

**Enquête Publique préalable relative
au projet de déclassement anticipé
du domaine public routier communal
constitutif d'un espace à usage de
parking ouvert à la circulation
publique, et situé avenue Paul Pras à
BAYONNE et portant sur une partie
de la parcelle cadastrée BW 101**

1 – NOTICE EXPLICATIVE D'IMPACT
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Notice explicative d'impact de l'enquête publique

1.1. Principales dispositions législatives et réglementaires

a. Concernant l'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales

Le code général des collectivités territoriales pose le principe suivant :

- Article L.1311-1 « Conformément aux dispositions de l'article L.1311-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles.
Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 de ce même code ».

Le code général de la propriété des personnes publiques stipule que :

- Article L. 2141-1 : « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».
- Article L. 2141-2 : « Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois (3) ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six (6) ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».

- Article L. 3111-1 : « Les biens des personnes publiques mentionnés à l'article L.1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. »

Le code de la voirie routière apporte les précisions suivantes :

Dispositions communes aux voies du domaine public routier :

- Article L. 111-1 : « Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. [...] »

Dispositions concernant les emprises du domaine public routier communal :

- Article L. 141-3 : « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le Conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunal, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration. »

b. Concernant l'enquête publique préalable obligatoire

Le code des relations entre le public et l'administration pose le principe de l'enquête publique selon les termes suivants :

- Article L. 134-1 : « Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par

l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement. »

- Article L. 134-2 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision. »
- Article L. 134-31 : « Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées. »
- Article R. 134-5 : « Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-4 et R. 134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14. »
- Article R. 134-6 : « L'enquête publique est ouverte selon les règles définies aux articles R. 134-7 à R. 134-9, soit à la préfecture du département, soit à la Mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée. »

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est également régie par les articles R. 141-4 à R. 141-10 du code de la voirie routière, dont les termes sont reproduits ci-dessous :

- Article R. 141-4 : « L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section. Un arrêté de Monsieur le Maire désigne le commissaire-enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à quinze (15) jours. »
- Article R. 141-5 : « Quinze (15) jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté de Monsieur le Maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé. »
- Article R. 141-6 : « Le dossier d'enquête comprend : a) Une notice explicative ; b) Un plan de situation ; c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ; d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur. »
- Article R. 141-8 : « Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire-enquêteur. »

- Article R. 141-9 : « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui dans un délai d'un mois transmet à Monsieur le Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. »

1.2. Rappel des procédures

a. Déroulement de la procédure de déclassement du domaine public

Par définition, les voies communales, sont des voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public par le Conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles. Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public. Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la commune de le gérer avec plus de souplesse et notamment de l'aliéner. Cette procédure relève de la compétence du Conseil municipal et doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal.

La procédure de déclassement du domaine public routier communal peut également faire l'objet en amont d'une enquête publique, comme le prévoit l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

b. Déroulement de la procédure d'enquête publique

Dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale, lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit, selon l'article L.141-3 du code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le Conseil municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est Monsieur le Maire en vertu des articles L 141-3 alinéa 3 du code de la voirie routière et R. 134-5 du code des relations entre le public et l'administration.

L'article L. 134-2 du code des relations entre le public et l'administration « a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision. »

Cette enquête est donc préalable à la prise de décision par l'administration.

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

- Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur le Maire de la Commune de Bayonne a pris un arrêté le 08 avril 2024 transmis à la Sous-Préfecture des Pyrénées Atlantiques le 15 avril 2024 portant approbation du dossier

d'enquête et ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une emprise constitutive d'un espace non aménagé, directement accessible par le public, à usage de stationnement constitutif du domaine public routier communal, situé avenue Paul Pras, et portant sur une partie de la parcelle cadastrée BW 101, pour une superficie de 720 m² à Bayonne comme décrit ci-après, pour une durée de quinze (15) jours consécutifs, soit du vendredi 26 avril 2024 à 9h au mercredi 15 mai 2024 inclus jusqu'à 17h.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Dans le même temps, un avis d'enquête publique a été affiché au siège de l'Hôtel de Ville (côté Adour), à la localisation de l'objet de la présente enquête publique située avenue Paul Pras (5 affiches) et sur le site internet de la Ville de Bayonne, rubrique « Ma mairie », onglet « Enquêtes publiques et concertations ».

En complément, cet avis a fait l'objet d'une publication dans deux (2) journaux à diffusion départementale (Sud-Ouest édition 64 ainsi que la République des Pyrénées) afin de permettre au public d'être informé de cette enquête, à savoir :

- Le mercredi 10 avril 2024
- Le mardi 30 avril 2024

Le commissaire-enquêteur a été choisi, conformément à l'article R. 134-17 du code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude.

Il s'agit de Monsieur Bernard TOURRET, directeur général adjoint des services de la Mairie de BIARRITZ en retraite.

- Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 141-4 du code de la voirie routière, la présente enquête durera quinze (15) jours, soit du vendredi 26 avril 2024 9h au mercredi 15 mai 2024 inclus 17h en Mairie de BAYONNE aux horaires d'ouverture du public. L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de déclassement, sont mis à disposition du public aux horaires d'ouverture au public :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet aux horaires d'ouverture au public de la Mairie de BAYONNE
- par courriel à l'adresse : enquetes.publiques@bayonne.fr
- par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bayonne, Direction de l'Urbanisme, Pôle Foncier, à l'attention de Monsieur Bernard TOURRET, commissaire-enquêteur, 1 avenue du Maréchal Leclerc, BP 60004, 64109 BAYONNE CEDEX.

Le dossier est également accessible depuis le site internet de la Ville de Bayonne, www.bayonne.fr, sous la rubrique « Ma Mairie », onglet « Enquêtes publiques et concertations ».

- Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un (1) mois, transmettra à Monsieur le Maire de Bayonne son rapport et ses conclusions motivées.

Le Conseil municipal pourra alors, en prenant compte de ce rapport, décider du déclassement anticipé des emprises du domaine public concernées pour procéder à leur aliénation.

1.3. Présentation du projet de déclassement anticipé d'une partie de la parcelle cadastrée BW 101 sise avenue Paul Pras

a. Présentation du contexte et du projet

a.1/ - Contexte

La Ville de Bayonne est propriétaire d'un terrain cadastré BW 101, situé avenue Paul Pras à Bayonne. Cet espace non clôturé a été utilisé à plusieurs reprises pour accueillir des installations de chantier d'assainissement au travers du temps ; et a donc bénéficié d'un empierrement partiel à ces différentes occasions.

Depuis plusieurs années, cet espace est utilisé en stationnement par des usagers du quartier qui utilisent la dépression de trottoir réalisée au pied du passage piétons pour pénétrer sur le site.

Bien que rempli d'ornières à certains endroits, la Ville de Bayonne n'a réalisé aucun entretien sur le site de façon à ne pas y favoriser l'usage de stationnement, ni l'affecter à cet usage. Il convient cependant de constater qu'accessible directement par le public, cet espace est utilisé depuis plusieurs années et de façon récurrente, à usage de parking des véhicules des riverains ou des usagers du quartier.

a.2/ - Projet

Ce terrain créant un redan par rapport à l'alignement général de la chaussée au sud de l'avenue Raymond Sousbielle, la Ville de Bayonne entend céder ce terrain pour la réalisation d'un projet immobilier, consistant en l'édification d'un ensemble immobilier de dix (10) logements mixtes avec activités.

Le projet s'inscrit dans un tissu résidentiel, historiquement constitué de maisons individuelles avec jardins, mais en mutation depuis plusieurs années vers de l'habitat collectif (telles les Résidences Parc des Sports, Lauga et rue de Tosse).

Il est ici précisé que ce terrain se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, à vocation principale d'habitat mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers.

Or, dans un contexte tendu de crise du logement, ce terrain, bien que de petite taille, participera au renouvellement urbain du quartier. C'est la raison pour laquelle la Ville de Bayonne entend le céder à un opérateur immobilier en vue d'édifier un programme immobilier (de 10 logements + services) répondant à une continuité de services existants notamment implantés au nord de l'avenue Paul Pras (restaurants, auto-écoles et bureaux).

La règle de mixité sociale permet de proposer une offre de logements en réponse aux besoins de la population bayonnaise, à savoir logements sociaux et libres conformément à la Charte de la Mixité Sociale en date du mois d'avril 2023 ; laquelle fait état de 30% de logements BRS, de logements locatifs sociaux (LLS) minimum pour un programme de 10 à 19 logements créés et 30 % de logements en accession à prix maîtrisé minimum.

En outre, le terrain objet de la présente ayant vocation à être bâti se situe à l'intersection d'équipements publics (sportifs et culturels) participant à l'attractivité et à la dynamique de la ville de Bayonne, dont le Sport (stade Jean Dauger, la piscine Lauga), la Santé (Hôpital Saint-Léon), la Culture (salle de concerts Lauga), l'Éducation (Lycées René Cassin et Louis de Foix). Enfin, le site du projet actuellement utilisé en stationnement non autorisé comme évoqué ci-dessus participera à sa requalification avec un aménagement de l'avenue en un axe passant et dynamique par la restructuration de la rue Raymond Sousbielle et l'avenue Paul Pras.

Il convient enfin d'indiquer que le site se situe à quatre (4) minutes à pied des premiers commerces de nécessité et à 10 minutes à pied des halles de Bayonne, ce qui constitue un atout pour les futurs résidents et la Ville (déplacements non motorisés facilités).

a.3/ - Impact

Le stationnement non autorisé sur ce terrain sera supprimé, représentant environ 20 places.

L'organisation du stationnement dans le quartier offre une possibilité de stationnement quasiment permanente sur le parc de stationnement de Lauga de cent soixante (160) places, situé en face dudit bien à déclasser et objet de la présente enquête publique.

Ce parc de stationnement de Lauga dispose d'un taux de remplissage de 75 % environ au tarif de deux (2) € la demi-journée et/ou 1h30 gratuite. Celui-ci n'étant quasiment jamais complet, il pourra donc absorber du stationnement supplémentaire, en l'occurrence les vingt (20) places supprimées ci-dessus visées.

Ce stationnement non autorisé pourra donc se transférer aisément sur cette zone autorisée et payante, dégagant ainsi une recette supplémentaire pour la Ville de Bayonne.

Il est précisé que la commune de Bayonne n'aura aucune dépense à engager pour ce déclassement anticipé du domaine public communal en vue de procéder à sa cession ultérieure, hormis les frais d'organisation de l'enquête publique, exigés par les dispositions ci-dessus visées du code de la voirie routière.

a.4 / - Les motifs et contraintes du déclassement anticipé

Lorsqu'une collectivité territoriale, dont une commune, souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public et quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter une procédure bien précise, encadrée par le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) telle que visée ci-dessus dans le point 1/, 1.1/ a/ « Concernant l'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales ».

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public communal ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public afin de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des avant-contrats de vente.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation du programme immobilier aurait, par principe, nécessité la fermeture du site, le rendant inaccessible au public.

C'est en ce sens que la Ville de Bayonne a choisi d'appliquer :

- Les dispositions de la loi n°2016-1691 du 09 décembre 2016 relative à la transparence et à la modernité,
- L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,
- Et de recourir à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositions permettront à la Ville de Bayonne de pouvoir déclasser de façon anticipée cette emprise du domaine public communal et, par conséquent, de poursuivre l'avancée dans la procédure de cession du bien lui appartenant, sans toutefois que la désaffectation dudit bien soit effective au moment du déclassement.

Ainsi, l'outil de déclassement par anticipation permettra à la Commune de Bayonne de signer une promesse synallagmatique de vente portant sur l'emprise objet de la présente enquête publique sans être contrainte de clôturer l'accès au public dès aujourd'hui et de supprimer les places de stationnement participant au confort d'usage des utilisateurs de cet espace.

L'acte de déclassement, conformément à l'article 2141-2 du CG3P visé dans le point 1/, 1.1/ a/ « Concernant l'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales » devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, ce dernier ne pouvant excéder six (6) années concernant le projet de construction d'un ensemble immobilier sur partie de la parcelle cadastrée BW 101 sise avenue Paul Pras : dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé au commencement des travaux, soit au plus tard le 31 décembre 2027.

L'acte de vente de ladite emprise foncière devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution.

a.5 / - Les atouts liés à la désaffectation ultérieure du terrain

Comme expliqué précédemment, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public.

Pour être déclassé, le terrain doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet immobilier exige au préalable que ce bien ne soit plus accessible au public.

Ainsi, le déclassé anticipé permet d'engager les formalités liées à la vente du terrain avec un opérateur qui sera retenu alors même que l'emprise de la future cession sera encore utilisée à usage de stationnement.

L'opérateur pourra donc déposer et obtenir un permis de construire et toutes autorisations d'urbanisme nécessaires à son projet sur le terrain communal, et plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par le compromis de vente du bien en cause, alors que les personnes pourront continuer à utiliser ce terrain pour stationner leurs véhicules.

2. Annexes

2.1. Dossier administratif

2.1.1 Actes administratifs afférents à la procédure de l'enquête publique

- a. Arrêté de Monsieur le Maire de Bayonne en date du 08 avril 2024 approuvant la mise à l'enquête publique du dossier de déclassement anticipé et l'ouverture de l'enquête publique
- b. Avis d'enquête publique

2.1.2 Autres pièces

- a. Registre d'enquête publique
- b. Certificats d'affichage de début et fin d'enquête publique

2.2. Dossier technique

- a. Plan de situation
- b. Plan cadastral actuel de l'avenue Paul Pras
- c. Plan du document d'arpentage divisant la parcelle BW 101 et faisant apparaître l'emprise de 720 m² concernée par la procédure de déclassement anticipé de la présente enquête publique, matérialisée par la lettre a) en liseré vert
- d. Règlement zone UB du plan local d'urbanisme
- e. Charte de la Mixité Sociale (Avril 2023)