Mur
- Signalisation horizontale
- Grés-coupe
- Espace vert
- Vantilation
- Entrée
- Boucbe à câb
- Regard de visite
- Grille
- Regard
- Lampadaire
- Drenante d'eau pluviale
- Coffre électrique
- Armoire gaz
- Signalisation verticale
- Mobilier urbain
- Chauxre de tirage
- Poteau béton électricité et éclairage public
- Poteau bois téléphone

Arbre feuillu isolé



5.1



NDIA:
PLANIMETRIE : Système de coordonnées RGF93-CC45
ALTIMETRIE : Nivellement Général de la France
Rattachement par GPS le 05/06/2018

S. C. P. REMY et FAURE
20 Avenue de la Libération 26000 VALENCE REF : 23505
TEL: 04 75 45 46 18 Fax: 04 75 42 71 23
Email: REMYGET@orange.fr

12 Cours de l'Espérance 67000 STRASBOURG
TEL: 03 75 84 37 63

07500 GUILHERAND-GRANGES
TEL: 04 75 84 81 80

DATE	TITRE DE PLAN	NATURE DES MODIFICATIONS
31-07-2023	Plan de division	Original

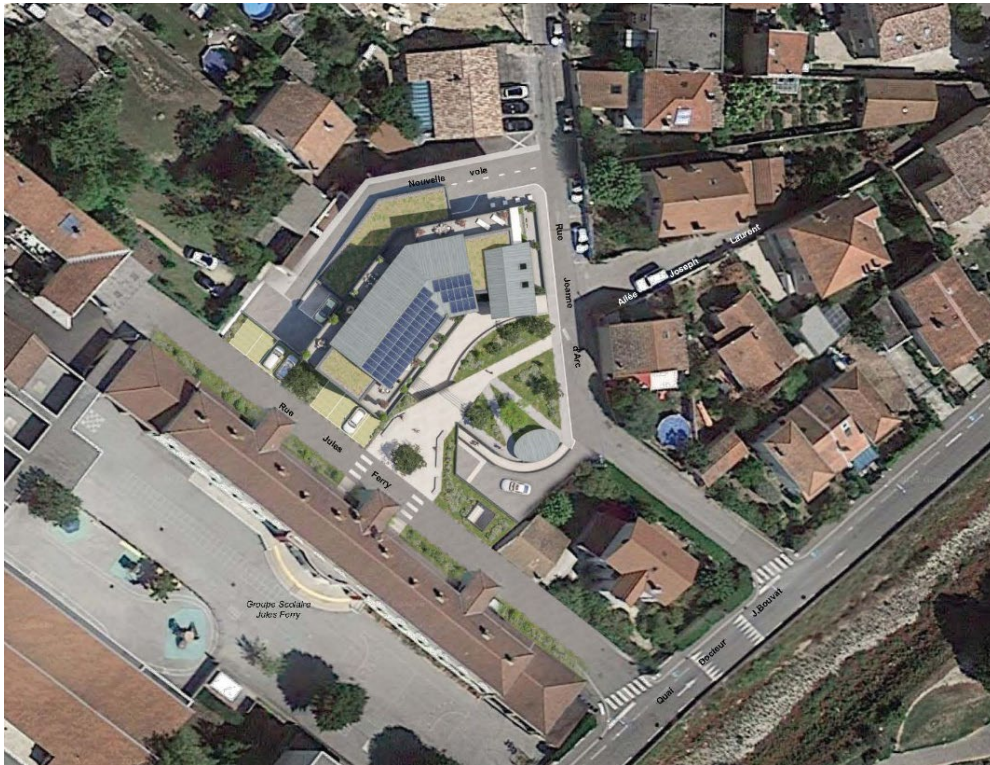
1845570

Emprise de l'espace public

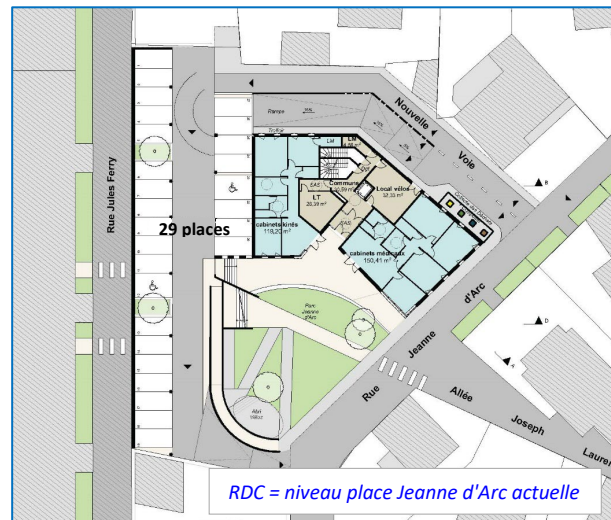
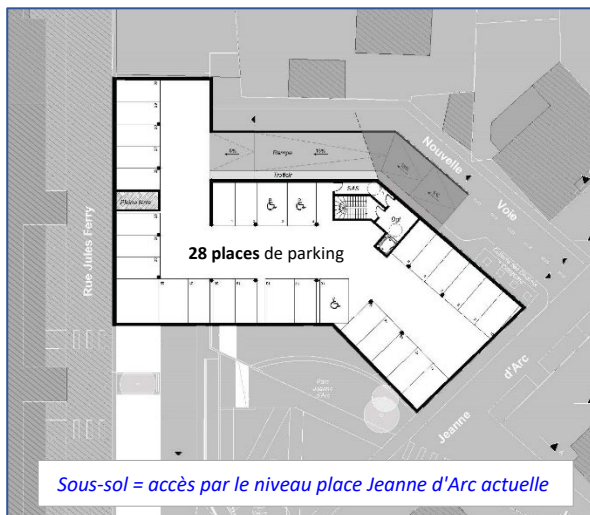
Emprise à déclasser

1845570

Plan du projet de construction et aménagement extérieurs

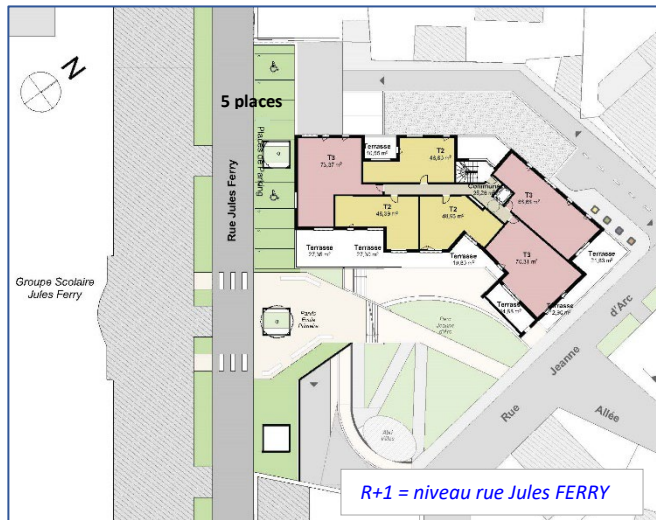


Le projet prévoit 15 logements et 7 cabinets médicaux et kiné. Pour le stationnement, 28 places de stationnement en sous-sol sont prévues pour les résidents et 29 places de stationnement extérieures (en RdC) pour les visiteurs et pour les usagers de la maison médicale.



La reconnexion de l'école, équipement important du site, avec l'Allée Joseph Laurent et la rue Jeanne d'Arc se fait via un espace végétalisé qui pourrait s'appeler « Parc Jeanne d'Arc ». Cet intitulé prend tout son sens au regard de son état actuel de parking. Installant au centre du projet un espace vert, cela permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur.

En outre, le projet prévoit également 5 places de stationnements (en R+1) à hauteur de la rue Jules Ferry afin de compléter le lien entre le projet immobilier et l'école.



Le projet est entièrement desservi par des voies internes connectées à la rue Jeanne D'arc sans création d'impasse pour les véhicules.

Pour les piétons et cycles, l'espace vert central évoqué plus haut, est traité comme espace de déplacement et de vie. Composé de divers cheminements, il propose un accès en escalier mais également un circuit parallèle de jeux de rampes permettant l'accès de tous à l'ensemble des espaces. Cela sous-entend l'accès des personnes à mobilités réduites mais également des cyclistes et des piétons. Un parc à vélos prend place au sein du jardin, soit pour du stationnement vélos libre, soit pour une mise à

disposition de vélos par la commune.

A l'heure actuelle, la place Jean d'Arc dispose de 48 places de stationnement. Le projet quant à lui prévoit 34 places publiques (29+5) auxquelles s'ajoutent les 28 places privées réservées aux résidents des futurs logements. Soit un total de 62 places pour 48 aujourd'hui. Des stationnements vélo sont également prévus.

Le projet ne remet donc pas en cause ni le principe de fonctionnement de la desserte routière du secteur, ni les besoins en stationnements ;

En outre, il doit être rappelé que le projet sera réalisé dans le cadre d'une cession du terrain avec charges ; c'est-à-dire que la collectivité, propriétaire du terrain, va le céder à un opérateur (SDH) contre paiement du prix du terrain et à condition que celui-ci réalise les aménagements et équipements imposés par la collectivité.

Dans le cas présent, le projet de la SDH désigné lauréat à l'unanimité du Conseil municipal le 15 décembre 2022, prévoit un réaménagement global de l'impasse Jeanne d'Arc et de la place Jeanne d'Arc.

Une fois ce réaménagement réalisé, l'impasse Jeanne d'Arc et de la place Jeanne d'Arc retrouveront leurs fonctions de circulation, de stationnement et d'accès aux propriétés riveraines.

4.

DEROULEMENT ET INTERET DE LA PROCEDURE

Le présent dossier de déclassement du domaine public routier est soumis à une enquête publique (conformément au Code de la voirie routière- art R141-4 à R141-10) pour une durée de 15 jours, dont les dates et les modalités seront précisées par arrêté municipal.

Il est précisé que ce déclassement du domaine public routier ne remet pas en cause le principe de fonctionnement de la desserte du secteur car le projet privé programmé sur le site a l'obligation de réorganiser les accès, dessertes et stationnements nécessaires au fonctionnement de la circulation, de l'accès aux propriétés riveraines et du stationnement public.

Les voies ainsi créées dans le cadre du projet privé SDH, seront rétrocédées à la commune après achèvement. Il n'y aura donc pas de changement notable du tracé des voies publiques à l'issue de l'opération, ni remise en cause du principe de desserte du secteur.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal pourra entériner par délibération le déclassement de la portion du domaine public routier objet de la présente procédure et ainsi procéder à sa cession pour mettre en œuvre le projet global de requalification porté par SDH.



Voirie Communale

Commune de SAINT-PÉRAY

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
ROUTIER SITUÉ PLACE JEANNE D'ARC
ET RUE JEANNE D'ARC**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

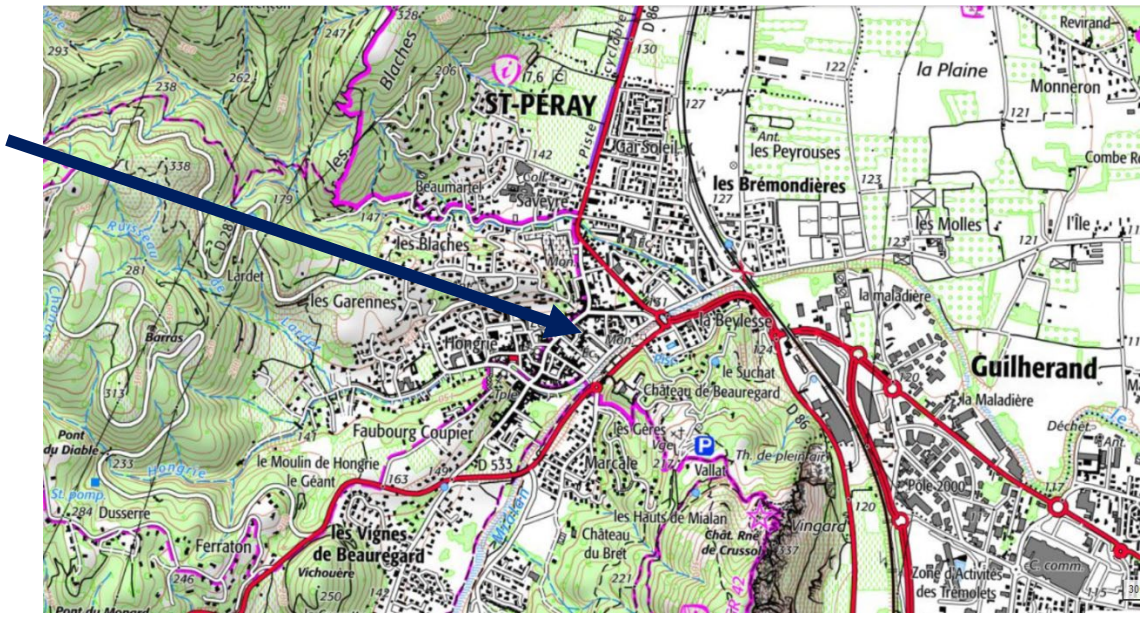
2. Plan de situation

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

Avril 20 avril 24
5.23.121





Voirie Communale

Commune de SAINT-PÉRAY

**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC
ROUTIER SITUÉ PLACE JEANNE D'ARC
ET RUE JEANNE D'ARC**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3. Plan cadastral

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

Avril 20 avril 24
5.23.121



Département de l'ARDECHE
Commune de Saint Péray
Section AD
"Place Jeanne d'Arc"

PLAN DE DIVISION
ECHELLE 1/300



Légende: division

- Limite nouvelle
- Mur privatif
- 53.18 Cotisation

Légende

- Limite dessinée par application cadastrale non définie contractuellement et non garantie
- Bord goudron
- Cambrure
- Bordure
- Mur
- Signalisation horizontale
- Garde-corps
- Espace vert
- Ventilation
- Entrée
- Branches à côté
- Regard de visite
- Grille
- Regard
- Lampadaire
- Descendeur d'eau pluviale
- Coffret électrique
- Armoire gaz
- Signalisation verticale
- Mobilier urbain

5.1



NOTA:
 PLANIMÉTRIE : Système de coordonnées RGF93—CC45
 ALTIMÉTRIE : Nivellement Général de la France
 Rattachement par GPS le 05/06/2018

S. C. P. REMY et FAURE
 20 Avenue de la Libération 26000 VALENCE REF : 23595
 TEL: 04 78 43 45 18 Fax: 04 78 42 71 23
 Email: REMY@REMIFAURE.fr

12 Cours de l'Épiscopat 67000 STRASBOURG
 Tel: 04 78 64 37 03

07500 GUILHERAND-GRANGES
 Tel: 04 78 44 51 80

DATE	TITRE DU PLAN	NATURE DES MODIFICATIONS
31-01-2023	Plan de division	Original

Emprise à déclasser