



COMMUNE DE LAMORLAYE

24 Rue du Général Leclerc

60260 LAMORLAYE

Tel : 03 44 21 64 00

Déclassement anticipé du domaine public de la parcelle BY n°71 sise 12 rue de la Libération à LAMORLAYE (aire de stationnement).

Articles L141-3 à L141-7 et R141-4 à R141-10 du Code de la voirie routière
Articles L134-1 et L134-2 du Code des relations entre le Public et l'Administration

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



ENVIR'EAU Conseils

67 Grande Rue

92380 GARCHES

p.mercier@envireau-conseils.com

www.envireau-conseils.fr

SEPTEMBRE 2025



Table des matières

1-	Contexte et localisation de la parcelle BY n°71.	3
2-	Description des caractéristiques de la parcelle BY n°71.	5
3-	Parcelle BY n°71 : Contexte lié à l'urbanisme.	8
4-	Caractéristiques du projet envisagé sur la parcelle BY n°71	11
5-	Contexte réglementaire.	12
6-	Les principales incidences environnementales du projet hôtelier suite à la cession avec déclassement-désaffectation.	15
7-	Planning prévisionnel.	16

1- Contexte et localisation de la parcelle BY n°71.

La commune de LAMORLAYE a acheté, en juillet 2021, sur son territoire, un ancien garage automobile d'une surface commerciale de 720 m², situé 12 Avenue de la Libération. Ce terrain cadastré BY n°71, d'une contenance de 2 753 m², a été acquis par la commune dans le but de démolir les bâtiments existants et de maîtriser le foncier en réalisant, dans un premier temps, un espace de stationnement public, mais en gardant la maîtrise foncière pour un possible projet de restructuration à terme le long de l'avenue de la Libération.

La démolition de l'ancien garage a été autorisée en octobre 2021 via le permis de démolir n° PD 060 346 21 T 0007. Le terrain est depuis utilisé comme une aire de stationnement ouverte au public. Il s'agit d'un terrain à bâtir, actuellement classé en zone UD au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Le terrain constitue à ce jour une charge d'entretien pour la commune.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La loi n°2021-1104 Climat et Résilience du 22 août 2021 renforce cet objectif en luttant contre l'artificialisation des sols. Ces lois imposent aux collectivités d'analyser les capacités de densification urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans ce contexte, la commune de LAMORLAYE identifie l'aire de stationnement actuelle, qui s'inscrit dans un tissu urbain, le long d'un axe majeur de circulation, comme pouvant accueillir une opération urbaine et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (renouvellement urbain).

La parcelle BY n°71 qui s'inscrit sur la commune de LAMORLAYE le long de l'avenue de la Libération est localisée dans les **figures 1 et 2** ci-après. Le terrain est actuellement nu et donne sur la rue de la Libération. Il s'insère dans un ensemble bâti comme le montrent les photographies du site localisées dans la **figure 2** page suivante.



Figure 1 : Localisation de la parcelle BY n°71 sur le territoire communal. Source Géoportail

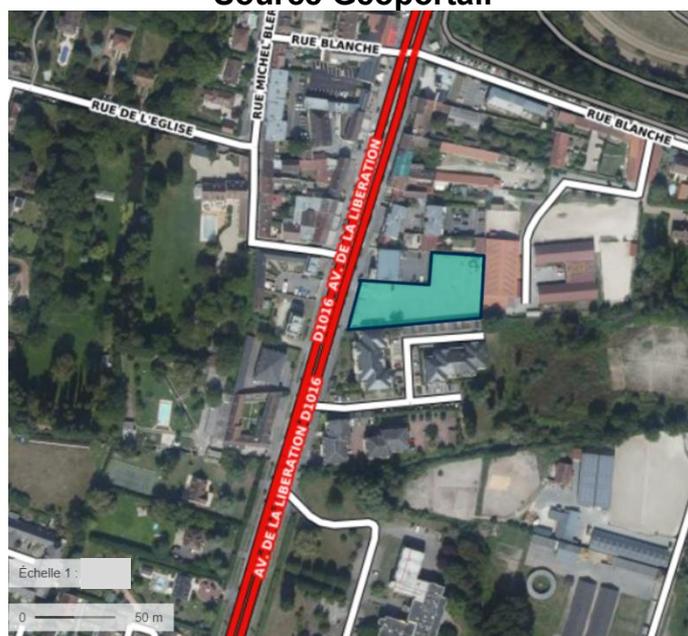
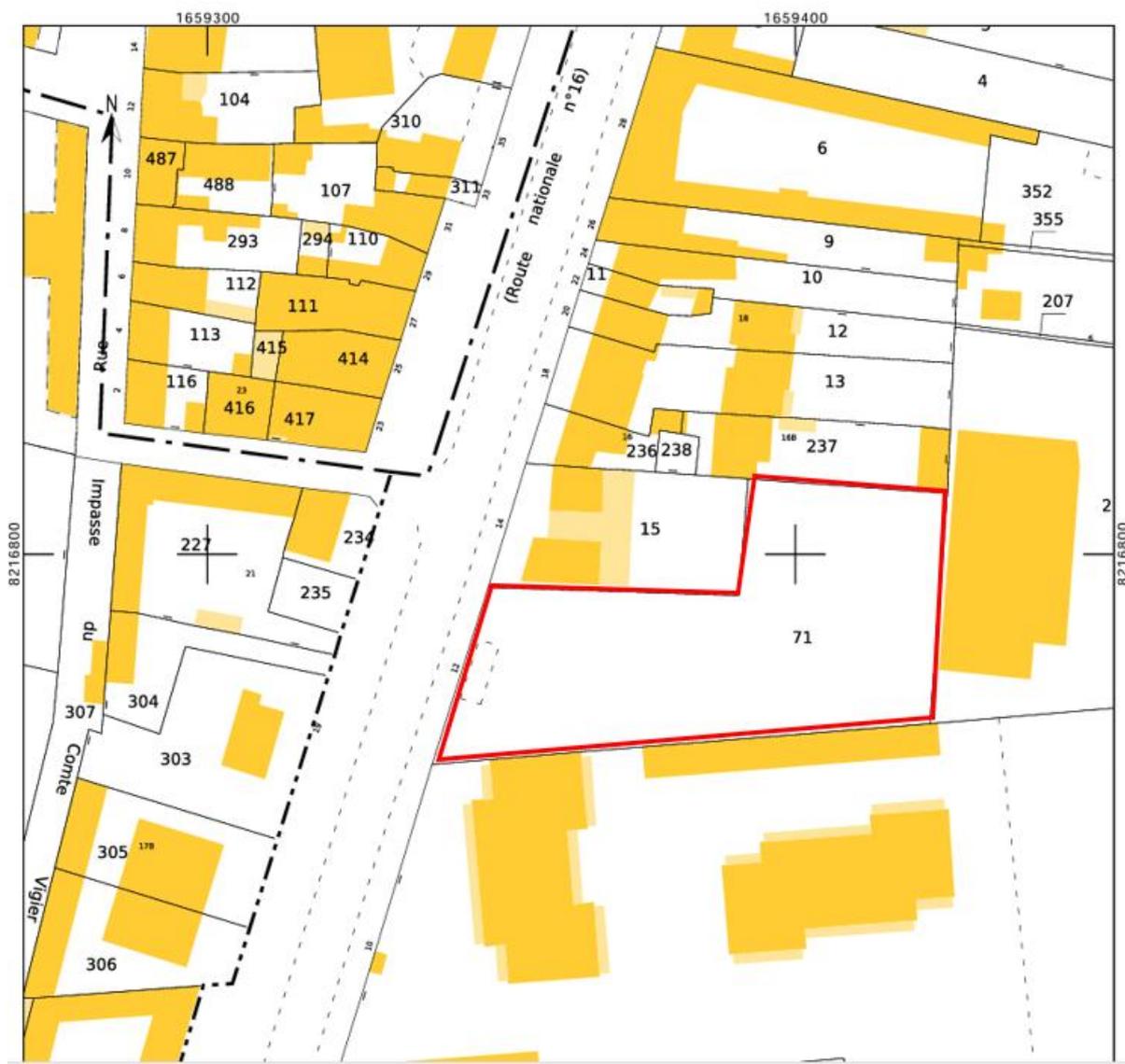


Figure 2 : Localisation détaillée de la parcelle BY n°71 sur le territoire communal. Source Géoportail

2- Description des caractéristiques de la parcelle BY n°71.

Le plan cadastral présenté dans la **figure 3** ci-après permet de localiser la parcelle n°71 en section BY. Le terrain est actuellement nu et revêtu (enrobé-stabilisé) et donne sur la rue de la Libération. Il n'est pas végétalisé. Il s'insère dans un ensemble bâti comme le montrent les photographies du site localisées dans la **figure 4** page suivante. Il est entièrement délimité par les murs des bâtiments voisins et des clôtures.



**Figure 3 : Localisation de la parcelle BY n°71. Extrait du plan cadastral.
Source : Cadastre.gouv.fr**



Figure 4 : Vue aérienne du site avant la démolition du garage et localisation des prises de vues de la parcelle BY n°71. Source Géoportail.

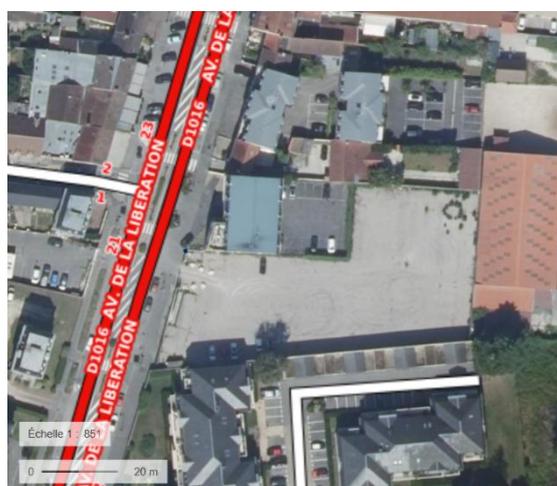


Figure 5 : Vue aérienne du site après démolition du garage. Source Géoportail



Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



Photographie 4

Photographies du site après démolition du garage

3- Parcelle BY n°71 : Contexte lié à l'urbanisme.

D'après le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAMORLAYE approuvé le 04 octobre 2023, la parcelle BY n°71 se situe en zone UD. Elle s'inscrit donc en zone urbaine constructible.

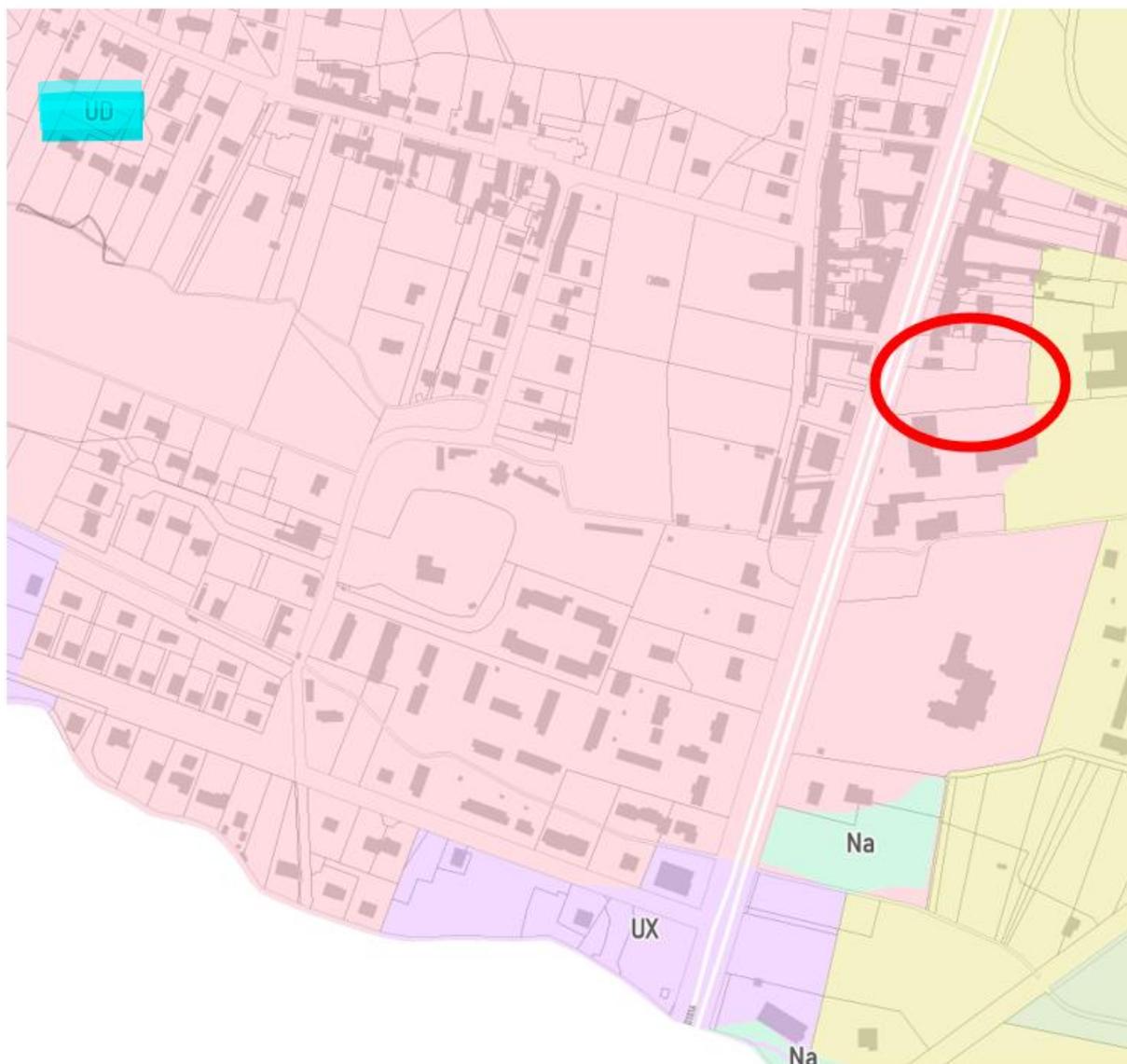


Figure 6 : Extrait du PLU de la commune de LAMORLAYE approuvé le 04 octobre 2023

Le règlement de la zone UD autorise la construction d'habitations, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que de bureaux et centres de congrès et d'exposition. Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les hôtels y sont autorisés.

Les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites issues du règlement du PLU sont présentées page suivante :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions particulières ou interdites

Destinations	Sous-destinations	Destinations interdites / autorisées	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m ² ,
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtels	Autorisé	
	Autre hébergement touristique	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Autorisé	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	

Figure 7 : Extrait du règlement de la zone Ud du PLU de la commune de LAMORLAYE.



On constate au regard de la figure 7 page précédente que les hôtels et la restauration sont autorisés en zone UD.

Le règlement de la zone UD prévoit notamment :

- Une implantation des constructions en recul de 3 m par rapport aux voies et en recul de 5 m par rapport à la RD 1016. La règle alternative permet de s'implanter en ne respectant pas la marge de recul sauf vis-à-vis de la RD 1016 (Avenue de la Libération).
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 m minimum de la limite séparative. La règle alternative prévoit que les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est non règlementée.
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% mais la règle alternative ne fixe pas de règles pour les constructions à destination de l'hôtellerie
- La hauteur des constructions n'est pas limitée du fait de l'existence d'un document graphique qui permet de déroger à la règle.

Considérant les éléments du règlement de la zone UD exposés ci-dessus, certaines caractéristiques du projet envisagé pourraient nécessiter d'adapter ou de préciser le contenu du règlement de la zone UD en procédant à une modification ou une révision du PLU de la commune.

4- Caractéristiques du projet envisagé sur la parcelle BY n°71

La cession de la parcelle BY n°71 concernée par la présente procédure de déclassement anticipé 12 rue de la Libération a pour objectif de permettre à la commune de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en autorisant la réalisation d'une opération urbaine pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de construction dans le tissu urbain existant afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette cession permettra également d'alléger la charge liée à l'entretien du terrain.

Un avis établi par la Direction Générale des Finances Publiques - Pôle Evaluation Domaniale de Beauvais- a été obtenu en date du 24 juillet 2024 fixant le prix de cession du terrain à bâtir, parcelle BY n°71, d'une contenance totale d'environ 2 753 m² au prix de 880 000 € assorti d'une marge de négociation de 10%.

La commune a choisi de vendre de gré à gré le terrain nu au groupe DUCHER, celui-ci ayant fait une proposition d'achat au prix de 900 000 € net vendeur, conforme à l'avis domanial.

Le projet présenté par le groupe DUCHER consiste en la création d'un ensemble immobilier à destination de commerces et d'activités de services composé d'un hôtel 3 étoiles de 78 chambres et d'un restaurant pour une surface totale de plancher de 4 669 m² environ dans le respect de la volumétrie et du tissu urbain existant.

5- Contexte réglementaire.

Lorsqu'une commune souhaite céder des biens appartenant à son domaine public, elle doit au préalable les déclasser, par une délibération du conseil municipal. Or pour pouvoir être déclassés, ceux-ci ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables et obligatoires à la cession des biens. La désaffectation nécessiterait donc la fermeture effective de l'aire de stationnement concernant la parcelle BY n°17, afin d'en empêcher l'usage, puisque la désaffectation doit être réelle et matérielle pour pouvoir être prononcée avant le déclassement et la cession.

La fermeture pour déclassement empêcherait les riverains de bénéficier de l'aire de stationnement entre la délibération du conseil municipal autorisant Monsieur Le Maire à signer une promesse de vente et le début effectif des travaux. Le délai entre cette délibération et le début des travaux est estimé à environ 1 an et demi.

L'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) permet aujourd'hui aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens appartenant au domaine public afin de poursuivre la procédure de cession sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement et ainsi permettre aux usagers de pouvoir bénéficier du domaine public le plus longtemps possible.

Il est donc apparu judicieux d'engager cette procédure de déclassement anticipé qui permet de laisser accessible au public le parking, au-delà de la signature de la promesse de vente jusqu'au début effectif des travaux.

La désaffectation effective interviendra juste avant l'ouverture de chantier, conformément à l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Étant donné que la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, cette durée est fixée au plus tard dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

L'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 Avril 2017 que :

« 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 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. »

« 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. »

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, et qui ne pourra excéder six ans. Ce délai permettra aux projets d'aménagement et de construction d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal devra donc prévoir les conditions de cette résolution.

- Les inconvénients de la procédure.

L'acte de déclassement fixe le délai dans lequel la désaffectation doit avoir lieu à 6 ans maximum, avec pour conséquence la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. L'acte de vente du foncier communal devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, d'une éventuelle résolution. Cependant la résolution de la vente de plein droit implique, pour la collectivité, le remboursement à l'acquéreur du prix de la vente et par conséquent le provisionnement pour risque du montant de la vente jusqu'à la désaffectation effective.

Par ailleurs, la ville de LAMORLAYE ne sera redevable d'aucune pénalité ni de dommages et intérêts ni d'intérêt quelconque ni indemnité. Il n'y a donc pas lieu d'inscrire une provision comptable dans ce cas.

Les inconvénients de la résolution de la vente seraient également, pour la collectivité, la perte financière des dépenses déjà engagées. Le déclassement et le projet urbain qui y est lié n'engendrent aucune autre dépense que celles liées à la présente procédure de déclassement elle-même à savoir les frais d'organisation de l'enquête publique (frais de publication, indemnités du commissaire enquêteur...).

- Les avantages de la procédure.

Comme il a été 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 du public.

L'avantage lié au déclassement anticipé permet à la commune de Lamorlaye de vendre le terrain au Groupe DUCHER, représenté par son directeur, alors même que l'emprise de la parcelle est encore affectée au service public. L'opérateur pourra ainsi commencer à mettre en œuvre les différentes phases d'aménagement. Les avantages de ce déclassement anticipé et de cette désaffectation différée permettent de conserver temporairement le parking pour les riverains du quartier. La suppression à terme du parking pour réaliser un hôtel-restaurant n'a pas d'incidence sur l'offre de stationnement de la rue de la Libération et notamment pour les commerces compte-tenu que cette offre est actuellement suffisante le long de cette voie. Il n'est pas prévu de mesure visant à compenser la fermeture du parking.

Dans le cadre de la présente procédure, le conseil municipal de la commune de LAMORLAYE a, dans sa délibération n° 50 en date du 25 septembre 2024, approuvé la cession au groupe DUCHER de la parcelle BY n°71 au prix de 900 000 € net vendeur (**annexe 1**) et autorisé le groupe DUCHER à déposer le permis de construire dans l'attente de la signature de l'acte authentique. Il a également autorisé Monsieur le Maire de LAMORLAYE à signer la promesse de vente et l'acte authentique à venir sous réserve de déclassement de la parcelle appartenant au domaine public avant la signature de l'acte authentique de cession.

Par ailleurs, le conseil municipal de la commune de LAMORLAYE a, dans sa délibération n° 27 en date du 19 Mars 2025 (**annexe 2**),

- retenu le principe du déclassement par anticipation avec une désaffectation différée à 6 ans maximum pour l'emprise d'une superficie de 27a 53ca correspondant à la parcelle BY n°71 sise 12 rue de la Libération à LAMORLAYE
- Fixé la date de désaffectation de la parcelle BY n°71 concernée au plus tard le 19 Mars 2031.

- Autorisé le lancement de l'enquête publique relative au déclassement anticipé de la parcelle BY n°71 sise 12 rue de la Libération à LAMORLAYE.

A cette délibération a été annexé une étude d'impact est réalisée en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

6- Les principales incidences environnementales du projet hôtelier suite à la cession avec déclassement-désaffectation.

Les principales thématiques liées aux incidences environnementales du projet sont :

- Sur le milieu physique.

Le projet ne présente pas d'incidences particulières sur la morphologie du terrain. Celui-ci est plat et ne nécessite pas de remblais-déblais. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement existant rue de la Libération. Les eaux pluviales seront régulées et rejetées dans le réseau existant d'eaux pluviales.

- Sur les milieux naturels et la biodiversité.

Le projet est situé en zone urbaine et n'affecte pas les milieux naturels et couloirs de biodiversité. Il ne concerne pas les sites NATURA 2000. La création d'un jardin arboré permettra de maintenir un minimum de biodiversité et l'accueil de l'avifaune locale.

- Sur les paysages.

Le projet est conçu de façon à s'intégrer au bâti existant. Il fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée par un architecte qualifié. L'insertion du projet dans le site sera particulièrement soignée (façades, clôtures, toitures...)

- Sur les ressources.

Le projet nécessitera une alimentation et une consommation en eau potable. Il générera également une consommation énergétique. Des dispositions seront envisagées dans le cadre du projet afin de préserver la ressource en eau (stockage et usage de l'eau de pluie notamment pour l'arrosage) et de réduire la consommation énergétique.

- Sur les risques

Le projet est situé en zone urbaine constructible en dehors des principales zones de risque. Les principales contraintes sont liées à une remontée possible du niveau de la nappe superficielle.

- Sur les nuisances et pollutions

L'activité projetée située en zone urbaine est compatible avec le règlement de la zone UD et ne génère pas de nuisances et pollutions particulières pour le voisinage.



7- Planning prévisionnel.

Le planning, pouvant évoluer en fonction des aléas, est le suivant :

Mars 2025 :

Délibération décidant du principe de la désaffectation différée de l'emprise et autorisant le lancement de l'enquête publique en vue du déclassement anticipé.

Septembre-octobre 2025 :

Arrêté d'ouverture d'enquête publique pour déclassement de la parcelle BY n°71

Septembre- Octobre 2025 :

Enquête publique (15 jours minimum)

Novembre 2025 :

Rapport et conclusions du Commissaire-enquêteur PV de clôture de l'enquête

Décembre 2025 :

Délibération prononçant le déclassement anticipé de l'emprise

1^{er} Trimestre 2026

Cession de la parcelle par acte authentique

Au plus tard- Mars 2031

Désaffectation de l'emprise

Les travaux pourront être engagés à la suite immédiate du constat de la désaffectation du parking.



ANNEXES



Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal de LAMORLAYE n° 50 en date du 25 septembre 2024



Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal de LAMORLAYE n° 27 en date du 19 Mars 2025.