



DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

Déclassement du domaine public routier
situé dans l'emprise du projet Val de Mayenne



Avril 2024

Contact : Anne GUILLEMINÉ – LE MARECHAL

Direction Transitions urbaines Ville de Laval, courriel : anne.le-marechal@agglom-laval.fr

1- DÉLIBÉRATION DE MISE À L'ENQUÊTE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215301300-20240325-S527-TUEC-4-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le prélet : 10/04/2024

Mis en ligne le 10/04/2024.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° TUEC - 4 -

SÉANCE N° 527 DU 25 MARS 2024

DÉCLASSEMENT DU PARKING SITUÉ RUE ALFRED JARRY INCLUS DANS L'EMPRISE DU PROJET IMMOBILIER VAL DE MAYENNE

À la date mentionnée ci-dessus, le Conseil municipal, légalement convoqué le 18 mars 2024, conformément au code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire, à dix-huit heures zéro minute, dans la salle de l'Hôtel de Ville de Laval, sous la Présidence de Monsieur Florian Bercault, Maire.

Étaient présents

Florian Bercault, Maire, Bruno Bertier, Isabelle Eymon, Georges Poirier, Marjorie François, Patrice Morin, Marie-Laure Le Mée Clavreul, Bruno Fléchar, Camille Pétron, Antoine Caplan, Geoffrey Begon, Céline Loiseau, adjoints, Béatrice Ferron, Michel Neveu, Marie Boisgontier Geneviève Pham-Sigmann, Solange Bruneau, Éric Paris, Georges Hoyaux, Laurent Paviot, Nadège Davoust, Sébastien Buron, Jonathan Guilemin, Guillaume Agostino, Kamel Ogbi, Rihaoui Chanfi, Noémie Coquereau (à partir de 18 h 17), Paul Le Gal-Huamé, Lucie Chauvelier, Chantal Grandière, Marie-Cécile Clavreul, Samia Sultani, Vincent d'Agostino (à partir de 18 h 24), Henri Renié et Stéphanie Hibon-Arthuis, conseillers municipaux.

Étaient représentés

Christine Droguet a donné pouvoir à Céline Loiseau, Caroline Garnier a donné pouvoir à Nadège Davoust, Ludivine Leduc a donné pouvoir à Marie-Laure Le Mée Clavreul, James Charbonnier a donné pouvoir à Chantal Grandière, Didier Pillon a donné pouvoir à Samia Sultani, Pierrick Guesné a donné pouvoir à Henri Renié et Lucile Perin a donné pouvoir à Vincent d'Agostino.

Était excusée ou absente

Catherine Roy, conseillère municipale.

Stéphanie Hibon-Arthuis et Michel Neveu sont désignés secrétaires.

Liste des délibérations affichée et mise en ligne le : 27 mars 2024

N° S527 - TUEC - 4

CONSEIL MUNICIPAL DE LAVAL DU 25 MARS 2024

DÉCLASSEMENT DU PARKING SITUÉ RUE ALFRED JARRY INCLUS DANS L'EMPRISE DU PROJET IMMOBILIER VAL DE DE MAYENNE

Rapporteur : Isabelle Eymon

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L2141-2 et L3111-1,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L111-1 et L141-3,

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment son article L134-2

Vu la délibération en date du 6 décembre 2021 approuvant le projet de requalification du projet Val de Mayenne,

Vu la délibération du 27 juin 2022 approuvant la cession d'une emprise d'environ 1 400 m² au profit de la société Procivis Ouest,

Considérant que l'emprise à céder comprend une partie du domaine public routier,

Que le déclassement partiel du domaine public routier est nécessaire au projet immobilier Val de Mayenne,

Que le déclassement du domaine public routier ne pourra être prononcé qu'après accomplissement de la procédure qui prévoit une enquête publique,

Sur proposition de la commission transition urbaine, écologique et commerciale,

DÉLIBÈRE

Article 1er

Le Maire est autorisé à lancer la procédure de déclassement de la partie du domaine public routier située dans l'emprise foncière du projet immobilier Val de Mayenne et à diligenter l'enquête publique qu'elle nécessite.

Article 2

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 3

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, huit conseillers municipaux s'étant abstenus (James Charbonnier, Pierrick Guesné, Chantal Grandière, Samia Soutani, Didier Pillon, Marie-Cécile Clavreul, Stéphanie Hibon-Arthuis et Henri Renié).

Le Maire

Signé : Florian Bercault

2- ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A prendre 15 jours avant démarrage de l'enquête

3- CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

a. Déroulement de la procédure de déclassement du domaine public

Par définition, les voies communales, sont des voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles. Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public. Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la Commune de le gérer avec plus de souplesse et notamment de l'aliéner. Cette procédure relève de la compétence du Conseil Municipal et doit faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La procédure de déclassement du domaine public nécessite une désaffectation, qui sera constatée par constat d'huissier.

La procédure de déclassement du domaine public routier communal doit également faire en amont l'objet d'une enquête publique lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, en application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière.

b. Déroulement de la procédure d'enquête publique

L'article L.134-2 du Code des relations du public avec l'administration « a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision ». Cette enquête est donc préalable à la prise de décision par l'administration.

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

- Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur le Maire de Laval a pris un arrêté en date **XXX** transmis à la Préfecture de la Mayenne le **XXX** portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement partiel du domaine public routier situé dans l'emprise du projet de qualification de l'ilot Val de Mayenne pour une durée de 15 jours consécutifs du lundi 26 août 2024 (à 9H00) au lundi 9 septembre 2024 (à 17h).

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

L'avis d'enquête publique et l'arrêté du Maire ont été affichés à la Mairie de Laval au Centre administratif municipal quai André Pinçon, à l'Hôtel Communautaire de Laval Agglomération, 1 place du Général Ferrié et rue Alfred Jarry à Laval à la localisation de l'objet de la présente enquête publique, ainsi que sur le site internet de la ville de Laval.

Le commissaire enquêteur a été choisi, conformément à l'article R134-17 du Code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude. Il s'agit de Monsieur Joël METRAS.

- Déroulement de l'enquête publique, du lundi 26 août 2024 (à 9H00) au lundi 9 septembre 2024 (à 17h).

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur Métras, seront déposés pendant la durée de l'enquête publique à la Direction Transitions

Urbaines – service foncier à l'Hôtel communautaire, sis 1 place du Général Ferrié à Laval.

Les heures d'ouverture sont fixées du lundi au vendredi, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier auprès de Madame Anne Le Maréchal (02.43.49.46.47) et consigner dans le registre ses observations ou les formuler par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur à l'adresse suivante :

Hôtel communautaire

Direction Transitions Urbaines – service foncier

1 place du Général Ferrié

CS60809

53008 LAVAL CEDEX,

ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.parking.alfredjarry@laval.fr

Le commissaire enquêteur tiendra deux permanences :

- **le lundi 26 août 2024 de 9 h à 12 h,**
- **le lundi 9 septembre 2024 de 14 h à 17 h,**

à l'adresse suivante:

Hôtel communautaire

Direction Transitions Urbaines – service foncier

Rez-de-chaussée - Salle 16

1 place du Général Ferrié

CS60809

53008 LAVAL CEDEX,

- Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées. Le Conseil Municipal pourra alors, en prenant compte de ce rapport, décider du déclassement de l'emprise du domaine public routier concerné pour procéder à leur aliénation.

4- PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉCLASSEMENT PARTIEL DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER RUE ALFRED JARRY

a. Le projet de de requalification de l'ilot Val de Mayenne

L'ilot Val de Mayenne se situe en centre-ancien de Laval. D'une surface d'environ 1.600 m², il borde la rive droite de la Mayenne et le Château neuf. Situé en secteur PA de l'Avap, le site participe au paysage urbain emblématique du cœur de ville. Cependant, l'ilot Val de Mayenne est constitué d'un ensemble bâti dégradé, préjudiciable à l'ambiance urbaine. En effet, la vacance n'a cessé d'y progresser au cours des 20 dernières années.

Par délibération du 6 décembre 2021, le Conseil Municipal a acté la résorption de cette friche. Il a approuvé un projet de requalification intitulé Place et Venelle, repris dans le plan guide du centre-ville (Cf. figure 1). Ce projet "Place et Venelle", est soutenu par l'État et a été lauréat du 1er appel à projet Fonds Friche. Concrètement, il comprend plusieurs opérations :

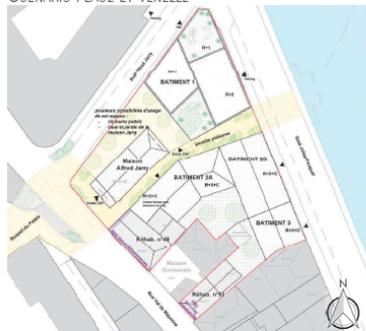
- une opération de recyclage foncier (démolitions, études et fouilles archéologiques),
- la réhabilitation de la maison Jarry et de ses abords,
- et la construction d'un ensemble immobilier mixte logement commerce.

Dans ce projet de réhabilitation, la nouvelle construction s'appuie sur une emprise qui inclut le parking situé à l'angle de la rue Alfred Jarry et du quai Jehan Fouquet.

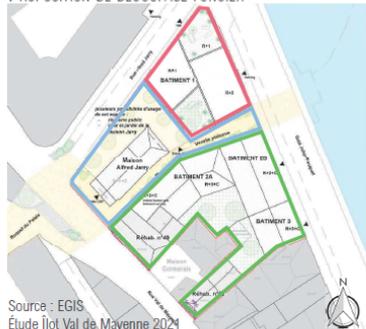
3.2 PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT EN CENTRE-VILLE

[FOCUS] OPÉRATION VAL DE MAYENNE

SCÉNARIO PLACE ET VENELLE



PROPOSITION DE DÉCOUPAGE FONCIER



Source : EGIS
Étude Ilot Val de Mayenne 2021

PROGRAMME DU PROJET :

- > 35 logements
- > 3 cellules commerciales
- > CIAP

SURFACES :

- > SDP CIAP : env. 290 m²
- > Total SDP hors CIAP : env. 3 100 m²
- > Total SHAB logements : env. 2 560 m²

DESCRIPTION DU PROJET :

Opération mixte logement, commerce et Centre d'Interprétation et du Patrimoine impliquant des travaux de démolition/reconstruction et de réhabilitation :

- > Maison Jarry reconverte en CIAP, création d'une entrée contemporaine sur le mur pignon.
- > Création d'espaces libres (parvis, jardin, venelle) pour mettre en valeur le bâtiment et créer des espaces végétalisés.
- > Transformation de l'espace public autour de l'actuelle fontaine.
- > Construction à l'angle rue A.Jarry/ quai J. Fouquet, le long de la venelle et du quai.
- > Réhabilitation des immeubles rue Val de Mayenne.



Bibliothèque St Cornille à Compiègne



Office de tourisme du Mans



Musée Dobrée à Nantes

Figure 1 : Extrait du plan guide du centre-ville présentant les objectifs de réhabilitation de l'ilot Val de Mayenne

Au printemps 2022, la ville a organisé une consultation pour sélectionner le promoteur chargé de réaliser l'ensemble immobilier. Pour examiner les candidatures, elle a réuni un jury composé d'élus et des représentants de l'État. Puis sur avis de ce jury, le Conseil Municipal a approuvé le 27 juin 2022 la cession au profit de la société Procivis Ouest de l'emprise nécessaire au projet de construction.

Conformément à ses engagements Procivis Ouest a associé des élus de la ville au choix du projet architectural et a confirmé la faisabilité d'un ensemble immobilier de 25 logements dont 4 en accession sociale, avec 1 place de stationnement par appartement et de 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée (cf. figure 2)



Projet d'aménagement

Avant / Après



Projet d'aménagement

Vue depuis le Quai Jehan Fouquet



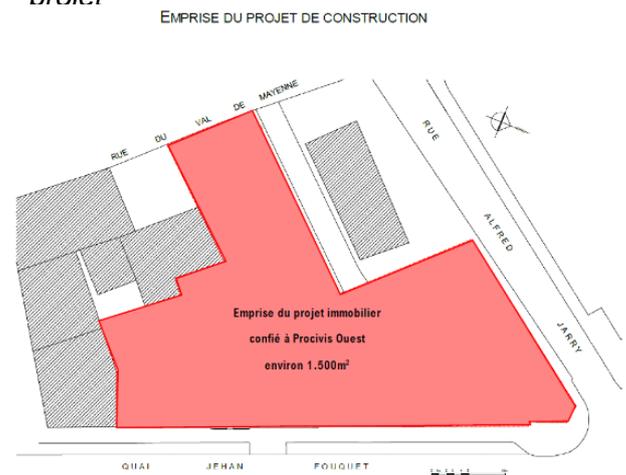
*Figure 2 :
Projet de
construction
présenté par
Procivis Ouest*

b. La nécessité de procéder à un déclassement partiel du domaine public routier

La projection du bâtiment sur la photo aérienne et le cadastre actuel montrent que l'emprise du bâtiment se situe en partie sur le parking public situé à l'angle de la rue Alfred Jarry et du quai Jehan Fouquet, sur la parcelle CI 21. Bien que cadastrée, cette aire de stationnement a le caractère de dépendance du domaine public routier. Or, le domaine public étant inaliénable, son déclassement est nécessaire pour la construction du projet Procivis Ouest.



*Figure 3 : situations cadastrales
actuelle et future de l'emprise du
projet*



c. Les conséquences sur le fonctionnement circulatoire et la desserte des parcelles riveraines

Les conditions de desserte des parcelles riveraines ne sont pas impactées par le déclassement partiel du domaine public routier sous l'emprise du projet de construction.

d. Impact sur les zones de stationnement

La réduction du stationnement occasionnée par le déclassement partiel du domaine public routier s'inscrit dans le cadre de la réorganisation de l'offre de stationnement du centre-ville annoncé dans le plan guide du centre-ville et validé par le Conseil Municipal le 6 décembre 2021. Dans le cadre de ce projet, treize places de stationnement publiques et 1 place PMR seront supprimées.

De septembre 2023 à mai 2024, le chantier de déconstruction a nécessité l'occupation du parking pour y installer la base vie. La ville a donc procédé à la fermeture temporaire et partielle du parking public situé à l'angle de rue Alfred Jarry et du quai Jehan Fouquet (cf. figure 4). En revanche, elle a veillé à ce que les places situées en longitudinal le long du quai ne soient immobilisées qu'en cas de nécessité pour l'exécution du chantier.



Figure 4 : Immobilisation du parking public rue Alfred Jarry depuis les travaux de déconstruction débutés en sept. 23

Enfin, il est à noter que le nouvel immeuble dispose d'une place de stationnement par appartement et d'un local vélo largement dimensionné pour éviter un sur-impact sur l'espace public.

Ce projet a été présenté aux différents riverains et lors d'une réunion publique organisée par la ville le 15 mars 2024 (cf. figure 5)

A quoi ressemblera le futur îlot Val-de-Mayenne, à Laval ?

Les premiers visuels du futur îlot Val-de-Mayenne ont été dévoilés vendredi 15 mars, à Laval (Mayenne). Des travaux qui devraient commencer à l'été 2025, juste après la fin des travaux de la place du 11-Novembre. En attendant, le chantier de démolition de la friche se poursuit.



Appartements, commerces : à quoi va ressembler l'îlot Val-de-Mayenne, en centre-ville de Laval ?

La démolition de la friche se poursuit sur les quais à Laval (Mayenne). Le futur îlot Val-de-Mayenne à qui elle va céder sa place a été présenté vendredi 15 mars 2024. Les premiers visuels ont été dévoilés.



Figure 5 : Publications presse locale suite à la réunion publique du 15 mars 2024

5- COMPARAISON ENTRE LA SITUATION ACTUELLE ET LA SITUATION APRÈS DÉCLASSEMENT

a. Situation foncière actuelle

La projection ci-contre issue de la présentation du projet par Procivis Ouest fait apparaître en rouge le périmètre du projet de construction. Ce périmètre appartient en partie au domaine public (voiries, trottoirs et aire de stationnement) et en partie au domaine privé de la Ville de Laval (parcelles fermées non accessibles au public), cf. figure 6.



Figure 6 : situation foncière actuelle

b. Situation foncière après déclassement

La même projection fait apparaître la situation foncière après déclassement. Le domaine public routier et ses dépendances sont modifiés du fait de la suppression du parking. L'espace sera clôturé et intégré au domaine privé de la Ville pour être cédé ultérieurement à Procivis Ouest.

A l'extérieur de l'emprise du projet, le domaine public n'est pas modifié.



Figure 7 : situation foncière après déclassement

6- EMPRISE SOUMISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE DÉCLASSEMENT

