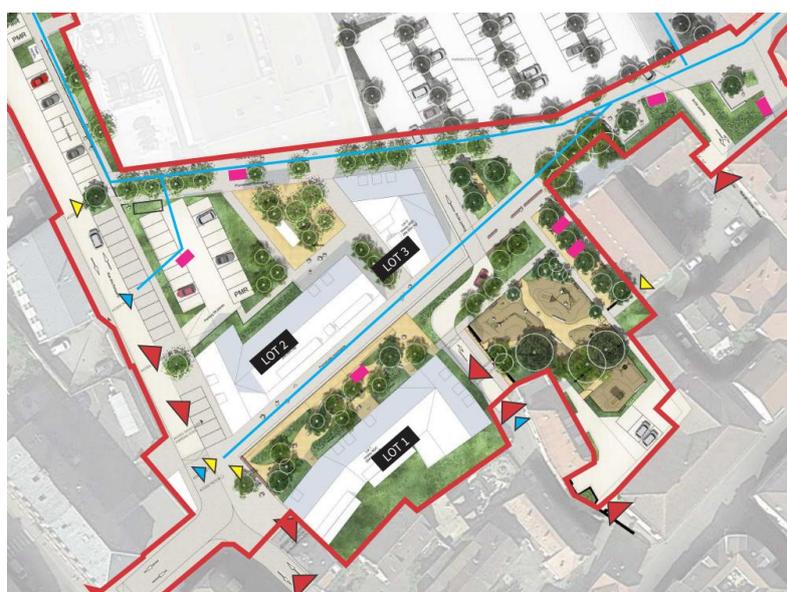


Ville de Guebwiller

Procédure de déclassement du domaine public dans le cadre de la concession d'aménagement du site Carto-Rhin

ENQUETE PUBLIQUE
Du 11 avril 2023 au 25 avril 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR



Sommaire

| | |
|---|-----------------|
| <u>1ère partie - rapport d'enquête publique</u> | <u>3</u> |
| Généralités concernant l'enquête publique | 4 |
| Objet de l'enquête publique | 4 |
| Contexte du projet | 4 |
| Composition du dossier d'enquête publique | 5 |
| Organisation et déroulement de l'enquête publique | 6 |
| Désignation du commissaire enquêteur | 6 |
| Modalités de l'enquête publique | 6 |
| Organisation et démarches préalables à l'enquête publique | 6 |
| Publicité et information du public | 7 |
| Déroulement de l'enquête publique | 8 |
| <u>2ème partie - avis motivé et conclusions</u> | <u>9</u> |
| Mémoire en réponse et avis du commissaire-enquêteur | 10 |
| Avis motivé sur le projet | 12 |
| Conclusion générale et avis sur le projet | 13 |

ANNEXES

1ère PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Généralités concernant l'enquête publique

1.1.1. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est menée par la commune de Guebwiller et porte sur le déclassement du domaine public dans le cadre de la concession d'aménagement CARTO-RHIN confiée à CITIVIA SPL car le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. Les modalités de cette enquête sont fixées par les articles R 141-4 à R 141-10 du Code de la voirie routière.

L'assiette foncière du projet d'aménagement se situe sur des emprises communales ouvertes à la circulation publique situées derrière la mairie et en face du cinéma. A ce titre la commune doit procéder avant toute mutation future à un déclassement préalable des parcelles concernées pour une surface de 2573m² intégrée à un projet de requalification urbaine de 1,2Ha environ.

Il convient également de rappeler que la présente enquête publique concerne exclusivement le déclassement du domaine public dans la limite stricte du périmètre proposé dans la notice de présentation.

De ce fait l'enquête ne porte pas sur l'aspect qualitatif du futur aménagement (bien qu'indissociable du déclassement de l'espace public) mais avant tout sur les conséquences potentielles du déclassement sur le fonctionnement à venir du secteur.

1.1.2. Contexte du projet

Depuis plusieurs années la Ville de Guebwiller participe activement au développement économique de son territoire. L'attractivité commerciale du centre-ville en est une composante importante. La situation de la friche « Carto-Rhin » au centre-ville représente un enjeu majeur en matière d'attractivité pour la municipalité, qu'il s'agisse de logements, de commerces ou de stationnement.

Le déclassement faisant l'objet de la présente enquête publique s'inscrit ainsi dans une politique publique cohérente sur le long terme. Une concession d'aménagement a été signée avec la société Citivia.

Un permis d'aménager a été obtenu sur ce secteur qui fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif.

Je propose quatre thématiques principales à retenir autour desquelles il est possible d'analyser les conséquences du déclassement notamment dans la seconde partie de ce rapport:

- Les flux
- Les accès
- Le paysage urbain
- Le stationnement

1.1.3. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public sous forme matérielle (papier), dématérialisée et informatique (ordinateur disponible au rdc de la mairie) contenait les pièces suivantes :

1.1.3.1 Documents administratifs (annexe 1).

- Délibération du conseil municipal de Guebwiller prenant acte du principe de modification du périmètre de déclassement des emprises publiques concernées par le programme immobilier et autorisant le maire à prendre un arrêté d'ouverture d'une enquête publique en date du 03 octobre 2022.
- Arrêté du Maire de Guebwiller N°A 2023/211 prescrivant l'enquête publique en date du 16 mars 2023

1.1.3.2 Les pièces constitutives du dossier technique présenté (annexe 2) :

- Dossier technique- Notice de présentation, dont :
 - Délibération du conseil municipal
 - Plan de situation
 - Plan cadastral avec indication du périmètre de la concession
 - Plan projet avec indication du périmètre de la concession
 - Plan du projet avec indication du périmètre à déclasser
 - Note sur le projet de déclassement
 - Plan cadastral 1/500 et occupation du domaine public au 06/01/2023 et périmètre à déclasser
 - Périmètre rétrocédé à la fin des travaux à la ville de Guebwiller
- Les annexes au dossier technique dont :
 - Liste des propriétaires jouxtant la surface à déclasser
 - Projet d'aménagement – notice de présentation
 - Plan de composition format A4

1.1.3.3 Un registre d'enquête publique de 32 pages (annexe 3)

Le registre est relié, numéroté, paraphé et signé par mes soins à l'ouverture de l'enquête publique.
Il contient 32 pages.

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

1.2.1 Désignation du commissaire enquêteur

L'arrêté N°2023-211 en date du 13-03-2023 signé par Monsieur Francis KLEITZ, Maire de Guebwiller a désigné Monsieur Frédéric WISSELMANN en qualité de commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le déclassement du domaine public dans le cadre de la concession d'aménagement du site Carto-Rhin.

1.2.2 Modalités de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée du 11 avril 2023 au 25 avril 2023 inclus, soit 15 jours.

L'Autorité organisatrice étant la Ville de Guebwiller, le siège de l'enquête publique a été fixé à la mairie de Guebwiller.

Je me suis assuré que la salle d'enquête située au premier étage soit accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans le contexte sanitaire particulier, je me suis également assuré que toutes les mesures liées à la Covid 19 soient respectées, en particulier les mesures internes prévues par la mairie de Guebwiller.

Le public a pu consulter le dossier complet durant toute la durée de l'enquête publique sans prise de rendez-vous aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, dont :

- Un dossier complet et ses annexes sous format papier,
- Un registre coté et paraphé par mes soins au moment de l'ouverture de l'enquête publique.
- Un dossier complet et ses annexes sous format informatique avec mise à disposition d'un ordinateur au rez-de chaussée de la mairie.

Durant toute la durée de l'enquête, une consultation du dossier était également possible via le site internet de la commune à l'adresse <https://www.ville-guebwiller.fr/cadre-de-vie/renouveler-la-ville/la-revitalisation-du-territoire/> ou via: www.ville-guebwiller.fr aux rubriques « A la Une» ou en tapant « enquête publique » dans le moteur de recherche du site.

Enfin, l'envoi d'un courrier papier à la mairie de Guebwiller était également possible à mon attention.

L'enquête publique comportait la tenue de 3 permanences du commissaire enquêteur organisées de la manière suivante :

- Le mardi 11 avril 2023 de 14h00 à 16h00
- Le jeudi 20 avril 2023 de 17h00 à 19h00
- Le mardi 25 avril 2023 de 15h00 à 17h00

1.2.3 Organisation et démarches préalables et postérieures à l'enquête publique

De janvier à avril 2023 :

Divers échanges téléphoniques et par courriels avec l'autorité organisatrice pour :

- la mise à jour du rapport de présentation
- la remise de documents,
- le déroulement de l'enquête publique,
- la publicité à mettre en œuvre,

13 mars 2023 :

Réunion préalable avec la directrice du développement du territoire en vue de la détermination du déroulement de l'enquête publique, de l'organisation pratique des permanences, rappel et vérification des normes d'affichage et de publicité (internet, ordinateur à disposition en mairie...).

Cette réunion a également permis de prendre connaissance de l'évolution du projet Carto-Rhin.

La Ville de Guebwiller a apporté toutes les réponses sur le dossier provisoire qu'elle m'avait transmis préalablement à cette réunion.

11 avril 2023 :

Vérification de la mise en œuvre des mesures de concertation, affichages sur site, composition du dossier d'enquête, publication de l'avis dans la presse locale. Vérification des différents affichages sur le site de projet avant le démarrage de l'enquête publique.

1.2.4 Publicité et information du public (voir annexe 4)

1.2.4.1 Mesures de publicité obligatoires

L'affichage de l'avis d'enquête publique prescrivant l'enquête publique sur le projet présenté par la ville de Guebwiller a été mis en œuvre sur les supports d'informations habituels de la commune, à savoir à l'arrière de la mairie dans la vitrine réservée à l'urbanisme mais également sur le site de projet à 2 endroits distincts et visibles du public.

J'ai pu vérifier que les affiches avaient les dimensions et caractéristiques réglementaires (affiche format A2, fond jaune, typographie noire).

Conformément à ma demande, l'autorité organisatrice m'a remis un certificat d'affichage et de mise à disposition au public du registre d'enquête daté du 06/10/2020 et signé par le maire (annexe 5).

Celui-ci indique que les délais en matière d'affichage et les obligations de présentation des documents ont bien été respectés.

Dates et parutions Presse:

Jeudi 23 mars 2023 soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête, parution presse de l'avis d'enquête publique rubrique annonces légales dans :

- Le journal L'ALSACE,
- Le journal DNA

1.2.4.2 Mesures de publicité complémentaires mises en œuvre

En amont de la procédure d'enquête publique concernant le déclassement de voirie, la commune de Guebwiller a largement communiqué notamment sur le projet Carto-Rhin à travers son site internet.

1.2.5 Déroulement de l'enquête publique

1.2.5.1 Climat de l'enquête

La présente enquête s'est déroulée dans un climat plus que calme.

En effet, durant la période d'enquête du 11 avril 2023 au 25 avril 2023, **je n'ai reçu ni visite, ni requête, ni observation écrite ou orale, ni courriel.**

1.2.5.2 Ouverture de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête publique a été organisée le 11 avril 2023 au siège de l'enquête à 14H00.

L'ouverture du registre a été effectuée à l'occasion de la tenue de la première permanence du commissaire-enquêteur de 14H00 à 16H00 ce même jour.

1.2.5.3 Déroulement de l'enquête et participation du public

Le dossier d'enquête publique était mis à disposition dans une salle de réunion de la mairie située dans le bâtiment abritant le service urbanisme-aménagement du territoire.

Chacun a pu consulter les documents mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et en-dehors de mes permanences.

Je n'ai à titre personnel, été destinataire ni à mon domicile ni à mon adresse mail privée et professionnelle d'aucune remarque ou observation.

Le dossier présenté n'a donné lieu à aucune remarque ou observation et plus généralement à aucune opposition.

1.2.5.4 Remarques et observations sur le dossier

Sans objet.

1.2.5.5 Clôture de l'enquête publique

La présente enquête publique a été clôturée le 25 avril 2023 à 17h00.

La clôture de la dernière permanence a été effectuée à la même date.

Avant expiration du délai d'enquête, un dernier relevé de la boîte de réception des courriers électroniques dédiés à l'enquête publique a été effectué par la ville de Guebwiller et qui m'en a rendu destinataire aussitôt.

Je n'ai pas demandé au maire de Guebwiller de me fournir un mémoire en réponse estimant qu'aucune remarque du public n'ayant été enregistrée et que le dossier était suffisamment complet et détaillé pour rendre mon avis.

2ème PARTIE

AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS

2.1 Mémoire en réponse de l'autorité organisatrice

Sans Objet

2.2 Avis motivé sur le projet

Avis sur le projet communal

Après une première enquête-publique relative au déclassement du domaine public sur ce secteur en 2020 que j'ai moi-même pu suivre en tant que commissaire-enquêteur, le projet urbain a progressé et a précisé ses limites spatiales, les formes architecturales, l'intégration paysagère, les flux, les besoins en matière de logement et plus généralement l'organisation du secteur.

Le déclassement faisant l'objet de la présente enquête publique s'inscrit ainsi dans une politique publique cohérente sur le long terme. Comme je l'avais déjà indiqué, il ne s'agit pas d'un projet opportuniste mais d'un désir de construire un projet de qualité, réfléchi, concerté et de redonner un nouveau souffle au centre-ville.

Le projet communal aboutit finalement à la mise en œuvre d'espaces publics de qualité si je m'en réfère à ce qui a déjà été aménagé autour de l'ancienne synagogue et à la production de trois lots à bâtir. L'assiette des trois lots à bâtir correspond exactement aux besoins des surfaces à déclasser. Ainsi la commune ne « brade » pas l'espace commun mais se limite à déclasser uniquement le périmètre nécessaire aux opérations de constructions.

Avis sur le mémoire en réponse de la commune

Sans Objet.

Avis sur les conséquences du déclassement

Je maintiens globalement mon précédent avis pour les deux premiers points (flux et accès) quant aux conséquences du déclassement du domaine public, à savoir sur :

- *Les flux :*

Avis : Je pense que le projet présenté permet de maintenir un fonctionnement proche du fonctionnement existant tout en apportant une amélioration pour les usagers. Le fonctionnement attendu va séparer les flux des véhicules en deux espaces distincts. Les flux venant de la rue Jules Grosjean qui pourront profiter du stationnement de la mairie et ceux de la rue des remparts/Théodore Deck qui pourront profiter du stationnement des remparts. Ainsi le flux des véhicules sera réduit en nombre pour chaque secteur. Pour les piétons, vélos... les possibilités de passages seront mieux organisées et l'usage de l'espace public sera facilité.

Je note par ailleurs que des passages publics entre les bâtiments seront maintenus sous forme de cheminements doux ce qui constitue la meilleure approche que l'on pouvait attendre de ce type de projet et qui constituait l'une de mes craintes lors de l'enquête précédente.

- *Les accès :*

Avis : Tous les accès sont maintenus pour les riverains. Partant d'un espace peu lisible le projet propose une accessibilité renforcée pour les piétons et les modes doux de circulation mais aussi pour les véhicules. Ainsi le cinéma, les logements et la mairie seront toujours accessibles dans les mêmes

conditions. L'accès entre le centre-ville et la rue Théodore Deck sera lui aussi renforcé pour les piétons notamment, participant à une nouvelle organisation pour la ville et son centre. Les accès de secours sont également assurés par les nouvelles dessertes.

- Le paysage urbain :

Situation actuelle : la situation actuelle en matière de paysage urbain est plutôt négative. L'impression générale renforcée par les récentes démolitions est celle d'un terrain vague occupé par du stationnement sauvage. Les espaces patrimoniaux très structurés (synagogue, parc, façade arrière de la mairie...) ne permettent pas de contrebalancer l'effet dégradé du secteur.

Avis : Le déclassement tel qu'il est prévu va permettre :

- la création de logements/commerces dont les gabarits projetés sont en lien avec l'environnement bâti direct
- de créer une nouvelle dynamique pour cet espace.
- de changer la perception des usagers et leur fonctionnement

Le projet retenu propose un aménagement paysagé très qualitatif et une architecture sobre qui s'intègre parfaitement dans le tissu urbain existant. De ce point de vue les esquisses proposées permettent de dire que le devenir de ce secteur sera positif pour la ville et pour les habitants.

- Le stationnement :

Situation actuelle : Comme évoqué plus haut, le stationnement actuel dans l'ensemble du secteur apparaît comme non organisé, voir « sauvage » en partie, à l'exception du parking de la mairie réaménagé récemment. Cette situation est volontaire et permet néanmoins aux riverains et usagers de garer leurs véhicules durant la période d'étude du projet.

D'après le dossier présenté, on dénombre actuellement 98 places publiques marquées plus 50 places « provisoires » soit un total de 148 places dans un périmètre restreint autour de l'opération envisagée.

Avis : Le déclassement prévu va impacter le stationnement. Le projet présenté est plus abouti aujourd'hui qu'en 2020. Il convient de distinguer le stationnement sur places publiques au nombre de 110 en zone bleue c'est-à-dire publiques et temporaires, auxquelles s'ajoutent les places de stationnement privées liées directement aux besoins des logements et commerces projetés qui sont au nombre de 67.

Cela représente un nombre total de 177 places qui serviront à la fois aux 37 logements et commerces ainsi qu'au stationnement de proximité.

Ainsi d'un point de vue brut, le nombre de places augmente par rapport à la situation actuelle. Il faut néanmoins relativiser cette situation, car en regardant dans le détail, certaines places de courte durée nécessaires aux commerces seront supprimées. Dans un périmètre très rapproché il manquera environ 38 places sans compter les besoins des logements qui sont sous-estimés bien que respectant les règles du PLU. Il est à noter également que rien n'interdira aux futurs habitants d'occuper des places publiques temporairement ou en soirée en lieu et place de leur stationnement privé, ce qui viendra encore affecter le manque de places publiques que j'estime à **50 environ**.

Plusieurs constats d'huissiers ont été dressés à la demande de la commune à différentes dates et à différents horaires pour vérifier la disponibilité des places dans un rayon élargi à 300m à vol d'oiseau du cœur de projet. Il est à noter que des places restent disponibles, comprises entre 20% et 40% des 318 places identifiées, soit une moyenne de **100 places**.

On peut ainsi en déduire qu'il doit rester une **cinquantaine de places disponibles** (100-50) à tout moment dans un rayon de 300m du projet.

Je pense qu'il sera nécessaire très rapidement après la réalisation du projet de mener une réflexion sur la signalétique du stationnement au centre-ville :

- Par la mise en œuvre d'une pédagogie efficiente afin d'informer les usagers sur les nouvelles pratiques d'usage.
- A l'instar de ce que l'on connaît déjà dans certaines villes, il me paraît important d'indiquer par une signalétique adaptée la capacité restante pour chaque parking identifié dans le rayon de 300m afin d'orienter les automobilistes vers les places disponibles. Cela évitera aux véhicules de chercher durant de longues minutes les places disponibles les plus proches du centre.

2.3 Conclusion générale

2.3.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Attendu que l'enquête publique sur le projet de déclassement du domaine public dans le cadre de la concession d'aménagement du site Carto-Rhin de Guebwiller s'est déroulée conformément à la réglementation ;

Attendu que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, n'ont pas affecté l'information et la participation du public ;

Attendu que le commissaire enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'enquête et sur tous les supports prévus,

Attendu que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, suffisamment explicite, et qu'il contient les détails nécessaires à sa compréhension ;

Attendu que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit sur une durée totale de 15 jours ;

2.3.2 Sur le fond de l'enquête :

Considérant l'absence de courriels et de toute requête réceptionnée par le commissaire-enquêteur,

Considérant que l'autorité organisatrice a apporté des éléments de réponses détaillés et circonstanciés aux demandes émises par le commissaire enquêteur ;

2.3.3 Sur le projet :

Considérant l'importance de la place accordée par la ville de Guebwiller à la mise en œuvre d'un projet qualitatif de redynamisation du centre-ville répondant aux exigences de l'intérêt général,

Considérant que la surface à déclasser correspond exactement et uniquement aux besoins des constructions à édifier et de ses abords,

Considérant les conséquences principales du déclassement, à savoir:

- les flux directs pour les véhicules sont modifiés mais préservés pour les piétons notamment,
- tous les accès sont maintenus et des accès via des cheminements doux seront augmentés,

- le paysage urbain sera profondément modifié avec la proposition d'un aménagement paysagé de qualité et une architecture sobre s'intégrant parfaitement dans le tissu urbain,
- le stationnement sera organisé et réparti de manière équilibré entre stationnement privé et public mais risque d'être juste suffisant si aucune information et signalétique ne viennent compléter le projet

Je donne **un avis favorable sans réserves** au déclassement du domaine public dans la limite du périmètre proposé dans le dossier de présentation soit environ 2573m² en trois ilots distincts..

Fait le 09 mai 2023
à SOULTZMATT-WINTZFELDEN

Frédéric WISSELMANN
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

