VILLE DE MORLAIX

DÉCLASSEMENT DE DEUX PORTIONS DE VOIRIE
SUR LE PARKING RUE DE BREST
PARCELLE CADASTRÉE
SECTION BE NUMERO 188p

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sommaire

NOTICE EXPLICATIVE

I – Présentation du projet

1. Objet de l'enquête et contexte

2. Localisation du site
   - 2.1- Situation - extrait cadastral
   - 2.2 - Vue aérienne
   - 2.3 - Zonage PLUi-H
   - 2.4 - Photos
   - 2.5 - Projet de division foncière

3. Justification de son aliénation – projet

4. Justification d'une enquête publique

5. Estimation financière

II – Contexte juridique

1. Contexte de l’enquête : le cadre législatif et réglementaire

2. Modalités de l'enquête
   - 2.1 Information du public
   - 2.2 Déroulement de l'enquête
   - 2.3 Clôture de l'enquête

3. Formalités après enquête

III – Décisions administratives

1. Délibération du Conseil Municipal de mise à l'enquête en date du 14 décembre 2023

2. Arrêté d’ouverture d’enquête publique du 25 septembre 2024

3. Avis d'enquête publique

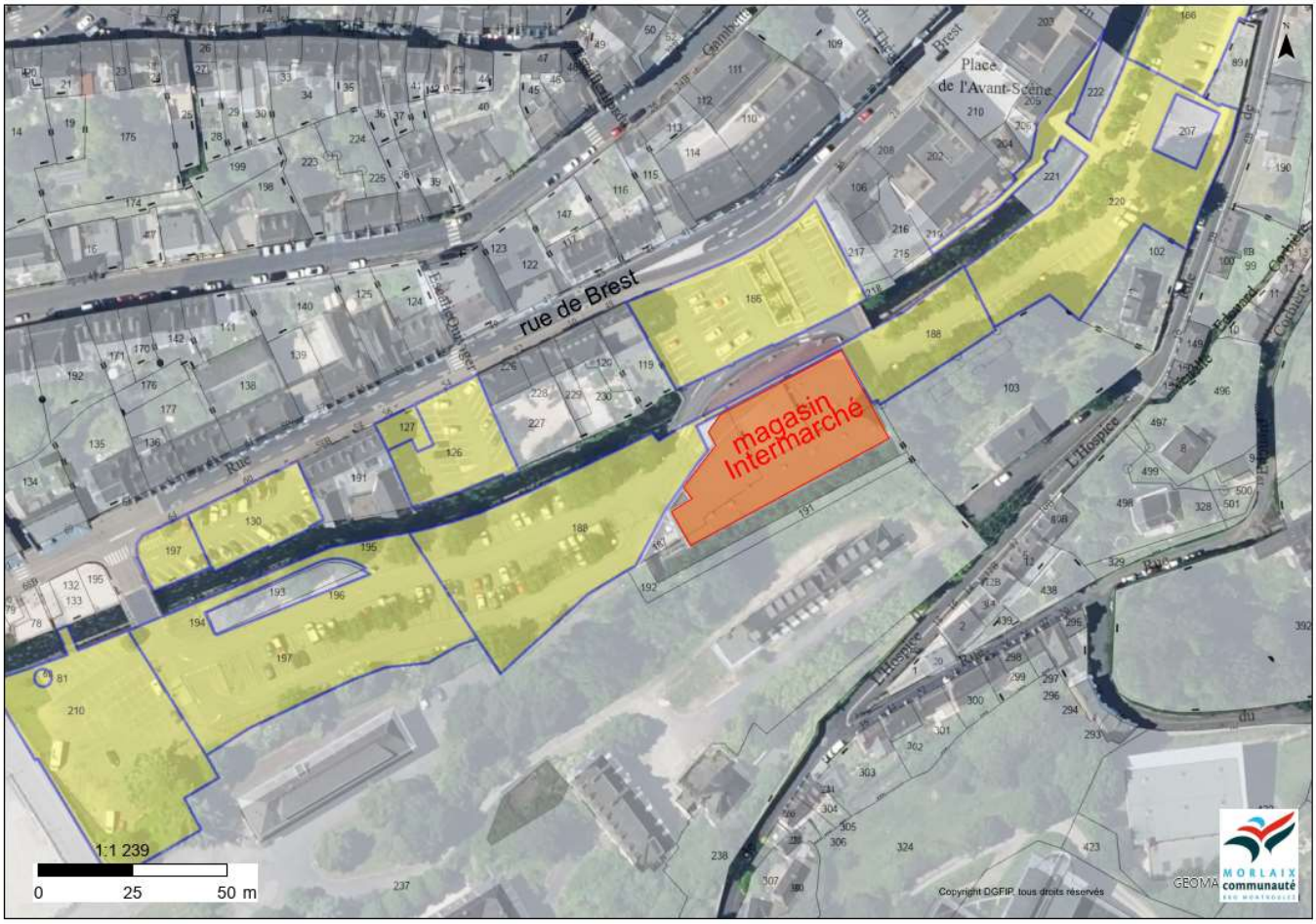
NOTICE EXPLICATIVE

I – Présentation du projet

1. Objet de l'enquête et contexte

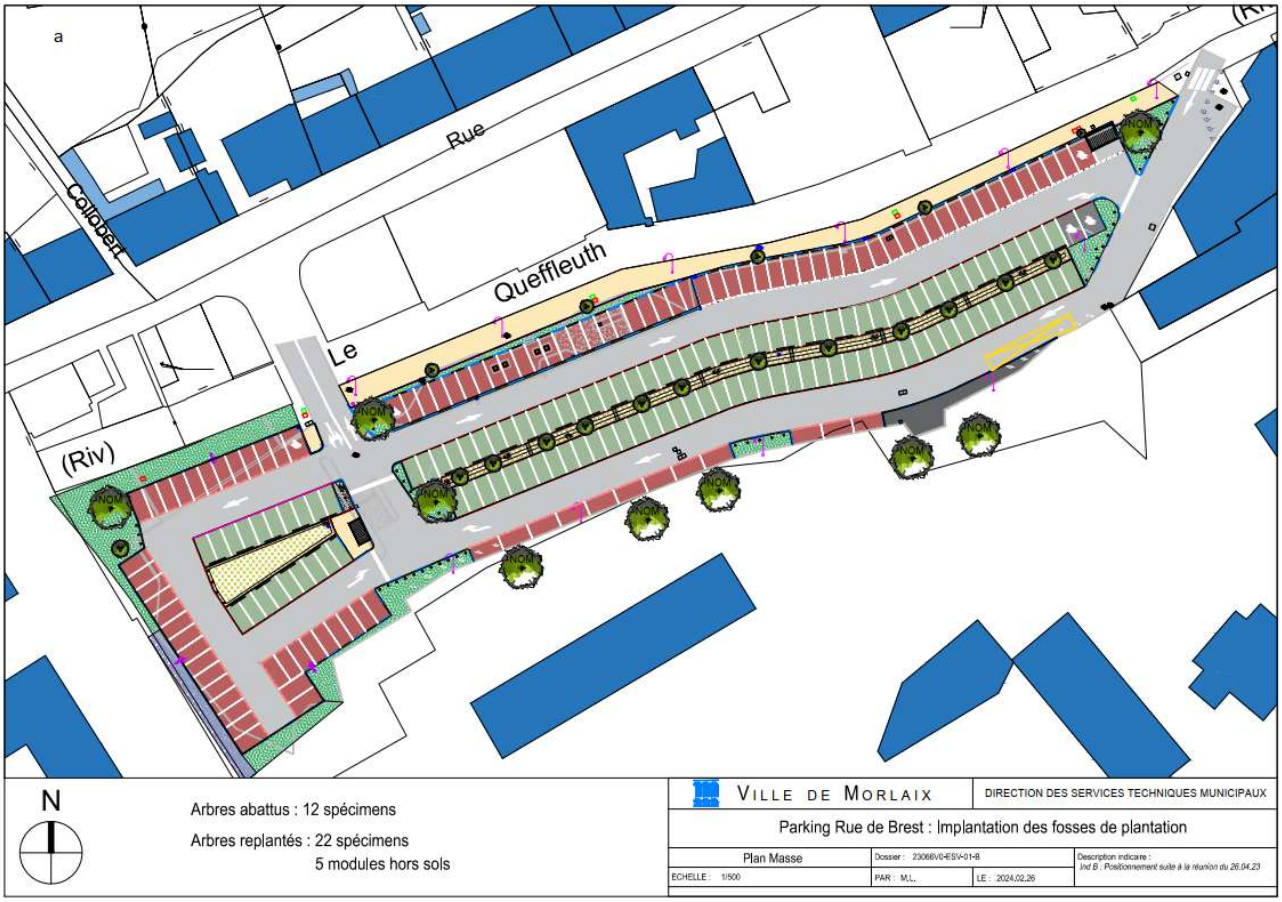
La Ville de Morlaix est propriétaire de la quasi-totalité du foncier accueillant des places de stationnements implantées le long de la rivière du Queffleuth derrière la rue de Brest (en jaune sur le plan ci-dessous). :
- les parcelles cadastrées BE 188, BE 194, BE 195, BE 197, BE 81, BE 210, BH 126, BH 127, BH 130 et BH 197, (à l'Ouest du magasin Intermarché),
- les parcelles cadastrées BH 186, BH 188, BH 220 et BH 166 (au Nord et à l'Est du magasin Intermarché).

Ces places sont à l'usage du public et bénéficient également à la clientèle du magasin Intermarché.



En 2023, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de réaménagement du parking existant et d'agrandissement du parc de stationnement, les services de la Ville de Morlaix se sont rapprochés du propriétaire de deux parcelles comprises dans l'enceinte de parking (parcelles cadastrées BE 193 et 196), à savoir la société Cardinal Participation (Présidence : IMMO Mousquetaires).

Le projet d'aménagement, tel que matérialisé par le plan ci-après établi par le bureau d'études de la Ville de Morlaix, inclut les parcelles cadastrées section BE 193, d'une surface de 225 m² et BE 196 d'une surface de 48 m².



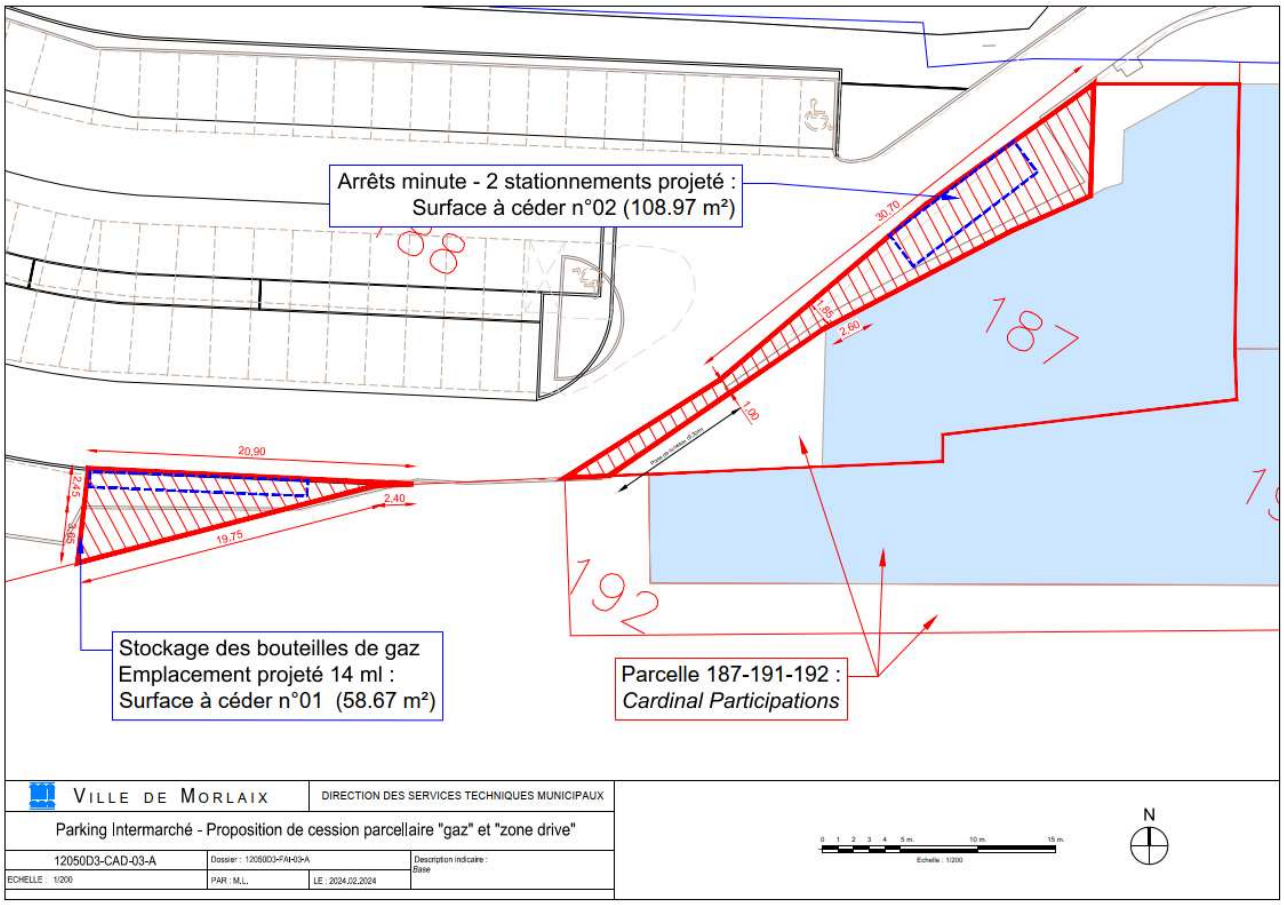
Ces parcelles, actuellement à l'usage de dépôt de bonbonnes de gaz commercialisées par l'enseigne Intermarché, ont jusqu'en 2007, accueilli une station service.

La société Cardinal Participation a accepté le principe de la cession de ces parcelles à la Ville, à la condition d'obtenir en contrepartie de la Ville de Morlaix deux emprises faisant partie intégrante de la parcelle cadastrée BE 188 :

- la première, d'environ 109 m² et formant un triangle, est située devant la voie d'accès à la boucle du parking, accolée à la parcelle cadastrée section BE n° 187 devant le bâtiment du magasin Intermarché, proche de l'entrée.
L'objectif étant d'y implanter des places de stationnement minute pour l'usage d'un « drive ».

- la seconde, d'environ 59 m² et formant également un triangle, est accolée à la parcelle cadastrée section BE n° 237 face au mur clôturant le Centre Hospitalier du Pays de Morlaix.
Cette emprise étant vouée à remplacer l'emplacement de stockage des bonbonnes de gaz dont le foncier serait cédé à la Ville de Morlaix.

Ces emprises sont hachurées en rouge sur le plan ci-après.



La Ville de Morlaix et la société Cardinal Participation se sont entendues sur les modalités de l'échange à envisager :
- assiette et superficie des emprises objets de l'échange :
    - parcelle BE 193 et 196 pour 273 m² au profit de la Ville de Morlaix
    - partie de parcelle BE 188 pour environ 168 m² au profit de la société Cardinal Participation (sur la base d'un piquetage réalisé sur site par le bureau d'études de la Ville de Morlaix – plan ci-dessus – dans l'attente d'un bornage qui sera réalisé par un géomètre-expert)
- échange sans soulte,
- prise en charge des frais notariés, frais de géomètre et frais d'enquête publique à hauteur de 50 % pour chaque partie,
- absence de diagnostic pollution,
- au profit des exploitants du magasin Intermarché : zone de gratuité du parking « 30 minutes », signalétique renforcée relative à la gratuité du parking, aménagements facilitant les modalités de livraison des camions.

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure d'enquête publique relative au déclassement de deux portions de voirie situées sur le parking rue de Brest, sur la parcelle cadastrée section BE numéro 188, en vue de les céder à la société Cardinal Participation.

La société Cardinal Participation a quant à elle validé les conditions de l'échange lors de sa Commission Patrimoine du 4 juin 2024.

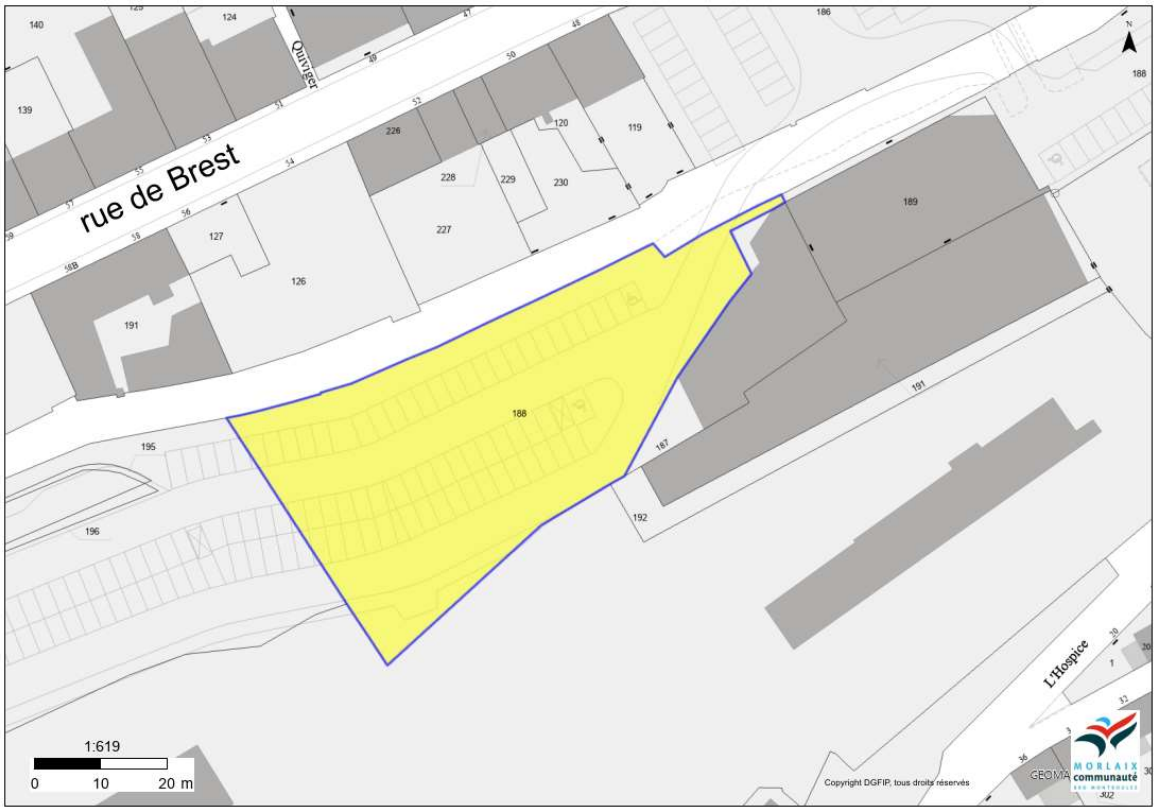
Le parking et sa voirie, bien qu'affectés à l'usage direct du public, n'ont jamais été classés dans le domaine public communal.

La parcelle cadastrée BE 188, située le long du Queffleuth entre la rue de Brest et le Chemin de l'Hospice, est à usage de voirie et de parking. Elle s'étend de la limite avec le bâtiment du magasin Intermarché jusqu'au milieu du parking.

L'organe délibérant de la commune a mis en place la présente enquête publique afin de démontrer que ces deux portions de voirie ne sont plus affectées à l'usage du public.

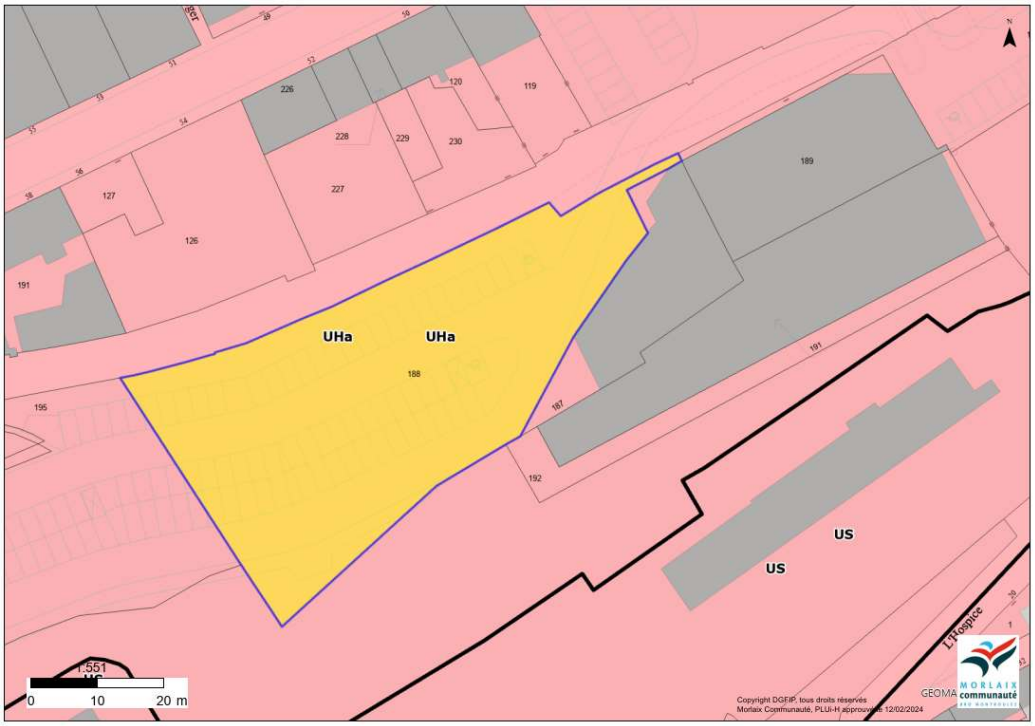
2. Localisation du site

2.1- Situation et extrait cadastral



2.2 – Vue aérienne

2.3 - Zonage PLUi-H



La voie se situe en zone UHa du PLUi-H (zone urbaine à vocation d'habitat ancien).

2.4 – Photos

Schéma d'ensemble avec repères de prises de vues :

Emprise n°1

vue n°1

vue n°2

vue n°3

<u>Emprise n°2</u>

vue n°4

vue n°5

au meilleur prix !
là !
antargaz
antargaz
PRIMAGAZ

vue n°6

PRIMAGAZ
Butagaz
antargaz

2.5 -Projet de division foncière

Sur la base d'un piquetage réalisé par le bureau d'études de la Ville de Morlaix, la Ville de Morlaix et la société Cardinal Participation se sont accordées sur les emplacements souhaités et leurs surfaces approximatives.

Un géomètre sera prochainement mandaté pour déterminer les superficies définitives des emprises dans le cadre de la division foncière.

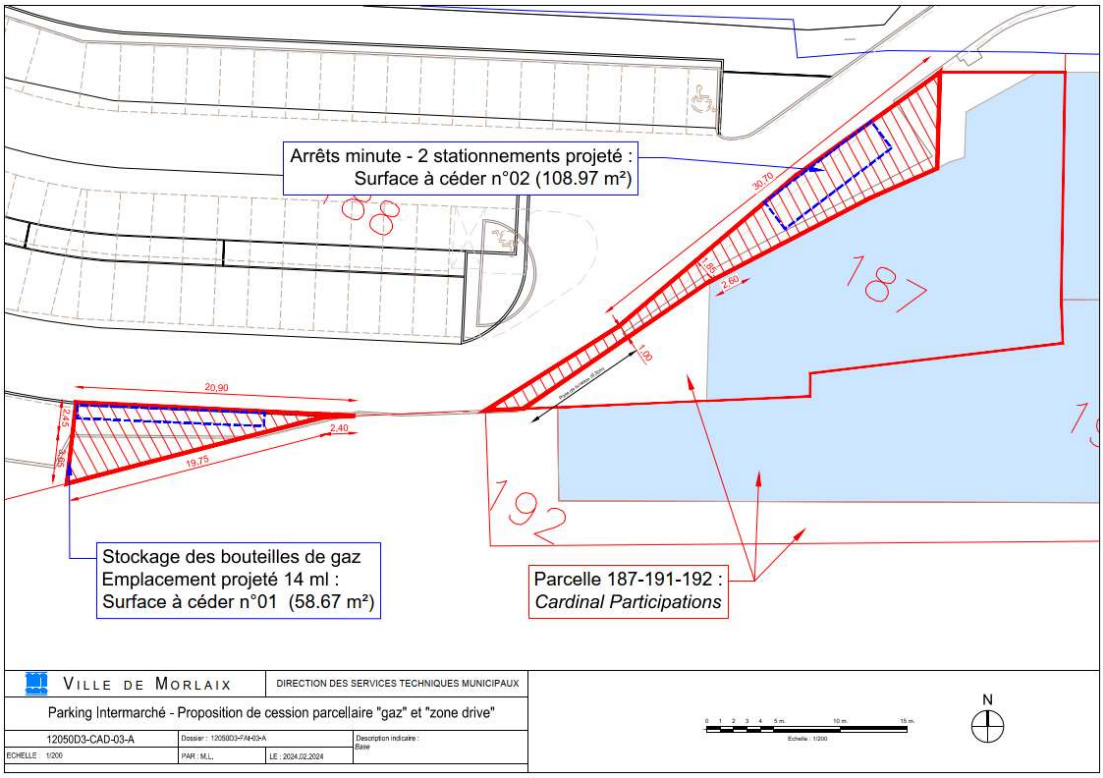
3. Justification de son aliénation – projet

La société Cardinal Participation est propriétaire des parcelles cadastrées section BE 187, 189, 191 et 192 sur lesquelles est implanté le magasin Intermarché.

Tel qu'explicité dans la première partie, au terme des travaux d'aménagement que la Ville de Morlaix a fait réaliser sur le parking situé rue de Brest, les deux emprises issues du domaine public communal permettront à la société Cardinal Participation :

- pour l'emprise n° 1 : de créer des emplacements de stationnement minute affectés au « drive »

- pour l'emprise n° 2 : de relocaliser la station de bonbonnes de gaz précédemment implantée sur les parcelles cadastrées section BE n°193 et 196.



4. Justification d'une enquête publique

Les deux emprises, à usage de voirie ou assimilé font à ce titre partie du domaine public communal.
N'étant plus affectées à l'usage du public, leur déclassement est nécessaire préalablement à leur cession.

Conformément aux dispositions de l'article L141-3 du Code de la voirie routière, dans la mesure où ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, une enquête publique est nécessaire.

5. Estimation financière

La commune a sollicité l'avis du Domaine pour l'évaluation des emprises à céder. L'inspecteur du Domaine a rendu un avis en date du 10 janvier 2024 avec une évaluation à 25 € HT/ m².
L'avis précise néanmoins :
« Cependant, il est rappelé que le comblement des cuves de l'ancienne station-service incombera à la Ville. En outre, les travaux d'aménagement du parking participeront à l'embellissement du site et favoriseront une meilleure circulation aux abords du magasin, ce dont bénéficiera le Groupe Mousquetaires. Un échange foncier sans soulte peut donc se justifier. »

L'opération d'aménagement par la Ville bénéficiant largement aux exploitants du magasin Intermarché, l'opération d'échange apparaît équilibrée.

En effet, les contreparties pour Intermarché sont à prendre en compte, au-delà des considérations de surfaces.
Les exploitants d'Intermarché ont été associés au projet d'aménagement dès le départ pour tenir compte de leurs besoins et souhaits. Les nouveaux aménagements vont valoriser le site et augmenter la capacité de stationnement bénéficiant directement à la clientèle.

Il a donc été convenu que l'échange foncier se ferait sans soulte, de sorte que la valeur des parcelles acquises soit identique à celle des parcelles cédées.

II – Contexte juridique

1. Contexte de l'enquête : le cadre législatif et réglementaire

L'article L 1311-1 du code général des collectivités territoriales pose le principe d'inaliénabilité et imprescriptibilité des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales.

L'article L 2141-1 du code général des propriétés des personnes publiques prévoit qu' : « *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.* »

L'article L 141-3 du code de la voirie routière précise que : « *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. »

2. Modalités de l'enquête publique préalable

Elles sont régies par les articles L 134-1 et L 134-2, et les articles R 134-3 à R 134-35 du code des relations entre le public et l'administration.

L'article L 134-1 de ce code précise que *« 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. »*

L'article L 134-2 du même code indique que :« *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*. »

Les articles R 141-4 à R 141-10 du code de la voirie routière détaillent la procédure d'enquête.

2.1 Information du public

Au minimum 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique :
- un arrêté municipal est affiché en mairie. Aux termes de cet arrêté sont fixés : l'objet de l'enquête, la désignation du commissaire enquêteur, les dates de l'enquête ainsi que les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur,
- un avis est publié dans deux journaux d'annonces légales et affiché en mairie, sur le site internet de la Ville, et sur trois panneaux d'affichage, à savoir à l'entrée du parking rue de Brest et sur chacune des deux emprises concernées.

2.2 Déroulement de l'enquête

La durée de l'enquête est de 17 jours, du lundi 28 octobre 2024 à 9 heures 00 au mercredi 13 novembre 2024 à 17 heures 00.
Monsieur Jean-Luc PIROT a été désigné par le Maire en qualité de commissaire enquêteur sur une liste établie par le Préfet du Département.

Le dossier d'enquête publique est disponible en format papier à l'Hôtel de Ville et accessible sur le site internet *www.ville.morlaix.fr*.

Pendant cette période, les observations formulées par le public sont recueillies dans un registre spécialement ouvert par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public en mairie, aux jours et horaires suivants :
- le lundi 28 octobre 2024, de 09 heures 00 à 12 heures 00.
- le mercredi 13 novembre 2024, de 14 heures 00 à 17 heures 00.

Les observations ou propositions devront être adressées par courrier en mairie : Place des Otages - BP 47125 - 29671 Morlaix Cedex et pourront également être envoyées par courriel à l'adresse : contact@ville.morlaix.fr

Ces observations ou propositions adressées par courrier ou par courriel seront annexées au registre d'enquête publique.

2.3 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier

transmet au Maire dans un délai d'un mois le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées.

3. Formalités après enquête

Au vu des résultats de l'enquête publique, le conseil municipal pourra, en tenant compte du rapport transmis au Maire par le commissaire enquêteur, décider du déclassement de l'emprise du domaine public les parcelles concernées pour procéder à leur aliénation.

III – Décisions administratives

1. Délibération du Conseil Municipal de mise à l'enquête en date du 14 décembre 2023

2. Arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 25 septembre 2024

3. Avis d'enquête publique