

## **DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES**

### **COMMUNE DE BAYONNE**



### **ENQUETE PUBLIQUE**

Du 16 octobre 2024 au 31 octobre 2024 inclus

Relative au déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle santé

### **RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**DEMANDEUR** : Commune de Bayonne  
Représentée par son maire, Monsieur Jean-René Etchegaray

**PRESCRIPTION** : Arrêté de Monsieur le Maire en date du 12 septembre 2024

## SOMMAIRE

### I : GENERALITES

### II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE

### III : OBJET DE L'ENQUETE

### IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1°) publicité de l'enquête
- 2°) composition du dossier
- 3°) ouverture de l'enquête
- 4°) démarches et permanences du CE
- 5°) clôture de l'enquête

### V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER

La notice explicative  
Le plan de situation  
Le plan cadastral actuel  
Le plan du document d'arpentage  
Le plan du projet de cession

### VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES

### VII : CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

## **I : GENERALITES**

Bayonne est une commune du sud ouest de la France et l'une des deux sous-préfectures du département des Pyrénées Atlantiques, en région Nouvelle Aquitaine ; elle est le siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La ville est située au point de confluence de l'Adour et de la Nive, non loin de l'océan Atlantique, aux confins nord du Pays basque et sud de la Gascogne, là où le bassin aquitain rejoint les premiers contreforts du piémont pyrénéen. Elle est frontalière au nord avec le département des Landes, et la limite territoriale franco-espagnole se situe à une trentaine de kilomètres au sud.

Bayonne est une commune de plus de 58 000 habitants, la principale de l'aire urbaine de Bayonne, la deuxième commune du département. La population du département Pyrénées Atlantiques est de 680 000 habitants.

Important maillon de l'eurocité basque Bayonne - San Sebastian, elle joue le rôle de capitale économique du bassin de l'Adour. L'industrie moderne, métallurgie et produits chimiques, a pu s'y implanter, grâce aux possibilités d'approvisionnement et d'expéditions par mer de son port, mais ce sont surtout les activités de services qui, aujourd'hui, représentent le plus grand gisement d'emplois. Bayonne est également une capitale culturelle, ville aux influences basques et gasconnes forte d'un riche passé historique.

## **II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

Par arrêté en date du 12 septembre 2024, Monsieur le Maire de Bayonne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 dans lequel sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

### **Textes réglementaires :**

- Le code des collectivités territoriales,
- Le code des relations entre le public et l'administration,
- Le code de la voirie routière,

- Le code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2141-2 al. 1 qui stipule : « Par dérogation à l'article L2141-1, 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 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 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. »

### **III : OBJET DE L'ENQUÊTE**

La présente enquête publique porte sur le projet de déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle Santé.

La Ville de Bayonne est propriétaire d'une emprise cadastrée AV 0082, située Place des Gascons à Bayonne à usage actuel de voie ouverte à la circulation publique, d'espaces de stationnement ainsi que d'espaces verts.

La Ville de Bayonne souhaite favoriser à cet emplacement l'implantation d'un ensemble immobilier à bâtir en R+2 à usage de pôle Santé pour le quartier, dont l'assiette foncière sera d'une superficie de 1 996 m<sup>2</sup>.

La Ville de Bayonne, envisage donc de céder au futur opérateur en charge du programme, la société AEDIFIM, une partie de la parcelle AV 82 afin qu'elle puisse recomposer cet espace dans le cadre d'un ensemble immobilier : relocalisation de la pharmacie existante implantée en rez-de-chaussée actuel de la place des Gascons et création de locaux d'activités en lien avec le domaine de la santé dans les étages (kinés,...).

## **IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### 1°) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

- Insertion de l'avis d'enquête dans les journaux Sud-ouest Pays Basque et la République des Pyrénées du 27/09/2024.
- Rappel de l'avis d'enquête dans les journaux les journaux Sud-ouest Pays Basque et la République des Pyrénées le 18/10/2024.
- Affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Bayonne sur les panneaux d'affichage communaux à l'emplacement réservé librement accessible et sur site (divers endroits).
- Le dossier d'Enquête Publique a pu également être consulté sur le site internet : [www.bayonne.fr](http://www.bayonne.fr) rubrique « ma mairie », onglet « enquêtes publiques et concertations »
- Une adresse mail a permis au public d'envoyer des observations en ligne : [enquetes.publique@bayonne.fr](mailto:enquetes.publique@bayonne.fr)
- Le public a pu présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit à Madame la Commissaire Enquêtrice – « projet de déclassement anticipé du domaine public communal, constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espaces de stationnement et d'espaces verts, situé Place des Gascons à BAYONNE et portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082, en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle santé », au siège social de l'enquête publique, situé à la Mairie de Bayonne – 1 avenue Maréchal Leclerc – BP 60004 – 64109 BAYONNE CEDEX ou par courriel à l'adresse suivante : «enquetes.publiques@bayonne.fr».

### 2°) COMPOSITION DU DOSSIER

Recueil du dossier comprenant :

Dossier administratif comprenant :

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Bayonne en date du 12/09/2024 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique.
- L'affiche

- Le certificat d'affichage
- Le registre

Dossier technique comprenant :

- La notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan cadastral actuel
- Le plan du document d'arpentage
- Le plan du projet de cession

### 3°) OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, complet, toutes pièces dûment visées le 16 octobre 2024 à 9h à la mairie de Bayonne.

### 4°) DEMARCHES ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Une première prise de contact téléphonique avec Madame BAYLE, du service urbanisme de la ville de Bayonne, permet de convenir d'un rendez-vous à la mairie de Bayonne.

Le 11 septembre 2024, rendez vous à la mairie de Bayonne et prise de connaissance du dossier d'enquête avec Madame BAYLE et Madame DUFOURCQ, puis visite des lieux concernés par l'enquête.

Le 16 octobre 2024 à 8h30 : paraphe des pièces du dossier,

Le 16 octobre 2024 de 9h à 12h : ouverture de l'enquête et permanence à la mairie de Bayonne.

Le 31 octobre 2024 de 14h à 17h : permanence à la mairie de Bayonne.

## 5°) CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 31 octobre 2024 à 17h recueil des registre et dossier d'enquête en Mairie de Bayonne.

### **V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête est complet ; il s'articule selon deux volets, l'un administratif, l'autre technique. Il est suffisamment clair et documenté pour que le public soit correctement informé.

Il a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Bayonne aux heures habituelles d'ouverture.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en bonnes relations avec le personnel de la mairie.

L'opération soumise à l'enquête publique concerne le déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082.

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.

### **LA NOTICE EXPLICATIVE**

Cette note explicative et synthétique donne une information claire et objective sur la nature du projet.

Il en ressort que La Ville de Bayonne est propriétaire d'une emprise cadastrée AV 0082, située Place des Gascons à Bayonne à usage actuel de voie ouverte à la circulation publique, d'espaces de stationnement ainsi que d'espaces verts.

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.

La Ville de Bayonne souhaite favoriser à cet emplacement l'implantation d'un ensemble immobilier à bâtir en R+2 à usage de pôle Santé pour le quartier, dont l'assiette foncière sera d'une superficie de 1 996 m<sup>2</sup>.

La Ville de Bayonne envisage donc de céder au futur opérateur en charge du programme, la société AEDIFIM, la parcelle AV 82 afin qu'elle puisse recomposer cet espace dans le cadre d'un ensemble immobilier : relocalisation de la pharmacie existante implantée en rez-de-chaussée actuel de la place des Gascons et création de locaux d'activités en lien avec le domaine de la santé dans les étages (kinés,...).

L'opération prévoit la création de 10 places de stationnement dont 2 pour personnes à mobilité réduite. Pour rappel, le terrain existant, objet du déclassement, ne comportait que 6 places de stationnement dont 2 pour personnes à mobilité réduite. Le projet n'a donc aucun impact en matière de stationnement puisqu'il est créé plus de places de stationnement (10 places) que celles supprimées dans le cadre du déclassement (6 places).

En matière de cheminement piétons, ces derniers sont maintenus dans les mêmes conditions que celles initiales en direction de la place des Gascons. Les seuls cheminements faisant l'objet de modifications sont des cheminements annexes n'ayant que peu d'intérêt en matière de circulation piétonne.

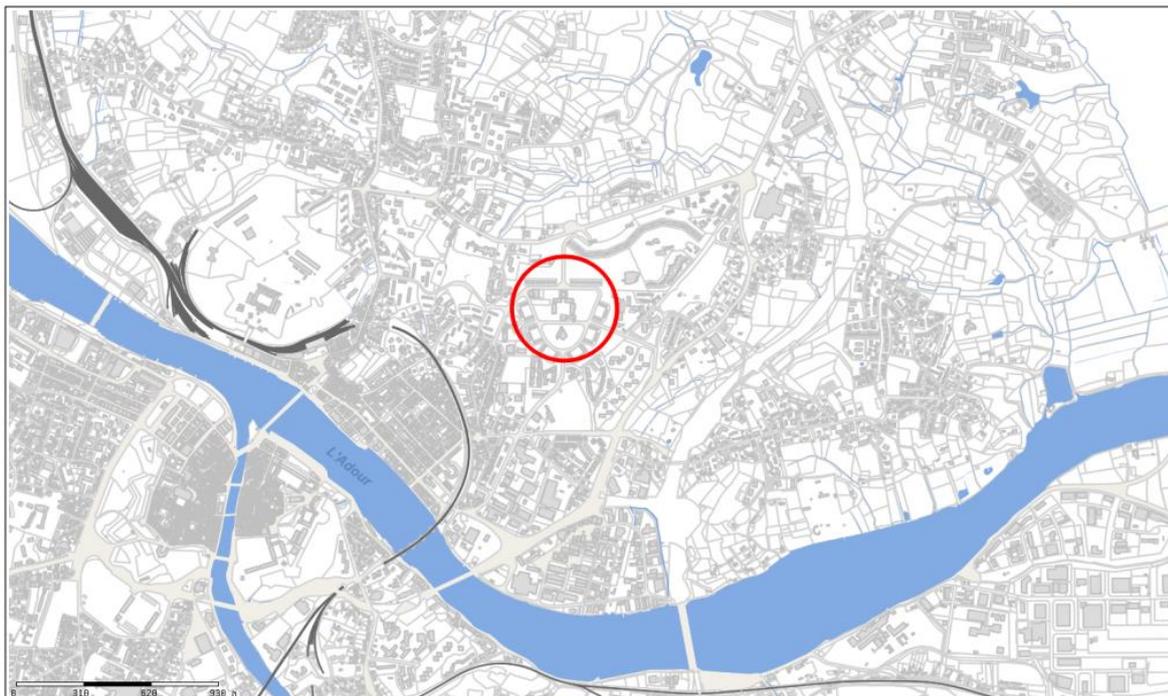
Le traitement végétalisé de cet espace reste équivalent à l'existant mais réorganisé pour apporter de l'ombrage au stationnement. L'impact sur les espaces verts et les cheminements piétons est donc faible et maîtrisé.

En matière de déclassement, 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.

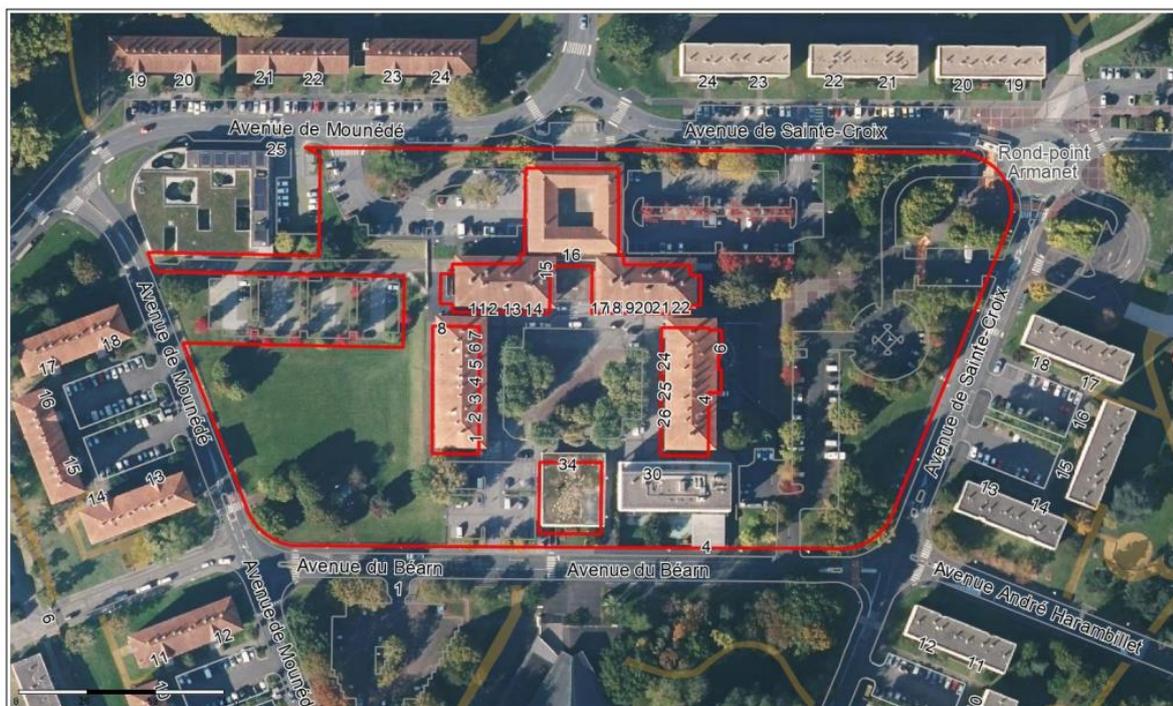
Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation du programme immobilier aurait, par principe, nécessité la fermeture du site, le rendant inaccessible au public.

La Ville de Bayonne a choisi d'appliquer le principe du déclassement par anticipation, ainsi elle pourra 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.

## LE PLAN DE SITUATION



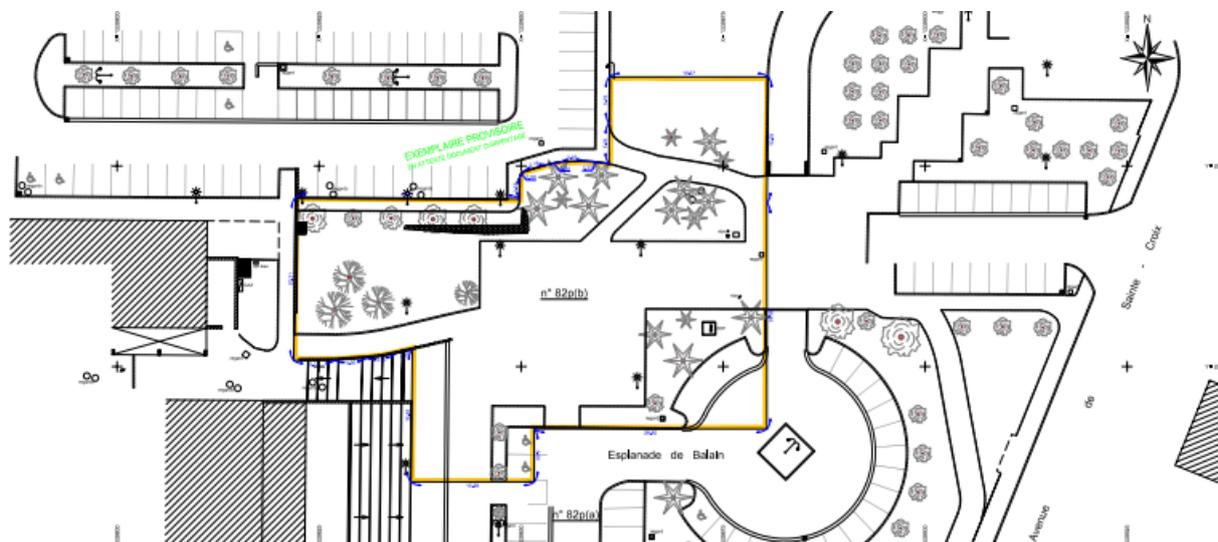
## LE PLAN CADASTRAL ACTUEL



## LE PLAN DU DOCUMENT D'ARPENTAGE



## LE PLAN DU PROJET DE CESSION



Ces documents graphiques présentent de manière claire la situation de l'opération de construction projetée ainsi que la parcelle concernée par le déclassement du domaine public communal.

## **VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Cette enquête a donné lieu au recueil d'une observation sur le registre papier.

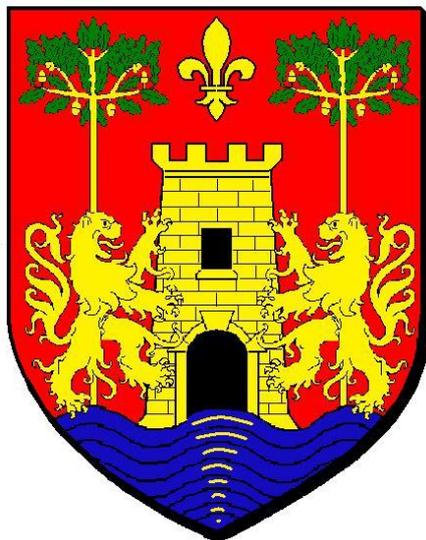
L'observation de Monsieur Sammut Guillaume, pharmacien à Bayonne, Place des Gascons, déposée sur le registre papier lors de la permanence du 31 octobre 2024 : Il déclare qu'il est favorable au projet du pôle Santé.

## **VII : CONCLUSIONS**

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES**

**COMMUNE DE BAYONNE**



**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 16 octobre 2024 au 31 octobre 2024 inclus

Relative au déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle santé

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

La présente enquête publique porte sur le projet de déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle Santé.

La Ville de Bayonne est propriétaire d'une emprise cadastrée AV 0082, située Place des Gascons à Bayonne à usage actuel de voie ouverte à la circulation publique, d'espaces de stationnement ainsi que d'espaces verts.

La Ville de Bayonne souhaite favoriser à cet emplacement l'implantation d'un ensemble immobilier à bâtir en R+2 à usage de pôle Santé pour le quartier, dont l'assiette foncière sera d'une superficie de 1 996 m<sup>2</sup>.

- Après avoir étudié le dossier de façon approfondie, conduit l'enquête publique et m'être tenue à disposition du public, et entendu toutes personnes qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,

- Prenant en compte l'observation recueillie au cours de l'enquête,

### **Je considère que :**

- Le dossier d'enquête respecte les dispositions légales applicables en matière de déclassement du domaine public et notamment le code général de la propriété des personnes publiques en son article L2141-2 al. 1 qui réglemente le principe du déclassement anticipé.  
Le déclassement anticipé permettra la cession du terrain et le dépôt du permis de construire, sans fermer le site au public.
- La parcelle faisant l'objet du déclassement sera cédée à la société AEDIFIM en vue de la création d'un ensemble immobilier qui accueillera la relocalisation de la pharmacie existante implantée en rez-de-chaussée actuel de la place des Gascons et la création de locaux d'activités en lien avec le domaine de la santé dans les étages (kinés,...).
- Le projet de création d'un pôle santé est conforme au règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de Bayonne.
- 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.

- Le projet n'a aucun impact en matière de stationnement puisqu'il est créé plus de places de stationnement (10 places dont 2 pour personnes à mobilité réduite) que celles supprimées dans le cadre du déclassement (6 places dont 2 pour personnes à mobilité réduite).
- Les cheminements piétons sont maintenus dans les mêmes conditions que celles initiales en direction de la place des Gascons. Les seuls cheminements faisant l'objet de modifications sont des cheminements annexes n'ayant que peu d'intérêt en matière de circulation piétonne.
- Le traitement végétalisé de cet espace reste équivalent à l'existant mais réorganisé pour apporter de l'ombrage au stationnement.
- La création d'un pôle santé permettra de renforcer l'offre de soins pour les habitants du secteur.

Par ces motifs, j'émet **un avis favorable** au projet de déclassement anticipé du domaine public routier communal constitutif d'un espace à usage de voie ouverte à la circulation publique, d'espace de stationnement et d'espaces verts Place des Gascons à Bayonne portant sur une partie de la parcelle cadastrée AV 0082 en vue de sa cession pour la réalisation d'un pôle santé.

*La Commissaire- Enquêtrice,  
LILIANE OTAL*

*Le 6 novembre 2024*