



ENQUÊTE PUBLIQUE :

DÉCLASSEMENT ET A LA DÉSAFFECTION DU DOMAINE PUBLIC DE L'IMPASSE CAZAILLAS

Rapport de présentation



Objet de l'enquête

L'enquête vise à constater la désaffection à l'usage du public de l'impasse Cazaillas en vue de son déclassement du domaine public.

En effet, cette emprise constituant actuellement l'impasse sera partie intégrante d'un projet immobilier visant à requalifier l'îlot dit « des Nouvelles Galeries » situé à l'arrière de la Mairie de Mont de Marsan et entre les rues Gambetta et Cazaillas.

LE CONTEXTE :

Par convention en date du 11 septembre 2018, la ville de Mont de Marsan a signé une convention avec l'État, La Banque des Territoires, Action Logement et l'ANAH pour intégrer le dispositif ACTION CŒUR DE VILLE.

Celui-ci vise à dynamiser le centre-ville en redonnant une attractivité commerciale, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et enfin en requalifiant les espaces publics pour créer plus d'aménités.

C'est dans ce cadre que Mont de Marsan a été sélectionnée pour participer à l'appel à projet national « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »



Ce dispositif national a pour objectif de faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux, favorisant la transition écologique et l'inclusion sociale et valorisant le patrimoine architectural, paysager et urbain. Au-delà de ce dispositif, l'enjeu est d'imaginer de nouveaux modes de production urbaine en ville « moyenne ».

Conformément à la philosophie du programme Action Cœur de Ville, il s'agit de favoriser des partenariats nouveaux entre institutions publiques et opérateurs privés, entre société civile et professionnels de l'urbain, entre investisseurs et concepteurs.

Le site choisi par la ville pour cet appel à projet était celui de l'îlot des Nouvelles Galeries en raison de son emplacement stratégique en plein cœur de ville mais aussi pour redonner vie à ce bâtiment emblématique qui fût pendant des années le poumon commercial de la ville.



MONT-DE-MARSAN

Les Nouvelles Galeries

40 – Landes

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Commerces, de l'habitat, des activités.

— Nos atouts

● Contexte urbain

Mont-de-Marsan dispose d'atouts comme son tissu économique environnant, ses laboratoires de recherche, ses ressources naturelles (agriculture, sylviculture, géothermie...), mais également sa dynamique associative et culturelle. La ville fait aujourd'hui face à de nombreux défis notamment en matière d'habitat, de commerces et de cadre de vie.

— Notre site Réinventons

● Situé au niveau des Quatre Cantons, carrefour commerçant du centre-ville, ce bâtiment, aujourd'hui disponible à la vente, accueillait autrefois l'établissement Les Nouvelles Galeries. Il est aujourd'hui placé en périmètre Monuments historiques, au cœur du futur parcours marchand en cours de réalisation dans le cadre d'Action cœur de ville.

— Occupation actuelle : vacant

● Ambition Action cœur de ville

La ville ambitionne, dans le cadre du dispositif Action cœur de ville, de créer une nouvelle dynamique commerciale, au travers d'un parcours marchand resserré, de mettre en valeur le patrimoine, de favoriser la production de logements et de renforcer le niveau d'équipements dans le centre-ville.

● Le bâtiment a été construit dans les années 1900 et a été rénové en 1962. Le site est composé d'un sous-sol et de trois niveaux, sur lequel s'adosse une maison de ville sur deux niveaux et un comble aménageable.

Contact

MICHAUD Franck

frank.michaud@montdemarsan-agglo.fr
05 58 05 32 40/32



Localisation

Cœur de ville
27, rue Léon-Gambetta
40000 Mont-de-Marsan

Nombre d'habitants
32 000

Référence cadastrale
Parcelles AB n° 301, 302 et 303

Caractéristiques du site

MAÎTRISE FONCIÈRE

Propriétaire : ville de Mont-de-Marsan

SUPERFICIE

Surfaces parcelles : 3 000 m²
Surface de plancher actuelle : 2 740 m²

ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) en cours d'élaboration
Étude urbaine, architecturale et paysagère lancée par la ville et l'agglomération.
Études de structures en cours

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Bâtiment situé sur le périmètre des Monuments historiques du centre-ville

POINTS DE VIGILANCE

Exigences réglementaires en matière de charges et de sécurité incendie

Extrait du catalogue des lauréats de l'appel à projet « réinventons nos cœurs de ville »

L'impasse concernée se situe donc au cœur de cet îlot. Son emprise étant nécessaire à la requalification de celui-ci et sachant que le domaine public est inaliénable et imprescriptible, il convient au préalable à la cession définitive de l'îlot et la réalisation de projet, de déclasser et désaffecter du domaine public cette impasse.

L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR LA PROCÉDURE :

L'impasse Cazaillas étant une composante du Domaine Public Communal c'est bien **la Ville de Mont de Marsan** qui est compétente pour mettre en œuvre la procédure de déclassement et de désaffectation du Domaine Public.

C'est donc bien la Ville qui rétrocédera le foncier qui compose l'impasse au promoteur qui porte le projet de requalification urbaine de l'îlot des Nouvelles Galeries.

Cadre réglementaire

C'est le Code de la Voirie Routière qui donne le cadre réglementaire permettant de mettre en œuvre les classements ou déclassements du Domaine Public. Ces procédures nécessitent la réalisation d'enquête publique.

Article L 111-1 du Code de la Voirie Routière :

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.

Article L141-3 du code de la voirie routière :

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 intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article [L. 318-3](#) du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Article L 141-4 du code la Voirie Routière :

Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.

Article R141-4 du code de la Voirie Routière :

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 du maire désigne un 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 jours.

Article R141-5 du code de la Voirie Routière :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

Article R141-6 du code de la Voirie Routière :

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.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- c) Éventuellement, un projet de plan de nivellement.

Article R141-7 du code de la Voirie Routière :

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article R141-8 du code de la Voirie Routière :

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 R141-9 du code de la Voirie Routière :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R141-10 du code de la Voirie Routière :

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration.

Article L 134-1 du code des relations entre le public et l'administration :

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 R134-5 du code des relations entre le public et l'administration :

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. 134-3 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.

Conditions de l'enquête

Dans le respect des conditions prévues par les articles du Code de la Voirie Routière précités, la ville a décidé par arrêté municipal d'organiser l'enquête publique selon les conditions suivantes :

- Désignation du commissaire enquêteur : la Ville de Mont de Marsan a choisi de confier l'enquête publique à Monsieur Philippe FAYE qui est bien inscrit sur la liste départementale aux fonctions de commissaire enquêteur 2023.

Déroulement de l'enquête : l'enquête se tiendra durant 15 jours consécutifs du **mardi 11 avril au mercredi 26 avril**.

Le siège de l'enquête sera le pôle technique sis 8 rue du Maréchal Bosquet à Mont de Marsan où seront disponibles le dossier d'enquête et le registre tenu à cet effet.

Deux permanences se tiendront durant l'enquête à savoir :

- le samedi 15 avril de 10h à 12h en Mairie de Mont de Marsan (place du Général Leclerc)
- le Mercredi 26 avril de 14h à 17h au pôle technique

Le dossier sera également disponible en ligne sur le site internet de la ville de Mont de Marsan (www.montdemarsan.fr rubrique ma ville → urbanisme → enquête publique)

Par ailleurs, le dossier pourra être consulté par voie électronique au pôle technique sur un ordinateur mis à disposition à condition de la prise d'un rendez-vous.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse du pôle technique, directement par écrit dans le registre d'enquête ou bien par mail à l'adresse électronique enquete.publique@montdemarsan-agglo.fr

Publicité et Affichage : l'avis d'enquête publique sera affiché en Mairie, au pôle technique et sur le lieu du déclassement à savoir à l'entrée de l'impasse Cazaillas 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la tenue de celle-ci.

Une publicité de cette enquête publique sera publiée dans un journal local 15 jours avant le début de celle-ci.

Suites de l'enquête : le projet de déclassement devra être approuvé par

Délibération en Conseil Municipal.

La délibération sera exécutoire dès son affichage après transmission au représentant de l'État dans le Département.

Par la suite, une mise à jour du cadastre sera effectuée par transmission de la délibération et des pièces afférentes aux services du Cadastre puis le tableau de classement de la voirie communale sera mis à jour.

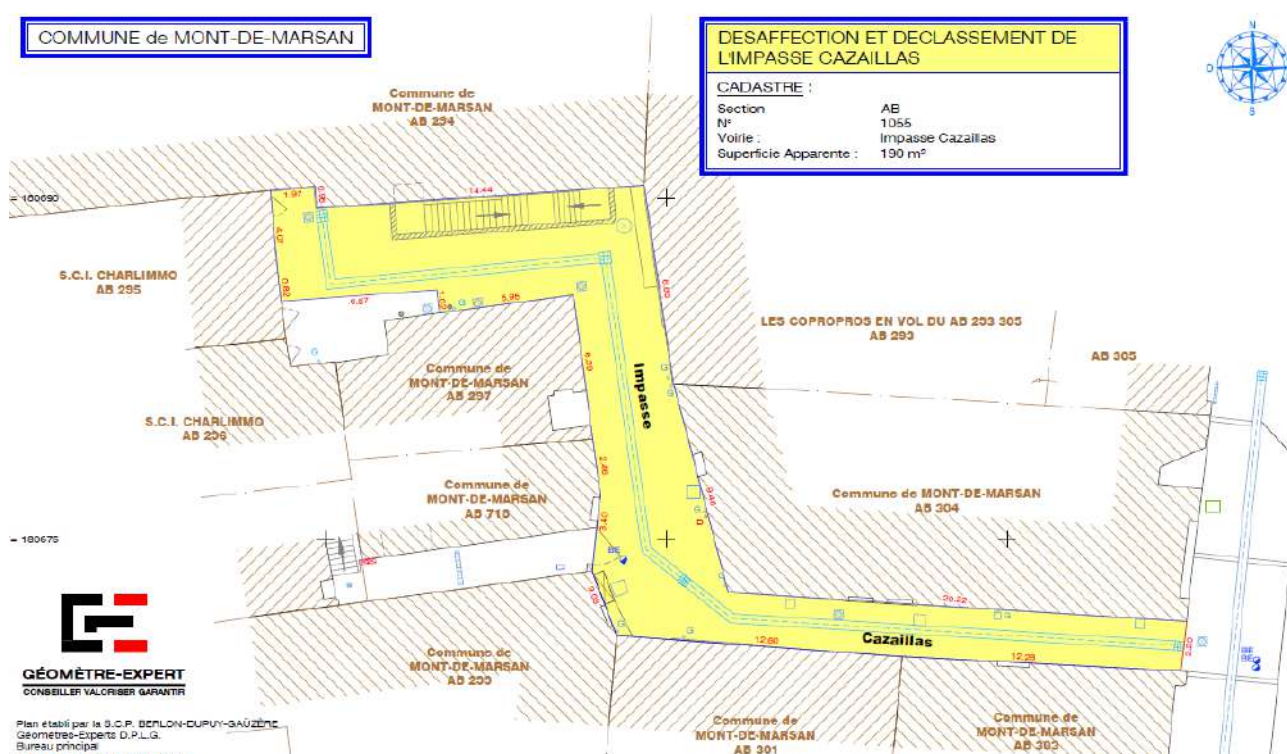
Emprise publique à déclasser

La voirie à déclasser constitue une impasse piétonne qui desservait l'arrière de la Mairie et notamment le service communication ainsi que des logements situés aux étages des commerces situés rue Gambetta mais accessibles par l'arrière.

Voici ci-dessous le plan de bornage délimitant le foncier concerné.

Pour une meilleure visibilité, le plan de bornage en A3 est joint à ce rapport.

La voie en jaune sur le plan représente une surface de 190 m².



Par arrêté municipal n° 2018-0284 du 30 janvier 2018 (joint en annexe), la ville de Mont de Marsan a interdit la circulation du public dans l'impasse en raison du risque d'effondrement d'un mur des Nouvelles Galeries sur l'impasse.

Ainsi seuls les riverains pouvaient quitter ou rejoindre leur domicile et devaient s'assurer après leur passage de la fermeture du portillon installé afin d'empêcher la circulation publique dans l'impasse.

Les agents du service communication de la Ville ont été priés d'utiliser uniquement l'entrée/sortie par la Mairie (accessible depuis une passerelle) afin de ne plus emprunter cette impasse piétonne.

Voici la vue de l'impasse avec la fermeture par un portillon depuis 2018.



LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE L'ÎLOT

Dans le cadre du projet de requalification de l'îlot, la ville a mené plusieurs acquisitions afin de maîtriser le foncier. Ainsi, elle a acquis :

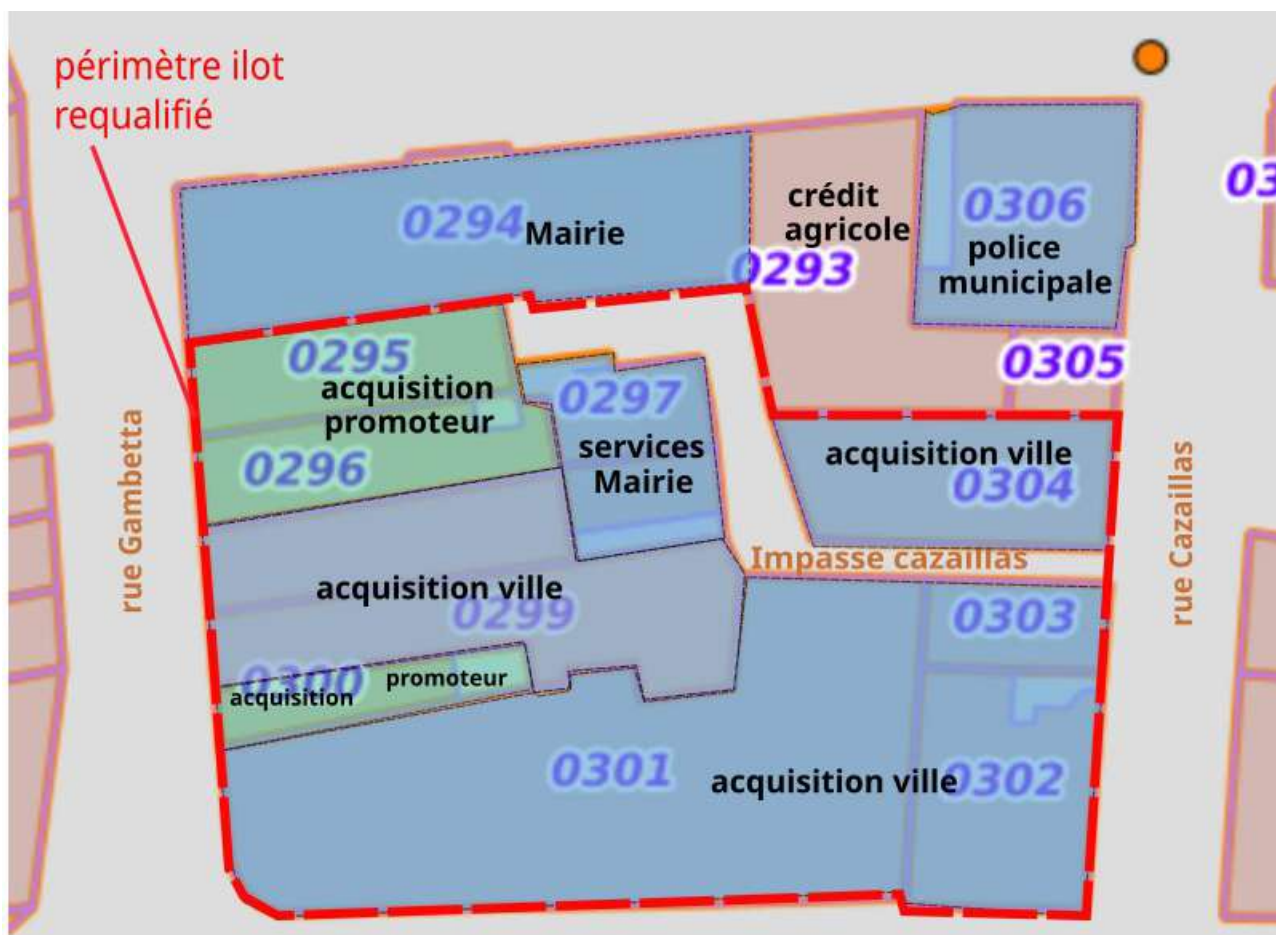
- les parcelles composant les Nouvelles Galeries (parcelles AB 301, 302 et 303 sises 27 rue Gambetta et 28 rue Lesbazeilles) par acte notarié du 29 juin 2019 à la société « DARRIEUX FORASTE et CIE »
- la parcelle AB 719 sise 21 rue Gambetta et 1 impasse Cazailas (moitié de l'ancien magasin Devred et un logement vacant à l'étage) par acte notarié du 17, 18 et 26 décembre 2019 aux consorts Martin
- la parcelle cadastrée AB 299 sise 23 rue Gambetta (moitié de l'ancien magasin Devred et étage vacant) par acte notarié du 21 octobre 2019 à Monsieur et Madame LALANDE
- la parcelle AB 304 sise 4 impasse Cazailas (ancien bar la bomba) par acte notarié du 18 octobre 2019 à Monsieur Raymond Hochman

Sur l'îlot, il reste 2 fonciers qui ne sont pas maîtrisés par la Ville et qui appartiennent à des particuliers.

Il s'agit des parcelles :

- AB n°295 et 296 sises 17 et 19 rue Gambetta dont le commerce au RDC est accessible uniquement par la rue Gambetta et dont l'étage qui pourrait être accessible par l'impasse est vacant depuis de nombreuses années et très dégradé donc impropre à une habitation.
- AB 300 sise 25 rue Gambetta qui dispose uniquement d'un accès par l'avant coté rue Gambetta.

Ces 2 biens sont en cours d'acquisition par le promoteur qui porte le projet de réhabilitation de l'îlot. Ils feront ainsi partie intégrante du projet.



Par conséquent, tout le foncier étant maîtrisé pour l'opération, il n'y a plus aucun accès pour des logements, des commerces ou de bureaux depuis cette impasse.

La circulation sur cette impasse étant interdite depuis 2018 et aucune desserte de foncier ne se faisant par cette voie, aucun propriétaire ne sera impacté par le déclassement. Le dossier d'enquête publique n'a donc pas été notifié à d'éventuels propriétaires impactés.

En outre, il convient de noter qu'aucune servitude notariée n'est enregistrée sur cette impasse.

APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES A EFFECTUER

L'article L141-6 du code de la Voirie Routière prévoit que le dossier d'enquête publique comprenne un état des dépenses effectuées dans le cadre du déclassement.

La voie concernée étant une impasse, qui de surcroît était déjà interdite à la circulation, le déclassement n'aura aucun impact sur la circulation du public. Aucuns travaux ni dépenses ne sont nécessaires dans ce cadre.

LE PROJET IMMOBILIER

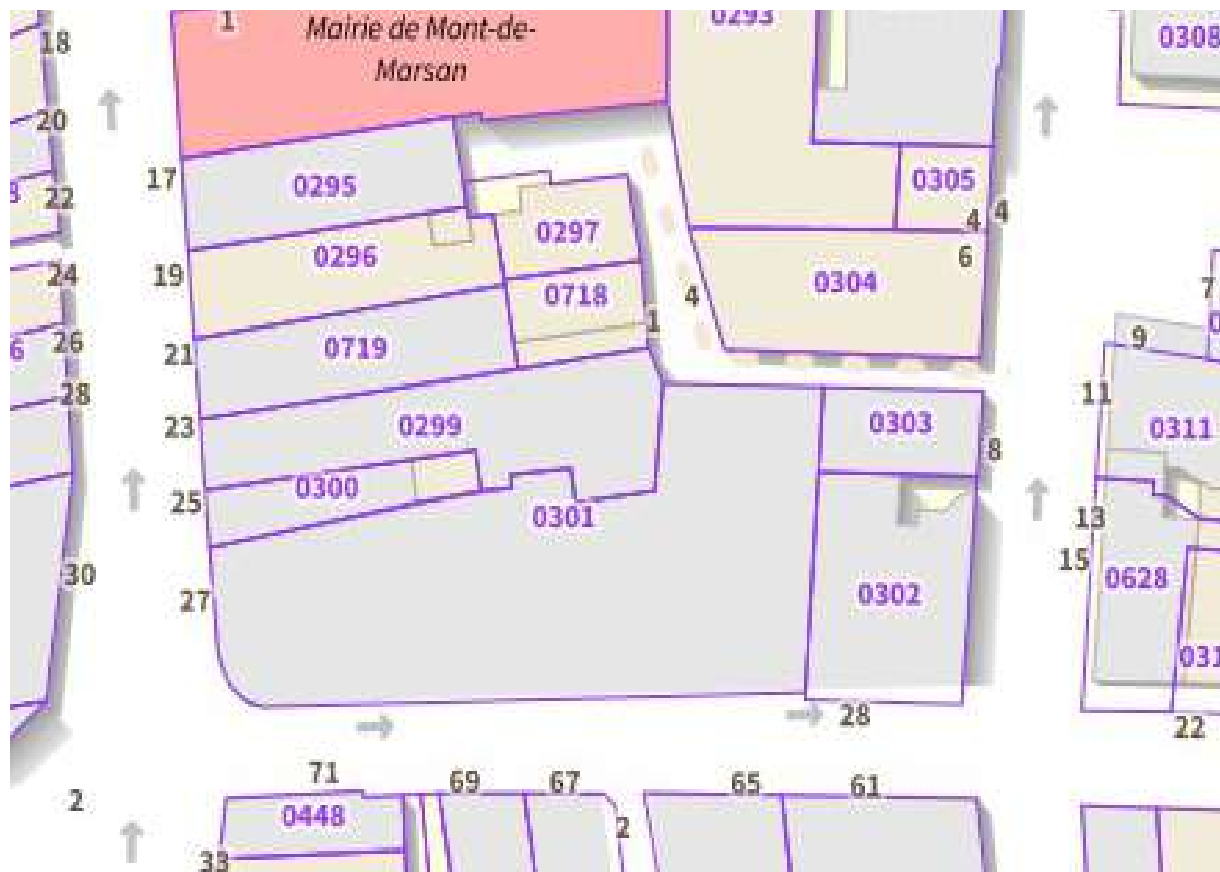
Le projet immobilier consiste en la démolition des bâtiments constituant l'îlot sauf la façade « historique » des Nouvelles Galeries qui sera conservée puis la réalisation de cellules commerciales en RDC, d'un hôtel avec bar et restaurant, de bureaux et de locaux d'activité ainsi que d'un patio de fraîcheur en cœur d'îlot qui sera accessible pour les piétons tant par la rue Gambetta que par la rue Cazaillas.

L'arrêté de permis de construire valant démolition autorisant les travaux sera joint en annexe.

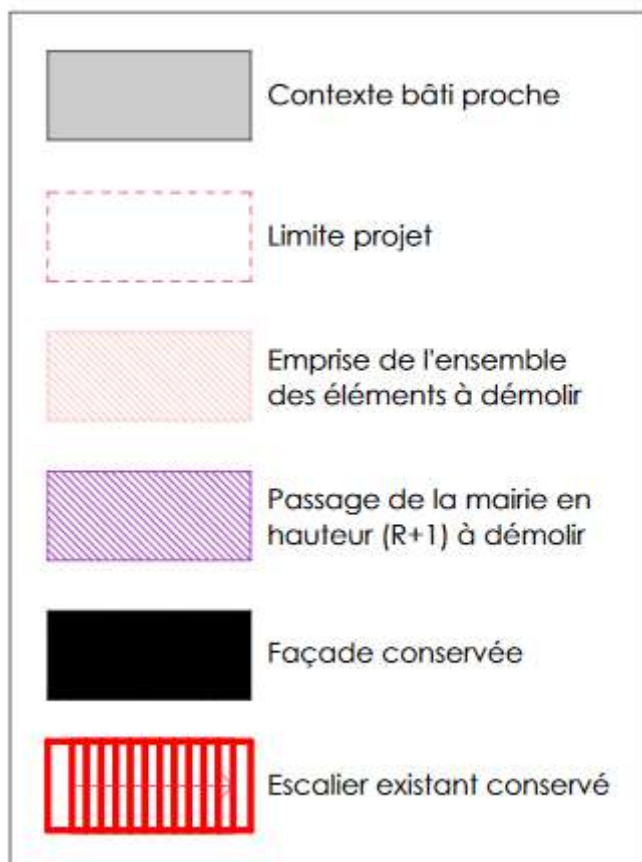
L'ensemble des études et des avis nécessaires à l'instruction du permis a été obtenu, il n'est donc pas utile d'engager des études complémentaires à l'occasion de cette enquête publique.

Voici des visuels du projet.

Ci-dessous, le plan de masse de l'îlot avant-après :



Comme indiqué sur le plan ci-dessous, l'ensemble des bâtiments seront démolis.



Les insertions du projet



vue depuis Gambetta



Vue depuis Cazailles

CLASSEMENT AU PLUI

Pour rappel, l'îlot est situé en **zone Urbaine** du Plan local d'Urbanisme Intercommunal et est soumis aux règles d'urbanisme suivantes :

- fonctions urbaines : centre-ville qui autorise habitat, commerces, activités, équipements publics
- règles de hauteur : R+ 5 + attique maximum
- règles d'implantation : non réglementé
- emprise au sol : non réglementé
- qualité architecturale : en périmètre ABF et en zone archéologie

LISTE DES ANNEXES :

- 1 – délibération de lancement de l'enquête publique pour le déclassement et la désaffectation de l'impasse Cazaillas
- 2 – Arrêté municipal de mise à l'enquête
- 3 - plan de bornage en A3
- 4 – arrêté d'interdiction de la circulation
- 5 – relevé cadastral des propriétés communales sur l'îlot concerné par le projet
- 6 – arrêté autorisant le permis de construire
- 7 – extrait du règlement de la zone U du PLUI.