

Commune de La Mezière Département d'Ille et Vilaine

Déclassement d'une voie en vue de son aliénation
Lieu-dit : La GOBERDERIE



Maitre d'Ouvrage et Autorité Organisatrice de l'Enquête
Mairie de la Mezière

Enquête publique

Du lundi 4 mars au mercredi 20 mars 2024

Prescrite par arrêté de M. la Maire en date du 05 février 2024

**Rapport,
conclusion et Avis
du Commissaire Enquêteur**

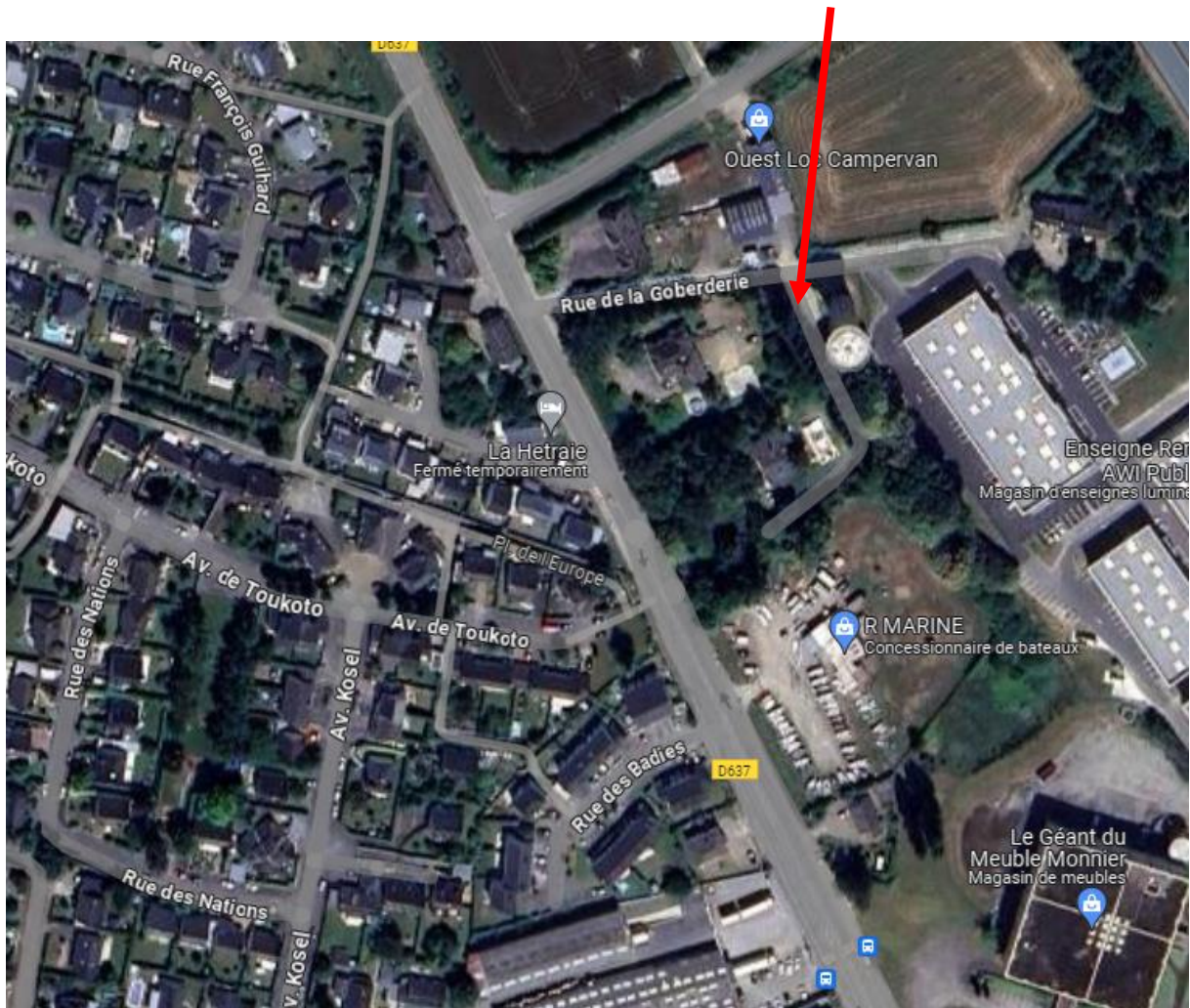
Sommaire

1	Rapport du Commissaire Enquêteur	3
1.1	<i>Présentation – Généralités</i>	3
1.1.1	Plan de situation	3
1.1.2	Préambule	4
1.1.3	Nature et objet de l'enquête	4
1.1.1	Cadre juridique	4
1.1.2	Composition du dossier d'enquête de demande d'aliénation	4
1.2	<i>Organisation et déroulement de l'enquête publique</i>	4
1.2.1	Désignation du commissaire enquêteur	4
1.2.2	Modalités de l'enquête	5
1.2.3	Publicité et information du public	5
1.2.4	Rencontre avec le Maître d'Ouvrage	5
1.2.5	Remise du registre d'enquête	5
1.2.6	Déroulement de l'enquête	5
1.2.7	Chronologie du dossier	6
1.2.8	Procédure	6
1.3	<i>Le projet</i>	7
1.3.1	Projet d'aliénation	7
1.3.1	Propriétaires bordant le chemin	8
1.3.2	Motivation de la demande	9
1.3.3	Le projet d'urbanisme	10
1.3.4	Urbanisme	11
1.3.5	Photos du site :	11
1.3.6	Observations pendant l'enquête :	12
1.3.7	Appréciations du commissaire enquêteur	12
1.3.8	Conclusion	12
2	Analyse et avis motivé du commissaire enquêteur	13

1 Rapport du Commissaire Enquêteur

1.1 Présentation – Généralités

1.1.1 Plan de situation



1.1.2 Préambule

La commune de La Mézière a accordé le 15 mai 2023 un permis de construire à la Société Civile de Construction Vente Inaka représentée par M. PELTRIAUX Sébastien pour un projet de construction de 43 logements et 6 maisons sur les parcelles cadastrées ZE136 et ZE137 au lieu – dit La GOBERDERIE.

Le projet réunit deux unités foncières sur lesquelles seront démolies deux maisons d'habitations.

1.1.3 Nature et objet de l'enquête

Enquête publique pour la cession d'une voie située à la GOBERDERIE sur la commune de La Mezière

1.1.1 Cadre juridique

La procédure de désaffectation et d'aliénation d'une voie .

Le code des relations entre le Public et l'Administration articles L134-1 et suivants
Le code de la voirie routière L 141-3 et suivants et R 141-4 et suivants
L'arrêté de Monsieur le Maire sus visé.

1.1.2 Composition du dossier d'enquête de demande d'aliénation

1. Notice explicative
2. Plan de situation
3. Extrait cadastral, plan parcellaire
4. Arrêté de Monsieur Le Maire
5. Vues aériennes et photos
6. Publication dans la presse et affichage

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête publique

1.2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté municipal en date **05 février 2024** Monsieur le Maire de la commune de La Mezière a désigné :

- **Monsieur BESRET Gérard**, ingénieur territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'aliénation d'une voie communale située à la GOBERDERIE.

Ce dossier est porté et préparé par le service Urbanisme et Aménagement de la Mairie de La Mezière

1.2.2 Modalités de l'enquête

Suite à une rencontre avec **le service Urbanisme**, en charge du dossier pour l'aliénation de cette voie , il a été décidé d'organiser **une enquête publique du lundi 4 mars au mercredi 20 mars 2024 – 12h00** , avec 2 permanences du commissaire enquêteur en Mairie de La Mezière.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées :

- Lundi 4 mars de 9h00 à 11h00
- Mercredi 20 mars de 10h00 à 12h00

1.2.3 Publicité et information du public

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

- Sur site
- Dans le hall de la mairie visible depuis l'extérieur
- Sur le panneau lumineux de la ville
- Sur l'application CityALL
- Sur la page Facebook de la ville
- Dans deux journaux locaux
 - Ouest-France 35 le 15/02/2024
 - Petites Affiches Le 17/02/2024

Le dossier a été tenu à disposition du public sur le site internet de la ville (<https://www.lameziere.com>)

J'ai pu personnellement vérifier cet affichage lors de mon déplacement sur site.

1.2.4 Rencontre avec le Maître d'Ouvrage

J'ai pris connaissance de la totalité du dossier **le 19 janvier 2024 en Mairie de la Mezière.**

1.2.5 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 à compter du **lundi 4 mars 2024, date de l'ouverture de l'enquête.**

1.2.6 Déroulement de l'enquête

Dossier tenu à la disposition du public à compter **du lundi 4 mars au mercredi 20 mars 2024** en Mairie de la Mezière, pendant **17 jours consécutifs** afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier pendant les heures d'ouverture au public de la Mairie (sauf dimanche et jours fériés) et consigner éventuellement ses observations sur le registre.

1.2.7 Chronologie du dossier

Dates	Procédure
20/12/2023	Délibération du conseil municipal
19/01/2024	Mise au point du déroulement de l'enquête entre la Mairie et le commissaire enquêteur
05/02/2024	Arrêté d'ouverture de l'enquête par M. la Maire et choix du commissaire enquêteur
13/02/2024	Affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête sur site + mairie
04/03/2024	Ouverture de l'enquête.
20/03/2024	Clôture de l'enquête
Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur	

1.2.8 Procédure

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 ».

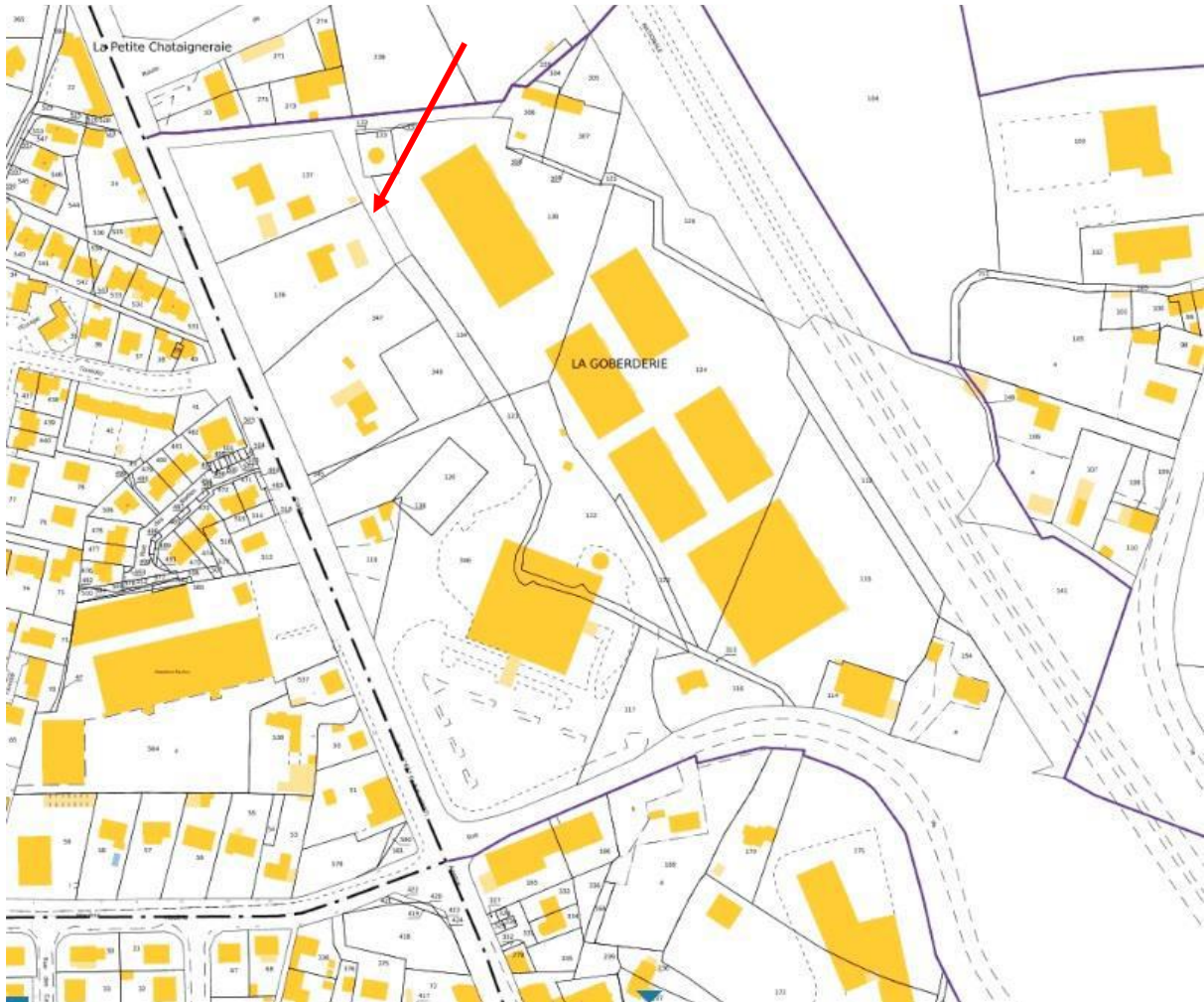
Le déclassement du domaine public est par ailleurs régi par les dispositions des articles L.141-3 et suivants, et R.141-3 et suivants du Code de la Voirie Routière, qui prévoient que lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie, le déclassement de cette voie doit donner lieu à une enquête publique préalable.

De fait, le déclassement de l'emprise publique à la GOBERDERIE doit préalablement à sa déclaration par le conseil municipal, faire l'objet d'une procédure d'enquête publique.

1.3 Le projet

1.3.1 Projet d'aliénation

Extrait du plan cadastral





1.3.1 Propriétaires bordant la voie

Les parcelles privées riveraines de la voie sont les suivantes :

- **A l'ouest**

Par 2 maisons d'habitation sur les parcelles cadastrées ZE136 et ZE137 cédées à la SCCV Inaka

- **A l'est**

Par la parcelle cadastrée ZE 133 correspondant à l'actuel château d'eau, appartenant à la Collectivité Eau du Bassin Rennais

Par la parcelle cadastrée ZE130 correspondant au site de Park Emeraude, appartenant à la SCCV Park Malo.

- **Au sud**

Par la parcelle cadastrée ZE134 appartenant à la SCI des Frères Monnier.

Conformément à l'article L112-8 du code de la voirie routière, les propriétaires riverains des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété.

Aussi, en date du 12 février 2024 un courrier d'information a été adressé à la Collectivité Eau du Bassin Rennais, à la SCCV Park Park Malo et à la société Des Frères Monnier pour les informer des dates et modalités de la présente enquête publique.

1.3.2 Motivation de la demande

Lorsque l'on regarde le plan cadastral du secteur de La Goberderie, on constate que la voie que la commune envisage de déclasser débouche sur des petites parcelles étroites correspondant vraisemblablement à un ancien chemin.

A l'époque, la zone n'est pas encore urbanisée, elle comporte quelques rares constructions et majoritairement des terrains agricoles ou des vergers. Les terrains sont bordés de haies bocagères laissant deviner un chemin permettant de relier La Chataigneraie à la route de Melesse (RD28).

A partir des années 1970, une zone d'activités s'est développée dans ce secteur avec notamment l'établissement Les Meubles Monnier sur la parcelle cadastrée ZE 118 et l'entreprise Levrel Bâches sur les parcelles cadastrées ZE 115 et ZE124.

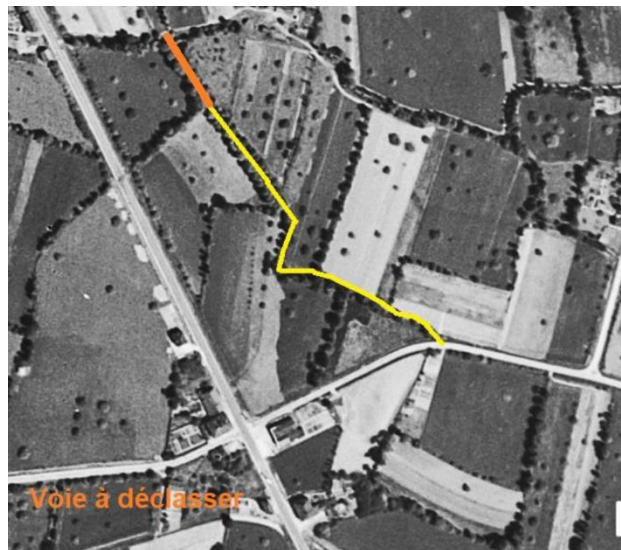
En 2018, l'entreprise Levrel Bâches s'est déplacée sur la commune de Melesse. La S.C.C.V Park Malo a racheté le site et a obtenu un permis de construire pour la construction de 6 bâtiments artisanaux après démolition des bâtiments existants.

A cette occasion, la commune de La Mézière a cédé le 02 août 2019 les parcelles cadastrées ZE 123 et ZE 315 à la SCCV Park Malo.

La parcelle cadastrée ZE123 avait été acquise par la commune le 23 octobre 1986 auprès des consorts Lorant. On peut donc en déduire que l'ancien chemin traversant le site de la Goberderie était un chemin d'exploitation privé puis une voie communale.

L'amorce de ce chemin au sud, correspondant à la parcelle cadastrée ZE315 appartenait au domaine public et a fait l'objet d'un déclassement préalablement à la vente.

Au fur et à mesure de l'urbanisation, l'ancien chemin figurant au cadastre a donc été délaissé et intégré aux différentes entreprises s'étant développées dans la zone. Aujourd'hui, la voie objet de la présente enquête publique, est donc en impasse.



1.3.3 Le projet d'urbanisme

La commune de La Mézière a accordé le 15 mai 2023 un permis de construire à la Société Civile de Construction Vente Inaka représentée par M. PELTRIAUX Sébastien pour un projet de construction de 43 logements et 6 maisons sur les parcelles cadastrées ZE136 et ZE137 au lieu – dit La GOBERDERIE. Le projet réunit deux unités foncières sur lesquelles seront démolies deux maisons d'habitations.

Le site du projet donne sur 3 emprises publiques :

- à l'ouest, la route départementale n° 637 (l'avenue du Colonel Clarke dite « route de Saint-Malo »)
- Au nord, une voie desservant 3 habitations et un bâtiment d'activité
- A l'est, une voie desservant uniquement la parcelle cadastrée ZE136.

Pour les 2 bâtiments collectifs du projet, le permis prévoit une voirie interne avec une entrée par l'avenue du colonel Clarke et une sortie par la voie située au nord.

Pour les 6 maisons individuelles groupées du projet, le permis prévoit des accès par la voie située à l'est du site.

Cette opération prendra la forme d'une copropriété horizontale.

La voie située à l'est desservira à terme seulement cette opération.

Aussi, la municipalité, en accord avec le maître d'ouvrage envisage de déclasser et céder cette voie afin qu'elle soit intégrée au périmètre opérationnel du projet.



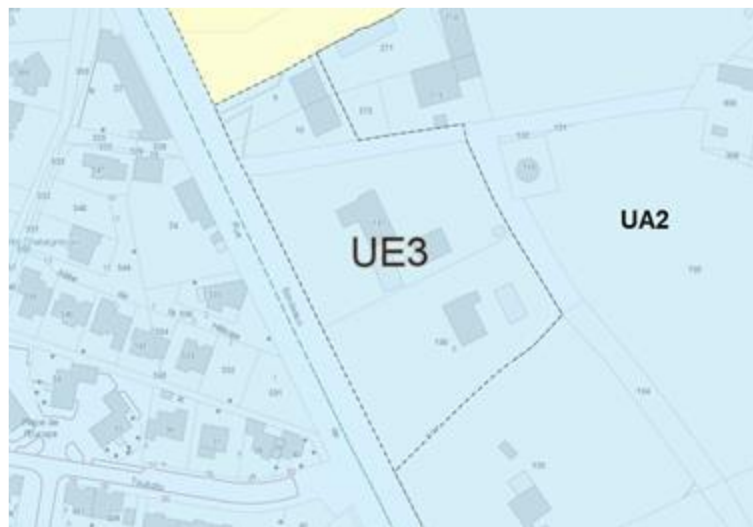
1.3.4 Urbanisme

• Zonage

L'emprise à déclasser est située en zonage UA 2 du PLUi approuvé le 25 février 2020, modifié le 23 février 2021, le 12 octobre 2021 et le 14 mars 2023.

En effet, est adjacente à la voie la zone d'activité de Park Emeraude mais cette voie n'en assure pas la desserte qui se fait par la route de Melesse au sud des Meubles Monnier.

Si la procédure de déclassement et de cession est confirmée, la commune pourrait demander une modification du zonage afin de classer le terrain en zonage UE3 comme l'opération Inaka.



1.3.5 Photos du site :



1.3.6 Observations pendant l'enquête :

Permanence n° 1 du lundi 4 mars 2024 (9h00 à 11h00)

Aucune visite, aucune observation

Permanence n° 2 du Mercredi 20 mars 2024 (10h00 à 12h00)

Aucune visite, aucune observation

1.3.7 Appréciations du commissaire enquêteur

Après visite sur site le commissaire enquêteur a pu constater :

- Cette voie n'a plus d'usage de desserte agricole ni de liaison piétonne.
- Par contre ce chemin est bordé à l'est par une haie identifiée par le PLUi en tant qu'éléments de paysage. L'intervention d'un géomètre permettra de déterminer si elle est située dans le terrain devant être déclassé. La cession n'aura pas d'impact sur leur conservation.
- Le chemin n'a plus de continuité.

1.3.8 Conclusion

R = Observation sur registre
C = Courriers et Mails ou courriels

En résumé :

- 0 observation sur le registre
- 0 courrier
- 0 mail ou courriel
- 0 Visite

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

Mes conclusions et mon avis sur le projet de cession sont formulés dans l'avis qui suit :

2 Analyse et avis motivé du commissaire enquêteur

La commune de La Mezière a accordé le 15 mai 2023 un permis de construire à la société Civile de Construction Vente INAKA représentée par M. PELTRIAUX Sébastien pour un projet de construction de 43 logements et 6 maisons sur les parcelles cadastrées ZE136 et ZE137 au lieu-dit la GOBERDERIE.

Le projet réunit deux unités foncières sur lesquelles seront démolies deux maisons d'habitation inoccupées à ce jour .

J'ai pu constater lors de mes visites que ces terrains étaient desservis **par une portion de voie qui n'avait plus d'usage public** et plus de continuité car en friche.

Ladite portion de cette voie ayant perdu sa vocation de desserte de longue date, **sans continuité**, cette cession **ne modifie en rien** l'état des conditions de circulation actuelle.

Je considère que le rattachement de cette portion de voie à l'emprise du projet susvisé est cohérent au regard de la configuration du secteur et d'intérêt général.

Sur le déroulement de l'enquête :

Dossier tenu à la disposition du public pendant les heures d'ouverture au public à compter **du lundi 4 mars jusqu'au mercredi 20 mars 2024- 12h00** afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier (sauf dimanches et jours fériés) et consigner éventuellement ses observations sur le registre.

Les riverains ont bien été informés par l'affichage sur site , par avis de presse et par lettre recommandées.

Climat de l'enquête :

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

Sur l'aspect juridique du dossier

Le dossier a été instruit dans le respect du code de la voirie routière et des règlements en vigueur,

Sur les observations

Aucune observation

Avis du commissaire enquêteur

Lors de ma visite j'ai pu constater que cette portion de chemin :

- N'avait plus d'usage public.
- N'avait pas d'usage pour les autres propriétés bordant l'emprise de cette portion de voie
- N'était pas repéré comme liaison piétonne sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- N'avait pas d'usage agricole.
- N'avait pas d'intérêt particulier pour la collectivité.
- N'avait plus de continuité
- Était repérée sur les documents du PLUi, par la présence d'arbres, au titre d'éléments de paysage à conserver.

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 05 février 2024,

Vu l'absence d'observations pendant l'enquête publique,

Vu l'analyse du dossier.

Considérant :

- Que l'enquête s'est déroulée dans le respect de l'arrêté de Monsieur le Maire
- Que cette voie n'a plus d'usage public.
- Que cette portion de voie n'a pas d'intérêt particulier pour la commune.
- Que les riverains ont bien été informés par la collectivité du souhait de céder l'emprise de ce chemin.
- Que cette n'a plus d'usage agricole.
- Que cette aliénation est cohérente au regard du projet et d'intérêt général pour la commune

En conséquence ;

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

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Vu l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 05 février 2024

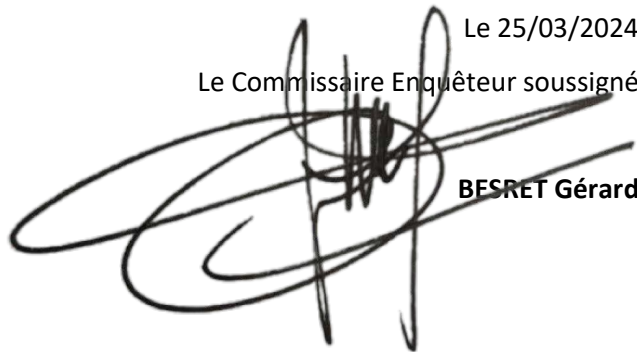
Après m'être rendu sur place, je considère que cette cession de portion de voie est possible et que rien ne s'oppose à son aliénation .

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve à l'aliénation de cette portion de voie dite de la GOBERDERIE.

Le 25/03/2024

Le Commissaire Enquêteur soussigné

BESRET Gérard



Destinataire : Monsieur le Maire de La Mezière