

DEPARTEMENT DE L'AUDE

VILLE DE NARBONNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) DU PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DE L'ECOLE SAINT JOSEPH, SITUEE 14 RUE DU CAPITOLE ET 4 RUE FABERT A NARBONNE, DANS L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE LA VILLE.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



ENQUETE PUBLIQUE
Du 24/01/2022 au 24/02/2022 .

COMMISSAIRE ENQUETEUR
M. Claude CRIADO

SOMMAIRE		
<u>1ERE PARTIE - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</u>		
I.	<u>GENERALITES</u>	
1.1	Préambule.....	4
1.2	Objet de l'enquête	5
1.3	Contexte général	5
1.4	Présentation générale et cadre du projet.....	7
1.5	Cadre juridique.....	10
1.6	Composition du dossier.....	10
1.6	Analyse du dossier	11
II.	<u>ORGANISATION ET DEROULEMENT</u>	
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	14
2.2	Consultation du dossier et adressage des observations.....	14
2.3	Opérations préalables.....	15
2.4	Information du public.....	16
2.5	Déroulement de l'enquête publique	17
2.6	Clôture de l'enquête publique.....	18
<u>2EME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>		
I.	<u>CONCLUSIONS</u>	
1.1	Rappel de l'objet l'enquête et de la nature du projet.....	20
1.2	Déroulement de l'enquête publique.....	21
1.3	Information du public.....	23
1.4	Motivations du commissaire enquêteur.....	25
II.	<u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</u>	26
<u>3EME PARTIE - PIECES ANNEXES</u>		
Annexe 1	Décision TA n° E.21000126/34 du 24 novembre 2021.	
Annexe 2	Arrêté préfectoral du 6 janvier 2022.	
Annexes 3 à 6	Annonces légales : 3. Première parution <i>L'indépendant</i> du 9 janvier 2022. 4. Première parution <i>Midi Libre</i> du 9 janvier 2022 5. Deuxième parution <i>L'indépendant</i> du 30 janvier 2022. 6. Deuxième parution <i>Midi Libre</i> du 30 janvier 2022.	
Annexe 7	Certificat d'affichage.	
Annexe 8	Avis RTE du 21 février 2022.	

PREAMBULE

Le présent rapport relate le déroulement d'une enquête publique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) d'un projet de restauration immobilière (ORI) dans un site patrimonial remarquable (SPR).

S'agissant d'une opération n'affectant pas l'environnement, la procédure est régie principalement par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique quant au déroulement de l'enquête.

Le document présenté se décline en trois parties distinctes :

1ERE PARTIE	LE RAPPORT D'ENQUETE : GENERALITES - ORGANISATION - ANALYSE
2EME PARTIE	LES CONCLUSIONS ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT :
3EME PARTIE	LES PIECES ANNEXES.

Les commentaires du commissaire enquêteur figurent en italique au regard des paragraphes auxquels ils s'appliquent.

DEPARTEMENT DE L'AUDE

VILLE DE NARBONNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE L'ECOLE SAINT JOSEPH, SITUEE 14 RUE DU CAPITOLE ET 4 RUE FABERT A NARBONNE, DANS L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL DE LA VILLE.

PREMIERE PARTIE

LE RAPPORT D'ENQUETE

I. GENERALITES

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique répond à la demande du Conseil municipal de la ville de Narbonne de diligenter une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération de restauration immobilière (ORI) d'un ensemble immobilier intégré dans l'emprise du site patrimonial (SPR) de la ville.

Il s'agit de l'école Saint Joseph située 14 rue du Capitole et 4 rue Fabert à Narbonne respectivement sur les parcelles 115 et 117, section AE, d'une surface de 1112 m² pour laquelle il existe une promesse de vente entre La Famille Diocésaine Audoise, propriétaire actuel et France Pierre Patrimoine, acheteur.

Le projet de rénovation concerne la création de 22 logements représentant une surface habitable de 926,09 m².

Il a été approuvé par délibération du 1^{er} juillet 2021 du Conseil municipal de la ville de Narbonne.

Il est porté FRANCE PIERRE PATRIMOINE, entreprise spécialisée dans le secteur des activités des marchands de biens immobiliers créée en 2009, domiciliée 137 rue Achard – CS 80013 – à 33070 BORDEAUX.

Sa conception a été confiée à ARX ARCHITECTURE, entreprise spécialisée en architecture créée en 1997, sise 9002 Rond Point de la Liberté à 11100 NARBONNE.

1.2. CONTEXTE GENERAL

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP »).

Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain, artistique et paysager de nos territoires.

Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

Les secteurs sauvegardés, institués par la loi dite « Malraux », du 2 août 1962, deviennent de fait des SPR.

Le SPR de Narbonne

Le Site Patrimonial Remarquable de Narbonne a été créé sur le centre ancien par arrêté interministériel du 30 mars 2005 dans un périmètre représentant une superficie de 73 hectares. Il fait l'objet de prescriptions spéciales subordonnant tout aménagement, transformation ou construction au respect de l'existant et des qualités historiques, morphologiques et architecturales.

Actuellement, c'est le règlement de la zone UAa du PLU de Narbonne qui s'applique. Ce règlement a été rédigé avec le concours des architectes des bâtiments de France pour répondre au mieux à la préservation du patrimoine bâti et urbain du centre-ville.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

L'opération de restauration immobilière (ORI), visant à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles est engagée à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou plusieurs propriétaires.

Lorsqu'elle n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique (DUP) à la demande de l'autorité compétente, ici en l'occurrence la ville de Narbonne.

Le « plan de sauvegarde et de mise en valeur » (PSMV) est un outil de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur des SPR et constitue un document d'urbanisme réglementé par les articles L.313-1 à L.313-14 et R.313-1 à R.313-37 du code de l'urbanisme.

Il est en cours d'élaboration pour la ville de Narbonne qui dispose cependant d'une commission locale du SPR (CLSPR), réactualisée par délibération du 1^{er} juillet 2021, dédiée à la promotion ou la mise en valeur du patrimoine.

La loi Malraux introduit un dispositif de défiscalisation pour les ORI en sites patrimoniaux remarquables destinés à la location à hauteur de :

- 30% pour les immeubles situés dans un SPR avec PSMV ;
- **22%** pour les immeubles inclus dans un SPR dont le programme a été déclaré d'utilité publique (**cas du présent projet**).

La mise en œuvre d'une ORI s'articule en trois phases :

□ Phase 1 : Sélection des immeubles :

- définition des objectifs globaux ;
- programme simplifié des travaux ;
- délibération de la collectivité (prise le 1^{er} juillet 2021).

□ Phase 2 : Dossier DUP « travaux » :

- présentation de l'opération et intégration dans le projet global ;

- recensement des parcelles et immeubles concernés ;
- présentation des objectifs de traitements des parties communes et des parties privatives ;
- programme simplifié des travaux et évaluation de ces derniers ainsi que des immeubles ;
- enquête publique ;
- arrêté préfectoral de DUP.

□ **Phase 3 : enquête parcellaire et notification aux propriétaires :**

- plan parcellaire et liste des propriétaires ;
- travaux à engager, montant, délais de réalisation ;
- arrêtés de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux ;
- engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.

1.3. PRESENTATION GENERALE ET CADRE DU PROJET

La ville

Narbonne est une commune du sud de la France située en région Occitanie bénéficiant d'une situation privilégiée reliant la péninsule ibérique au nord de l'Europe et l'Atlantique à la Méditerranée.

Elle est traversée du nord au sud par l'autoroute A9 et à l'ouest par l'autoroute A 61 dite « La Languedocienne » et « La Catalane ». Elle est par ailleurs desservie par la RD 6113 qui la relie à Toulouse et par la RD 9 (voie Domitia) vers Montpellier et vers l'Espagne et se situe au croisement des axes ferroviaires Montpellier – Perpignan et Toulouse – Mer Méditerranée.

Première ville du département de l'Aude par son nombre d'habitants : 53 462 (INSEE 2015) et par sa superficie : 173 km² et sous préfecture de l'Aude, elle est au cœur du Parc Régional de la Narbonnaise en méditerranée. Elle est aussi ville centre de l'intercommunalité « Le Grand Narbonne » qui regroupe 37 communes et 130.390 habitants (2018) sur un territoire de 846,6 km².

Classée au patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO en 1996, elle possède en son sein de nombreux monuments historiques et religieux classés. C'est la plus ancienne colonie romaine de Gaule (Narbo Martius), ce qui lui a valu le surnom de "fille aînée de Rome hors d'Italie".



La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise, approuvé le 28 janvier 2021 en conseil communautaire du Grand Narbonne, et exécutoire depuis le 10 avril 2021.

Elle dispose aussi d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 12 juillet 2006 ayant fait l'objet de nombreuses modifications, mises à jour et mises en compatibilité depuis lors.

Le quartier

Le projet a pour cadre le *Quartier Cité* situé dans le centre historique de Narbonne.

Doté d'une richesse historique romaine il regroupe de nombreux monuments tels que l'église gothique Saint-Just-et-Saint-Pasteur ou encore la Via Domicia.

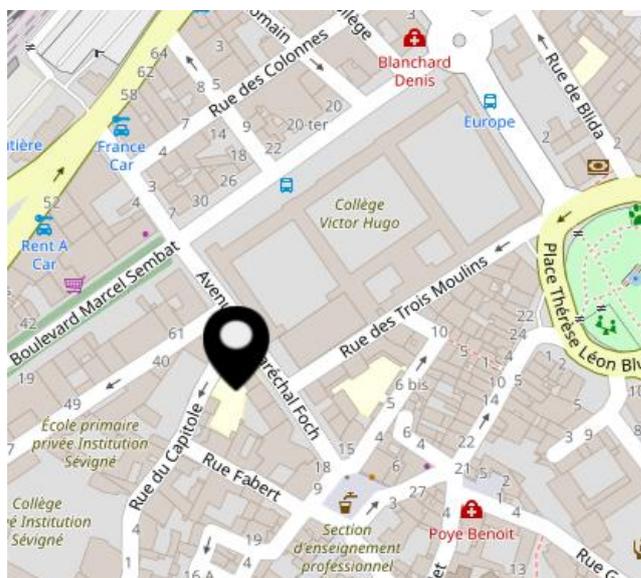


L'immeuble

Ensemble immobilier, de caractère, l'école élémentaire et maternelle Saint Joseph est proche du donjon de l'hôtel de ville, de la Place de l'hôtel de ville, de la Via Domitia, de la cathédrale Saint Just ou encore des Halles.

Il s'agit d'un établissement privé fondé en 1850 qui fut dirigé jusqu'en 1905 par les Frères des écoles chrétiennes avant que la direction ne soit assurée par des Laïcs.

En 1963, l'école s'établit dans les locaux actuels, 15 rue du Capitole – constituant l'entrée principale - et 4 rue Fabert à usage d'issue de secours.



Il accueille à ce jour 231 élèves répartis sur 10 classes de petites sections, maternelles et CM2 (source Directrice de l'établissement du 25/01/2022).

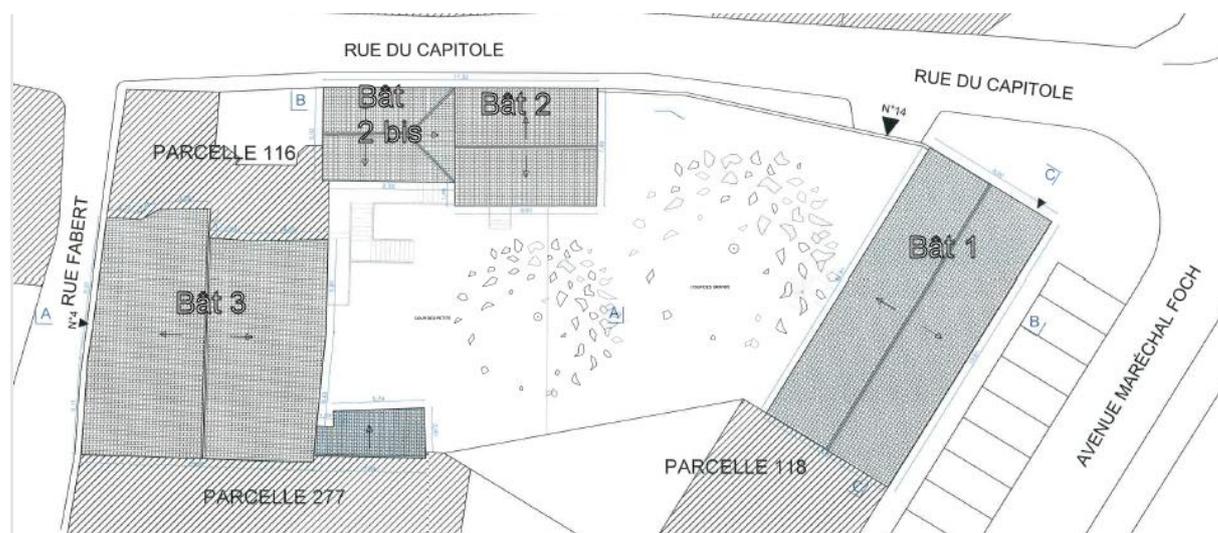


Entrée principale rue du Capitole.

Accès rue Fabert.

Etat des lieux

L'ensemble immobilier est formé de 3 bâtiments et d'une cour composée d'une terrasse et d'un jardin.



Le bâtiment 1 d'une surface de 450 m², datant des années 1965 à 1980, se situe à l'angle de la rue du Capitole et de l'avenue du Maréchal Foch. Il comprend :

- RDC : palier – remise – une classe – un couloir – un préau ;
- R+1 : palier – couloir – deux classes ;
- R+2 : palier – couloir – deux classes.

Les bâtiments 2 et 2 bis, Rue du Capitole construits pour une partie dans les années 1970 (bât 2 sur cour) et vers la fin du XIX pour l'autre, abritent sur une superficie de 192 m² :

- RDC : deux salles et un WC ;
- R+1 : deux salles.

Le bâtiment 3, rue Fabert, dont la construction remonte au XVIII^{ème} ou XIX^{ème} siècle héberge sur un espace de 510 m² :

- RDC : sas – dégagement – 3 salles – un espace jeux – un palier ;
- R+1 : entrée – palier – deux bureaux – une cantine – une bibliothèque – un wc ;
- R+2 : palier – dégagement – une classe – grenier et combles.

1.4. CADRE JURIDIQUE

- Les règles relatives aux travaux en abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables sont codifiés aux articles L. 621-32, L. 632-1 à L. 632-3 et aux articles R. 621-96 à R. 621-96-17 et à l'article D. 632-1 du code du patrimoine.
- Les articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme disposent que les opérations de restaurations immobilières (ORI) non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé doivent être déclarées d'utilité publique pour le premier (L 313-4) et des modalités qui s'y rattachent pour les suivants.
- Les articles L.1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique fixent les modalités générales de l'enquête publique ; la procédure et le déroulement de l'enquête sont prévus par les articles et R.112-1 à R. 121-2 et R. 112-8 à R. 122-24 de ce même code.
- La délibération du 1^{er} juillet 2021 du Conseil municipal de la ville de Narbonne approuve le programme de réhabilitation projeté et sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la D.U.P.

1.5. COMPOSITION DU DOSSIER

- Pièce n°1 : **Dossier de déclaration d'utilité publique** (79 pages) établi en mai 2020 par ARX ARCHITECTURE, conforme aux articles R 112-4 à R. 112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Pièce n°2 : **Dossier pièces administratives** incluant :
 - la délibération du Conseil municipal de la ville de Narbonne du 1^{er} juillet 2021 ;
 - l'avis Domaine sur la valeur vénale avant travaux (550.00 €) du 27 mai 2021 ;
 - l'avis favorable de l'ABF en date du 7 juillet 2020 ;
 - l'avis de la DDTM (SUEDT) du 12 octobre 2021.

Au plan administratif les documents suivants ont été versés au dossier à l'ouverture de l'enquête:

- Pièce n°3 : Le registre des observations.
- Pièce n°4 : L'arrêté préfectoral de mise à l'enquête publique.
- Pièce n°5 : L'avis d'enquête publique.

1.6. ANALYSE DU DOSSIER

Cette analyse prend en compte les éléments du dossier d'enquête et les renseignements complémentaires recueillis auprès des différents acteurs durant la phase préparatoire de l'enquête et au cours de celle-ci.

Le fond et la forme

Le dossier DUP établi par ARX ARCHITECTURE en mai 2020, a pour trame les articles L.313-1 à L.313-15 du code de l'urbanisme relatifs aux opérations d'aménagement dans les SPR.

Il est en conformité avec l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique énumérant les pièces entrant dans sa composition.

□ La notice explicative contient les informations de nature à renseigner efficacement le public par une description exhaustive des éléments relatifs à l'opération :

- identification du maître d'ouvrage
- objet et justification de l'opération ;
- choix du secteur ;
- opération de restauration immobilière (champ de la restauration, objectifs poursuivis et immeubles ciblés par une ORI et étapes de la procédure).

□ Les plans

Le dossier est enrichi d'une fiche d'identité, d'une photo aérienne de l'îlot et de plans:

- plan de situation et plan cadastral actuel ;
- plan Varlet – XVIIIème siècle ;
- plan Napoléonien XIXème siècle ;
- plan de masse état des lieux ;
- plan de masse projet.

Les plans Varlet et Napoléonien sont accompagnés de commentaires concernant certaines particularités historiques du site.

Les plans de masse et les photos qui les complètent décrivent de manière particulièrement détaillée l'état des lieux des façades et des pièces de chaque bâtiment concerné et l'état projeté selon les prescriptions retenues.

Maîtrise foncière

A l'étude du dossier DUP une discordance est apparue dans la désignation du propriétaire de l'ensemble immobilier, celui-ci étant :

- page 1 : la FAMILIE DIOCESAINE AUDOISE.
- page 6 : (fiche d'identité de l'îlot) - : FRANCE PIERRE PATRIMOINE.

Des renseignements recueillis lors des échanges avec les acteurs du projet (cf. § 2.3) il apparaît que l'ensemble immobilier concerné fait l'objet d'une promesse de vente entre la Famille Diocésaine (vendeur) et France Pierre Patrimoine (acheteur). Cet acte établi pour la période du 21 avril 2021 au 30 juin 2022 est assorti d'une condition suspensive relative à l'obtention de la DUP.

Le descriptif des travaux

La reconversion de l'école Saint Joseph se définit par la création de 22 logements, dont 5 accessibles aux Personnes à mobilité réduite, selon la typologie suivante : 8 T1, 7 T2, et 7 T3 répartis sur les 3 bâtiments et sur une surface totale habitable de 926,09 m².

Les parties communes occupent une surface de 402,89 m² dans laquelle est incluse la cour de 255,55 m².

Les actions proposées ont pour principal objet la redistribution des logements et l'amélioration du confort thermique, de l'hygiène, de la sécurité et de l'habitabilité des logements.

L'éclairage naturel des pièces est pris en compte en privilégiant les logements traversants, dans le respect de la trame parcellaire.

Par ailleurs il est prévu de conserver ou de restaurer les éléments tels que les escaliers, les cheminées, les serrureries, les voûtes, les encadrements en pierre, les murs en pierres apparentes et les marches en pierre ainsi que le réemploi dans le mur de la cour d'un fragment d'épithaphe.

Les corps d'état amenés à intervenir sont énumérés dans leur domaine de compétence au regard des travaux concernés :

- Voirie et Réseau Divers (VRD) ;
- Ravalement/ Pierre de taille – Charpente – Couverture/Zinguerie ;
- Menuiseries extérieures et intérieures ;
- Doublage/Cloisons /Faux plafonds ;
- Serrurerie ;
- Electricité/Chauffage électrique/VMC ;
- Plomberie/Sanitaire/Peinture;
- Carrelage/Faïence/Parquet ;
- Cuisines/Salles d'eau.

La durée et coût de l'opération

□ Durée des travaux

La durée des travaux proposée par le Conseil municipal de la ville de Narbonne dans sa délibération du 1^{er} juillet 2021 est de 36 mois à compter de cette date.

Cette précision ne figurant pas dans le dossier DUP, confirmation a été demandée au Maître d'ouvrage qui a estimé la durée des travaux entre 18 et 24 mois à compter du démarrage du chantier.

Coût de l'opération

La valeur vénale de l'ensemble immobilier avant travaux, telle qu'elle a été fixée par les Domaines pour une durée de 2 ans dans son avis du 27 mai 2021, est de 550.000 € TTC environ.

Sans tenir compte des éventuels surcoûts liés à des recherches archéologiques, de présence d'amiante, de termites de risque de saturnisme, de plomb ou de pollution des sols, le montant total de l'opération est évalué à 3.136.132 €. Il prend en compte la valeur vénale de l'immeuble (550.000 €) et l'estimation des travaux et honoraires (2.586.132 € TTC).

Le financement de l'opération est à la charge du propriétaire.

Les avis des personnes publiques consultées

Avis des services de l'Etat

Les services et établissements publics suivants ont été consultés dans le cadre de l'instruction du dossier :

DESIGNATION	DATE	NATURE
Pôle d'évaluation domaniale	27/05/2021	Evaluation de l'ensemble immobilier à 550.000 €.
Architecte des Bâtiments de France	07/07/2020	Favorable
DDTM (SUEDT)	12/10/2021	Projet compatible avec le PLU non soumis aux dispositions des PPRI et PPRT

Avis de l'Autorité Environnementale (pour mémoire)

Le projet n'ayant aucune incidence sur l'environnement ou sur la santé humaine n'est pas concerné par une évaluation environnementale ou un examen au cas par cas.

Le dossier obéit sur la forme et sur le fond aux règles et principes applicables à l'enquête publique préalable à la DUP concernant les opérations de restauration d'ensembles immobiliers situés en zone SPR.

Le descriptif des travaux et les prescriptions sont abondamment illustrés et évoqués de manière simple claire et précise permettant d'appréhender aisément le projet dans sa conception et dans sa réalisation et garantissant au public une information de qualité.

Le dossier administratif comporte les avis des services de l'Etat consultés, dont celui indispensable (favorable) de l'A.B.F. A noter que l'autorité environnementale n'est pas concernée par ce projet.

On peut regretter cependant que la commission locale du SPR, réactualisée par délibération du 1^{er} juillet 2021 suite au renouvellement du Conseil municipal de Narbonne, n'ait pas été consultée.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Elle fait l'objet de la décision n° E.21000126/34 du 24 novembre 2021 du Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER (*annexe 1.*)

L'arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2022 (*annexe 2*) prescrit l'ouverture de l'enquête publique pendant 32 jours consécutifs du 24 janvier 2022 au 24 février 2022 inclus.

La mairie de Narbonne, bureaux des services techniques - 10 quai Dillon - BP 823 11108 NARBONNE cedex, a été désignée siège de l'enquête.

2.2. CONSULTATION DU DOSSIER ET ADRESSAGE DES OBSERVATIONS

Dossier version papier

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'observations unique à feuillets non mobiles ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 13 décembre 2021 en préfecture de l'Aude à Carcassonne conformément aux prescriptions de l'article 3 de l'arrêté d'organisation.

Ce dossier et le registre d'observations ont été mis à disposition du public en au siège de l'enquête.

Les personnes intéressées ont pu en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public et consigner leurs observations et propositions par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Dossier version dématérialisée

Le dossier était par ailleurs consultable en version dématérialisée :

- gratuitement sur un poste informatique, dans les locaux des services techniques municipaux de Narbonne aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html> .

Adressage des observations

Trois possibilités ont été offertes au public pour communiquer ses observations pendant la durée de l'enquête:

- soit sur le registre d'enquête déposé dans les bureaux des services techniques de Narbonne ;
- soit par correspondance à l'attention de Monsieur Claude CRIADO, commissaire enquêteur à la mairie de Narbonne Direction générale des services techniques - 10 quai Dillon - BP 823 11108 NARBONNE cedex et annexées au registre d'enquête à disposition du public ;
- soit adressées par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : ***pref-ori2-narbonne@aude.gouv.fr*** avant d'être mis en ligne dans les meilleurs délais sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : ***http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html***.

2.3. OPERATIONS PREALABLES

Entretien avec l'autorité organisatrice

- Le 6 décembre 2021 et le 13 décembre 2021, respectivement retrait du dossier d'enquête publique auprès de Madame DE CANONVILLE Monique chargée de l'instruction du dossier à la préfecture de l'Aude et préparation de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête publique après étude du dossier.

Réunion de travail avec le porteur de projet

- Le 9 décembre 2021 réunion de travail avec M. Frédéric BONAVIA responsable planification et M. POLLET Marc, chargé du suivi SPR, portant sur l'examen du dossier et les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique (accueil du public, affichage...).

Visite des lieux et des points d'affichage

- Une reconnaissance des lieux et des points d'affichage a été effectuée en compagnie de MM. BONAVIA et POLLET à l'issue de la réunion du 9 décembre 2021.

Recueil de renseignements complémentaires

- Mesdames Laure CLERBOIS et Guylène SIMON, agissant pour le compte de France Pierre Patrimoine, et Madame Sophie PINHAL MARCALO, Directrice de l'école Saint Joseph, ont été sollicitées téléphoniquement et par mail au cours de l'enquête pour compléter notre information sur la situation juridique de l'ensemble immobilier et le devenir de l'établissement scolaire.

2.4. INFORMATION DU PUBLIC

Publicité dans la presse

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête publique, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête été publié au plus tard 8 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aude (annexes 3 à 6).

▫ Première parution :

« L'INDEPENDANT Aude » du 9 janvier 2022.
« MIDI LIBRE » du 9 janvier 2022.

▫ Deuxième parution :

« L'INDEPENDANT Aude » du 30 janvier 2022.
« MIDI LIBRE » du 30 janvier 2022.

Publicité par affichage

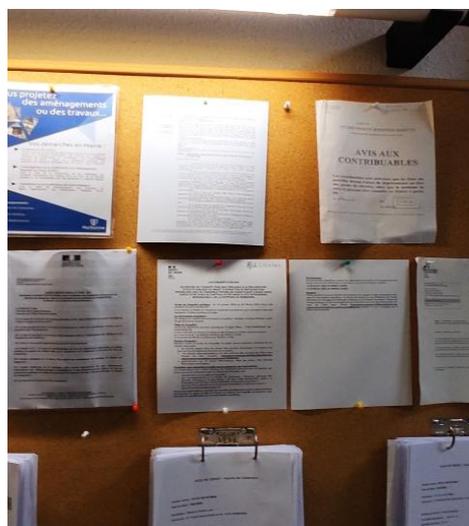
L'insertion dans la presse a été complétée dans les mêmes délais par l'affichage de l'avis d'enquête avis réalisé par les services techniques aux points suivants :

- ① Place de l'Hôtel de Ville.
- ② Locaux des services techniques.
- ③ Entrée principale de l'école Saint Joseph.

①



②



③



Le certificat d'affichage établi par le Maire justifiant la réalisation de cette opération fait l'objet de ***l'annexe 7***.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans l'Aude au lien suivant: ***<http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html>*** .

2.5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Climat de l'enquête - Permanences

L'enquête s'est déroulée en application des articles R 112-1 à R. 112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sans incident et dans de bonnes conditions.

Conformément aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté d'organisation deux permanences ont été tenues dans les bureaux des services techniques municipaux de Narbonne aux jours et heures suivants:

- le 24 janvier 2022 de 9H00 à 12H00 ;
- le 24 février 2022 de 14H00 à 17H30.

Relation comptable des observation – Participation du public

Le projet n'a suscité aucun intérêt particulier comme en témoigne l'absence totale de participation et/ou d'observation du public. Il ne fait par ailleurs l'objet d'aucune observation significative du commissaire enquêteur.

Seul un avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 21 février 2022 m'a été transmis par mail du 23 février 2022.

Il indique que les ouvrages RTE ne sont pas concernés sur l'emprise du présent projet de DUP.

Le gestionnaire RTE n'ayant jamais été sollicité par mes soins il semblerait que cet avis réponde plutôt à l'instruction du dossier de révision du PLU de Narbonne actuellement en cours.

Contactés à ce sujet, Madame DE CANONVILLE, Chargée des procédures foncières à la Préfecture de l'Aude et Monsieur BONAVIA, Responsable de la planification à la ville de Narbonne penchent également pour une erreur d'adressage.

Ce document est néanmoins annexé par mes soins au registre des observations **(annexe 8)**.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 24 février 2022 à 17 heures 30, au terme du délai d'enquête, le registre des observations a été clos et signé par mes soins.

Le présent rapport, accompagné des **annexes 1 à 8** est adressé :

- en 3 exemplaires version papier et 1 exemplaire version électronique à Monsieur le Préfet de l'Aude à Carcassonne avec le dossier d'enquête, le certificat d'affichage et les PDF des journaux publiant les annonces légales ;
- en 1 exemplaire (version papier) à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Fait et clos le 4 mars 2022

Le commissaire enquêteur



.Claude CRIADO

DEPARTEMENT DE L'AUDE

VILLE DE NARBONNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE L'ECOLE SAINT JOSEPH, SITUEE 14 RUE DU CAPITOLE ET 4 RUE FABERT A NARBONNE, DANS L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL DE LA VILLE.

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I. CONCLUSIONS

1.1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DE LA NATURE DU PROJET

□ Objet de l'enquête

Cette enquête s'inscrit dans la procédure préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sollicitée par la ville de Narbonne par délibération du 1^{er} juillet 2021. Elle concerne une opération de restauration immobilière (ORI) d'un ensemble immobilier dans l'emprise du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville.

L'ORI intéresse l'école privée Saint Joseph implantée dans le centre historique de Narbonne, quartier Cité, 14 rue du Capitole (parcelle AE 117) et 4 rue Fabert (parcelle AE 115) propriété de l'association FAMILLE DIOCESAINE AUDOISE sise 19 rue Jean Bringer à 11000 CARCASSONNE.

L'ensemble immobilier est constitué de 3 bâtiments et de parties communes construits entre 1965 et 1980 pour les bâtiments 1, 2 et 2 bis et au XVIII^e ou XIX^e siècle pour le bâtiment 3.

Le projet est soutenu par l'entreprise FRANCE PIERRE PATRIMOINE sise 137 rue Achard à 33070 BORDEAUX, créée en 2009 dont l'activité principale depuis 2014 est celle de marchand de biens immobilier.

Sa conception a été confiée à ARX ARCHITECTURE, entreprise spécialisée en architecture créée en 1997, sise 9002 Rond Point de la Liberté à 11100 NARBONNE.

□ Nature du projet

Les travaux de réhabilitation envisagés consistent en la création de 22 logements, dont 5 accessibles aux Personnes à mobilité réduite, selon la typologie suivante : 8 T1, 7 T2, et 7 T3 répartis sur les 3 bâtiments pour une surface totale habitable de 926,09 m².

Les parties communes couvrent une surface de 402,89 m² dont la cour qui occupe 255,55 m².

Le montant total de l'opération est estimé à 3.136.132 € TTC incluant l'estimation de l'ensemble immobilier faite par les services fiscaux (550.000 €) et l'estimation des travaux et honoraires (2.586.132 €).

La durée de l'opération est estimée à 36 mois à compter de la délibération du Conseil Municipal de Narbonne en date du 1^{er} juillet 2021.

Les actions proposées ont pour perspective une modernisation des logements redistribués par l'amélioration du confort thermique, de l'hygiène, de la sécurité et de leur habitabilité tout en privilégiant l'éclairage naturel des pièces par la conception de logements traversants.

Elles tendent à restituer l'immeuble dans un état proche de sa conception originelle en conservant ou en restaurant certains éléments : escaliers, cheminées, serrureries, voûtes, murs en pierres apparentes... ou la dépose d'escaliers en structure légère et la désimpéarmibilisation de la cour, cette énumération n'étant pas exhaustive.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

□ Cadre réglementaire

Cette enquête a été diligentée en application de la décision n° E.21000126/34 du 24 novembre 2021 du Tribunal Administratif de MONTPELLIER (*annexe 1*) et de l'arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2022 (*annexe 2*) prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Son déroulement est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur prévues par les articles :

- L. 313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme qui définissent les ORI et précisent leur objet et les étapes de leur mise en œuvre ;
- R.112-1 à R. 121-2 et R. 112-8 à R. 122-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui fixent les modalités générales, la procédure et le déroulement de l'enquête.

□ Actes préparatoires

La préparation de l'enquête a donné lieu aux entretiens préalables suivants conduits par le commissaire enquêteur :

- Avec l'autorité organisatrice les 6 et 13 décembre 2021 dans le cadre du retrait du dossier et de la préparation de l'arrêté de mise à l'enquête publique auprès de Madame DE CANONVILLE, Monique, Chargée des procédures foncières à la Préfecture de l'Aude.
- Avec les collaborateurs du porteur de projet - MM. Frédéric BONAVIA responsable de planification et POLLET Marc, chargé du suivi SPR - lors d'une réunion de travail le 9 décembre 2021 dans les bureaux des services techniques de Narbonne ayant pour objet l'examen du dossier et des modalités pratiques d'organisation de l'enquête.

□ Recueil de renseignements complémentaires

- Auprès d'autres acteurs du projet, en l'occurrence Mesdames Laure CLERBOIS et Guylène SIMON, agissant pour le compte de France Pierre Patrimoine, et Madame Sophie PINHAL MARCALO, Directrice de l'école Saint Joseph, sollicitées téléphoniquement et par mail au cours de l'enquête pour compléter notre information sur la situation juridique de l'ensemble immobilier et le devenir de l'établissement scolaire notamment.

□ Visite du site et des points d'affichage

- Effectuée en compagnie de MM. BONAVIA et POLLET à l'issue de la réunion du 9 décembre 2021.

□ Synthèse sur le déroulement de l'enquête publique

- Un point sur le déroulement de l'enquête et la participation du public a été effectué verbalement avec M. BONAVIA à l'issue de la dernière permanence.

□ Examen critique du dossier

Le dossier, abondamment illustré, est présenté de manière simple et claire et comporte les éléments essentiels permettant d'appréhender facilement les enjeux et les caractéristiques de l'ORI.

Il est conforme aux dispositions des articles R.112-4 du code de l'expropriation énumérant la liste des pièces à fournir pour la constitution des dossiers de demande de DUP.

Son étude a toutefois soulevé quelques interrogations sur le statut actuel de l'ensemble immobilier, la durée des travaux et le transfert de l'Ecole Saint-Joseph qui m'ont conduit à interroger les parties prenantes du projet.

□ Sur le statut actuel de l'ensemble immobilier :

L'identité du propriétaire étant différente page 1 du dossier DUP (Famille Diocésaine Audoise) et page 6 de ce même document (Société France Pierre Patrimoine) j'ai sollicité des éclaircissements sur ce point auprès des intéressés.

Des renseignements communiqués par Mesdames Laure CLERBOIS et Guylène SIMON, agissant pour le compte de France Pierre Patrimoine, et de Madame Sophie PINHAL-MARCALO, Directrice de l'école Saint-Joseph, il ressort qu'une promesse de vente, a été signée par les deux parties le 28 avril 2021.

Ce contrat valable jusqu'à 30 juin 2022 comporte une clause suspensive relative à l'obtention de la DUP et fixe la date de libération des lieux au 30 septembre 2023.

□ Sur la durée des travaux

Elle n'est évoquée que dans la délibération du Conseil municipal de Narbonne du 1^{er} juillet 2021 (36 mois environ à compter de cette date) et ne figure pas dans le dossier DUP.

Interrogée sur ce point, Madame Guylène SIMON m'a indiqué que la durée des travaux était de l'ordre de 18 à 24 mois à compter du début des travaux.

□ Sur le transfert de l'école Saint Joseph

Selon les renseignements communiqués par Madame Sophie PINHAL-MARCALO cet établissement scolaire serait transféré en cas de vente dans les locaux d'un ancien couvent de Sœurs situé 70 avenue de Bordeaux et rue Malvoisie à Narbonne.

□ Mise à disposition du dossier auprès du public

□ Dans sa version papier

Après avoir été cotées et paraphées par mes soins, les pièces entrant dans la composition du dossier ont été mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les bureaux des services techniques de la ville de Narbonne, 10 quai Dillon, 11108 NARBONNE aux jours et heures habituels d'ouverture au public

□ Dans sa version dématérialisée

Il a été consultable gratuitement :

- sur un poste informatique, dans les locaux des services techniques municipaux de Narbonne aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html> .

□ Adressage des observations

Trois possibilités ont été offertes au public pour communiquer ses observations pendant la durée de l'enquête:

- soit sur le registre d'enquête déposé dans les bureaux des services techniques de Narbonne ;
- soit par correspondance à l'attention de Monsieur Claude CRIADO, commissaire enquêteur à la mairie de Narbonne Direction générale des services techniques - 10 quai Dillon - BP 823 11108 NARBONNE cedex et annexées au registre d'enquête à disposition du public ;
- soit adressées par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : ***pref-ori2-narbonne@audefr.gouv.fr*** avant d'être mis en ligne dans les meilleurs délais sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : ***http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html***.

Le dossier initial mis en ligne était consultable dans son intégralité, téléchargeable et identique à celui déposé au siège de l'enquête dans sa version papier.

1.3 INFORMATION DU PUBLIC

□ Publicité légale

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête été publié au plus tard 8 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aude :

- « L'INDEPENDANT » et « MIDI LIBRE » du 9 janvier 2022 (1ere parution) et du 30 janvier 2022 (2eme parution).

Les copies des insertions dans la presse font l'objet des **annexes 3 à 6.**

□ Publicité par affichage

L'insertion dans la presse a été complétée par l'affichage de l'avis d'enquête réalisé à Narbonne par les services techniques de la ville aux points suivants :

- place de l'Hôtel de Ville;
- à l'intérieur des locaux des services techniques ;
- sur la porte d'entrée de l'école Saint Joseph.

L'attestation d'affichage fait l'objet de ***l'annexe 7.***

□ Permanences

Conformément aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté d'organisation quatre permanences ont été tenues aux jours et heures suivants dans les bureaux des services municipaux :

- le lundi 24 janvier 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- le jeudi 24 février 2022 de 14 h 00 à 17 h 30.

□ Climat de l'enquête et participation du public

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans d'excellentes conditions et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Le public n'a manifesté aucun intérêt pour ce projet d'ORI comme en témoigne son absence totale de participation tant au niveau des permanences que des observations.

Concernant l'avis émis par RTE qui m'a été communiqué par mail le 23 février 2022, sans pour autant avoir été sollicité par mes soins, il s'agit très vraisemblablement d'une confusion entre le présent projet de DUP et l'instruction en cours de la révision du PLU de Narbonne.

J'ai noté cependant dans ce document que les ouvrages RTE n'étaient pas concernés sur l'emprise du projet DUP, ce qui m'a conduit à annexer cet avis au registre des observations et à le joindre en ***annexe 8*** du présent rapport.

Ce point a été évoqué lors d'un dernier entretien effectué avec Monsieur BONAVIA lors de la dernière permanence, portant sur le déroulement de l'enquête et porté à la connaissance de Madame DE CANONVILLE, Chargée des procédures foncières à la Préfecture de l'Aude.

1.4 MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

□ Sur l'opportunité et la cohérence du projet

L'ORI projetée répond à la mobilisation du Grand Narbonne pour la revitalisation des cœurs de villes et villages.

Elle s'inscrit ainsi dans la démarche de projet urbain de la commune de Narbonne visant à la reconquête, la valorisation et la reconnaissance du centre ancien. Ces objectifs ont, entre autres, pour corollaire la réhabilitation des logements insalubres et la mise en valeur du patrimoine remarquable du centre ville.

La reconversion de l'école privée Saint Joseph par la création 22 logements, proposée par la ville de Narbonne, procède des actions visant à pallier deux impératifs opposés constatés depuis de nombreuses années : la désertification des cœurs de ville et l'extension urbaine périphérique galopante.

Ce projet répond également aux besoins de logements que connaît la commune au regard de la poussée démographique à laquelle elle doit faire face.

Quant à la nature des travaux et à la qualité des matériaux employés ils obéissent aux normes actuelles dans le domaine de l'isolation notamment participant ainsi à la lutte contre les logements énergivores et à ses conséquences sur la santé et la vie sociale.

Aux termes d'un article paru dans le journal « *L'indépendant* » du 4 décembre 2021, plus de 26 000 ménages audois seraient en situation de précarité énergétique dont l'un des facteurs serait la problématique d'un parc de logements très ancien, avec plus de 40 % de maisons et appartements construits avant 1975.

J'ai noté enfin désimperméabilisation et la renaturation de tout ou partie du sol de la cour d'une surface de 558 m², démarche qui doit être soulignée très positivement.

□ Sur les capacités du maître d'ouvrage

Interrogée sur les capacités du maître d'ouvrage à mener à bien le projet, Madame Guylène SIMON, Directrice faisabilité et montage d'opérations à France Pierre Patrimoine nous a communiqué dans son courriel du 17 janvier 2022 la réponse suivante reprise in extenso :

« Depuis 33 ans, notre groupe rénove le bâti ancien au cœur des principales villes françaises.

Il est aujourd'hui un acteur majeur dans ce métier spécifique qu'est la réhabilitation du patrimoine architectural.

Notre filiale, la Compagnie Immobilière de Restauration (CIR), a fondé son développement sur une organisation rigoureuse, structurée en 7 pôles de compétences intégrés, de la recherche foncière au service après-vente.

Elle fédère, à travers la France, près de 1 230 artisans spécialisés dans le bâti ancien et 70 architectes, maîtres d'œuvre et décorateurs choisis localement.

Nous disposons ainsi d'une complète maîtrise de nos opérations de réhabilitation ce qui nous permet de conduire, simultanément, 116 chantiers sur l'ensemble du territoire national et de procéder, chaque mois, à la livraison de 5 à 7 immeubles restaurés.

Dans le cadre de ces opérations, nous avons établi de nombreux partenariats avec l'Etat (DRAC, ABF...), les collectivités territoriales et des Sociétés d'Economie Mixte (Incité à Bordeaux, SA Elit à Sète, VAD à Toulon, SEM81 à Albi...), ce qui nous a permis d'acquérir une solide réputation : rigueur, exigence de qualité, capacité à tenir les engagements pris. »

Au travers des éléments clés mis en exergue par notre interlocutrice le groupe CIR qui se révèle être un spécialiste de la rénovation du bâti ancien en cœur de ville, dispose de la maîtrise et des capacités pour mener à bien le projet.

□ Sur les avis des services de l'Etat

Le projet ne fait l'objet d'aucune opposition de la part des services et organismes consultés par la DDTM dans le cadre de l'instruction du dossier.

Il n'est pas soumis à une évaluation environnementale ou un examen au cas par cas.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 juillet 2020 est favorable et ne comporte aucune réserve.

J'ai relevé toutefois l'absence de consultation sur ce projet de la commission locale du SPR (CLSPR) réactualisée le 1^{er} juillet 2021 et œuvrant pour la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine.

Cette remarque subsidiaire n'altère en rien la conformité du dossier qui obéit sur le fond et sur la forme aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

- le projet de restauration immobilière de l'école Saint Joseph située dans le site patrimonial de Narbonne s'appuie sur une vision prospective de la ville quant à la protection de l'existant et la valorisation des patrimoines bâtis ;
- la conception des travaux, tant sur le plan esthétique que sur le plan fonctionnel, répond aux objectifs de préservation d'un patrimoine, à la fois architectural, urbain et social et aux exigences de confort et d'usages de la vie contemporaine des logements ;

- l'opération, visant à créer 22 logements revêt un caractère d'intérêt général, ne comportant ni obligation de délaissement, de relogement ou d'expropriation et ne portant pas atteinte à des intérêts publics ou privés;
- cette restructuration ne pourra être menée à son terme que si elle est déclarée d'utilité publique, condition suspensive actée dans la promesse de vente de l'ensemble immobilier établie pour la période du 21 avril 2021 au 20 juin 2022 ;
- L'enquête s'est déroulée en application des articles R 112-1 à R. 112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- la Société France Terre Patrimoine, assurant la maîtrise d'ouvrage, s'inscrit parmi les leaders dans le domaine de la réhabilitation du patrimoine architectural et dispose à ce titre des capacités et de l'expérience nécessaires pour donner suite à la rénovation proposée ;
- les travaux envisagés sont conformes aux prescriptions de l'A.B.F et éligibles aux mesures de défiscalisation instituées par la loi Malraux ;

J'émet :

..... **UN AVIS FAVORABLE**

à la demande de Déclaration d'utilité publique sur les travaux relatifs au projet d'opération de restauration immobilière de l'école Saint Joseph, située 14 rue du capitole et 4 rue Fabert a Narbonne dans l'emprise du site patrimonial de la ville, ensemble immobilier cadastré AE 115 et AE 117.

Fait et clos, le 4 mars 2022
Le commissaire enquêteur



M. Claude CRIADO

DEPARTEMENT DE L'AUDE

VILLE DE NARBONNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET D'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE L'ECOLE SAINT JOSEPH, SITUEE 14 RUE DU CAPITOLE ET 4 RUE FABERT A NARBONNE, DANS L'EMPRISE DU SITE PATRIMONIAL DE LA VILLE.

TROISIEME PARTIE**PIECES ANNEXES**

Annexe 1	Décision TA n° E.21000126/34 du 24 novembre 2021.
Annexe 2	Arrêté préfectoral du 6 janvier 2022.
Annexes 3 à 6	Annonces légales :
	3. Première parution <i>L'indépendant</i> du 9 janvier 2022.
	4. Première parution <i>Midi Libre</i> du 9 janvier 2022
	5. Deuxième parution <i>L'indépendant</i> du 30 janvier 2022.
	6. Deuxième parution <i>Midi Libre</i> du 30 janvier 2022.
Annexe 7	Certificat d'affichage.
Annexe 8	Avis RTE du 21 février 2022.

ANNEXE 1

Décision n° E.21000126/34 du 24 novembre 2021 du Tribunal administratif de Montpellier..

ANNEXE I

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

—

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
24/11/2021 MONTPELLIER

—

N° E21000126 /34 LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

CODE : 4

Vu enregistrée le 22/11/2021, la lettre par laquelle Monsieur le Préfet de L'Aude demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique *dans le cadre du projet de restauration immobilière d'un ensemble immobilier sis 14 rue du Capitole et 4 rue Fabert dans le site Patrimonial Remarquable de NARBONNE* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1^{er} mai 2021 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude CRIADO est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, la commune de NARBONNE en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de L'Aude, à Monsieur le Maire de NARBONNE et à Monsieur Claude CRIADO.

Fait à Montpellier, le 24/11/2021

Le Magistrat-délégué,

Louis-Noël LAFAY

ANNEXE 2

Arrêté préfectoral du 6 janvier 2022.



Bureau de l'environnement
et de l'aménagement du territoire

Secrétariat général
Direction du pilotage des politiques
publiques et de l'appui territorial

24/01/2022
Le commissaire-enquêteur

C. CRIADO

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) de l'ensemble immobilier
constituant l'école Saint-Joseph situé 14 rue du Capitole dans le Site Patrimonial
Remarquable » de la commune de Narbonne.

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L314-4 et suivants et R313-23 et suivants ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.1 et suivants, R.112-1 à R.121-2 et R.112-8 à R.122-24 relatifs aux enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, modifiée ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU les décrets n° 2020-1262 du 16 octobre 2020 et n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire modifiés ;
- VU le décret du 17 février 2021 portant nomination de M. Thierry BONNIER en qualité de préfet de l'Aude ;
- VU le décret du 10 juin 2020 portant nomination de M. Simon CHASSARD en qualité de secrétaire général de la préfecture de l'Aude ;
- VU la délibération du 01 juillet 2021 du conseil municipal de Narbonne approuvant le programme de restauration immobilière et sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière ;
- VU les pièces du dossier transmis par le maire de Narbonne pour être soumis à l'enquête ;

52, rue Jean Bringer – CS 20001
11836 CARCASSONNE CEDEX 9
Mél. : pref-environnement@aude.gouv.fr

- 14 -



- VU l'avis des services concernés ;
- VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2022 pour le département de l'Aude ;
- VU la décision n° E21000126/34 du 24 novembre 2021 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Claude CRIADO, major de gendarmerie retraité, demeurant à PENNAUTIER 11610 en qualité de commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que cette commune ne dispose pas à ce jour d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;

CONSIDÉRANT que les modalités d'organisation de l'enquête ont été définies avec le commissaire enquêteur ;

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture de l'Aude ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La demande de déclaration d'utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière est soumise à enquête publique préalable avant décision préfectorale. Ce projet se situe dans le périmètre de restauration immobilière « site patrimonial remarquable » de Narbonne et concerne l'ensemble immobilier cadastré :

AE 115 et 117 - 14 rue du Capitole et 4 rue Fabert

Il sera procédé dans les formes prescrites par le code de l'expropriation à une enquête publique pendant 32 jours consécutifs du 24 janvier 2022 au 24 février 2022 inclus.

Compte tenu de l'épidémie de covid-19, cette enquête s'effectuera dans le respect des gestes barrières et des mesures de distanciation physique en vigueur pendant la période de déroulement de l'enquête publique.

ARTICLE 2 :

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision E21000126/34 du 24 novembre 2021 de Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier Monsieur Claude CRIADO, major de gendarmerie, retraité.

ARTICLE 3 :

Pendant la durée de l'enquête soit jusqu'au 24 février 2022 inclus les pièces du dossier de l'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés dans les bureaux des services techniques de la mairie de Narbonne - 10 quai Dillon - BP 823 11108 NARBONNE cedex.

A titre indicatif, les locaux des services techniques sont ouverts au public :
du lundi au jeudi : de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Le dossier sera par ailleurs consultable en version dématérialisée :



- sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html>
- gratuitement sur un poste informatique, dans les locaux des services techniques municipaux aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée avant la clôture de l'enquête, soit :

- directement sur le registre d'enquête ;
- par correspondance à l'attention de Monsieur Claude CRIADO, commissaire enquêteur à la mairie de Narbonne Direction générale des services techniques - 10 quai Dillon - BP 823 11108 NARBONNE cedex ;
- par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : pref-ori2-narbonne@aude.gouv.fr.

Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat

Les courriels seront mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html> dans les meilleurs délais possibles. Les observations et propositions formulées par voie postale seront annexées au registre d'enquête et tenues à disposition au siège de l'enquête.

Toutes les observations, courriers et courriels réceptionnés avant la date et l'heure d'ouverture et après la date et l'heure de clôture de l'enquête ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les bureaux des services techniques municipaux :

- le 24 janvier 2022 de 9H00 à 12H00 ;
- le 24 février 2022 de 14H00 à 17H30.

ARTICLE 5 :

Un avis au public faisant connaître notamment l'ouverture de l'enquête susvisée, sera publié huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux du département par les soins du préfet de l'Aude aux frais du demandeur.

Cet avis sera, en outre, affiché à la mairie dans les lieux habituellement réservés à cet effet huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, et justifié par un certificat du maire, établi à la clôture de l'enquête, qui sera annexé au dossier.

Il sera également publié sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html>

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3 ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le maire de Narbonne transmettra, dans les vingt-quatre heures, le dossier d'enquête, les documents annexés et le registre au commissaire enquêteur.

Dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur, transmettra au préfet le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.

ARTICLE 7 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de réception du rapport d'enquête, à la mairie de Narbonne, à la préfecture de l'Aude ainsi que sur le site internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/dup-operation-de-restauration-immobiliere-narbonne-a12403.html>

ARTICLE 8 :

Les frais d'enquête seront à la charge de la commune de Narbonne, maître d'ouvrage de l'opération.

ARTICLE 9 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Aude, le maire de Narbonne et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée pour information au directeur départemental des territoires et de la mer de l'Aude.

Fait à Carcassonne, le 06 JAN. 2022
 Pour le préfet et par délégation,
 Le secrétaire général de la
 Préfecture de l'Aude,

Simon CHASSARD

ANNEXES 3 A 6

Annonces légales :

3. Première parution *L'indépendant* du 9 janvier 2022.
4. Première parution *Midi Libre* du 9 janvier 2022
5. Deuxième parution *L'indépendant* du 30 janvier 2022.
6. Deuxième parution *Midi Libre* du 30 janvier 2022.

ANNEXE 3


LES ANNONCES
L'INDEPENDANT
 DIMANCHE
 9 JANVIER 2022

15

confirmé(e) en CDD de 6 mois à temps plein,
 35h/semaine avec possibilité d'un CDI à terme

Vous serez rattaché à un expert-comptable pour l'accompagner dans la plupart de ses missions de conseil auprès de ses clients et vous prenez en charge un portefeuille de clients TPE/PME que vous gérez de manière autonome avec l'assistance d'un collaborateur.

De formation Bac+2 minimum et bénéficiant idéalement de 5 ans d'expérience en cabinet, vous réaliserez des travaux de révision comptable, élaborerez des analyses de gestion, et des comptes prévisionnels.

Votre dynamisme, votre rigueur, votre autonomie et votre goût pour le conseil et le développement sont des atouts pour réussir à ce poste.

Principaux logiciels : CADOR, DIA, RCA, FACTORIELLE.

Rémunération selon expérience de : 33K€.

Avantages : tickets restaurants, temps aménageable.

Merci d'adresser votre candidature par mail à :
 contact@brun-conseil.com
 ou à l'adresse : 940 avenue de la Technosud 2
 66100 PERPIGNAN



COM • MEDIAS • PUB

Vous souhaitez
COMMUNIQUER ?

Contactez-nous !

04 3000 7000
 (prix d'un appel local)

lagence@independant.com

**Nous vous apportons
 la solution
 de communication idéale**





Judiciaires et Régales, le tarif à la ligne est fixé à
 4,07 € ht pour 40 signes ou espaces ou 1,78 € ht le mm/col
 Contact : Média Tél 04.67.07.69.35 ou 04.3000.2020 -
 Fax 04.67.07.69.39 - Courriel : annonces-regales@independant.com

**AVIS
 PUBLICS**

ENQUÊTES PUBLIQUES



15/2004

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**ouverture de l'enquête publique préalable
 à la déclaration d'utilité publique du projet
 d'opération de restauration immobilière (ORI)
 de l'ensemble immobilier constituant l'école
 saint-joseph situé 14 rue du Capitole situés
 dans le site patrimonial remarquable
 de la commune de Narbonne**

Du 24 janvier 2022 au 24 février 2022 inclus soit pendant
 32 jours consécutifs.

A son terme, le Préfet de l'Aude est l'autorité compétente pour prendre la décision
 déclarant d'utilité publique le projet.

La commissaire enquêteur :

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Claude CRINQO,
 major de gendarmerie, retraité.

Siège de l'enquête :

Mairie de Narbonne services techniques 10 Quai Dillon - 11100 NARBONNE
 (tel : 04 67 90 30 73).

A titre indicatif, les heures d'ouverture des bureaux au public sont les suivantes :
 du lundi au jeudi : de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;

le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Devoir d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du
 dossier d'enquête :

• au format papier dans les locaux des services techniques municipaux aux jours
 et heures habituels d'ouverture au public ;

• en version dématérialisée sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude
 au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere-saint-joseph-12403.html>

• gratuitement sur un poste informatique, dans les locaux des services techniques
 municipaux.

Moyens selon lesquels le public peut présenter ses observations :

Les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées,
 par toute personne intéressée avant la clôture de l'enquête, soit :

• directement sur le registre d'enquête ;

• par correspondance à la mairie de Narbonne - Direction générale des services
 techniques 10 quai Dillon - BP 823 - 11108 NARBONNE cedex - à l'attention de
 Monsieur Claude CRINQO, commissaire enquêteur ;

• par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

prefet@narbonne@aud.gouv.fr.

Toutes les observations, courriel et courriel réceptionnés avant la date et l'heure
 d'expiration et après la date et l'heure de clôture de l'enquête ne pourront pas être pris
 en considération par le commissaire enquêteur.

Présences :

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public sur le projet dans
 les locaux des services techniques municipaux, aux jours et heures suivants :

- le 24 janvier 2022 de 9h00 à 12h00 ;

- le 24 février 2022 de 14h00 à 17h00.

Rapport :

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions
 motivées du commissaire enquêteur, en Mairie de Narbonne, à la Préfecture de
 l'Aude, (Direction du Pilotage des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial -
 Bureau de l'environnement et de l'aménagement du territoire) et sur le site In-
 ternet des services de l'État dans l'Aude <http://www.aude.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere-saint-joseph-12403.html> pendant un an, à compter de
 la clôture de l'enquête.

ANNONCES

WWW.MIDILIBRE.ANNONCES.COM

DIMANCHE 9 JANVIER 2022 - Midi Libre

REBIAC PRO en TP, le plus souhaité.



REBIAC PRO en TP, le plus souhaité.

ré(s), polyvalent(s), phil.heres@spie.

Étude dans les domaines de l'immobilier, de l'indépendant, Centre France, Via Occidentale, Les 20, La rédaction de Midi Libre, 11 rue de la République, 42000 St-Etienne, France

MEDIA H/F (M) Médiation

pour la médiation

entre voisins.

CD et de son état de Midi Libre et 500, 0 la clientèle, fort potentiel

des offres toujours très attractives

du contenu dans les de nouveaux

admission et pour les nouveaux

si, une bonne offre immobilière

avec un goût pour les particuliers et avec un bon

web, vidéo, etc... et de leur

AVIS PUBLICS ENQUÊTES PUBLIQUES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de projet d'opération de restauration immobilière (OPRI) de l'ensemble immobilier constituant l'église saint-Joseph situé 14 rue du Capitole située dans le site patrimonial remarquable de la commune de Narbonne

Du 20 janvier 2022 au 20 février 2022 inclus pendant 30 jours consécutifs.

Au terme de l'avis d'enquête publique, le préfet compétent pourra prendre les décisions nécessaires à l'accomplissement du projet.

Le commissaire enquêteur :

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Claude CHACCO, major de gendarmerie, retraité,

Siège de l'enquête :

Mairie de Narbonne services techniques 10 Quai Dillat - 11100 NARBONNE

du 04/01/2022 au 20/02/2022.

À titre indicatif, les heures d'ouverture des bureaux du public sont les suivantes :

du lundi au jeudi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;

le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.

Modalités d'enquête :

Le public peut prendre connaissance du dossier d'enquête :

sur le format papier dans les locaux des services techniques municipaux aux jours et heures indiqués ;

en version dématérialisée sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/developpement-urbanisme-et-logement/avis-d-enquete-2022-01-14>

gratuitement sur un poste informatique, dans les locaux des services techniques municipaux.

Des observations sur l'enquête peuvent être consignées :

sur le dossier papier remis avant le début de l'enquête, soit :

directement sur le registre d'enquête ;

par correspondance à l'adresse de Narbonne - Directeur général des services techniques 10 quai Dillat - 11100 NARBONNE - M. le commissaire enquêteur Monsieur Claude CHACCO, commissaire enquêteur ;

par courriel à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

prefet@narbonne.aude.gouv.fr.

Toutes les observations, remises et envoyées électronique avant le date et l'heure d'ouverture et après le date et l'heure de clôture de l'enquête se peuvent par être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Remarque :

Le commissaire enquêteur recense les observations du public sur le projet dans les locaux des services techniques municipaux, aux jours et heures suivants :

- le 04 janvier 2022 de 09h00 à 12h00 ;

- le 04 janvier 2022 de 14h00 à 17h00.

Rappel :

Toute personne pourra prendre connaissance du projet et des observations écrites du commissaire-enquêteur, au Mairie de Narbonne, 10 quai Dillat de l'Aude, l'adresse du Préfet des Enquêtes Publiques et des Opérations Immobilières - Bureau de Narbonne et de l'aménagement du territoire et sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude <http://www.aude.gouv.fr/developpement-urbanisme-et-logement/avis-d-enquete-2022-01-14> pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête.

CHAQUE JOUR, VOS RUBRIQUES D'ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête conjointe d'utilité publique et parcelaire en vue de l'appropriation de biens exposés à un risque naturel majeur d'inondation sur le territoire de la commune de Villégagnon

Objet de l'enquête

Deux enquêtes sont conjointement ouvertes dans la commune de Villégagnon pendant un an :

- l'enquête d'utilité publique des biens exposés à un risque naturel majeur résultant de ce que l'inondation ou le marée rapide de l'océan menacent gravement des constructions,
- la détermination des limites à acquiescer et la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera du 02 janvier 2022 au 02 février 2022 inclus pendant 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur

Est désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Philippe BRÉAU, officier de gendarmerie en retraite.

Lieu, date et heures où le public pourra consulter les dossiers d'enquête :

Les dossiers d'enquête peuvent être consultés au public dans l'enquête préalable en mairie de Villégagnon, avenue Raymond Lacroix 11400 VILLEGAGNON (Aude) - Mairie - Siège de l'enquête.

Chaque personne pourra prendre connaissance des jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00.

Les dossiers seront par ailleurs consultés en version dématérialisée :

sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/developpement-urbanisme-et-logement/avis-d-enquete-2022-01-14>

gratuitement sur un poste informatique en mairie de Villégagnon aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Des observations sur l'enquête peuvent être consignées sur les observations et propositions pendant la durée de l'enquête au public pourra consigner ses observations et propositions :

directement sur le registre d'enquête distincte ;

par correspondance à l'adresse de Monsieur Philippe BRÉAU, commissaire enquêteur à la Mairie de Villégagnon - 1 rue des Bâches 11400 VILLEGAGNON (Aude) ;

par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

prefet@villégagnon.aude.gouv.fr.

Il est en outre de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat.

Les données seront mise en ligne sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude au lien suivant : <http://www.aude.gouv.fr/developpement-urbanisme-et-logement/avis-d-enquete-2022-01-14> dans les meilleurs délais possible. Les observations et propositions formulées par voie postale seront annexées au registre d'enquête et tenues à disposition au siège de l'enquête.

Toutes les observations, remises et envoyées électronique avant le date et l'heure d'ouverture et après le date et l'heure de clôture de l'enquête se peuvent par être pris en considération par le commissaire enquêteur.

Recueillir le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se fera à la disposition du public en mairie :

- le 02 janvier 2022 de 09h00 à 12h00 ;

- le 02 janvier 2022 de 14h00 à 17h00 ;

- le 03 janvier 2022 de 09h00 à 12h00.

Informations sur les propriétaires

En vue de la fixation des indemnités, conformément aux dispositions des articles L2114 et L2115 du code de l'urbanisme, le propriétaire ou titulaire des propriétés bâties et susceptibles d'être affectées au public, soit l'ensemble des biens du public, soit certains de ces biens, soit l'ensemble des propriétés.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'appropriateur les tenures, copropriétés, usages qui ont des droits d'usage, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent résulter des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L2114 et L2115 du code de l'urbanisme de faire valoir leurs droits par procédure collective et tenus de se faire connaître à l'appropriateur d'office de leurs droits réels de tous droits à indemnité.

Lieu où le public pourra consulter le rapport et les conclusions de l'enquête

Une copie des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de réception du rapport d'enquête, à la mairie de Villégagnon, à la perception de l'Aude ainsi que sur le site Internet des services de l'État dans l'Aude :

<http://www.aude.gouv.fr/developpement-urbanisme-et-logement/avis-d-enquete-2022-01-14>

gratuitement sur un poste informatique en mairie de Villégagnon.

Modalités d'enquête d'utilité publique à l'issue de l'enquête

Au terme de l'enquête, le préfet de l'Aude est habilité compétent pour prendre la décision déclarant d'utilité publique le projet et constater les parcelles nécessaires à l'opération.

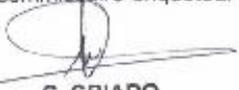
Compte tenu de l'urgence de ce projet, cette enquête a l'habilitation des inspecteurs des services techniques et des services départementaux d'urbanisme pendant la période de l'enquête publique.

ANNEXE 7

Certificat d'affichage.

ANNEXE 7

**Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'Urbanisme**

24/02/2022.
Le commissaire-enquêteur

C. CRIADO

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Didier MOULY, Maire de la ville de Narbonne, certifie avoir procédé à l'affichage, sur les panneaux prévus à cet effet, à l'Hôtel de Ville, au bâtiment des services techniques municipaux et sur le portail de l'école Saint-Joseph,

de l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) de l'ensemble immobilier constituant l'école Saint-Joseph situé dans le site patrimonial remarquable de la commune de Narbonne.

Cet avis a été affiché à compter du jeudi 13 janvier 2022 et pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 24 janvier au jeudi 24 février 2022 inclus, soit pendant 43 jours consécutifs, conformément aux dispositions prévues par le code de l'expropriation.

Fait à Narbonne le 24 février 2022,

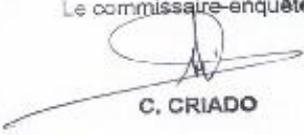
**Pour le Maire,
Par délégation,**


**Jean-Roch HERAIL
Directeur Général des Services Techniques**

ANNEXE 8

Avis RTE du 21 février 2022

ANNEXE 8 p.1/6.

	<p>24/02/2022 Le commissaire enquêteur</p>  C. CRIADO
<p>VOS RÉF. : Avis d'Enquête Publique du 24 janvier 2022</p> <p>NOS RÉF. : TER-EP-2022-11262-CAS-168289-Z5L650</p> <p>INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME</p> <p>TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20</p> <p>E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com</p>	<p>Mairie de Narbonne DGST 10 quai Dillon – BP 823 11108 NARBONNE CEDEX</p> <p>A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur</p>
<p>OBJET : Avis PPA – Enquête publique préalable à la DUP du projet d'opération de restauration immobilière</p>	<p>Marseille, le 21 février 2022.</p>
<p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Après étude du dossier concerné par l'enquête publique il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés sur l'emprise du projet de DUP, emportant mise en compatibilité du PLU, cité en objet.</p> <p>Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier après analyse du PLU de la Commune de Narbonne. Nous observons en effet des incohérences règlementaires à la lecture globale du dossier qui nécessitent une modification des pièces graphiques et règlementaires du document d'urbanisme.</p> <p>RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).</p> <p>RTE souhaite donc, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-après :</p>	
<p>Centre Développement Ingénierie Marseille 46 avenue Elsa Triolet CS 20022 13417 Marseille CEDEX 06 TEL : 04.88.67.43.00</p>	<p style="text-align: right;">Page 1 sur 6</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <p>www.rte-france.com</p> <p>CS-09-00-COUI</p> </div>
<p><small>RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 7 137 787 090 euros - R.C.S. Nanterre 418 619 258</small></p>	

ANNEXE 8 p. 2/6

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV NO 1 LA GAUDIERE - ST VINCENT
 Ligne aérienne 225kV NO 1 LIVIERE - ST VINCENT
 Ligne aérienne 63kV NO 1 CESSÉ-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LEZIGNAN-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 2 LEZIGNAN-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE
 Ligne aérienne 63kV NO 2 LIVIERE - LUNES

Liaisons aérosouterraine 225 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 225kV NO 1 LA GAUDIERE - LIVIERE

Liaisons aériennes 225 000 Volts Hors Tension :

Ligne aérienne 225kV NO 1 LA GAUDIERE - LIVIERE (HORS TENSION)

Postes de transformation électrique 225 000 et 63 000 Volts :

POSTE 225kV / 63 kV LIVIERE
 POSTE 63kV LUNES

A titre informatif ces liaisons parcourent le territoire et peuvent se rejoindre pour former des ouvrages multi-circuits :

Liaison aérosouterraine 225kV NO 1 LA GAUDIERE - LIVIERE
 Ligne aérienne 225kV NO 1 LA GAUDIERE - LIVIERE (HORS TENSION)
 Ligne aérienne 63kV NO 1 CESSÉ-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 2 LEZIGNAN-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LEZIGNAN-LIVIERE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE
 Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
 Ligne aérienne 63kV NO 2 LIVIERE - LUNES



Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU(i) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

1.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE - Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon
20 Bis, avenue de la Badone Prolongée
34500 Béziers**

Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC :

- Ligne aérienne 63kV NO 1 LEZIGNAN-LIVIERE
- Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - MAS-NOU - VILLESEQUE-DES-CORBIERES
- Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-PORT-LA-NOUVELLE
- Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE-LUNES-NARBONNE
- Ligne aérienne 63kV NO 1 LIVIERE - NARBONNE - PORT-LA-NOUVELLE
- Ligne aérienne 63kV NO 2 LIVIERE - LUNES

Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).



Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts ;

Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUy, 1AUz, 2AU, 2AUh, 2AUy, A, Aer, N2, N3, NSc, UB1, UC, UCa, UE1, UY et UYc de la commune de Narbonne

C'est la raison pour laquelle nous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.



Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

b. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

ANNEXE 8 p.6/6



Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Isabelle Odone-RAYBAUD
Chef du service Concertation Environnement Tiers

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Odone-Raybaud', is written over a faint, light-colored circular stamp or watermark.

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie :

- DDTM de l'Aude