

ENQUETE PUBLIQUE
21 septembre 2009 – 05 octobre 2009
prescrite par arrêté municipal n° 58-2009 du 03 septembre 2009

Commune de LASSY – 35580

TRANSFERT D’office DES VOIES ET EQUIPEMENTS ANNEXES
DU LOTISSEMENT « Le Pâtis du Bourg »
dans le Domaine Public Communal

Autorité organisatrice : Commune de LASSY – 35580

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Christianne PRIOUL

3 novembre 2009

ENQUETE PUBLIQUE
21 septembre 2009 – 05 octobre 2009
prescrite par arrêté municipal n° 58-2009 du 03 septembre 2009

Commune de LASSY – 35580

TRANSFERT D'office DES VOIES ET EQUIPEMENTS ANNEXES
DU LOTISSEMENT « Le Pâtis du Bourg »
dans le Domaine Public Communal

Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Je soussignée Christianne PRIOUL, Commissaire-Enquêteur désignée l'arrêté municipal n°58-2009 de Monsieur le Maire de LASSY le 03 septembre 2009;

L'enquête publique concernant le projet susvisé est diligentée en application des textes réglementaires applicables en la matière tels qu'ils sont rappelés en visas de l'arrêté municipal.

Au terme de l'enquête, j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, j'ai exposé le déroulement de l'enquête et examiné les observations formulées par le public.

Dans ce deuxième document, après avoir porté mon appréciation sur le projet et le déroulement de l'enquête, j'analyserai les observations recueillies, et enfin, je formulerai mes conclusions et j'émettrai mon avis motivé.

Monsieur LE CHENECHAL, Maire, et Mademoiselle CHABIN, Secrétaire Générale de mairie en charge de ce dossier, m'ont reçue en mairie le **mardi 25 août 2009**, afin de me remettre l'arrêté municipal me désignant et organisant les modalités de l'enquête. Les conditions d'organisation de l'enquête et la composition du dossier à mettre à disposition du public avaient été préalablement définies d'un commun accord lors d'un échange avec le Secrétariat Général.

Lors de cet entretien, Monsieur le maire m'a ensuite présenté le projet de rétrocession des espaces communs du lotissement « Le Pâtis du Bourg » ainsi que l'historique des échanges relatifs à la finition des travaux sur ces espaces communs.

Le **vendredi 4 septembre 2009**, préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis à nouveau rendue en mairie pour viser les pièces constituant le dossier d'enquête et coter et parapher le

registre d'enquête . Monsieur le maire m'a remis un exemplaire du dossier, identique à celui mis à disposition du public, comprenant :

- Une chemise « Pièces administratives » contenant la copie des pièces du dossier original, notamment, les extraits des publications ainsi que les noms et adresses des propriétaires du lotissement;
- Une chemise « Pièces Techniques » contenant la copie des pièces du dossier original soit :
 1. **La notice explicative**
 2. **Le procès-verbal de mesurage**
 3. **Le plan au 1/2000e**
 4. **La copie de la Convention du 26 octobre 2004 entre la Commune et le lotisseur Foncier conseil**
 5. **La copie de la brochure commerciale (de la société Nexity/Foncier Conseil) présentant le plan du lotissement et l'emplacement des lots**
 6. **La copie de la lettre du SDIS 35** valant réception du réservoir incendie du lotissement
- Un exemplaire du dossier intitulé « Lotissement LE PATIS DU BOURG/ Foncier Conseil/ Commune de LASSY / DOSSIER DE RETROCESSION » contenant notamment l'ensemble des plans DOE (Dossiers Ouvrages Exécutés) et de recolement relatifs aux espaces collectifs du lotissement, les essais techniques et attestations de contrôle relatifs aux dits ouvrages, dont la fourniture étaient expressément prévue à la convention signée dès avant la réalisation du lotissement entre la Commune et l'aménageur.
- ainsi qu'un plan de la commune.

J'ai effectué 2 visites sur le terrain, la première, avant le début de l'enquête, pour découvrir la configuration des lieux ; la seconde, plans en mains, après avoir étudié le dossier de manière approfondie, pour vérifier les numéros de lots et de voirie (pour m'assurer que l'ensemble des propriétaires étaient identifiés et prévenus de l'enquête) et surtout, pour confronter la liste des parcelles constituant la voirie et les espaces communs à rétrocéder avec la topographie des lieux.

Suite à cette visite j'ai relevé l'erreur concernant la section cadastrale relatée au rapport. Ce qui a permis de corriger la deuxième erreur concernant l'oubli de la parcelle AB 178.

I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

L'affichage en mairie et sur le panneau municipal situé devant la mairie, à l'entrée du lotissement, les insertions de presse légales ainsi que la lettre remise à chaque propriétaire du lotissement ont permis une information du public adaptée à l'objet de l'enquête.

Le dossier soumis à enquête était complet et clairement présenté.

La salle du conseil mise à disposition au rez de chaussée de la Mairie était d'un accès aisé, et permettait, au besoin, d'étaler les plans avec les autres documents .

Les élus, comme l'ensemble du personnel administratif communal, et en particulier Mademoiselle CHABIN, Secrétaire Générale, ont été d'une grande disponibilité.

Les personnes qui se sont déplacées ont pu consulter librement le dossier et ont pu formuler leurs observations au registre.

Les 2 personnes qui ont rencontré le commissaire-enquêteur –l'une dans le cadre de l'enquête-, la seconde après la fin de l'enquête, ont pu m'exposer longuement leurs positions.

**2 personnes se sont présentées en dehors des permanences,
1 personne à rencontré le commissaire-enquêteur durant la dernière permanence (l'une des 2 précédentes),
aucun courrier n'a été reçu.**

1 personne est venue immédiatement après la fin de l'enquête et a été reçue à titre d'information sans report au registre d'enquête.

II / ANALYSE DU PROJET

La rétrocession des voiries et espaces communs du lotissement avait été envisagée dès la création du lotissement, et les conditions en avaient été fixées dans la convention signée le 26 octobre 2004 entre la Commune et le lotisseur Foncier Conseil.

Ce document précise l'identité des contractants, les conditions du contrôle de la Commune avant, pendant et après l'exécution des travaux, et enfin, les conditions de la rétrocession à intervenir. Les pièces techniques et administratives à fournir par le lotisseur à la Commune tout au long du projet et avant la rétrocession, sont listées en annexe.

Les documents techniques attestant de la bonne exécution des travaux et de leur conformité sont fournis par l'aménageur, et la Commune m'a indiqué avoir veillé directement ces derniers mois à leur finition. Ce point m'a été confirmé par le propriétaire, représentant officieux des co-lotis, que j'ai rencontré lors de ma dernière permanence.

**La superficie totale du terrain du lotissement est indiquée à la notice explicative soit : 29805 m²;
la superficie totale des espaces à rétrocéder est aussi indiquée et concorde avec le procès-verbal de mesurage établi par le géomètre à partir des documents cadastraux, soit 10161 m².**

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme l'atteste le registre d'enquête et la lecture des pages 2 à 4, 2 personnes se sont présentées hors des permanences pour consulter le dossier et ont porté leur identité, accompagnée d'observations sur le registre d'enquête. L'une de ces deux personnes est ensuite venue me rencontrer lors de la dernière permanence pour commenter le contenu de l'observation qu'elle avait consignée au registre.

- **Observation 1 : vendredi 25 septembre 2009, Monsieur ou Mme Bossé**, propriétaire au 12 rue Nominoë, dans le lotissement du Pâtis du Bourg. Cette personne a noté des remarques concernant l'état des plantations et de l'enrobé rue de Brocéliande, ainsi que le marquage du stop, effacé à l'entrée du lotissement.

Notre avis : Ces remarques ne concernent pas directement l'enquête ;

La commune veillera cependant certainement à vérifier ces points lors de la réception définitive des travaux entre le lotisseur et la Commune avant le transfert effectif dans le domaine public communal.

Observation 2 : samedi 3 octobre 2009 et visite du lundi 5 octobre 2009, Monsieur Etienne LAFARGUE, propriétaire au 8 rue Nominoë, dans le lotissement du Pâtis du Bourg.

Monsieur LAFARGUE a porté au registre une observation très complète en 7 points dont la plupart **énumèrent des disfonctionnements** de lampadaires ou des équipements déjà dégradés : là encore, **cela concerne la réception des travaux et non l'objet de l'enquête.**

Le point 3 concerne l'orientation du poteau supportant la plaque de rue, qu'il souhaiterait voir repositionner perpendiculairement à la rue : le positionnement actuel est conforme au positionnement de celui de la rue Picot et est établi selon les normes (de face en venant du bourg). **Ce point ne concerne pas non plus l'enquête** et pourra être revu avec la Commune lorsque la voirie sera communale.

Les autres points concernent la surveillance d'éventuelles dégradations lors des 2 dernières constructions à réaliser et l'aménagement des parcelles ZA 527 et 546 (et non AW) situées en bordure de la rue du Presbytère.

Monsieur le maire m'a confirmé que l'aménagement du bord de la rue du Presbytère serait traité en harmonie avec les espaces publics environnants lorsque la voirie serait communale, ce que nous avons indiqué comme vraisemblable à M. Lafargue.

Pour les constructions à venir dont la réalisation pourrait occasionner des dégradations à la voirie, la Commune usera alors de ses pouvoirs puisque la voirie sera devenue communale.

Un dernier point évoque la caution de 1100 euros qui avait été consignée par chaque acquéreur des lots en garantie d'éventuelles dégradations sur ces espaces communs pendant ses travaux : **cette caution résulte du cahier des charges du lotissement et concerne les rapports entre le lotisseur et ses clients, et non la présente enquête.**

Il appartiendra à chaque acquéreur d'en demander la restitution à son lotisseur en se référant au cahier des charges du lotissement, à la réception des travaux qui précèdera le transfert dans le domaine public communal, ainsi qu'à l'état des lieux que chacun avait éventuellement signé avant et après ses travaux sur son lot individuel .

La Commune ne manquera pas de les informer de la signature de l'acte concrétisant le transfert, autorisé par la délibération du 27 mai 2009.

Aucune autre observation n'a été portée au registre d'enquête.

Avant de donner mon avis sur le projet de transfert, il convient de rappeler que l'objet de la présente enquête est :

- d'autoriser la Commune à accepter le transfert des voies et équipements annexes du lotissement Le Pâtis du Bourg dans le domaine public communal de LASSY,
- de vérifier :
 1. que les parcelles dont la rétrocession est envisagée sont les bonnes parcelles,
 2. que leurs références cadastrales sont exactes,
 3. que la personne qui en demande la rétrocession en est bien propriétaire.

En conclusion, ayant constaté :

- ✓ que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- ✓ que les points évoqués ci-dessus ont été vérifiés,
- ✓ que ce transfert était prévu dès l'origine du lotissement,
- ✓ que ce transfert permettra d'unifier le régime juridique du réseau des voies de l'agglomération et donnera à la Commune l'autorité sur ces voies et espaces,
- ✓ que ce transfert permettra l'égalité de traitement des habitants de ce lotissement pour ce qui concerne l'entretien des voies ou la réglementation de la circulation dans le lotissement,

J'émet un **avis favorable** à ce projet.

Les présentes conclusions comportent 6 pages recto dactylographiées.

A Guipel, le 3 novembre 2009

Le Commissaire-enquêteur,
Ch. PRIOUL