

COMMUNE DE CHOLET

**DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT
D'UN ESPACE DE PARKING
DEPENDANT DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL
RUE SALBERIE A CHOLET**



Enquête publique du 30 août au 14 septembre 2021

Arrêté du Maire de Cholet n°2021/2175 du 20 juillet 2021

**RAPPORT D'ENQUETE
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Bernard BEAUPERE Commissaire enquêteur

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 Présentation du projet

1.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par arrêté n°2021/2175 en date du 20 juillet 2021, Monsieur le Maire de Cholet a désigné Monsieur Bernard BEAUPERE, inspecteur d'académie en retraite, comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La désaffectation et le déclassement d'un espace de parking dépendant du domaine public routier communal, situé rue Salbérie à Cholet* ».

Exécutant les dispositions de l'arrêté, Monsieur Bernard BEAUPERE a conduit l'enquête publique du 30 août au 14 septembre 2021, soit pendant 16 jours consécutifs.

1.2 Le dossier mis à l'enquête

Il comprend 21 pages avec un sommaire, 7 pièces et des annexes.

-1 Délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2021

-2 Arrêté du Maire du 20 juillet 2021 décidant l'ouverture de l'enquête publique

-3 Notice explicative :

. Objet de l'enquête (Préambule, description du site, règles d'urbanisme)

. Contexte réglementaire de la procédure (Rappel de la procédure, déroulement de la procédure)

. Localisation du projet

. Présentation et justification du projet (Le projet de Pôle médical, incidences sur le stationnement)

-4 Plan de situation

-5 Plan des lieux

-6 Document d'arpentage

-7 Liste des propriétaires des parcelles riveraines

-Annexes (Avis d'enquête, extraits de parution dans la presse et sur le site Internet de la Ville, affichage à l'Hôtel de ville et sur le site).

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Le 17 juin 2021, les modalités et le calendrier de l'enquête ont été établis téléphoniquement avec Madame Mélodie DENECHERE, Responsable d'activité Affaires foncières au Service Patrimoine/Foncier de la Direction de l'Aménagement à la Ville de Cholet/Agglomération du Choletais.

Le 5 août 2021, le commissaire enquêteur a fait le point par téléphone avec Madame DENECHERE sur la publicité réglementaire et l'affichage sur le site.

Le projet de dossier a été adressé au commissaire enquêteur par courriel le 10 août 2021.

Le 30 août 2021 avant le démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur a visité les lieux : il a constaté la lisibilité de l'affichage réglementaire (**voir en annexe du présent rapport**).

2.2 Publicité de l'enquête

-L'avis d'enquête publique a été affiché à partir du 13 août 2021 et pendant toute la durée de l'enquête à l'extérieur de la Mairie aux deux entrées ainsi que sur le site concerné (format de l'affichage A2, fond couleur jaune) à l'entrée du parking

-L'avis a fait l'objet d'une publication dans les éditions du Maine-et-Loire des journaux « Ouest France » et « Le Courrier de l'Ouest » du 13 août 2021.

-L'enquête a en outre été annoncée en ligne sur le site Internet officiel de la Ville de Cholet : <http://www.cholet.fr> à partir du 6 août 2021, dans la rubrique « Actualités » ; à l'ouverture de l'enquête, la page a été consultée 607 fois à l'ouverture de l'enquête, 1092 fois à la fermeture.

2.3 La mise à disposition du dossier

Le dossier a été consultable à l'Hôtel de Ville de Cholet, ainsi que par voie dématérialisée sur le site <http://www.cholet.fr> (Rubriques « Chaines thématiques-Urbanisme »).

2.4 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête a été ouvert à l'Hôtel de Ville de Cholet le lundi 30 août 2021 à 9 heures et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30).

Le public a pu également formuler ses observations par voie postale ainsi que par courrier électronique à l'adresse amenagement-ville@choletagglomeration.fr

2.5 Les permanences

Le commissaire enquêteur a été présent à l'Hôtel de l'Agglomération les :

-Lundi 30 août 2021, de 9 heures à 12 heures

Il a été installé par Madame DENECHERE du service Patrimoine/Foncier.

Personne ne s'est présenté au commissaire enquêteur.

-Mardi 14 septembre 2021, de 14 heures à 17 heures

Personne ne s'est présenté au commissaire enquêteur.

2.5 Clôture de l'enquête

Le 21 avril 2021, à 17 heures, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3 Observations recueillies

Aucune observation n'a été portée au registre, ni adressée par courrier postal ou électronique.

En conséquence, il n'a pas été rédigé de procès-verbal de synthèse des observations recueillies, ni par suite de mémoire en réponse.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Remarques générales

-1.1 Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, en particulier dans le respect des préconisations liées à la crise sanitaire avec l'accueil du public en rez-de-chaussée dans un box réservé de la salle des expositions de l'Hôtel-de-Ville.

Les formalités de publicité et d'information ont été effectuées de manière réglementaire et en plus sur le site Internet de la Ville. Je considère que l'objectif d'informer a été entièrement respecté.

L'organisation de l'enquête a été assurée très efficacement par le Service Patrimoine/Foncier de la Direction de l'Aménagement à la Ville de Cholet.

Le commissaire enquêteur souligne la bonne organisation de l'enquête par Madame DENECHERE, chargée du suivi du dossier.

-1.2 Sur le contenu du dossier mis à l'enquête :

Les documents mis à disposition du public étaient conformes aux dispositions prévues par l'article R141.6 du Code de la voirie routière.

2 Le projet et sa justification

-2.1 Le terrain concerné :

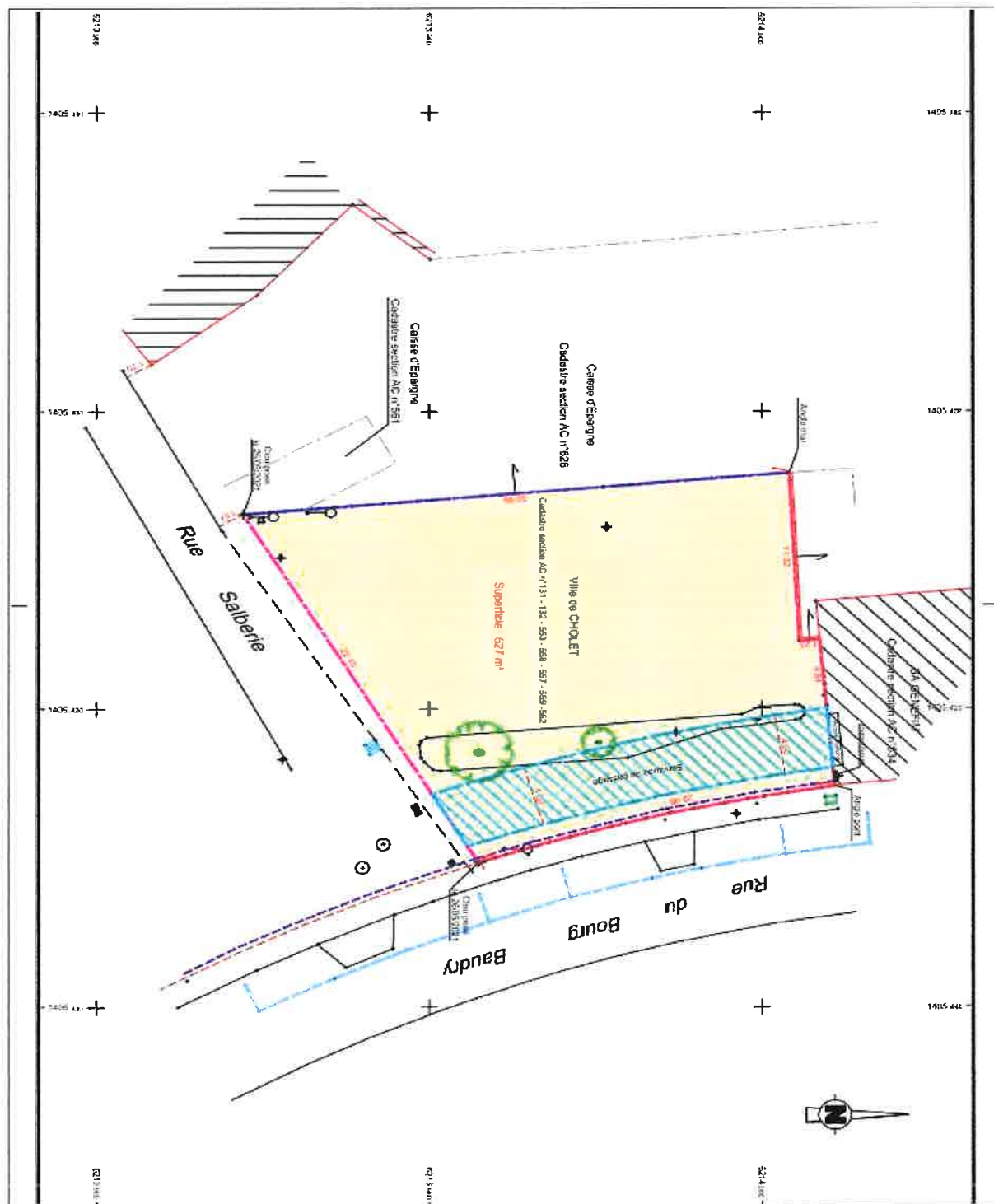


Vue aérienne du site (Dossier p.6)

. Localisation :

Il appartient au domaine public communal et comprend des espaces actuellement à vocation de parking (20 places) situés 9 rue Salberie à Cholet.

Il comprend des espaces cadastrés section AC n° 131, 132, 553p, 556p, 557p, 559 et 562, ainsi qu'une emprise non cadastrée d'environ 30m², pour une superficie totale d'environ 530m².



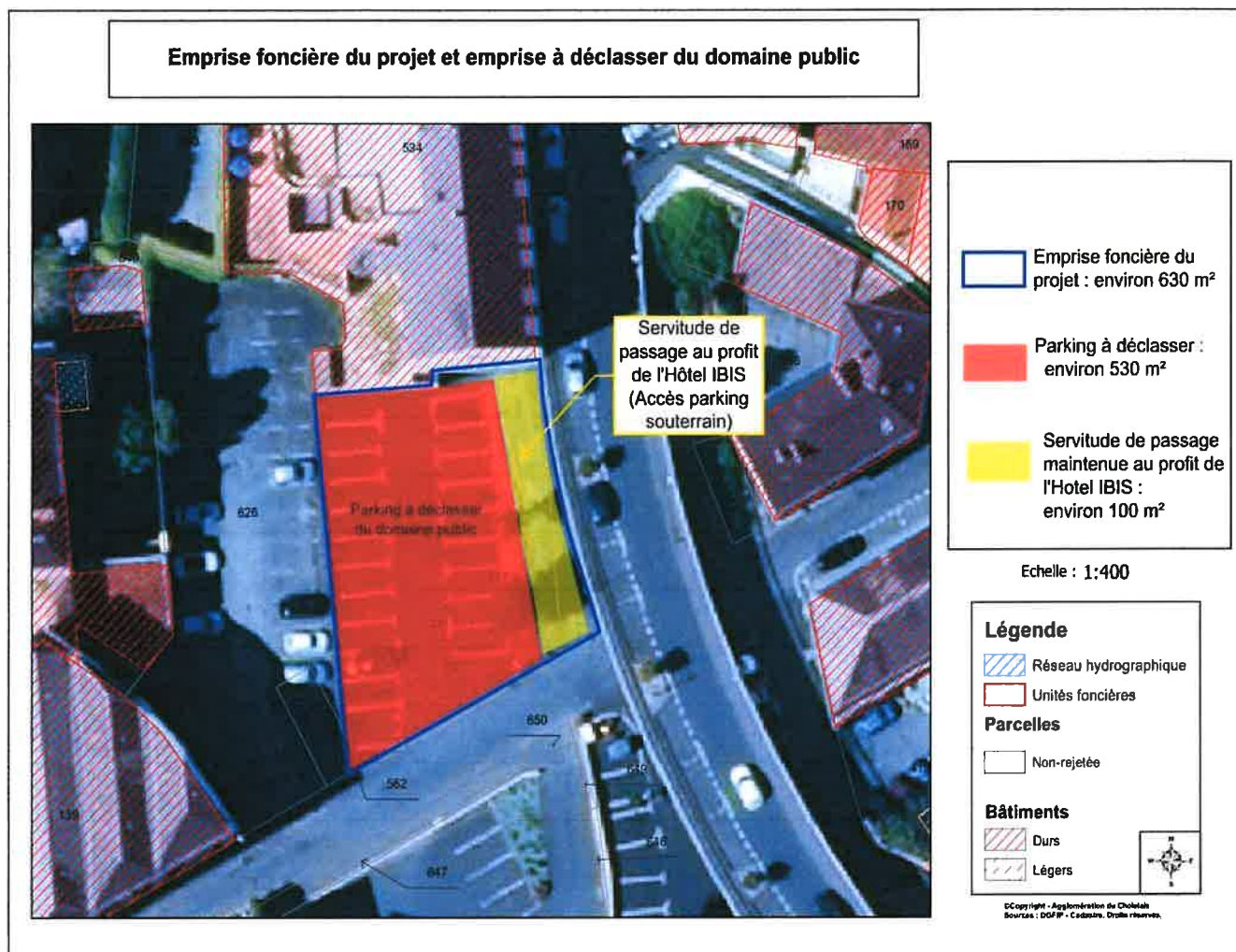
Document d'arpentage (Dossier p.14)

. Description :

Le terrain objet de l'enquête est situé dans le centre-ville de Cholet, rue Salbérie et dans l'axe du pont de la rue du Bourg Baudry, situé au-dessus.

Il est bordé au Nord par l'hôtel Ibis, à l'Est par les fondations du pont de la rue du Bourg Baudry, à l'Ouest par un parking privé utilisé par la banque " Caisse d'épargne " (riveraine à l'Ouest) et au Sud par la rue Salbérie, dont le tracé reste inchangé, et un espace de stationnement public joignant la rue des Rouettes.

. Emprise foncière et servitude de passage :

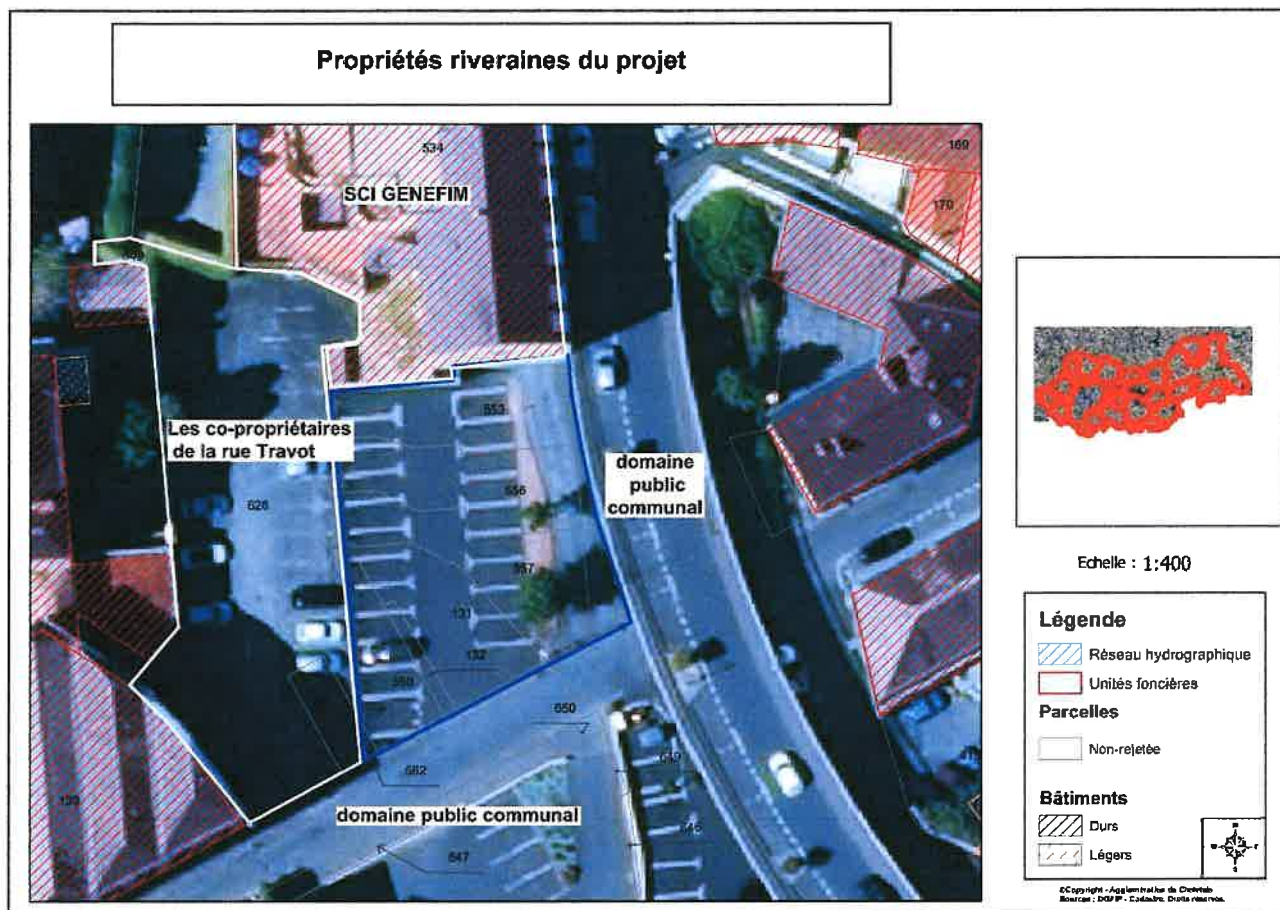


Emprise foncière (Dossier p. 9)

L'emprise foncière du projet appartient intégralement à la Ville de Cholet et était occupée pour l'essentiel, soit **environ 530 m²**, par un parking de 20 places à destination du public, aujourd'hui désaffecté et pour l'autre partie (**d'environ 100 m²**) par un accès privatif au bénéfice de l'hôtel Ibis, riverain du projet, et devant être maintenu. Cet accès a fait l'objet d'une servitude de passage régulièrement concédée par la Ville, par acte en date du 15 février 2013, au bénéfice exclusif de l'hôtel Ibis. Son emprise est d'environ 4,50 mètres de large sur une longueur de 21 mètres et son objet est la desserte par la voie publique du parking souterrain dédié à la clientèle de l'hôtel et celle des locaux techniques situés dans ce parking, notamment pour les livraisons. L'ensemble du projet prend en compte le maintien de cette servitude

. Les riverains du projet :

Parking Rue Salbérie			
Adresse	propriétaires	Ref_cadastrales	Acces_?
29 rue des Vieux Greniers	SCI GENEFIM	AC n°534	Oui par servitude de passage (maintenue)
5 rue Salbérie	Les Copropriétaires de la rue Travot	AC n°581	NON
7 rue Salbérie	Les Copropriétaires de la rue Travot	AC n°626	NON



Liste et implantation des propriétés riveraines (Dossier, p.15)

. Désaffectation :

Ce parking public n'est aujourd'hui plus accessible et **n'est plus affecté à l'usage du public** : la désaffectation a été réalisée par la neutralisation des accès et du périmètre du parking au moyen de barrières, à compter du 30 juillet 2021. Un courrier a été dans le même temps adressé aux riverains des rues des Rouettes, de la Tête Noire et Salbérie, les informant qu'en cas d'abonnement au Parking 40 places demeureraient à proximité immédiate de l'autre côté de la rue Salbérie et en dessous du pont de la rue du Bourg Baudry. Les services de la Mairie n'ont été saisis d'aucune réaction à ce courrier.

. Règles d'urbanisme :

Ce terrain est classé au Plan local d'urbanisme en zone UA (zone urbaine dense correspondant au centre de l'agglomération). Il est situé dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager mais aucune orientation d'aménagement n'a été définie sur le secteur.

-2.2 Les motivations du projet de déclassement : le projet de Pôle médical

La localisation du projet a été volontairement choisie en cœur de Ville, dans un secteur facile d'accès et pourvu en stationnements.

Dans le cadre de l'opération Coeur de Ville, La Ville de Cholet souhaite favoriser le développement de services de proximité en centre-ville. Elle a donc décidé de céder une emprise foncière non-bâtie, au promoteur " Office Santé ", afin qu'il y édifie un **pôle médical** dans le périmètre de l'**opération Coeur de Ville**.

Ce pôle santé qui recouvrera une surface bâtie d'environ 900 m², est destiné à accueillir une offre de santé structurante et diversifiée en centre-ville, celle-ci faisant défaut aujourd'hui. Ce pôle doit accueillir des professionnels libéraux des secteurs médicaux et paramédicaux : des médecins généralistes, un laboratoire d'analyses médicales et d'autres professions restant à préciser.



Vue projet du futur Pôle médical (Dossier p.10)

Le projet de pôle médical en cœur de ville, répond à un besoin de médecins en ville, dont le nombre est nettement sous dimensionné. Ce déficit concerne en grande partie des médecins généralistes. La problématique se reporte aussi sur des spécialistes tels que les cardiologues, les dermatologues ou les psychologues.

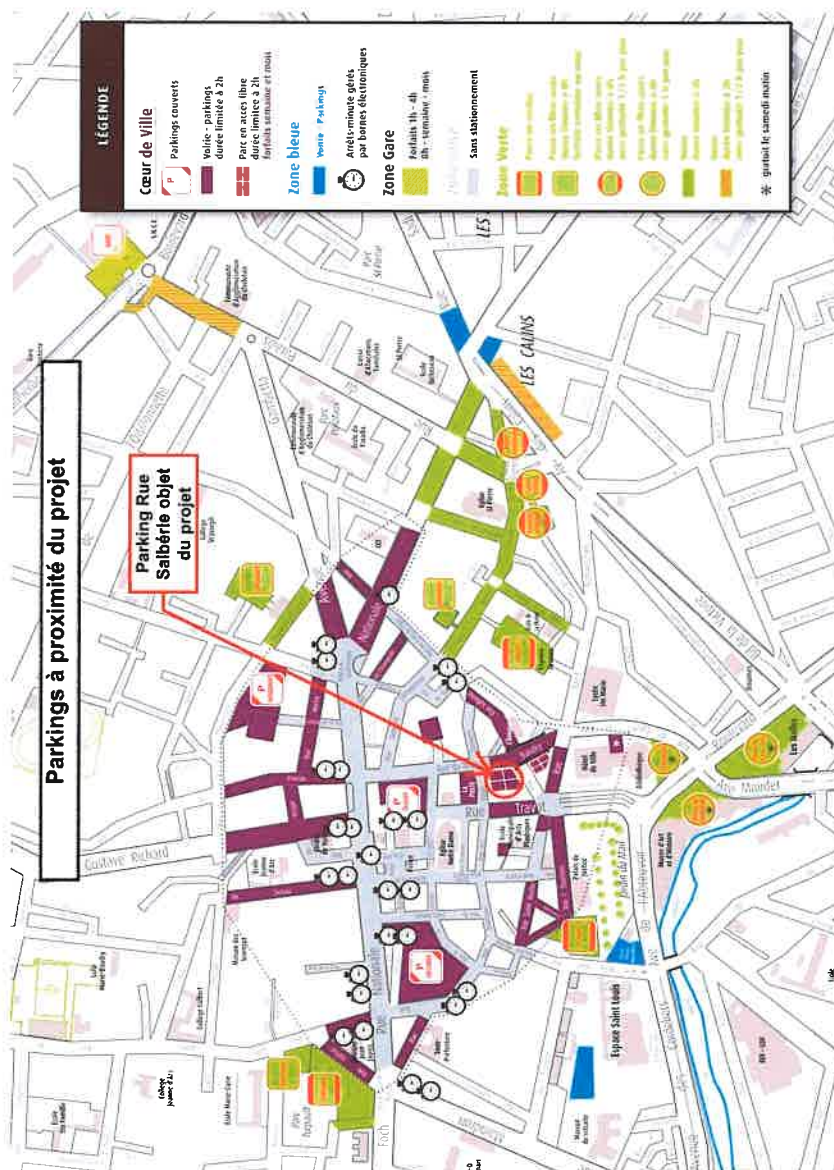
Un pôle médical est un élément structurant du centre-ville. Il vise à ce que toutes les catégories d'âges puissent avoir accès aux soins. En considérant un périmètre plus élargi du centre-ville, le taux de présence de professionnels de santé est de 25%. Ce ratio est néanmoins trop faible compte tenu de la demande. In fine, inclure un office de santé pluridisciplinaire constitue un moteur de fréquentation pour les habitants, les commerces et autres services en centre-ville de Cholet.

2.3 L'incidence sur les places de stationnement du secteur

L'emplacement retenu tend à supprimer 20 places de stationnement. Cette suppression reste cependant mineure au regard du nombre de places disponibles aux alentours du site.

-Une offre élevée à proximité :

Comme le montre le plan ci-dessous, compte tenu de la présence d'équipements publics et du positionnement en centre-ville du projet, l'offre de parking à proximité du terrain est élevée et permet d'absorber la suppression des 20 places de stationnement :



Parkings à proximité (Dossier p.11)

- . Face au site : rue Salbérie et rue des Rouettes : 40 places,
- . Rue du Bourg Baudry : 17 places,
- . A 50 mètres, Parking de la Poste – Rue Travot : 33 places,
- . A 125 mètres, Parking Place Travot : 200 places,
- . A 150 mètres, Parking Prisset : 115 places.

Soit au total 405 places dans un rayon de 150 mètres.

Le commissaire enquêteur a pu constater que des places demeurent libres facilement à différentes heures de la journée.

-La création de places dans le projet :

- . Le projet prévoit de recréer **8 places** au niveau du rez-de-jardin donnant rue Salbérie.
- . De plus, la création de **places de stationnements express** rue du Bourg Baudry facilitera l'accès des personnes à mobilités réduites et des professionnels de santé.
- . Enfin, la Ville a identifié la possibilité, en cas de besoin, d'aménager **des nouvelles places** de stationnement sur le côté droit de la rue du Bourg Baudry.

Au total, l'incidence peut être considérée comme pratiquement inexistante en termes de stationnement.

3 Conclusion sur le projet

Compte tenu qu'après cession par la Ville de Cholet de ce terrain à la Société « Office Santé » :

- *Un projet de pôle médical répond à un besoin en médecins et en professions médicales de ce secteur.*
- *Un tel projet s'inscrit dans le cadre de l'Opération nationale « Cœur de ville » visant à redonner aux habitants du centre-ville des services et des commerces.*
- *Les capacités de parking du centre-ville ne seront quasiment pas modifiées : la suppression de places de stationnement est très mineure au regard du nombre de places disponibles aux alentours du site.*
- *Les droits des riverains ne sont pas affectés : en particulier la servitude de passage de l'hôtel est maintenue.*

Rien ne s'oppose donc à la désaffectation et au déclassement de ce parking public, tels que figurant dans le projet : sur une emprise foncière de 630m² environ, déclassement d'un espace de parking de 530m² environ, et maintien d'une servitude de passage au profit de l'hôtel voisin sur une surface de 100m² environ à l'Est du projet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu les articles L141-3, L141-4 et L141-12 du Code de la voirie routière applicables pour l'enquête publique préalable au classement et déclassement du domaine public routier communal,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Cholet n°2021/2175 en date du 20 juillet 2021, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement de l'espace de parking situé rue Salbérie à Cholet,

Considérant les conditions et les résultats de l'enquête publique qui a eu lieu du 30 août au 14 septembre 2021,

Considérant l'absence d'observations présentées lors de cette enquête,

Me référant aux conclusions que j'ai développées plus haut,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet de désaffectation et de déclassement de l'espace de parking situé rue Salbérie à Cholet, tel qu'il est décrit dans le dossier mis à l'enquête publique.

Sur une emprise foncière de 630m² environ : déclassement d'un espace de parking de 530m² environ, et maintien d'une servitude de passage au profit de l'hôtel voisin sur une surface de 100m² environ à l'Est du projet.

Angers, le 15 septembre 2021,

Le commissaire enquêteur



Bernard BEAUPERE

Annexe

-Affichage sur le site



