

Département de Loire Atlantique

Commune de Malville

ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur le projet

de rétrocession

des voies privées du lotissement

du Bois Renard

ouvertes à la circulation publique

dans le domaine public

de la commune de Malville

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude HAVARD

Département de Loire Atlantique

Commune de Malville

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet

de Rétrocession de la voirie du lotissement du Bois Renard

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur désigné par l'arrêté du maire de Malville en date du 20 mai 2019 :

Vu, l'arrêté du maire de Malville, en date du 20 mai 2019, soumettant le projet de rétrocession de la voirie du lotissement du Bois Renard à la commune, à enquête publique du 11/07/2019 au 25/07/2019.

Vu, les avis au public par voie d'affichages, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu, la notification par courrier recommandé à chaque propriétaire du lotissement du Bois Renard,

Vu, les pièces du dossier de présentation du projet de rétrocession de voirie, mises à disposition du public,

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête aux fins de recevoir les observations du public,

Vu, la clôture du registre d'enquête par moi-même,

Je rédige le présent rapport d'enquête publique, après mes permanences en mairie de Malville :

- Le jeudi 11 juillet 2019 de 9 h à 12 h
- Le jeudi 25 juillet 2019 de 14 h à 17 h

Et y joint mes conclusions motivées

Présentation de l'enquête

Après la demande de la mairie de Malville et mon acceptation de diriger cette enquête, le 20 mai 2019, j'ai rencontré Madame Kermarec et Madame Le Gall pour une présentation du projet de rétrocession.

Après examen personnel du dossier, je me suis rendu sur site le 8 juillet 2019, de façon à bien appréhender le projet. Lors de ce déplacement j'ai pu constater que l'affichage de l'avis d'enquête était bien présent sur le site et, sur le panneau d'affichage de la mairie situé à l'extérieur permettant une consultation parfaitement libre à toute heure.

Objet de l'enquête

La commune de Malville projette, en application de l'article L 318-3, le transfert d'office de la propriété des voies privées du lotissement du Bois Renard, ouvertes à la circulation publique, sans indemnité, dans le domaine public de la commune.

Cette procédure intervient après plusieurs péripéties. En effet en 1978, construction du lotissement privé du Bois Renard, les propriétaires des 32 lots deviennent propriétaires indivis de la voirie du Bois Renard et d'un espace boisé.

En 1983/1984, sur demande des copropriétaires, le conseil municipal valide la rétrocession à la commune. L'absence d'enregistrement auprès du conservatoire des hypothèques fait que ce transfert n'est pas validé.

En 1992, dossier relancé, enquête publique, le conseil municipal délibère le 18 décembre 1992. De nouveau la procédure ne peut aboutir : absence d'acte administratif ou notarié donc toujours pas d'enregistrement à la conservation des hypothèques.

En 2017 des courriers sont adressés aux propriétaires afin que chacun signe une déclaration d'abandon de la voie desservant le lotissement. La totalité des accords n'a pas été obtenue.

Le 11 mars 2019 la commune de Malville organise une réunion pour informer les propriétaires du Bois Renard sur l'historique du dossier et sur la situation juridique. L'accord unanime pour la rétrocession de la voirie à la commune n'est pas obtenu.

Le 2 mai 2019 le conseil municipal de Malville décide, dans le respect des engagements pris en 1984 et 1992, la mise en place d'une procédure de transfert d'office de la voirie du lotissement du Bois Renard et, autorise Monsieur le Maire à ouvrir par arrêté, l'enquête publique préalable au transfert d'office.

L'emprise foncière de la voirie du lotissement du Bois Renard cadastrée AA N°37 a une superficie de 11631 m², comprenant la desserte routière mais également un cheminement piétonnier.

Il semble que depuis 1984 (date de la 1^{ere} décision de rétrocession), l'entretien de cette voie, bien que restée propriété privée, soit assuré par la commune de Malville.

Aspect réglementaire

La procédure de transfert d'office de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique est régie par les articles L 318-3 et R 318-10 du code de l'urbanisme ainsi que par les articles L 141-3, L 141-4 et R 141-4 à R 141-9 du code de la voirie routière.

L'article L 318-3 précise entre-autre que le transfert de propriété se fait sans indemnité, que la décision de transfert est prise par le conseil municipal sauf si un propriétaire au moins manifeste son opposition. Dans ce cas la décision est prise par arrêté du représentant de l'état dans le département, à la demande de la commune.

L'article R 318-10 prévoit les conditions d'organisation de l'enquête publique prévue à l'article L 318-3.

Le dossier

Le dossier constitué en vue de l'enquête publique comprend :

- Une note de présentation,
- Une copie des textes réglementaires,
- Les plans de situation,
- Les plans de masse et parcellaire,
- La nomenclature des voies et l'état parcellaire,
- Les caractéristiques techniques et l'état d'entretien des voies,
- La délibération décidant du transfert d'office et engageant l'enquête publique préalable au transfert,
- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique,
- L'avis d'enquête publique,
- Le registre d'enquête publique

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique concernant le projet de transfert d'office de la voirie du lotissement du Bois Renard dans le domaine public communal de Malville, s'est déroulée régulièrement et réglementairement.

Toutes les formalités requises pour la régularité de la présente enquête ont été effectuées par les soins de la mairie :

- Élaboration du dossier de présentation,
- Publicité et affichage réglementaires dans les délais prévus. J'ai pu constater de visu le 8 juillet 2019, et à la date des deux permanences, que cet affichage était bien en place.
- Notification d'ouverture d'enquête publique et d'information sur la procédure de transfert d'office sans indemnité, à chaque propriétaire du lotissement du Bois Renard.

D'autre part l'annonce d'enquête est également parue dans « Malville Info » de juillet 2019 et en rubriques locales de Ouest-France et Presse-Océan du 2 juillet 2019.

Le jeudi 11 juillet 2019, j'ai tenu ma première permanence de 9 h à 12 h, dans le local mis à ma disposition en mairie de Malville.

M et Mme Knauf, 22, le Bois Renard, sont venus prendre connaissance du dossier et indiquer qu'ils avaient signé pour le transfert en pensant que cela comprenait aussi la parcelle AA27 (bois) intégrée aux parties communes en propriété indivis. Ils précisent également qu'ils ignoraient que certains propriétaires actuels n'étaient pas propriétaires indivis de ces parties communes.

M et Mme Deixonne, 32, le Bois Renard, émettent l'idée que la mairie a fait préemption sur les tantièmes des propriétés revendues, devenant ainsi propriétaire d'une partie de la parcelle AA37 (voirie et chemin piétonnier) et AA27 (bois). M et Mme Deixonne me présentent également le document écrit qu'ils adressent au commissaire enquêteur. Ce document versé au registre exprime leur souhait de voir la parcelle AA27 reprise par la commune et ils n'expriment pas d'opposition au transfert d'office de la voirie privée dans le domaine public communal.

M Huret, 3, le Bois Renard, est d'accord pour le transfert de la voie privée dans le domaine public communal et demande également la reprise par la commune de la parcelle AA27(bois).

M et Mme David, 20, le Bois Renard, font partie de ces propriétaires qui ont racheté. Dans leur cas, rachat il y a 10 ans et sur l'acte de propriété, il est bien noté qu'ils sont propriétaires de tantième sur les parties communes.

M et Mme David, M et Mme Deixonne, M et Mme Knauf, M et Mme Joannic ont signé conjointement, sur le registre, une observation demandant, en plus de la rétrocession de la voirie (parcelle AA37), la rétrocession de la parcelle AA27 (bois), à titre gratuit.

Le jeudi 25 juillet 2019, j'ai tenu ma deuxième permanence de 14 h à 17 h.

En arrivant à cette permanence, j'ai pu prendre connaissance des observations déposées au registre et des courriers parvenus depuis la première permanence.

M Coco, 25, le Bois Renard, accompagné de M Deixonne est passé pour inscrire dans le registre son opposition à la rétrocession de la voirie à la commune de Malville.

M Knauf, déjà passé lors de la première permanence, souhaite savoir où est le dossier et prend connaissance des différentes observations.

M Robin Philippe, 28, le Bois Renard et **M Bernard Stéphane**, 24, le Bois Renard pensaient tous les deux que la rétrocession projetée intégrait la parcelle AA27. Ayant déjà exprimé leur accord, ils précisent, sur le registre qu'ils sont demandeurs de la reprise de cette parcelle par la commune de Malville.

Mme Heliot, 15, le Bois Renard, exprime son souhait de rétrocession des espaces communs du lotissement du Bois Renard à la commune de Malville : voirie, réseaux et espaces verts (AA27). Elle expose que certains co-lotisseurs n'étant pas propriétaires des tantièmes des espaces communs, cela crée un déséquilibre dans le traitement de la copropriété.

M et Mme Michel, 11, le Bois Renard déposent un courrier, et me le commente en précisant qu'en plus de la rétrocession de la voirie avec laquelle ils sont d'accord, ils souhaitent la reprise, dans un temps très court, de la parcelle AA27 (bois), dans un souci d'équité et d'égalité entre tous les propriétaires.

ANALYSE

15 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pendant les permanences programmées le 11 et le 25 juillet.

18 observations ont été inscrites sur le registre mis à disposition le temps de l'enquête publique.

13 courriers ou documents sont parvenus en mairie adressés au commissaire enquêteur.

Un seul propriétaire du Bois Renard a exprimé son opposition au transfert d'office de la voirie dans le domaine public de la commune de Malville. Toutes les autres expressions ont exprimé leur accord au transfert d'office sans indemnités.

17 propriétaires demandent la reprise par la commune de la parcelle AA27 (bois)

Il s'avère que ce projet a vraiment été pris en compte par l'ensemble des propriétaires du Bois Renard, que la quasi totalité est d'accord avec le transfert d'office sans indemnité à la commune de Malville. Seul un propriétaire a manifesté son opposition.

Cependant, hors objet de l'enquête liée à la procédure de transfert d'office, une demande forte s'exprime : la reprise par la commune de la parcelle AA27. La propriété normalement indivis de cette parcelle, pose question. Il semble que certains propriétaires actuels, ayant racheté leur bien aux propriétaires « historiques », ne soient pas propriétaires de tantièmes de parties communes. Cela semble créer inégalité et tension entre habitants du Bois Renard.

SYNTHESE

Il apparaît :

Que le maire de Malville a présenté à l'enquête publique du 11 juillet au 25 juillet 2019, le projet de transfert d'office de la propriété des voies privées du lotissement du Bois Renard, ouvertes à la circulation publique, sans indemnité dans le domaine public de la commune.

Que la quasi totalité des propriétaires se sont déplacés et se sont exprimés auprès du commissaire enquêteur, sur le registre mis à leur disposition ou par courrier.

Fait à Campbon le 8 août 2109

Jean-Claude HAVARD

Commissaire enquêteur



Département de Loire Atlantique

Commune de Malville

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

concernant l'enquête publique

Relative au projet

**Rétrocession de la voirie
du lotissement du Bois Renard**

Je soussigné, Jean-Claude HAVARD, commissaire enquêteur désigné par l'arrêté du maire de Malville en date du 20 mai 2019 :

Vu, l'arrêté du maire de Malville, en date du 20 mai 2019, soumettant le projet de rétrocession de la voirie du lotissement du Bois Renard à la commune, à enquête publique du 11/07/2019 au 25/07/2019.

Vu, les avis au public par voie d'affichages, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique prescrite par l'arrêté précité,

Vu, la notification par courrier recommandé à chaque propriétaire du lotissement du Bois Renard,

Vu, les pièces du dossier de présentation du projet de rétrocession de voirie, mises à disposition du public,

Vu, l'ouverture d'un registre d'enquête aux fins de recevoir les observations du public,

Vu, la clôture du registre d'enquête par moi-même,

Vu, mon rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête,

Dépose mes conclusions motivées :

Concernant la demande d'intégration de la parcelle AA27, dans le domaine public communal, j'en transmets la demande auprès des services de la commune. Cette requête ne peut être considérée comme faisant partie de l'enquête publique relative à la procédure de transfert d'office de voies privées ouvertes à la circulation publique. En effet cette enquête ne peut concerner légalement que les voies de circulation publique (et les réseaux y afférant).

Il y a donc lieu d'examiner cette question, même exprimée par un grand nombre de propriétaires, en dehors de cette enquête publique. Désigné pour cette enquête publique, ayant un objet précis, je ne peux donc émettre d'avis sur ce sujet.

Considérant les observations en rapport direct avec l'objet de l'enquête :

- un seul propriétaire s'est exprimé contre ce transfert, oralement auprès du commissaire enquêteur et par écrit dans le registre mis à disposition pendant la durée de l'enquête. Cette opposition n'a pas de construction argumentée et relève, me semble-t-il plus d'une opposition de principe.
- L'ensemble des autres propriétaires émet un avis positif, même si certains, semblent conditionner leur avis au transfert de la parcelle AA27 (bois), dans le domaine public communal.
- Après information prise auprès des services de la commune de Malville, il apparaît qu'il n'y a pas de trace de préemption sur les tantièmes lors des ventes de propriétés .

Considérant :

- Que la procédure de transfert d'office a été respectée,
- Que l'information auprès des propriétaires a été bien faite (notification à chacun, et parution d'articles dans la revue communale et dans les journaux régionaux, affichages)
- Que tous ont pu s'exprimer librement pendant les permanences du commissaire enquêteur, sur le registre ou par courrier.
- Que la procédure de transfert actuellement en cours résulte de deux tentatives de transfert (1984 et 1992 pour lesquelles tout le monde semblait d'accord), qui ne sont pas allées à terme pour des raisons administratives et, se trouvent donc caduques.
- que la seule opposition exprimée contre le transfert de la voie privée dans le domaine communal ne trouve visiblement pas d'argument.

- Qu'il me semble que c'est dans l'intérêt de tous, propriétaires et commune de Malville d'éclaircir une situation qui apparaît, à mon regard mettre tout le monde en situation d'insécurité juridique. En effet la commune réalise l'entretien de cette voie de circulation privée, depuis 1984 semble t-il, date de la première tentative inaboutie de transfert. Qui est responsable de quoi ?
- Que ce transfert permettra aussi de placer des réseaux publics (eaux pluviales, assainissement, éclairage dans le domaine public.

J'estime :

Que le projet de transfert d'office de la voie privée du lotissement du Bois Renard dans le domaine public de la commune de Malville, est cohérent avec les engagements pris depuis 35 ans.

Que ce projet de rétrocession n'a pas de conséquence sur l'usage du domaine public du point de vue de la circulation piétonne, automobile ou des possibilités de stationnement.

Que même s'il y a eu une opposition à ce transfert, sans motif avancé, obligeant la commune à faire une demande de décision préfectorale,

Je pense qu'il y a lieu dans ces conditions, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de transfert dans le domaine public communal.

Fait à Campbon le 08 août 2019

Jean-Claude Havard

Commissaire enquêteur

