

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 Mezière



Enquête publique

Du Mercredi 17 novembre au mercredi 1 décembre 2021
Prescrite par arrêté de M. le Maire en date du 22 octobre 2021

Rapport du Commissaire Enquêteur
1/2

Rapport remis au Maitre d'ouvrage : 07/12/2021


Gérard BESRET
Commissaire enquêteur

1	Présentation – Généralités	3
1.1	Préambule.....	3
1.2	Plan de situation du projet	4
1.3	Nature et objet de l'enquête	4
1.4	Le projet.....	5
1.5	Cadre juridique	6
1.6	Urbanisme	7
1.7	Composition du dossier d'enquête de demande de déclassement.....	7
2	Organisation et déroulement de l'enquête publique	8
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
2.2	Modalités de l'enquête	8
2.3	Publicité et information du public	8
2.4	4 – Rencontre avec le Maître d'Ouvrage.....	9
2.5	Remise du registre d'enquête	9
2.6	Déroulement de l'enquête	9
2.7	Chronologie du dossier.....	9
3	Observations et courriers reçus	10
4	Conclusion.....	11

1 Présentation – Généralités

1.1 Préambule

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.

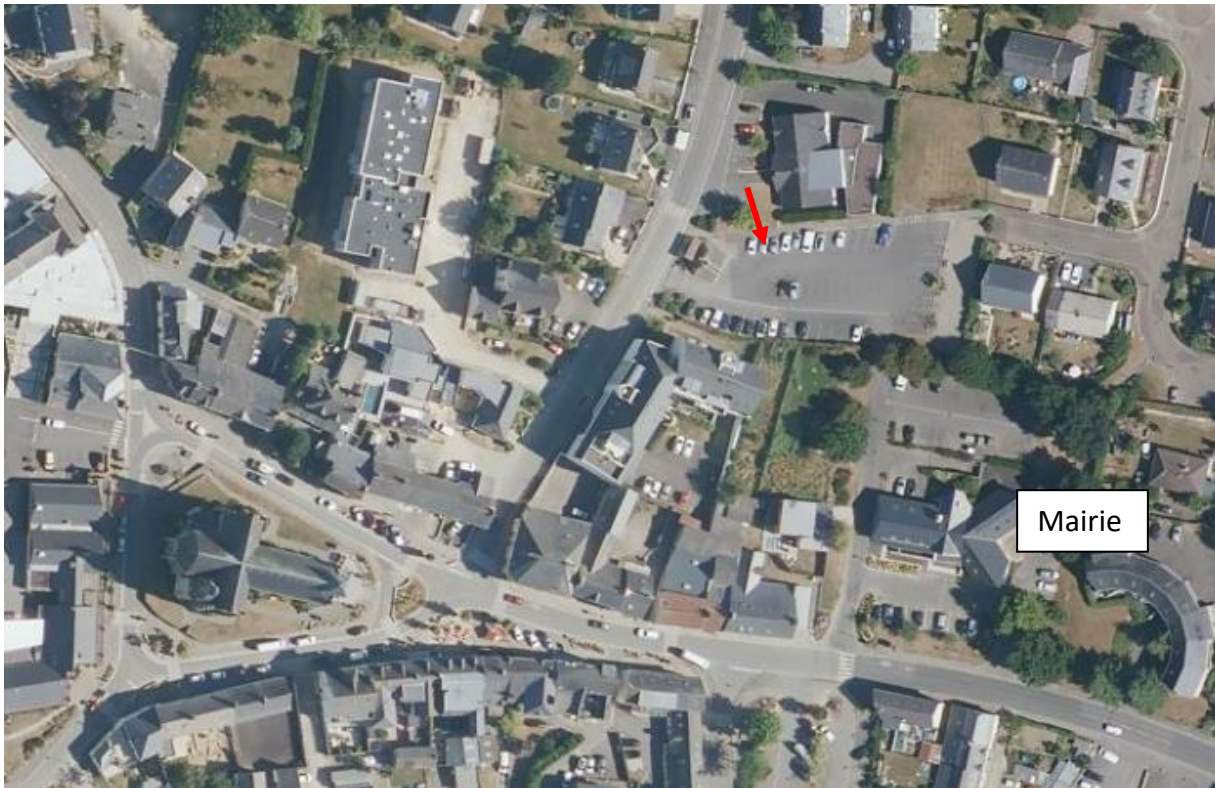
Ces contraintes concourent à une perte d'attractivité de l'actuelle maison médicale qui a déjà perdu plusieurs praticiens ces dernières années. Alertée sur le risque de fermeture de la structure, la municipalité a fait du maintien de la maison médicale l'une de ses priorités.

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

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. Paradoxalement, 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.

La commune a alors identifié une emprise d'environ 340 m² qu'elle accepterait de céder, située à l'ouest de la Place Montsifrot :

1.2 Plan de situation du projet



1.3 Nature et objet de l'enquête

L'emprise à céder pour permettre la réalisation de ce projet appartient au domaine public de la commune. Les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles (article L3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

Pour pouvoir être cédé, il est nécessaire de procéder à un déclassement c'est-à-dire à la sortie du bien du domaine public pour le faire entrer dans le domaine privé communal.

1.5 Cadre juridique

La procédure de déclassement des voies privées ouvertes à la circulation publique est prévue par les articles L141-3 et R141-4 à R141-9 du Code de la Voirie routière.

Cadre réglementaire de la procédure

- Le code général des collectivités locales.
- Le code de la voirie routière article L141-3
- Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP)
- L'arrêté de M. le Maire en date **22 octobre 2021**

Rappel de la procédure de déclassement anticipé :

Le Code Général de la propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et notamment son article L. 31111 indique que « les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités territoriales devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé ».

Par dérogation à cet article et comme le prévoit l'article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la Propriété des Personnes Publiques qui modifie l'article L.2141-2 du CGPPP, « *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.* »

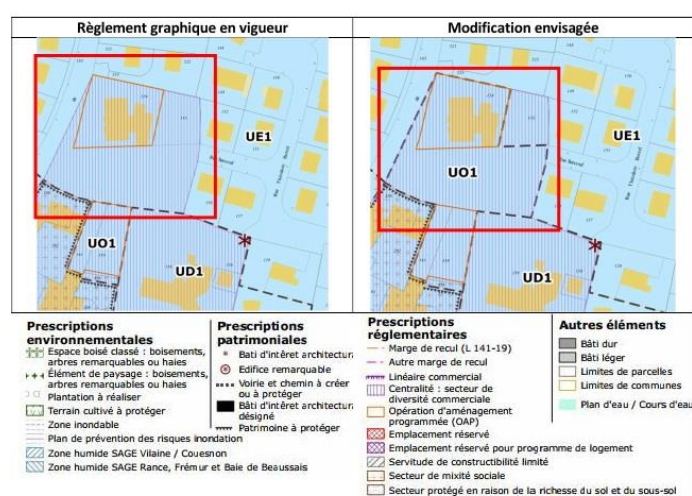
En l'espèce, le déclassement d'une emprise Place Montsifrot se fera de manière anticipée.

1.6 Urbanisme

L'emprise à déclasser est située en zonage **UE1 du PLUi** approuvé le 25 février 2020 et modifié le 23 février 2021.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi (en cours), approuvée par délibération du conseil communautaire le 12 octobre 2021, l'ensemble de la place Montsifrot a été classée en **zonage UO1** ce qui permet d'assouplir les règles d'implantation sur ce secteur.

Les mesures de publicités sont en cours. **Ces dispositions seront donc applicables courant décembre 2021.**



1.7 Composition du dossier d'enquête de demande de déclassement

1. Notice explicative.
2. Localisation et environnement du projet
3. Impact de la procédure de déclassement sur l'aménagement de la place
4. Appréciation sommaire des dépenses
5. Etude d'impact
6. Annexes
 - a. Délibération du conseil municipal du 26/08/2021
 - b. Arrêté municipal du 22/10/2021
 - c. Mesures de publicité
7. Registre d'enquête

2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté municipal en date **22 octobre 2021** M. le Maire de la Mezière a désigné :

Monsieur BESRET Gérard, ingénieur territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au déclassement d'une emprise du domaine public communal de la lace Montsifrot

Ce projet est porté par la Mairie de La Mezière

2.2 Modalités de l'enquête

À la suite d'un entretien téléphonique avec Madame LE BERRE RAVACHE en charge du dossier Service urbanisme de la ville, il a été décidé d'organiser **une enquête publique du Mercredi 17 novembre au mercredi 1 décembre 2021** avec **2 permanences** du commissaire enquêteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées :

Mercredi 17 novembre : 9h00 à 11h00 (Ouverture de l'enquête)

Mercredi 2 décembre : 9h00 à 11h00 (Clôture de l'enquête)

2.3 Publicité et information du public

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage :

Mairie de La Mezière (extérieur)

Sur le site du projet

Site internet de la ville + Facebook

Panneau dynamique de la commune

Ouest-France et Petites Affiches

Dossier accessible sur l'adresse : <https://www.lameziere.com>

J'ai pu personnellement vérifier cet affichage.



2.4 Rencontre avec le Maître d'Ouvrage

J'ai pris connaissance de la totalité du dossier **le vendredi 5 novembre 2021**

Lors de cet entretien, LE BERRE RAVACHE responsable de l'urbanisme et Monsieur LEPORT Gilbert adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement, m'ont expliqué le dossier et l'enjeu de cette enquête.

Nous sommes également allés sur site à l'issue de ce rendez-vous.

2.5 Remise du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été **ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur** pour être tenu à disposition du public.

2.6 Déroulement de l'enquête

Dossier tenu à la disposition du public à compter **du Mercredi 17 novembre au mercredi 1 décembre 2021** au siège de l'enquête fixé à la Mairie de La Mézière pendant **15 jours consécutifs aux horaires d'ouverture du public** :

Lundi :	8h30 à 12h 00 et de 14h à 18h00
Mardi, jeudi et vendredi :	8h30 à 12h 00 et de 14h à 17h00
Mercredi :	8h30 à 12h00
Samedi :	9h00 à 12h00

Afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier (sauf les samedi, dimanche et jours fériés) et consigner éventuellement ses observations sur le registre.

Une attestation de M. le **Maire adjoint confirme** la mise à disposition de ce dossier.

2.7 Chronologie du dossier

Dates	Procédure
Septembre 2021	Etablissement du dossier d'enquête par les services de la ville de La Mézière
	Choix du commissaire enquêteur (G. BESRET)
22/10/2021	Arrêté d'ouverture de l'enquête par M. le Maire
	Affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête
05/11/2021	Visite sur site
17/11/2021	Ouverture de l'enquête
01/12/2021	Clôture de l'enquête (17h00)
07/12/2021	Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur

3 Observations et courriers reçus

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 (R1)

Conseiller municipal de 1995 à 2020, s'étonne qu'un terrain communal soit déclassé au profit d'une opération 100% privée fusse-t-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 (R2)

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 (C1)

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

De 9h00 à 11h00

Aucune visite, aucune observation.

En résumé :

2 observations portées sur le registre R1 et R2

1 courrier C1

Questions du commissaire enquêteur au Maitre d'ouvrage :

Le dossier était très compréhensible et complet et n'a pas soulevé de questions particulières de la part du commissaire enquêteur.

4 Conclusion

Le projet a pour effet d'autoriser une cession d'une partie de l'emprise de la place Montsifrot pour une surface d'environ 340 m².

En conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête ont été respectées.

Mon avis et mes conclusions sur le projet de déclassement d'office de ces parcelles sont formulés dans un document (2/2) joint à ce rapport.

Etabli le 03/12/2021

Par le Commissaire Enquêteur soussigné

Rapport comportant 11 pages

BESRET Gérard

Destinataire : Monsieur le Maire de La Mezière

PJ : Attestations d'affichage