

Ville de La MEZIERE
Département d'Ille et Vilaine

Déclassement d'une partie du domaine public communal

Place Montsifrot

Maitre d'ouvrage : Mairie de La MEZIERE



Enquête publique

Du mercredi 17 novembre au Mercredi 1 décembre 2021

Prescrite par arrêté de M. le Maire en date du 22 octobre 2021

Conclusions & Avis
du Commissaire Enquêteur

2/2

Avis remis au Maître d'ouvrage le : 07/12/2021



Gérard BESRET
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	Rappel du projet et proposition	3
1.1	Nature et objet de l'enquête.....	3
	Le projet.....	3
1.2	Proposition de la ville de LA MEZIERE	4
2	Conclusion du commissaire enquêteur	8
2.1	Sur le déroulement de l'enquête	8
2.2	Climat de l'enquête	8
2.3	Sur l'aspect juridique du dossier	8
2.4	Synthèse des observations reçues pendant les permanences et sur le registre d'enquête.	8
2.5	Sur le projet	10
3	avis motivé du commissaire enquêteur :	11

1 RAPPEL DU PROJET ET PROPOSITION

1.1 NATURE ET OBJET DE L'ENQUETE

En 2020, l'actuelle municipalité a été alertée sur la **situation préoccupante** de la maison médicale, située rue de Montsifrot, appartenant à la SCI MACERIA MEDICA : le bâtiment n'est plus satisfaisant pour que les praticiens puissent travailler dans de bonnes conditions. D'une part les locaux ne répondent plus aux nouvelles pratiques médicales (développement de la téléconsultation, prise de rdv en ligne, cabinets partagés, accès indépendants) et d'autre part ils sont énergivores et ne garantissent donc pas un confort thermique aux utilisateurs.

Ces contraintes concourent à une perte d'attractivité de l'actuelle maison médicale qui a déjà perdu plusieurs praticiens ces dernières années. Alertée sur le risque de fermeture de la structure, **la municipalité a fait du maintien de la maison médicale l'une de ses priorités.**

Partant de ce constat, des dynamiques de mobilisation et de coopération se sont donc nouées entre les élus et les professionnels de santé.

LE PROJET

La commune de la Mézière, en sa qualité de propriétaire de la Place Montsifrot a lancé en partenariat avec la SCI MACERIA MEDICA, propriétaire de la parcelle AC n°154, une consultation de promoteurs. L'objet était de retenir un opérateur porteur d'un projet de qualité et répondant au mieux aux attentes et aux objectifs communs de la Commune et de la SCI MACERIA MEDICA.

Aussi, le projet retenu proposé par la société Vinci Immobilier et la société LBI porte sur la construction de 2 nouveaux bâtiments pour une surface de plancher totale d'environ 2600 m².

Au sud de la place se trouve une emprise constructible d'environ 800 m², correspondant aux parcelles cadastrées AC559p et AC161p ainsi qu'un collectif de 2 étages + combles.

A l'ouest et à l'est de la place se situent des pavillons ainsi que la résidence seniors HELENA inaugurée le 15 octobre 2021.

La Place Montsifrot comporte actuellement 45 places de stationnement ainsi que 2 places réservées à la borne de recharge de véhicules électriques, une station vélopartage ainsi qu'un boulodrome.

Concernant la maison médicale actuelle, elle comprend une zone de stationnement pour les professionnels de santé (environ 5 places) ainsi qu'un parking de 8 places réservées à la patientèle. A noter que cette dernière utilise également la place Montsifrot.

L'emprise concernée par la présente enquête publique (340 m²) de déclassement anticipé comprend :

- 4 places de stationnement
- 2 places réservées à la borne Béa (recharge de véhicules électriques)
- La station vélopartage

Etat projeté :

Au regard des règles d'urbanisme et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles plusieurs parcelles autour de la place Montsifrot sont concernées par des O.A.P **ce qui en fait un secteur stratégique :**

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) sectorielle n°3 « Montsifrot » - site Nord (emprise délimitée par un trait rouge sur le plan ci-dessous)**

Cette OAP prévoit la programmation suivante :

Bâtiment A : Rez-de-chaussée à vocation strictement médicale ou sociale d'une surface de plancher d'un minimum de 350 m². Les étages peuvent avoir une sous-destination logement.

Bâtiment B : Rez-de-chaussée à vocation médicale ou sociale d'une surface de plancher minimum de 300 m². Le rez-de-chaussée peut avoir une sous-destination logement sur le reste de la surface de plancher du rez-de-chaussée. Les étages peuvent avoir une sous-destination logement. Le linéaire médical / paramédical / social devra se faire côté place de Montsifrot de manière prioritaire.



L'emprise concernée par la présente enquête publique appartenant à la commune, aucune O.A.P ne s'applique à cette portion du parking, la commune en ayant la maîtrise foncière.

Parallèlement, les terrains cadastrés AC559 et AC161 p font également l'objet d'une OAP :

→ **O.A.P n°4 « Montsifrot » - site Sud** (emprise délimitée en rouge) qui prévoit la construction d'un collectif répondant aux critères suivants :

RDC à vocation d'activité tertiaire avec un minimum de 200 m² de surface de plancher pour les activités médicales ou paramédicales.

Réalisation de logements à (aux) l'étage(s) ou d'activités tertiaire



Appréciations du commissaire enquêteur :

Un diagnostic réalisé dans le cadre du Plan de Mobilité Centre Bourg 2020 a montré que ce **parking est actuellement sous utilisé**, avec un taux d'occupation oscillant entre 20 et 40 % aux différents moments de la journée.

Depuis la réalisation de cette étude, une pharmacie a été construite sur la parcelle AC153. La clientèle stationne sur la place Montsifrot mais il convient de préciser que cet établissement possède également son propre parking situé sur l'arrière du bâtiment.

L'organisation spatiale du parking est très consommatrice de surface. Situé en plein centre-ville cette place mériterait une recherche d'optimisation avec un aménagement plus végétal et une circulation piétonne plus sécurisée.

En conclusion :

Un parking sous utilisé, consommateur d'espace et peu sécurisé.

Incidences du projet :

Les accès à cette place seront maintenus, le déclassement d'une partie de l'emprise ne porte pas atteinte aux conditions de circulation.

La communauté de commune de Val d'Ille d'Aubigné, gestionnaire de la station de vélos en libre-service ne souhaite pas renouveler l'expérience en raison de la faible utilisation des vélos mis à disposition.

Les 2 bornes de recharge électrique pour véhicules seront maintenues mais déplacées sur la place.

Le boulodrome situé à l'EST de la place est peu fréquenté du fait de la construction d'un boulodrome en partie couvert près du complexe sportif.

En conclusion :

Conditions de circulation maintenues.

Suppression de la station de vélos non utilisée.

Déplacement sur la place du point de recharge des véhicules électriques.

Suppression du boulodrome.

2 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Dossier tenu à la disposition du public pendant les heures d'ouverture au public à compter du **Mercredi 17 novembre jusqu'au mercredi 1 décembre 2021** à la Mairie de la MEZIERE afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier (sauf les samedis, dimanches et jours fériés) et consigner éventuellement ses observations sur le registre.

L'enquête s'est déroulée sans incident particulier dans le respect de l'arrêté de M. le Maire,

2.2 CLIMAT DE L'ENQUETE

Aucun incident particulier, faible participation du public.

2.3 SUR L'ASPECT JURIDIQUE DU DOSSIER

Le dossier a été instruit dans le respect du code de la voirie routière, des règlements en vigueur et de l'arrêté de Monsieur le Maire.

Le dossier était complet et très compréhensible pour le public

2.4 SYNTHESE DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT LES PERMANENCES ET SUR LE REGISTRE D'ENQUETE.

R = Observation sur registre

C = Courriers et Mails ou courriels

Permanence n° 1 mercredi 17 novembre 2021 (ouverture de l'enquête)

De 9h00 à 11h00

Monsieur CASTEL

Conseiller municipal de 1995 à 2020, s'étonne qu'un terrain communal soit déclassé au profit d'une opération 100% privée fût-elle pour une maison médicale.

Il eût été salubre d'organiser une table ronde avec tous les professionnels de santé.

Le terrain de la pharmacie avait été négocié à 150 €/m², celui pour la future maison médicale ?? alors qu'à proximité un investisseur privé a négocié à 2 ou 3 fois plus cher.

22/11/2021 Mme LECLERC Bénédicte

Pose 3 questions sur le registre :

- 1- Quel prix de négociation ?
- 2- Occupation du parking et politique globale du déplacement sur la commune.
- 3-Organiser une table ronde ?

26/11/2021 Mme LECLERC Bénédicte

Dépose un courrier et attire l'attention de la municipalité sur le manque de places de parking qui s'accroîtra avec la construction du centre médical et le projet de logements près de la Mairie.

Permanence n° 2 mercredi 01 décembre 2021

Aucune visite, aucune observation.

En résumé :

- 2 observations portées sur le registre
- 1 courrier

Appréciations du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de la préparation de ce dossier, il a été précisé au commissaire enquêteur que plusieurs réunions de travail avec les professionnels de santé ont été organisées et ont permis de mettre en place une stratégie financière acceptable permettant ainsi d'intéresser un promoteur immobilier sur l'opération d'une part.

D'autre part, une réunion à l'attention des riverains pouvant être impactés par le projet a été organisée dans le cadre de l'enquête à l'initiative de la municipalité le 23 novembre 2021. Il en est ressorti de cette réunion les observations suivantes :

Les riverains sont :

- Favorables au maintien d'une maison médicale et au développement des offres de soins.
- Inquiets de la hauteur des bâtiments.
- Craignent que leur bien perde de la valeur.

En réponse à ces observations le promoteur s'est engagé à fournir une étude d'ensoleillement.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le projet de construction, mais sur l'intérêt général de l'opération et plus particulièrement sur la cession d'une partie de la place Montsifrot et constate que les riverains sont favorables au maintien d'un centre de santé en centre-ville.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'équilibre financier de l'opération, toutefois l'intérêt général étant de maintenir et développer une maison médicale en centre-ville il appartenait à la municipalité et au maître d'ouvrage de l'opération de trouver le montage financier le plus adapté.

2.5 SUR LE PROJET

La municipalité, au travers de ce projet, vise plusieurs objectifs :

- **Améliorer l'ergonomie du parking** afin de ne pas réduire le nombre de stationnements malgré une place plus restreinte.
- **Offrir un confort de circulation** partagé par tous par la prise en compte des accès aux bâtis existants et futurs autour de la Place, des cheminements piétons et l'accessibilité du site par les personnes à mobilité réduite.
- **Améliorer l'insertion urbaine de la place** par l'aménagement paysager du site

Le projet retenu prévoit l'aménagement de 46 places de stationnement contre 45 places actuellement (2 places pour la recharge de véhicules électriques non comptabilisées).

Schéma de principe :



3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les locaux de l'actuelle Maison médicale **ne répondent plus aux nouvelles pratiques médicales** (développement de la téléconsultation, prise de rdv en ligne, cabinets partagés, accès indépendants) et d'autre part les **bâtiments sont énergivores** et ne garantissent donc pas un confort thermique aux utilisateurs.

Ces contraintes concourent à une **perte d'attractivité de l'actuelle maison médicale** qui a déjà perdu plusieurs praticiens ces dernières années. Alertée sur le risque de fermeture de la structure, la municipalité a fait du maintien de la maison médicale l'une de ses priorités.

Plusieurs scénarii ont été étudiés par les professionnels de médecine dont la rénovation thermique du bâtiment mais cette dernière **n'était pas viable financièrement**. Pour ce faire, **le projet se devait d'être plus ambitieux en incluant la construction de logements** aux niveaux supérieurs sur une emprise plus conséquente.

Cette contrainte était aussi l'opportunité d'élaborer **un projet en renouvellement urbain** qui permette de densifier les constructions autour de la place Montsifrot avec des hauteurs dans la poursuite de celles des immeubles du centre – ville.

Avant d'évoquer mon avis sur le **déclassement d'une partie de la place Montsifrot** il me paraît intéressant de dire quelques mots sur le fondement de la règle énoncée dans **l'article L.141-1 du code de la voirie routière** que nous sommes amenés à citer dans ce type de procédure selon laquelle les voies communales font partie du domaine public de la commune, et **qu'elles sont imprescriptibles et inaliénables**.

Le Droit nous rappelle que le Domaine Public à laquelle appartiennent les voies communales fait l'objet d'une protection particulière rendue indispensable du fait de son affectation au public ou de l'exécution des services publics.

Ce Domaine public doit être protégé non seulement des actions des tiers (dégradations, occupations sans titre ...) **mais aussi des actions de la personne publique** tels que les déclassements de voies communales pouvant conduire à des **aliénations injustifiées**.

Ces deux principes d'**imprescriptibilité et d'inaliénabilité** ont toute leur importance sachant que le DROIT de propriété des personnes publiques est de même nature que le DROIT de propriété du code civil et bénéficie de la même protection constitutionnelle selon laquelle : **« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment »**. (Article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789).

Cette condition de **nécessité publique, légalement constatée**, s'identifie pour le législateur à la **notion d'INTERET GENERAL** sur laquelle le juge exerce un contrôle entier dans le cadre d'un projet.

C'est le fondement retenu par la jurisprudence pour l'application des dispositions de l'article L.141-1 du CVR, c'est-à-dire que l'opération conduisant au déclassement d'une voie communale **REpond A UNE FINALITE D'INTERET GENERAL** pour la commune ou toute autre collectivité, charge à elle d'en justifier dans la présentation de son projet.

Je considère donc que ce projet de déclassement partiel d'une partie de la place Montsifrot **répond bien à une finalité d'intérêt général** et permettra :

- De conserver et conforter un pôle médical en centre-ville.
- De conforter l'offre de soins.
- De valoriser et requalifier un espace qui retrouvera une **notion d'espace public** en centre-ville.
- D'améliorer la sécurité de circulation des piétons et des vélos.

Après avoir examiné le projet et l'ensemble des pièces du dossier ;

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Val d'Ille d'Aubigné.
- Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 22 octobre 2021.
- Vu la réunion avec les riverains organisée par la municipalité le 23/11/2021.
- Vu la faible participation du public.
- Vu les réponses apportées par le Maître d'ouvrage dans le cadre de la préparation de l'enquête.

Après m'être rendu sur place,

Considérant :

- Que le projet **ne sera pas en contradiction avec l'intérêt général** dans le sens où cette cession permet de conserver et conforter en centre-ville un programme mixte Maison de santé, logements et renforcer l'offre de soins.
- Que le nombre de places de parking sera conservé.
- Que les accès et conditions de circulation seront maintenus.
- Que l'enquête s'est déroulée dans le respect de l'arrêté de M. le Maire.
- Qu'aucun incident particulier n'est à relever.

Avis du Commissaire enquêteur :

J'émet un avis favorable sans réserve au déclassement anticipé d'une partie du domaine public communal, en vue de son aliénation, de la place MONTSIFROT.

Le 07/12/2021
Le Commissaire Enquêteur soussigné
Avis comportant 13 pages
BESRET Gérard

Destinataire : Monsieur le Maire de La MEZIERE