



**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DES ESPACES COMMUNS
DU PÔLE MÉDICO-COMMERCIAL LAGRANGE**

*Conformément aux dispositions du Code de la voirie routière
(articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10)*

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTICE EXPLICATIVE



ENQUÊTE PUBLIQUE du 19 février 2026 au 5 mars 2026

SOMMAIRE

I. OBJET DE L'ENQUETE.....	3
II. CONTEXTE DU PROJET.....	3
III. TEXTES REGLEMENTAIRES.....	5
IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
V. ANNEXES.....	8

I. OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique porte sur le déclassement d'une partie de l'espace vert commun du Pôle Médico-Commercial LAGRANGE, non cadastré, d'une superficie de 328 m².

La commune envisage de céder cette emprise de terrain à un promoteur immobilier en vue de la construction d'un bâtiment à usage commercial au rez de chaussée (superette et laverie automatique) et à usage tertiaire à l'étage.

Cet espace est nécessaire en vue d'édifier les places de stationnement liées au projet.

Le montage retenu pour permettre la réalisation de ce projet est le suivant :

1. La commune procède au déclassement de l'emprise de l'espace vert après enquête publique et avis du commissaire enquêteur ;
2. La commune procède en parallèle à la division parcellaire permettant de ne vendre que l'emprise concerné par le projet de superette et de logements ;
3. La commune délibère sur le déclassement effectif de l'espace ;
4. La commune cède le terrain au promoteur immobilier en charge de la réalisation du projet.

La présente enquête publique a pour objet de rendre possible la réalisation du projet de construction d'un bâtiment à usage commercial au rez de chaussée (superette et laverie automatique) et à usage tertiaire à l'étage en déclassant une partie des espaces verts publics du Pôle Médico-Commercial LAGRANGE.

II. CONTEXTE DU PROJET

Description du site

Le projet immobilier se situe sur la parcelle AC n° 12, composant le LOT n° 1 du Pôle Médico-Commercial LAGRANGE, à l'intersection de la Route de Maremne et de la Rue de la Battère.

L'emprise, objet de la présente enquête publique, est en nature d'espace vert commun lié au lotissement.



Photo aérienne du site



Photos du site



III. TEXTES REGLEMENTAIRES

L'emprise de la parcelle est un espace vert public ceinturant le LOT de lotissement et bordant la Route de Maremne. Elle est donc affectée à l'usage direct du public.

Le domaine public étant par principe inaliénable, ce terrain doit être déclassé avant toute cession. La procédure se réalise en 2 étapes :

- le bien doit faire l'objet d'une désaffectation,
- un acte juridique de déclassement doit être pris après enquête publique.

Les textes législatifs et réglementaires liés à la présente procédure d'enquête publique sont regroupés ci-après :

1. Dispositions afférentes au Code Général des Collectivités Territoriales

Concernant les attributions du maire exercées au nom de la commune, l'article L.2122-21 modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – article 157 stipule que :

« Sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif de l'Etat dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier :

1° De conserver et d'administrer les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits ; »

Concernant les propriétés relevant du domaine public, l'article L.1311-1 modifié par Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 – art.3 JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er juillet 2006 pose le principe suivant :

« Conformément aux dispositions de l'article L.3111-1 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 du même code. »

2. Dispositions afférentes au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Concernant la sortie des biens relevant du domaine public, l'article L.2141-1 stipule que :

« 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. »

3. Dispositions afférentes au Code de la voirie routière

Concernant la définition du domaine public routier, l'article L.111-1 modifié par la loi n°2015-991 du 7 août 2015 – article 19 pose le principe suivant :

« 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. »

Concernant le déclassement du domaine public routier, l'article L.141-3 modifié par Ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 – art 5 stipule 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.

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. »

Concernant le déroulement de l'enquête publique relative au déclassement des voies communales : L'article R.141-4 créé par Décret 89-631 1989-09-04 JORF 8 septembre 1989 donne les précisions suivantes :

« 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. »

Les articles R.141-5 à R.141-10 créés par Décret 89-631 1989-09-04 JORF 8 septembre 1989 régissent le déroulement de l'enquête publique.

4. Dispositions afférentes au Code des relations entre le public et l'administration

L'enquête publique visée dans les articles précités relève du code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L.134-1 et 2, R.134-3 à R.134-32. A ce titre, l'étude d'impact visée à l'article R141-6 du code de la voirie routière n'est pas requise dans la composition du présent dossier.

IV. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La procédure d'enquête publique se déroule de la manière suivante :

1. Lancement de l'enquête et information du public

Par arrêté du 29 janvier 2026, Monsieur le Maire de SAUBUSSE a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement d'une partie des espaces verts composant le Pôle Médico-Commercial LAGRANGE non cadastré (voir plan parcellaire en annexe), en vue de la cession de ladite emprise à un promoteur immobilier spécialisé dans la construction d'un bâtiment à usage commercial au rez de chaussée (superette et laverie automatique) et à usage tertiaire à l'étage.

Cet arrêté précise 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. Il désigne un commissaire enquêteur choisi sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires-enquêteurs pour le département des Landes.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie de SAUBUSSE, sur le panneau extérieur de la mairie et sur le lieu concerné par la présente procédure de déclassement, le 3 février 2026.

En complément à la publicité indiquée ci-avant, un avis d'enquête publique a également été :

- Publié sur le site Internet et sur l'application de la commune,
- Affiché sur les différents panneaux d'informations municipales,
- Affiché sur les lieux concernés par la présente procédure de déclassement,
- Publié dans deux journaux habilités à publier les annonces légales dans le département des Landes.

Ces modalités ont pour objectif de permettre au public d'être informé de l'enquête et des modalités de son déroulement.

2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique aura lieu du 19/02/2026 au 05/03/2026 inclus.

Elle est ouverte en Mairie de SAUBUSSE, sise 100 Route de Maremne, 40180 SAUBUSSE, aux jours et horaires d'accueil du public :

- les lundi, mercredi et vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h15,
- les mardi et jeudi, de 13h à 18h15,

Afin que le public puisse en prendre connaissance et faire enregistrer ses observations éventuelles.

Le dossier d'enquête publique comprend le registre d'enquête, la notice explicative, le plan de situation et le plan cadastral, présentation du projet, liste des propriétaires du pôle ainsi que leurs avis, l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête publique, la copie des avis publiés dans les deux journaux d'annonces légales, et l'attestation d'affichage pour les différentes mesures de publicité.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Les observations du public peuvent également être adressées :

- Par courriel à l'adresse suivante : mairie@saubusse.fr,
- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur : Monsieur GRANGER Cédric à l'adresse suivante : Mairie de SAUBUSSE, 100 Route de Maremne, 40180 SAUBUSSE.

Pour être recevables, ces observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

Le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier d'enquête publique par voie dématérialisée sur le site Internet de la commune de SAUBUSSE : www.saubusse.fr

Monsieur GRANGER Cédric a été désigné commissaire enquêteur et assurera le temps de l'enquête les deux permanences suivantes en mairie de SAUBUSSE :

- Le samedi 21/02/2026 de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 25/02/2026 de 15h00 à 18h00,

3. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels éventuellement reçus sont joints au registre.

Dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées et avis. Ce rapport est laissé à la disposition du public pour une durée minimale d'un an, en Mairie de SAUBUSSE, aux jours et heures d'ouverture habituels, et en ligne sur le site Internet de la commune.

Le Conseil municipal pourra alors se prononcer, après désaffectation du site, sur le déclassement d'une des espaces verts du Pôle Médico-Commercial LAGRANGE (voir plan cadastral en annexe), en vue de la cession de ladite emprise à un promoteur immobilier spécialisé dans la construction d'un bâtiment à usage commercial au rez-de-chaussée (superette et laverie automatique) et à usage tertiaire à l'étage.

V. ANNEXES

1. Arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de déclassement d'une partie des espaces verts du Pôle Médico-Commercial LAGRANGE et nomination d'un commissaire enquêteur
2. Avis d'enquête publique
3. Registre
4. Plan de situation
5. Plan cadastral repérant la division
6. Présentation du projet (plans et visuels)
7. Liste et avis des colotis
8. Publicité :
 - a. Avis JO n° 1 en date du 03/02/2026
 - b. Avis JO n° 2 en date du 03/02/2026
 - c. Certificat d'affichage