



Coublevie

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE  
A LA DESAFFECTATION ET AU DECLASSEMENT  
DE L'ECOLE DU BERARD ET D'UNE PORTION DE VOIRIE  
EN VUE DE LA RÉALISATION  
D'UN PÔLE SANTE ET DE LOGEMENTS  
SUR LA COMMUNE DE COUBLEVIE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DU 1 SEPTEMBRE AU 30 SEPTEMBRE 2025**

---

## *Sommaire du dossier d'enquête publique*

---

### **Partie 1 : Pièces administratives**

- Arrêté municipal n° 38 bis/2025 prescrivant l'enquête publique
- Délibérations du conseil municipal 27-2025 et 41-2025
- Avis d'ouverture de l'enquête publique
- Attestation de parution et d'affichage

### **Partie 2 : Pièces techniques**

- Notice explicative du projet
- Plan de situation
- Plan cadastral
- Vue aérienne
- Plan de division provisoire
- Constat de désaffectation de l'école du Bérard

# SOMMAIRE

## NOTICE EXPLICATIVE

<b>1. CADRE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	4
1.1 Objet de l'enquête publique .....	4
1.1.1 Contexte du projet .....	4
1.1.2 Présentation générale du site et de l'objet de l'enquête publique .....	5
1.1.3 Le projet d'aménagement.....	9
1.1.3.1 Présentation générale du projet.....	9
1.1.3.2 Cadre réglementaire et règles d'urbanisme applicables .....	11
1.1.3.3 Etat des lieux et besoins en matière de santé .....	14
1.1.3.4 Principes d'aménagements retenus .....	15
1.1.3.5 Composition du parc résidentiel projeté .....	16
1.2 Déroulé de l'enquête publique .....	17
1.2.1 Lancement de l'enquête publique .....	17
1.2.2 Déroulé de l'enquête .....	17
1.2.3 Clôture de l'enquête .....	18
<b>2. LOCALISATION</b> .....	19
2.1 Plans de situation .....	19
2.2 Plan de masse .....	21
2.3 identification de l'emprise concernée par le projet .....	22
2.4 identification du propriétaire.....	22
2.4.1 Situation foncière et déclassement .....	22
2.4.2 Récapitulatif des parcelles .....	23
<b>3. CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET</b> .....	24
<b>4. ANNEXES</b> .....	24

# 1. CADRE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1 Objet de l'enquête publique

### 1.1.1 Contexte du projet

À compter du 1er septembre, date de la rentrée scolaire, les élèves de l'école du Bérard auront intégré les locaux en cours d'aménagement de l'école d'Orgeoise. Cette réorganisation fait suite à l'ouverture, en mars dernier, de l'école maternelle du Cèdre, qui accueille désormais les élèves de maternelle. En conséquence, le site de l'école du Bérard se retrouve totalement inoccupé à partir de cette rentrée.

Ce site présente une opportunité stratégique majeure du fait de sa proximité immédiate avec la maison de santé pluridisciplinaire actuelle du Bérard, dont l'extension s'impose aujourd'hui comme une nécessité. Cette proximité permettrait de développer une offre de santé cohérente et renforcée, en mutualisant les moyens et en anticipant les évolutions démographiques et médicales locales.

En effet, selon une étude récente de la Sécurité sociale, la densité moyenne de médecins en France s'élève à 339 médecins pour 100 000 habitants. Ce chiffre, bien qu'il reflète une moyenne nationale, masque d'importantes disparités territoriales, notamment entre zones urbaines bien dotées et zones rurales ou périurbaines en tension.

À titre de comparaison, une commune comme Coublevie, qui compte 5 700 habitants, devrait disposer d'environ 19 médecins pour atteindre cette moyenne. Or, en se basant sur une densité plus basse de 150 médecins pour 100 000 habitants — valeur observée dans certains territoires sous-dotés, la commune dans ce cas ne compterait qu'environ 8 à 9 praticiens.

Sur le territoire communal, on dénombre actuellement 43 professionnels de santé répartis sur 24 cabinets, dont 6 médecins généralistes. Dans le cadre d'une étude de terrain menée par le partenaire « SantéAlp », 16 cabinets ont été consultés. Parmi eux, 62 % des praticiens se déclarent intéressés par un changement de local professionnel, avec une volonté affirmée de rejoindre une structure pluridisciplinaire. Les motivations avancées portent sur la recherche de synergies entre professionnels, le besoin de grands espaces fonctionnels, et l'amélioration du confort de travail.

Le projet suscite déjà un vif intérêt : un kinésithérapeute et une orthophoniste, actuellement installés hors de la commune, ont exprimé leur souhait de rejoindre une future structure. Par ailleurs, plusieurs professionnels de santé exerçant localement ont manifesté leur intérêt pour une offre regroupée, incluant notamment des kinésithérapeutes, une orthopédatogogue, une nutritionniste-diététicienne, des chirurgiens-dentistes, une pharmacie et un orthopédiste-posturologue.

Cette dynamique locale révèle un terreau favorable à la création d'un pôle de santé pluridisciplinaire, permettant de consolider l'offre de soins à l'échelle de la commune tout en attirant de nouveaux professionnels. Elle illustre plus largement les enjeux actuels de répartition des professionnels de santé, qui interrogent la capacité des collectivités territoriales à garantir un égal accès aux soins sur l'ensemble du territoire.

Dans ce contexte, il apparaît essentiel de concentrer les efforts sur le renforcement de la médecine générale, pilier de la prise en charge de proximité, ainsi que sur certaines spécialités médicales particulièrement sous-représentées telles

que l'ophtalmologie, la gynécologie ou la dermatologie. Leur présence au sein du futur pôle de santé contribuerait à répondre aux besoins croissants de la population et à lutter contre les inégalités territoriales en matière d'accès aux soins spécialisés.

### **Enjeux de santé publique à l'échelle communale :**

- Nombre limité de médecins généralistes : Coublevie compte actuellement six médecins généralistes, dont plusieurs sont proches de la retraite.
- Croissance démographique continue : avec près de 5700 habitants, la commune connaît une dynamique résidentielle soutenue, augmentant mécaniquement les besoins en soins de proximité.
- Risques de désertification médicale : sans mesures anticipées, la commune pourrait être confrontée à un recul de l'offre de soins dans les prochaines années.
- Accessibilité insuffisante de la pharmacie : l'implantation actuelle de la pharmacie de Coublevie ne la rend pas aisément accessible à l'ensemble des habitants, en particulier ceux qui fréquentent la maison médicale. Le projet d'extension prévoit donc l'intégration de la pharmacie au sein du nouveau pôle de santé, renforçant la cohérence et la lisibilité de l'offre médicale locale, tout en améliorant son accessibilité.

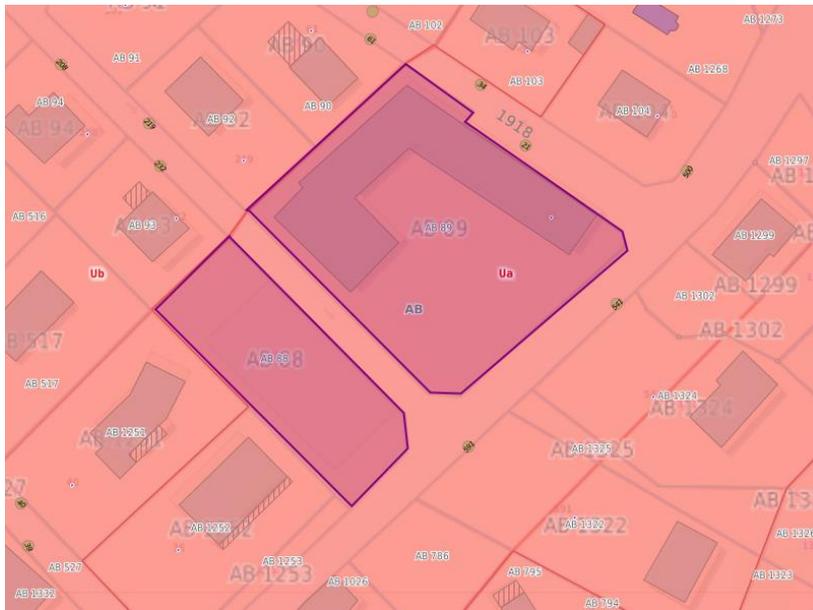
Face à ces constats, il revient à la municipalité de préparer l'avenir par la mise en œuvre d'un projet structurant, garantissant une offre de soins de proximité durable et adaptée aux besoins du territoire. C'est dans ce cadre qu'un projet est actuellement en cours de discussion avec l'opérateur SantéAlp, spécialisé dans le développement d'infrastructures médicales. Ce partenariat vise à concevoir un pôle de santé pluridisciplinaire capable de regrouper des professionnels de santé déjà présents sur le territoire, tout en attirant de nouvelles compétences, notamment en médecine générale et dans des spécialités médicales fortement déficitaires telles que l'ophtalmologie, la gynécologie et la dermatologie.

### **Composantes du projet envisagé :**

- Des locaux médicaux supplémentaires, destinés à accueillir des praticiens de différentes disciplines (généralistes, spécialistes, paramédicaux, etc.),
- Des logements dont une part à vocation sociale, conformément aux objectifs fixés par le contrat de mixité sociale signé par la commune avec la préfecture, et fixé par le PLU en vigueur,
- Le maintien d'un logement d'urgence, indispensable pour répondre aux situations ponctuelles et imprévues.

#### **1.1.2 Présentation générale du site et de l'objet de l'enquête publique**

Les parcelles cadastrées AB 89 (d'une superficie de 2 393 m<sup>2</sup>) et AB 88 (980 m<sup>2</sup>), situées route de Saint Jean et appartenant à la commune de Coublevie, comprennent respectivement un bâtiment ayant servi d'école au sein du groupe scolaire de la Grande Sûre, ainsi qu'un terrain sportif directement dédié à l'usage de cet établissement.



### ***Parcelles concernées par le projet d'aménagement***

Conformément aux principes régissant la gestion du domaine public, toute cession d'un bien appartenant au domaine public communal nécessite au préalable une procédure de déclassement. Cette démarche vise à constater que le bien concerné n'est plus affecté à un usage public, condition indispensable pour permettre son transfert vers le domaine privé de la collectivité et, le cas échéant, sa cession à un tiers.

Bien que les parcelles cadastrées AB 88 et AB 89 relèvent du domaine privé communal et ne nécessitent pas de déclassement, le bâtiment de l'ancienne école du Bérard, implanté sur la parcelle AB 89, est quant à lui soumis à cette procédure. En tant qu'équipement public précédemment affecté à l'usage scolaire, sa désaffectation — effective depuis le 4 juillet 2025, date de fin d'occupation par les élèves, et confirmée par le déménagement prévu le 20 août — a été formellement constatée par procès-verbal de la police municipale en date du 25 août 2025. Cette étape est indispensable pour permettre sa sortie du domaine public communal.

Le projet prévoit, à l'issue de la cession du foncier, la démolition du bâtiment afin de libérer l'emprise nécessaire à la réalisation du futur pôle santé et des logements associés.

Concernant la voirie attenante, bien que sa désaffectation soit envisagée, elle n'a pu être formellement constatée à ce stade afin de ne pas impacter les usages actuels des riverains. Dans ce contexte, la commune a engagé une procédure de **déclassement anticipé**, conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Cette procédure, motivée dans le dossier d'enquête publique, permet de sécuriser juridiquement la sortie du domaine public en amont de la désaffectation effective, laquelle sera régularisée au terme de l'enquête.

Le déclassement d'un bien communal consiste à le faire sortir du domaine public pour l'intégrer au domaine privé de la commune. Cette opération est indispensable pour permettre toute cession, les biens du domaine public étant inaliénables et imprescriptibles conformément à l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

#### **La procédure de déclassement repose sur deux étapes cumulatives :**

1. **La désaffectation**, qui doit être constatée dans les faits : le bien ne doit plus être affecté à un service public ou à l'usage direct du public (article L. 2141-1 du CG3P).

Dans le cas présent, une école qui n'accueille plus d'élèves.

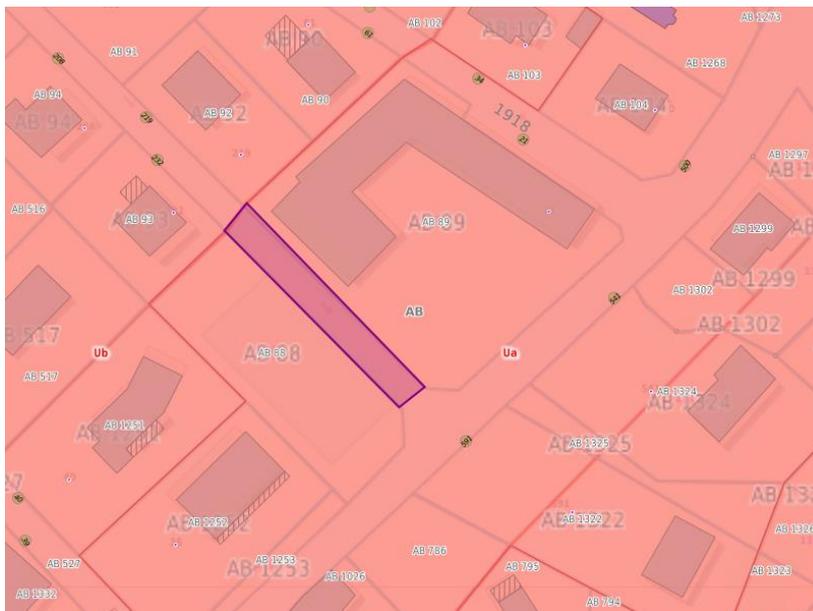
2. **Le déclassement**, qui doit être formalisé par un acte administratif explicite (délibération du conseil municipal, arrêté).

Ce déclassement ne peut être tacite ou implicite : il doit être clairement énoncé et publié.

Une fois ces deux conditions réunies, le bien entre dans le domaine privé communal et devient cessible.

Toute vente doit alors faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal, notamment pour les communes de plus de 2 000 habitants, conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Par ailleurs, les deux parcelles mentionnées sont reliées par une voie routière communale, la rue du 11 novembre 1918. Une portion de cette voirie est également intégrée à la présente enquête publique, afin de déterminer sa destination future. Cette portion constitue un élément clé pour la réalisation du projet envisagé.



### *Portion de voirie objet de l'enquête*

Le déclassement d'une voie communale consiste à faire sortir celle-ci du domaine public routier pour l'intégrer au domaine privé de la commune. Cette opération est encadrée par les articles L.141-3 et suivants du Code de la voirie routière, ainsi que par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Elle nécessite :

- La désaffectation préalable de la voie, c'est-à-dire la cessation de son usage pour la circulation générale.
- Un acte administratif de déclassement, pris par délibération du conseil municipal.
- Une enquête publique, obligatoire lorsque le déclassement porte atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie.

Une fois déclassée, la portion concernée pourra être cédée ou réaménagée dans le cadre du projet. Il est à noter que les riverains disposent d'un droit de priorité pour l'acquisition des parcelles déclassées, conformément à l'article L.112-8 du Code de la voirie routière.

Dans le cas présent, la désaffectation de la voirie n'ayant pu être constatée à ce stade afin de préserver les usages des riverains, la commune a choisi de recourir à la procédure de déclassement anticipé, prévue à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, laquelle permet, à titre dérogatoire, de prononcer le déclassement d'un bien relevant du domaine public avant sa désaffectation effective, sous réserve d'une motivation suffisante et d'une enquête publique préalable.

Cette démarche dérogatoire est justifiée par l'intérêt général du projet, qui vise à **renforcer l'offre de soins de proximité, à anticiper les besoins en matière de santé publique sur le territoire, à répondre à une demande**

**croissante de logements, et à dynamiser le secteur par la création d'un pôle santé structurant.** Le déclassement anticipé permet ainsi d'anticiper la sortie du bien du domaine public tout en garantissant l'information du public par le biais de l'enquête publique.

**La procédure de déclassement anticipé** est prévue à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Elle permet à une collectivité territoriale de prononcer le déclassement d'un bien relevant de son domaine public avant sa désaffectation effective, lorsque cette opération est justifiée par un projet d'intérêt général ou par la nécessité d'un échange foncier.

Cette procédure dérogatoire vise à faciliter la réalisation de projets publics, en permettant d'anticiper la sortie du bien du domaine public, tout en garantissant l'information et la participation du public par le biais d'une enquête publique préalable. Le déclassement anticipé ne dispense pas de la désaffectation, mais permet que celle-ci intervienne postérieurement, dans un calendrier compatible avec les contraintes du projet.

Dans le cadre du présent projet, cette procédure est mobilisée pour la voirie concernée, dont la désaffectation n'a pu être formellement constatée à ce stade afin de ne pas perturber les usages des riverains. Le déclassement anticipé, motivé dans le dossier d'enquête publique, permettra de sécuriser juridiquement la cession du foncier à l'issue de l'enquête, la désaffectation étant prévue et régularisée dans les délais compatibles avec le projet.



*Vue depuis la route de Saint Jean – parcelle AB 88 et portion de voirie du 11 novembre 1918*



*Vue depuis la route de Saint Jean - parcelle AB 89*



*Vue du bâtiment école du Bérard*

### 1.1.3 Le projet d'aménagement

#### *1.1.3.1 Présentation générale du projet*

Afin d'anticiper de manière stratégique les besoins des habitants de Coublevie à court, moyen et long terme, tant en matière d'accès aux soins que de logement, la commune s'est engagée dans une collaboration avec l'opérateur SantéAlp. Reconnu pour son expertise globale dans le développement de projets territoriaux de santé, SantéAlp

accompagne les collectivités locales en lien étroit avec les professionnels de santé, dans une démarche concertée visant à répondre aux enjeux sociétaux et sanitaires de demain.

Conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme, SantéAlp a présenté un projet immobilier structurant, articulé autour des besoins en santé et en logement de la commune. Ce projet prévoit :

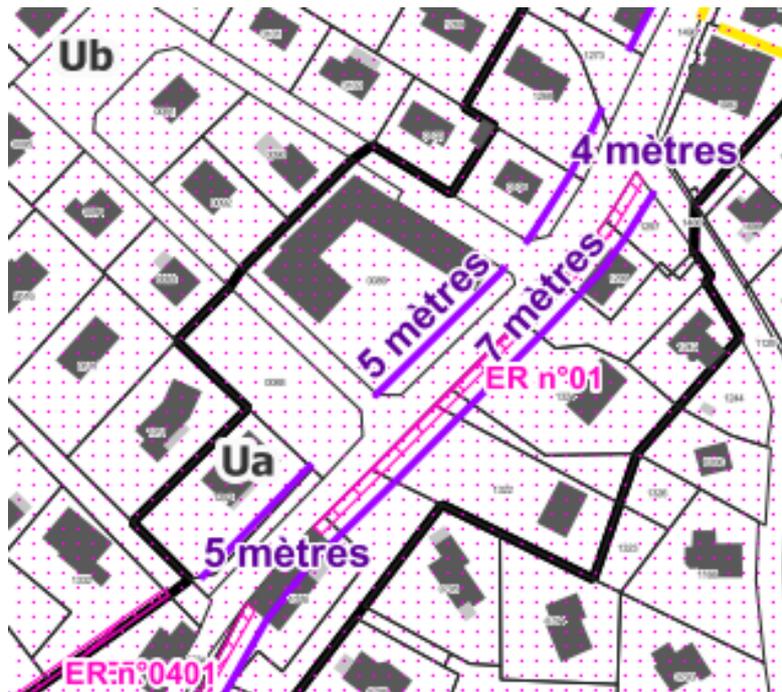
- L'extension du pôle médical existant, intégrant des places de stationnement en rez-de-chaussée ;
- La réalisation de deux bâtiments résidentiels comprenant des logements en accession, dont un dédié à l'hébergement d'urgence, ainsi que des logements sociaux ;
- L'aménagement d'un local commercial en rez-de-chaussée, destiné notamment à l'installation d'une pharmacie ;
- La création d'une placette paysagère de type square ;
- Et l'intégration de places de stationnement complémentaires pour répondre aux besoins générés par l'ensemble du programme.



*Intégration du programme vue aérienne*

### 1.1.3.2 Cadre réglementaire et règles d'urbanisme applicables

Ce projet d'aménagement se situe en zone UA avec les règles spécifiques à respecter suivantes :



*Extrait du Plan de zonage du PLU de Coublevie*

#### **Implantation voies et emprises publiques :**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte sur tout ou partie de la façade ou sur un pignon.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : l'implantation des constructions est libre.

#### **Implantation limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, hauteur maximale de 7 mètres, en limite.
- En cas en retrait ( $D = H/2 \geq 2,00$  mètres) la distance (D) comptée entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite .

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : l'implantation des constructions est libre.

#### **Implantation des constructions entre-elles :**

- Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) :  $D \geq 4,00$  mètres entre deux constructions principales non contiguës.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : l'implantation des constructions est libre.

#### **Emprise au sol :**

- Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) : l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% .
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : l'emprise au sol est libre.

### **Hauteur des constructions :**

Pour les constructions implantées en limite de voies ouvertes à la circulation publique :  $H = L$  : La hauteur (H) maximale correspond à la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour les constructions qui s'implantent en limite séparative -> la hauteur est limitée à :

- La hauteur de la construction voisine si la limite séparative est déjà construite et que la construction nouvelle vient s'y adosser,
- 7,00 mètres au droit de la limite dans les autres cas.
- Ou ( $L=H/2$ ).

Pour toutes les constructions (en dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics) : H max en tout point = 11,00 mètres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : H max en tout point = 15,00 mètres.

### **Stationnements :**

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation : au moins, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Dans le cadre de la construction de logements collectifs comprenant 5 logements ou plus il est exigé la création de places de stationnement dans un parking couvert (en rez-de-chaussée ou en sous-sol). Ces places ne devront pas être closes et constituer des boîtes ouverts.

De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous. Ces places de stationnements seront réalisées avec des dalles alvéolées plantées.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : Une place de stationnement par logement.

**Vélos** : Pour les opérations nouvelles de plus de 4 logements, un espace clos composé d'au moins une place par logement.

### **Espaces verts :**

Au sein de l'unité foncière : au minimum 30 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre non imperméabilisée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La plantation d'un arbre de haute tige à feuille caduque est obligatoire par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre. Ces plantations devront être prévues avant livraison de l'opération.

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les secteurs soumis à opérations d'aménagement d'ensemble (...) Les règles alternatives suivantes sont définies sur ces périmètres soumis à opération d'aménagement d'ensemble : l'étendue des sous-sols - à destination des stationnements répondant aux besoins des usagers peut dépasser de l'emprise des bâtiments érigés en surface, sur au maximum, 30% de leur emprise.

Les stationnements motorisés pour les visiteurs réalisés en surface, non couverts et non clos, sont compatibles pour 50% de leur surface totale, hors voirie et axe de circulation, comme pouvant répondre au coefficient assurant le maintien des espaces de pleine terre, et ce, à condition d'être enherbés, tel que l'impose le présent règlement écrit.

Conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, toute opération de construction comportant entre 5 et 25 logements doit intégrer une proportion minimale de 30 % de logements sociaux, tant en nombre qu'en surface.

Au sein de cette programmation, la répartition des logements sociaux doit respecter les critères suivants :

- Au moins 70 % des logements sociaux doivent relever des dispositifs PLAI ou PLUS, dont un minimum de 30 % en PLAI ;
- Les 30 % restants peuvent être constitués de logements relevant des dispositifs PLAI, PLUS, PLS ou BRS.
- L'arrondi final s'effectue par défaut à partir de 0,50, conformément aux règles de calcul en vigueur.

### **Aménagement de la voirie et gestion des flux de circulation**

Dans le cadre du projet d'aménagement du pôle santé, le sens de circulation a été défini selon une logique d'ensemble visant à relier les deux tènements concernés. Cette organisation spatiale permet de limiter l'accès des usagers à la voirie interne du lotissement, tout en favorisant une circulation dédiée au fonctionnement du pôle santé.

Ce choix répond à un double objectif :

- **Renforcer la cohérence fonctionnelle du site**, en créant une dynamique interne entre les différentes composantes du projet (pôle santé, logements, espaces publics) ;
- **Réduire les nuisances et les conflits d'usage** sur la voirie existante, en maîtrisant les flux de circulation et en préservant la tranquillité des riverains.

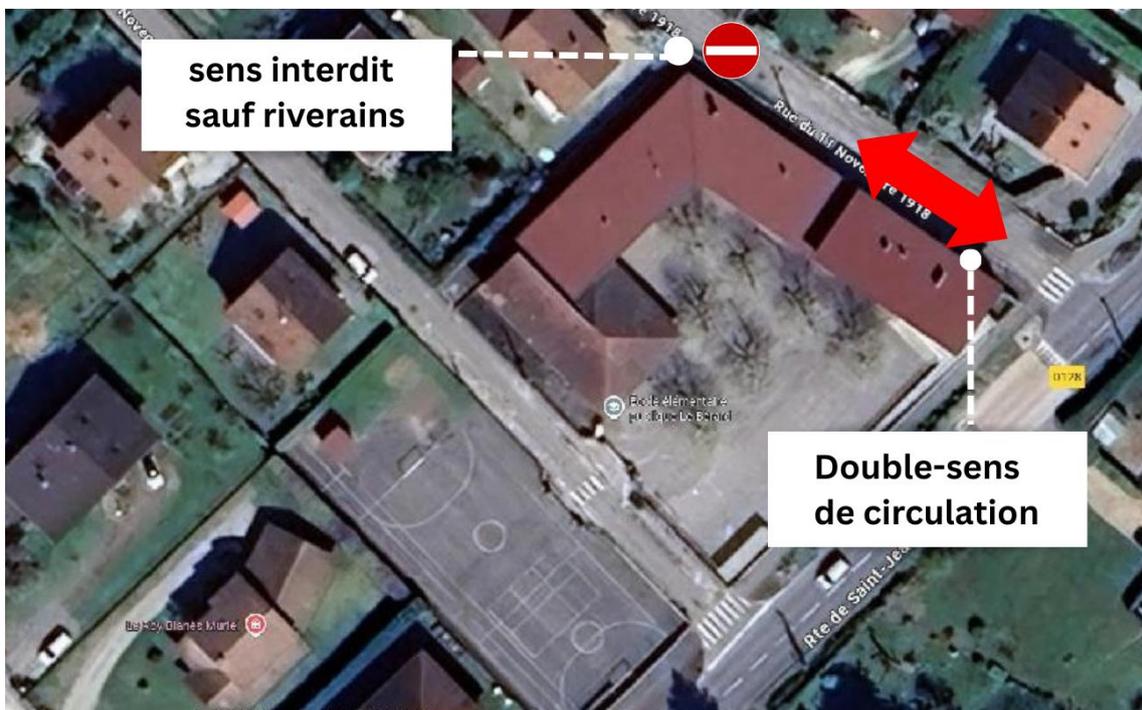
Afin de répondre aux enjeux spécifiques liés à la fréquentation du pôle santé — notamment les déplacements de la patientèle, des professionnels de santé et de la clientèle de la pharmacie — la commune envisage la **cession d'une portion de la voirie communale**, située rue du 11 novembre 1918, à l'opérateur SantéAlp. Cette emprise, intégrée au périmètre du projet, serait ensuite placée sous la responsabilité de la copropriété, qui en assurerait l'entretien.

La portion de voirie concernée est précisément identifiée au plan de division annexé au dossier d'enquête publique, garantissant une parfaite transparence sur les limites du projet et les modalités de gestion future.

Cette cession permettrait la mise en place d'un sens de circulation dédié, visant à canaliser les déplacements de la patientèle et de la clientèle, tout en préservant la tranquillité des riverains de la rue du 11 novembre 1918.

En complément, il est prévu :

- La création d'un sens interdit sauf riverains sur la partie concernée de la rue du 11 novembre 1918 ;
- La mise en place d'un double sens de circulation sur le tronçon actuellement en sens unique, situé à l'est du bâtiment de l'ancienne école du Bérard, comme suit sur le plan :



#### ↳ Option alternative à la création d'un double sens de circulation : mise en place d'une servitude de passage

Afin de préserver le sens de circulation existant sur la rue du 11 novembre 1918, tout en répondant aux besoins d'accessibilité du futur pôle santé, la commune propose une solution alternative à la création d'un double sens : la mise en place d'une **servitude de passage** sur l'emprise rétrocedée à l'opérateur en charge du projet.

#### Principes de cette solution :

- La portion de voirie cédée à SantéAlp resterait accessible à la circulation publique via une **servitude de passage**, inscrite dans l'acte de cession.
- Cette servitude garantirait le **maintien du sens de circulation actuel**, tout en permettant l'accès aux équipements du pôle santé.
- L'entretien de cette portion resterait à la charge de la copropriété, comme prévu initialement.
- Un **balisage clair** et une signalisation adaptée permettraient de canaliser les flux de patientèle sans perturber la tranquillité des riverains.

#### 1.1.3.3 Etat des lieux et besoins en matière de santé

L'opérateur a en outre réalisé une étude approfondie concernant les besoins et l'offre en matière de soins sur la commune. Le diagnostic territorial réalisé par SantéAlp met en évidence une offre de soins relativement dense à Coublevie, avec 43 professionnels de santé répartis sur 24 cabinets. Cette diversité témoigne d'un tissu médical actif, mais également d'un besoin de structuration et de modernisation pour répondre aux enjeux actuels et futurs.

#### Une offre existante riche mais morcelée

Les professionnels présents couvrent un large éventail de disciplines : médecine générale, soins infirmiers, kinésithérapie, chirurgie dentaire, ostéopathie, orthophonie, psychologie, pédicurie-podologie, nutrition, sophrologie, naturopathie, et orthopédie. Toutefois, cette offre est répartie sur des structures indépendantes, souvent isolées, ce qui limite les synergies interprofessionnelles et la mutualisation des services.

## **Des attentes fortes des professionnels de santé**

L'étude révèle que 62 % des professionnels interrogés sont intéressés par un changement de local, motivés par :

- Le souhait d'intégrer une équipe pluridisciplinaire ;
- Le besoin de locaux plus spacieux et conformes aux normes actuelles (ERP, PMR) ;
- La recherche de confort et de services mutualisés (salle d'attente, secrétariat, salle de réunion).

Par ailleurs, 69 % des répondants sont locataires, ce qui facilite leur mobilité et leur capacité à intégrer un nouveau pôle.

## **Une dynamique favorable au regroupement**

Plusieurs professionnels ont exprimé un intérêt concret pour le projet de pôle santé, avec des besoins en surfaces clairement identifiés :

- Chirugiens-dentistes : 100 m<sup>2</sup> ;
- Pharmacie : 300 m<sup>2</sup> ;
- Orthopédiste : 30 m<sup>2</sup> ;
- Kinésithérapeutes : 100 m<sup>2</sup> ;
- Orthophoniste, nutritionniste, orthopédagogue : 20 m<sup>2</sup> chacun.

Ces premières intentions témoignent d'une volonté de mutualisation et de complémentarité des pratiques. Les surfaces évoquées constituent une base de travail, qui serait affinée à l'issue de l'enquête menée auprès des acteurs concernés.

### *1.1.3.4 Principes d'aménagements retenus*

Le projet d'aménagement repose sur plusieurs principes structurants visant à garantir une intégration harmonieuse dans son environnement.

Il prévoit la mise en place d'un sens interdit pour limiter les flux de circulation au sein du lotissement, ainsi qu'un bouclage viaire interne pour fluidifier les déplacements.

Un principe d'alignement guide l'implantation des constructions, tandis que la création d'un écran végétal en pied de dénivelé assure la préservation du cadre naturel.

Le projet intègre également des liaisons piétonnes vers la route de Saint-Jean, la place arborée et le quartier résidentiel voisin, favorisant ainsi la continuité urbaine et la mobilité douce.

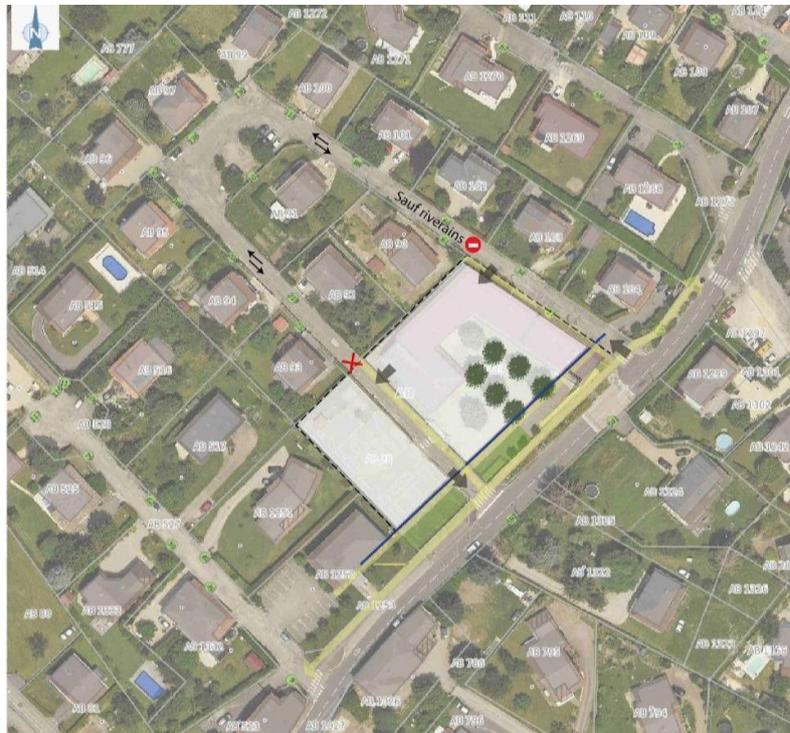
Principe de sens interdit pour libérer la voirie du lotissement des flux

Principe de bouclage viaire à l'intérieur du tènement (flèches noires)

Principe d'alignement (en bleu)

Principe de maintien d'un maximum d'arbres existants

Principe des liaisons piétonnes entre la route de Saint-Jean et la place arborée (en jaune)



Principe d'un écran végétal arboré en pied de dénivelé

Principe de liaison piétonne avec le quartier résidentiel existant (en jaune)

Le projet intégrerait des principes d'aménagement qui chercheraient à concilier qualité urbaine, fonctionnalité et respect de l'environnement. Il inclurait des terrasses végétalisées afin de favoriser la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère. Une zone en pleine terre serait préservée pour renforcer la perméabilité du site. Une placette offrirait un espace de convivialité et de respiration urbaine. En matière de stationnement, une approche durable serait privilégiée, avec des aménagements favorisant l'infiltration naturelle et des infrastructures en sous-sol qui permettraient de limiter l'impact visuel tout en libérant de l'espace en surface.

#### 1.1.3.5 Composition du parc résidentiel projeté

Le projet prévoit la réalisation de logements répartis en deux entités : un ensemble en accession et un ensemble de logements sociaux, conformément aux objectifs de mixité sociale. Il propose une diversité de typologies afin de répondre aux besoins variés des futurs habitants. L'orientation des logements tiendra compte de la proximité des services de soins et de santé, dans une logique de parcours résidentiel sécurisé. À ce titre, le projet s'inscrit dans une démarche de **labellisation HSS (Habitat Senior Services)**. Ce label vise à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes en combinant :

- des logements adaptés (accessibilité, sécurité, confort),
- un environnement de vie facilitant l'accès aux services médicaux, sociaux et de proximité,
- une gestion locative intégrant un accompagnement personnalisé,
- et une dynamique de lien social, notamment intergénérationnel.

Enfin, le projet intègre des solutions de stationnement adaptées, avec des emplacements pour les véhicules et les vélos, répondant aux enjeux de mobilité durable et encourageant les modes de déplacement doux.

## 1.2 Déroulé de l'enquête publique

### 1.2.1 Lancement de l'enquête publique

Par arrêté municipal n°38 bis-2025 en date du 07 août 2025, Madame le Maire de Coublevie a annoncé l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de désaffectation et de déclassement de l'ancienne école du Bérard et d'une portion de voirie, en vue de la réalisation d'un pôle santé et de logements.

Cet arrêté précise l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Il désigne une commissaire enquêtrice choisie sur la liste d'aptitude du Département. L'arrêté a été publié sur le site *dematdoc* conformément aux règles de publicité des actes administratifs et un avis d'enquête a été affiché en mairie, sur les panneaux d'affichage municipaux ainsi que sur le terrain concerné.

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site Internet de la commune de Coublevie. Il a fait l'objet d'une publication dans la rubrique « annonces légales » de deux journaux diffusés dans le Département (les Affiches du Dauphiné et Le Dauphiné Libéré) 15 jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé huit jours après le début de l'enquête.

Ces modalités ont pour objectif de permettre au public d'être informé de l'enquête et des modalités de son déroulement.

### 1.2.2 Déroulé de l'enquête

Cette enquête, d'une durée de 30 jours, se déroulera du **1er septembre à 9h au 30 septembre 2025 à 12h**.

Elle est ouverte à la mairie – 11 chemin d'Orgeoise 38500 COUBLEVIE – aux jours et horaires d'ouverture habituels (les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h à 12h) sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle.

Madame Pascale Poblet a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- au titre des **pièces administratives**, une notice explicative du projet, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, les délibérations du conseil municipal relatives au projet, ainsi que les justificatifs de publicité.
- Il intègre également, au titre des **pièces techniques**, des plans de situation, une vue aérienne permettant d'identifier l'emprise foncière concernée, un plan cadastral des parcelles visées par le projet de déclassement, et un plan de division et un document d'arpentage précisant les limites de l'emprise.

Le dossier d'enquête sera mis à disposition du public :

- **En version papier** à la mairie de Coublevie, aux horaires d'ouverture habituels (les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h à 12h) ;
- **En version numérique** sur le site internet de la commune : <https://www.coublevie.fr/25071-enquete-publique-projet-d-extension-de-la-maison-medicale.htm>

Les observations formulées par le public sont recueillies :

- Sur le registre à feuillets non mobiles d'enquête prévu à cet effet, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice disponible en mairie ;
- Par courriel à l'adresse : [enquete.poblet@gmail.com](mailto:enquete.poblet@gmail.com) ;

- Par voie postale à l'attention de la commissaire enquêtrice Pascale POBLET à la mairie de Coublevie – 11 chemin d'Orgeoise 38500 COUBLEVIE.

Trois permanences sont prévues pour permettre au public de rencontrer la commissaire enquêtrice à la mairie 11 chemin d'Orgeoise :

- **Jeudi 4 septembre** de 17h à 19h ;
- **Mercredi 10 septembre** de 10h à 12h ;
- **Samedi 27 septembre** de 9h à 11h.

### 1.2.3 Clôture de l'enquête

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par la commissaire enquêtrice. Les courriers et courriels éventuellement reçus sont joints au registre.

À l'issue de la période d'enquête, la commissaire enquêtrice établira un procès-verbal de synthèse et transmettra son rapport et ses conclusions motivées à Madame le Maire dans un délai de 30 jours.

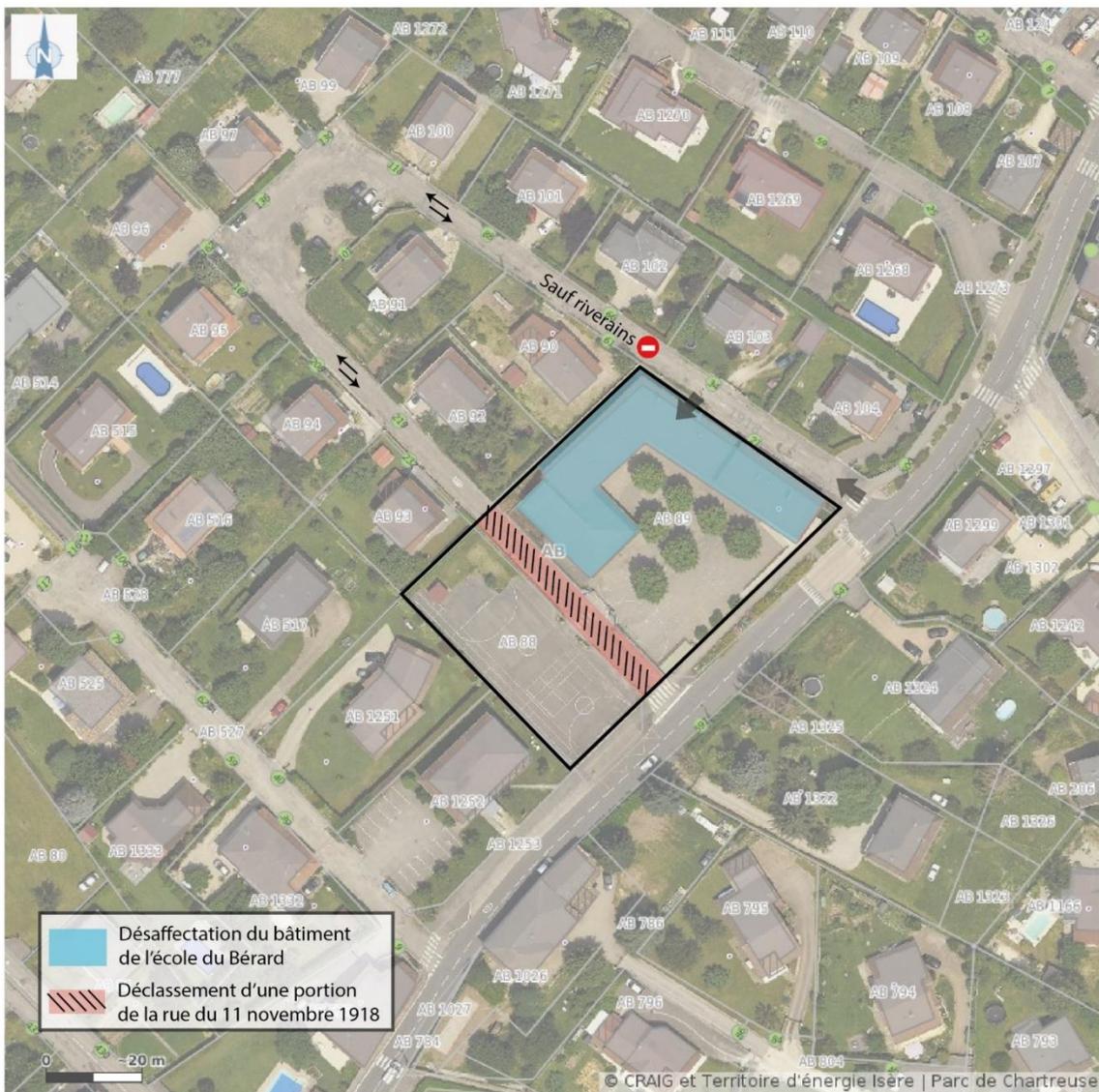
Ces documents seront mis à disposition du public en mairie et publiés sur le site internet de la commune pendant un (1) an.

Le Conseil municipal se prononcera ensuite par délibération sur l'approbation du projet, en tenant compte des avis recueillis et des conclusions de l'enquête.





## 2.2 Plan de masse



## 2.3 identification de l'emprise concernée par le projet



-  Emprise globale du projet objet de l'enquête publique
-  Sens de circulation des utilisateurs du pôle santé et des résidents des logements
-  Sens de circulation des riverains de la rue du 11 novembre 1918
-  Emprise de la portion de rue objet de l'enquête publique

## 2.4 identification du propriétaire

### 2.4.1 Situation foncière et déclassement

Le périmètre concerné par la présente enquête publique couvre une emprise globale de 3 675 m<sup>2</sup>, incluant les parcelles cadastrées AB 88, AB 89 ainsi qu'une portion de la rue du 11 novembre 1918. L'ensemble de ces parcelles appartient à la commune de Coublevie, qui en est le propriétaire.

Toutefois, il convient de préciser que les parcelles AB 88 et AB 89 relèvent du domaine privé communal et ne sont donc pas soumises à une procédure de déclassement. En revanche, le bâtiment de l'ancienne école du Bérard, précédemment affecté à un usage public, ainsi que la portion de voirie concernée, font l'objet d'un déclassement formel, préalable à leur cession dans le cadre du projet d'aménagement.

## 2.4.2 Récapitulatif des parcelles

<b>Parcelle / Emprise</b>	<b>Statut juridique</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Objet de l'enquête</b>
AB 88	Domaine privé communal	980 m <sup>2</sup>	Non concernée par le déclassement
AB 89	Domaine privé communal	2393 m <sup>2</sup>	Non concernée par le déclassement
Rue du 11 novembre 1918 (portion)	Domaine public communal	302 m <sup>2</sup>	Déclassement et cession
Bâtiment école du Bérard	Domaine public communal	1135 m <sup>2</sup>	Déclassement et cession
<b>Total emprise</b>		<b>3 675 m<sup>2</sup></b>	

### 3. CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

Date	Action
8 avr. 2025	Consultation des domaines
4 juil. 2025	Fin de l'année scolaire
7 août 2025	Désignation commissaire enquêtrice
9 juil. 2025	rencontre riverains rue du 11 novembre 1918
20 août 2025	Déménagement de l'école du Bérard
28 août 2025	rencontre avec les professionnels de santé de la maison médicale du Bérard
1 sept. 2025	démarrage de l'enquête publique

### 4. ANNEXES

- **Arrêté 38 bis-2025 du 07 août 2025** portant mise en enquête publique sur le projet de désaffectation et déclassement de l'école du Bérard et d'une portion de voirie en vue de la réalisation d'un pôle santé et de logements ;
- **Avis d'enquête publique ;**
- **Annonces journaux d'annonces légales** (Les Affiches du Dauphiné et le Dauphiné Libéré) ;
- **Délibération 27-2025 du 23 mai 2025** pour le lancement de l'enquête publique et présentation du projet ;
- **Délibération 41-2025 du 4 juillet 2025** précisions sur les modalités de l'enquête publique ;
- **Plan de division parcellaire.**