



COPIE

Département de Loir-et-Cher

COMMUNE DE SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS

LOTISSEMENT « LES HAUTS DE SAINT-LUBIN »

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES DÉPENDANCES DANS LE DOMAINE COMMUNAL

EN VERTU DE

L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2013-037 du 22 OCTOBRE 2013

DILIGENTÉE

INCLUSIVEMENT DU MARDI 12 NOVEMBRE 2013 AU JEUDI 28 NOVEMBRE 2013

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Bordereau des pièces

PIÈCE n° I : RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
PIÈCE n° II : CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur :

Charles RONCE



COPIE

PIÈCE n° 1

Département de Loir-et-Cher

COMMUNE DE SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS

LOTISSEMENT « LES HAUTS DE SAINT-LUBIN »

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

**CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES DÉPENDANCES
DANS LE DOMAINE COMMUNAL**

EN VERTU DE

L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2013-037 du 22 OCTOBRE 2013

DILIGENTÉE

INCLUSIVEMENT DU MARDI 12 NOVEMBRE 2013 AU JEUDI 28 NOVEMBRE 2013

RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur :

Charles RONCE

SOMMAIRE

1	- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1	- PRÉAMBULE	3
1.2	- OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.3	- CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE	3
1.4	- DÉCISION DU LANCEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.5	- DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	3
1.6	- JUSTIFICATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1.6.1	- <i>Rappel des textes réglementaires.....</i>	4
1.6.2	- <i>Rappel de la situation administrative et juridique du lotissement - Décision</i>	4
1.6.3	- <i>Rappel de la délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2013</i>	5
2	- PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT « LES HAUTS DE SAINT LUBIN ».....	7
2.1	- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
2.2	- CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET ÉTAT DES VOIES, DÉPENDANCES ET DES RÉSEAUX	9
2.2.1	- <i>Voirie</i>	9
2.2.2	- <i>Réseaux divers et plantations</i>	9
2.3	- ÉTAT PARCELLAIRE DE LA VOIRIE ET DES DÉPENDANCES À TRANSFÉRER	10
3	- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	11
3.1	- COMPOSITION ET CONTENU RÉGLEMENTAIRE	11
3.2	- DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	12
4	- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	13
4.1	- RECEVABILITÉ DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
4.2	- DATES DE L'ENQUÊTE.....	13
4.3	- DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES MIS À L'ENQUÊTE	13
4.4	- PRÉPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	13
4.4.1	- <i>Lieu de l'enquête et accessibilité</i>	13
4.4.2	- <i>Visite des lieux.....</i>	13
4.4.3	- <i>Réunion publique avant l'enquête.....</i>	13
4.4.4	- <i>Mise en ligne du dossier d'enquête sur internet</i>	13
5	- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	14
5.1	- PHASE PRÉALABLE À L'ENQUÊTE	14
5.1.1	- <i>Publicité légale réglementaire</i>	14
5.1.2	- <i>Les autres formes de publicité</i>	14
5.1.3	- <i>Réunion publique</i>	14
5.1.4	- <i>Notification de l'enquête au propriétaire des parcelles à transférer</i>	14
5.1.5	- <i>Ouverture du registre d'enquête</i>	15
5.2	- PHASE DE L'ENQUÊTE.....	15
5.2.1	- <i>Cadre d'accueil du public et accès aux documents.....</i>	15
5.2.2	- <i>Consultation des documents.....</i>	15
5.2.3	- <i>Permanence du commissaire-enquêteur</i>	15
5.2.4	- <i>Contrôle de l'affichage.....</i>	15
5.2.5	- <i>Réunions – Entretiens – Visites</i>	15
5.2.6	- <i>Incidents au cours de l'enquête</i>	15
5.2.7	- <i>Climat de l'enquête</i>	15
5.2.8	- <i>Personnes ayant déposé à l'enquête</i>	16
5.2.9	- <i>Clôture du registre d'enquête</i>	16
5.2.10	- <i>Certificat d'affichage</i>	16
5.3	- PHASE POSTÉRIEURE À L'ENQUÊTE	16
5.3.1	- <i>Modalité de transfert des dossiers et des registres d'enquête</i>	16
5.3.2	- <i>Relation comptable des observations.....</i>	16
5.3.3	- <i>Notification du procès-verbal de synthèse des observations du public au maire.....</i>	17
6	- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
6.1	- OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE	17
6.2	- COURRIER	17
6.3	- RÉPONSE DU PROPRIÉTAIRE DES PARCELLES À TRANSFÉRER.....	18
7	- CONCLUSION GÉNÉRALE	18
	PIÈCES JOINTES AU RAPPORT	19

1- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - Préambule

Le présent rapport d'enquête publique (Pièce n° I) est établi pour l'enquête publique relative au transfert en vue du classement, de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Haut de Saint-Lubin » situé sur le territoire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS dans le département de Loir-et-Cher.

Celui-ci traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'analyse des observations correspondantes.

Les conclusions motivées font réglementairement l'objet d'un document séparé (Pièce n° II : « *Conclusions motivées du commissaire-enquêteur* »).

1.2 - Objet de l'enquête

L'enquête publique sur le territoire et au profit de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a eu pour objet une enquête publique portant sur le transfert en vue du classement de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Haut de Saint-Lubin », dans le domaine public communal. L'enquête porte également sur le transfert des réseaux divers et des plantations dans le domaine communal. Après enquête publique, dès que la commune sera en possession des réseaux divers tels que : eau, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunications, la commune transférera l'exploitation de ceux-ci, aux différents organismes concessionnaires concernés.

La commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS est à la fois autorité compétente pour prendre la décision de classement à la fin de l'enquête et autorité organisatrice de l'enquête.

1.3 - Cadre juridique et administratif de l'enquête

La procédure de l'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs ci-après, en vigueur à ce jour, sans que pour autant, cette liste soit exhaustive :

- Code de la voirie routière, notamment : Partie Législative – Titre IV : Voirie communale – Section 1 : Emprise du domaine public routier communal - Article L141-3 et Partie réglementaire – Sous-section 2 : Enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales - Articles R 141-4 à R 141-10 ;
- Code de l'urbanisme, notamment : Partie Législative - Livre III : Aménagement foncier - Titre I : Opération d'aménagement – Article L110 et Partie réglementaire - Section I : Déclassements et transferts de propriétés – Article R 318-10.
- Décret n° 2005-361 du 13 avril 2005 relatif au transfert d'office dans le domaine public communal des voies privées ouvertes à la circulation publique et modifiant le Code de l'urbanisme.

1.4 - Décision du lancement de l'enquête publique

Le lancement de l'enquête publique a été pris en vertu de l'arrêté municipal n° 2013-037 « *prescrivant l'enquête publique relative au classement de la voirie et des dépendances du lotissement des Hauts de Saint Lubin dans le domaine public communal* », en date du 22 octobre 2013.

1.5 - Désignation du commissaire-enquêteur

Le maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a désigné en tant que commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, M. Charles RONCE, cadre du ministère de l'équipement en retraite - Membre de la Commission Nationale des Commissaires-Enquêteurs (CNCE), résidant : 2, rue Jean Victor Joly - 41000 SAINT- SULPICE-de-POMMERAY, inscrit sur la liste d'aptitude 2013 des commissaires enquêteurs, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loir-et-Cher.

Il n'a pas été nommé de commissaire-enquêteur suppléant.

1.6 - Justification de l'enquête publique

1.6.1 - Rappel des textes réglementaires

1.6.1.1 - Code de la voirie routière

L'article L 141-2 du Code de la voirie routière précise que :

« Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

À défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation ».

1.6.1.2 - Code de l'urbanisme

L'article L 318-3 du Code de l'urbanisme précise que :

« La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'État dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique ».

1.6.2 - Rappel de la situation administrative et juridique du lotissement - Décision

(Source : Dossier d'enquête publique)

L'autorisation de lotir pour le lotissement « les Hauts de Saint-Lubin » a été délivrée le 23 décembre 2004 à la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT représentée par M. Fernando RODRIGUES - 159 avenue de Grammont -37000 Tours (dernière adresse connue : 28, rue Beauvoir- 37540 Saint Cyr sur Loire), pour onze lots à bâtir et deux lots pour la voirie et les espaces verts et pour le bassin de rétention (*Voir annexe 3*).

Le 15 juillet 2004, le lotisseur s'engage à constituer une Association Syndicale (*Voir annexe 4*), ce qu'il n'a jamais fait.

L'Association Syndicale Libre « des Hauts de Saint-Lubin » a fait parvenir à la commune un bilan récapitulatif des actions qu'elle a menées jusqu'à ce jour (*Voir annexe 5*), dont le dépôt en Préfecture de la création de l'Association Syndicale Libre le 24 novembre 2009 (*Voir annexe 6*).

Dans chaque acte de vente, le lotisseur a fait figurer :

- *La société "FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT", vendeur aux présentes, se réserve à son profit exclusif tous droits d'utiliser les voies et réseaux du lotissement, et de céder ces droits à tous tiers.*

- *L'acquéreur donne dès à présent, en sa qualité de membre de plein droit de l'association syndicale du lotissement, l'autorisation à la société FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, d'utiliser les passages et branchements des voies et réseaux du lotissement (voirie, réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, électricité, éclairage, téléphone, tout à l'égout, eau potable,...), et les attentes situées sur la parcelle cadastrée section AA numéro 118, entre les lots numéros 7 et 8 cadastrés section AA numéros 112 et 113, et ce sans limitation dans le temps, et de prolonger lesdites attentes jusqu'à la limite de propriété de la parcelle cadastrée section AA numéro 118.*
- *L'acquéreur s'interdit, en outre de conférer à quelque autre personne que ce soit le droit d'utiliser les voies et réseaux du lotissement, à l'exception des acquéreurs des lots dudit lotissement, membres de plein droit de l'association syndicale.*

Aucune réception de fin de travaux du lotissement n'a été réalisée entre la mairie et le lotisseur.

Le 1^{er} mars 2013, l'Association Syndicale Libre « des Hauts de Saint-Lubin » a demandé à la commune de reprendre les parties communes du lotissement. (Voir annexe 8).

Le dernier lampadaire d'éclairage public a été posé le 24 mai 2013.

Par délibération du 25 septembre 2013, le Conseil Municipal de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a décidé la reprise de la voirie, du bassin de rétention et de tous les réseaux dans le domaine public communal, (Voir annexe 9).

1.6.3 - Rappel de la délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2013

Le Conseil municipal de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a pris une délibération, en date du 25 septembre 2013, sur « *la reprise de la voirie du lotissement les hauts de Saint Lubin* », reproduite « *in extenso* » ci-après, pour les besoins de la compréhension de l'affaire :

1- Rapport :

« Vu les articles L.318-3 et R.318-10 du Code de l'urbanisme concernant le transfert d'office de la voirie dans le domaine public de la commune, Monsieur le Maire expose la situation ci-dessous concernant le lotissement des Hauts de Saint Lubin.

À ce jour, la voirie du lotissement des Hauts de Saint Lubin, le bassin de rétention des eaux pluviales, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, électricité et de télécommunications sont à reprendre dans le domaine public de la commune. Cette voirie est constituée d'un axe unique et central ouvert à la circulation et accessible par la rue des Planches et deux sentes piétonnes : l'une au sud reliant le lotissement des Hauts de St Lubin avec le lotissement du Clos-Vignot et l'autre au nord reliant le lotissement des Hauts de St Lubin à la zone IAU (zone d'habitat prête à urbaniser)

Cette voirie ouverte sans restriction à la circulation, douce et automobile, se situe dans un ensemble d'habitations, qui, dès le dépôt de permis de lotir, prend en compte ces deux modes de circulation.

Dans la note de présentation (pièce 1 du permis de lotir) du dossier n° LT4122304A0001 figure : « ...l'accès principal et automobile se fera à partir de la rue des Planches..., une liaison piétonne assurera la continuité avec celle existant au Sud, le reste de la zone INA sera relié suivant le souhait de la Municipalité par une sente piétonne qui permettra également les raccordements aux divers réseaux.... ».

Il est à noter que le permis de lotir a été déposé en 2004, avec la réglementation du plan d'occupation des sols (POS) et qu'avec sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) en 2006, la zone INA est devenue IAU.

Sur le plan de voirie et des espaces verts (pièce 6e du permis de lotir), ces deux sentes piétonnes sont bien représentées.

Dans le programme de travaux (pièce 6f du permis de lotir), il est noté : « ... la voie du lotissement permet des liaisons de circulation automobile et piétonne avec le domaine public environnant ainsi que l'accès aux véhicules de déménagement et de service de protection contre l'incendie... ».

Un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable - PADD- du Plan local d'Urbanisme - PLU de 2006- est clair : «... proposer à St Lubin en Vergonnois un cadre de vie de qualité, en s'appuyant sur :

1- la sécurité des déplacements entre les différents lieux de la vie quotidienne : - se rendre du logement à l'école et au bourg à pied ou en vélo en évitant le plus possible les grands axes de circulation... ».

L'association syndicale des Hauts de St Lubin, en date du 01/03/2013, a demandé au conseil municipal de reprendre les parties communes du lotissement.

Compte-tenu de l'intérêt général de cette voie et des espaces communs, il y a lieu de lancer une procédure de transfert d'office dans le domaine public :

- de la voirie cadastrée AA 118 (1467 m²) ;*
- du bassin de rétention des eaux pluviales cadastré AA 117 (586 m²) ;*
- des réseaux d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, de télécommunications et d'électricité.*

2- Proposition :

En conséquence, le Conseil Municipal est invité, selon les articles L.318-3 et R.318-10 du code de l'urbanisme à :

- approuver la mise en œuvre de la procédure de transfert d'office dans le réseau de voirie publique communal de la voirie cadastrée AA 118, et des parties communes, soit le bassin de rétention des eaux pluviales cadastré AA 117 en application des dispositions de l'article L.318.3 du Code de l'Urbanisme ;
Pour les autres réseaux (eau, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunications), dès que la commune en aura pris possession, elle en transfèrera l'exploitation aux organismes concernés ;*
- autoriser le Maire à lancer l'enquête publique d'une durée de 15 jours conformément au décret n° 2005-361 du 13 avril 2005 et à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure ;*
- autoriser le Maire à saisir, éventuellement, Monsieur le Préfet, en cas d'opposition d'un ou de propriétaires.*

3- Décision :

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, selon les articles L.318-3 et R.318-10 du Code de l'urbanisme :

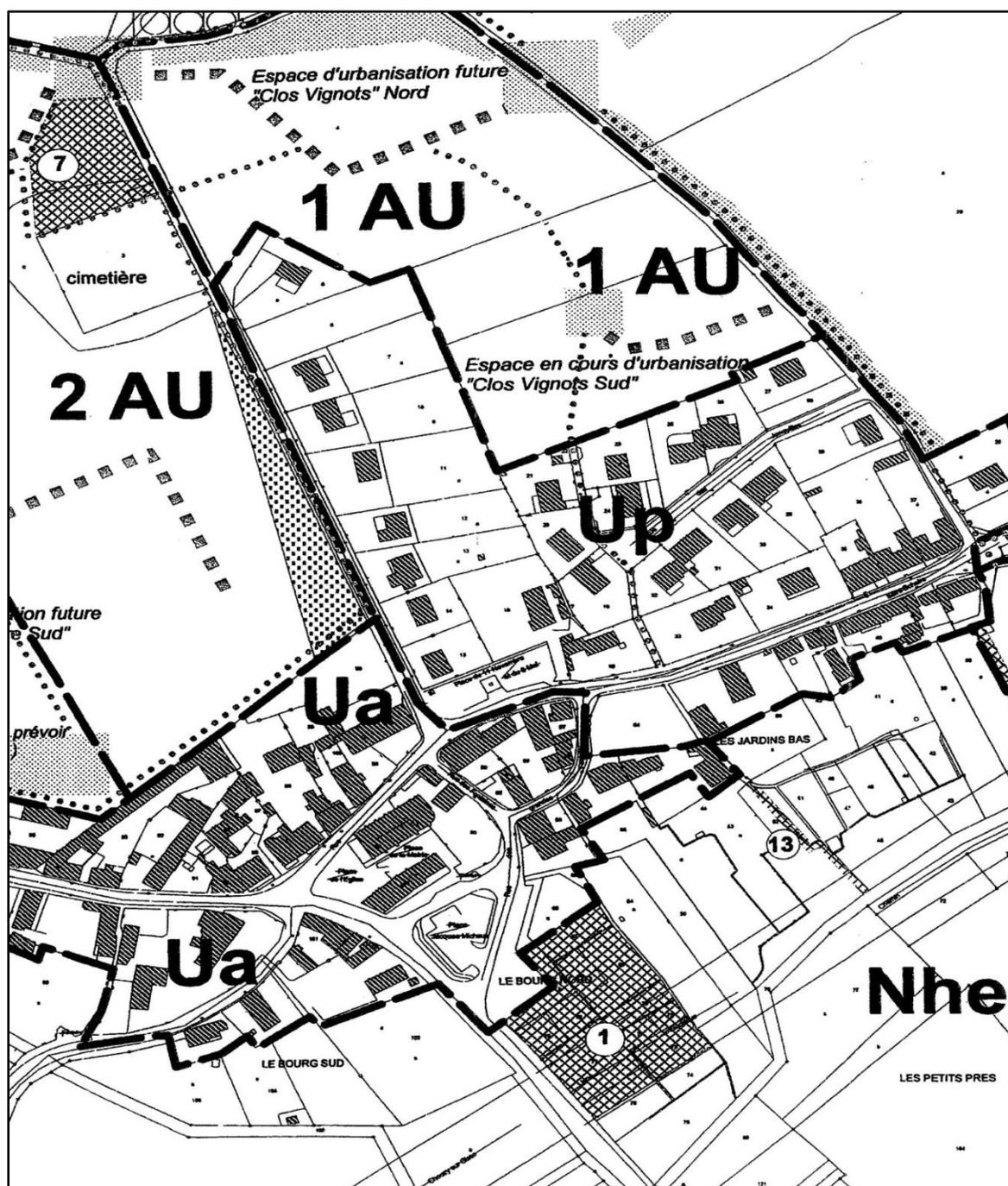
- d'approuver la mise en œuvre de la procédure de transfert d'office dans le réseau de voirie publique communal de la voirie cadastrée AA 118, et des parties communes, soit le bassin de rétention des eaux pluviales cadastré AA 117 en application des dispositions de l'article L.318.3 du Code de l'Urbanisme.
Pour les autres réseaux (eau, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunications), dès que la commune en aura pris possession, elle en transfèrera l'exploitation aux organismes concernés,*
- d'autoriser le Maire à lancer l'enquête publique d'une durée de 15 jours conformément au décret n° 2005-361 du 13 avril 2005 et à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure*
- d'autoriser le Maire à saisir, éventuellement, Monsieur le Préfet, en cas d'opposition d'un ou de propriétaires ».*

2- PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT « LES HAUTS DE SAINT LUBIN »

(Source : Dossier d'enquête publique)

2.1 - Rappel des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

La zone du Clos-Vignot fait partie d'une zone constructible déjà repérée dans le POS de 1993 et confirmée dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2006. Sur l'extrait de plan n° C2a « Le Bourg » ci-dessous figure notamment dans la zone 1 AU, une liaison Nord-Sud pour une circulation douce. La légende dans le cartouche du plan indique : « Organisation indicative de la desserte en zone d'urbanisation future » et précise que le dessin en pointillé correspond à une sente pour piétons et cyclistes.



Source du document : Dossier d'enquête publique

La photo aérienne ci-dessous montre la situation actuelle du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » sur laquelle a été reportée l'application du zonage du Plan Local d'Urbanisme. L'aménagement du lotissement a été conçu pour permettre l'extension de la zone à urbaniser 1UA vers le Nord (Espace d'urbanisation future « Clos Vignot » Nord), notamment par la réalisation de réseaux divers en attente de branchement, dans les emprises de la sente Nord.

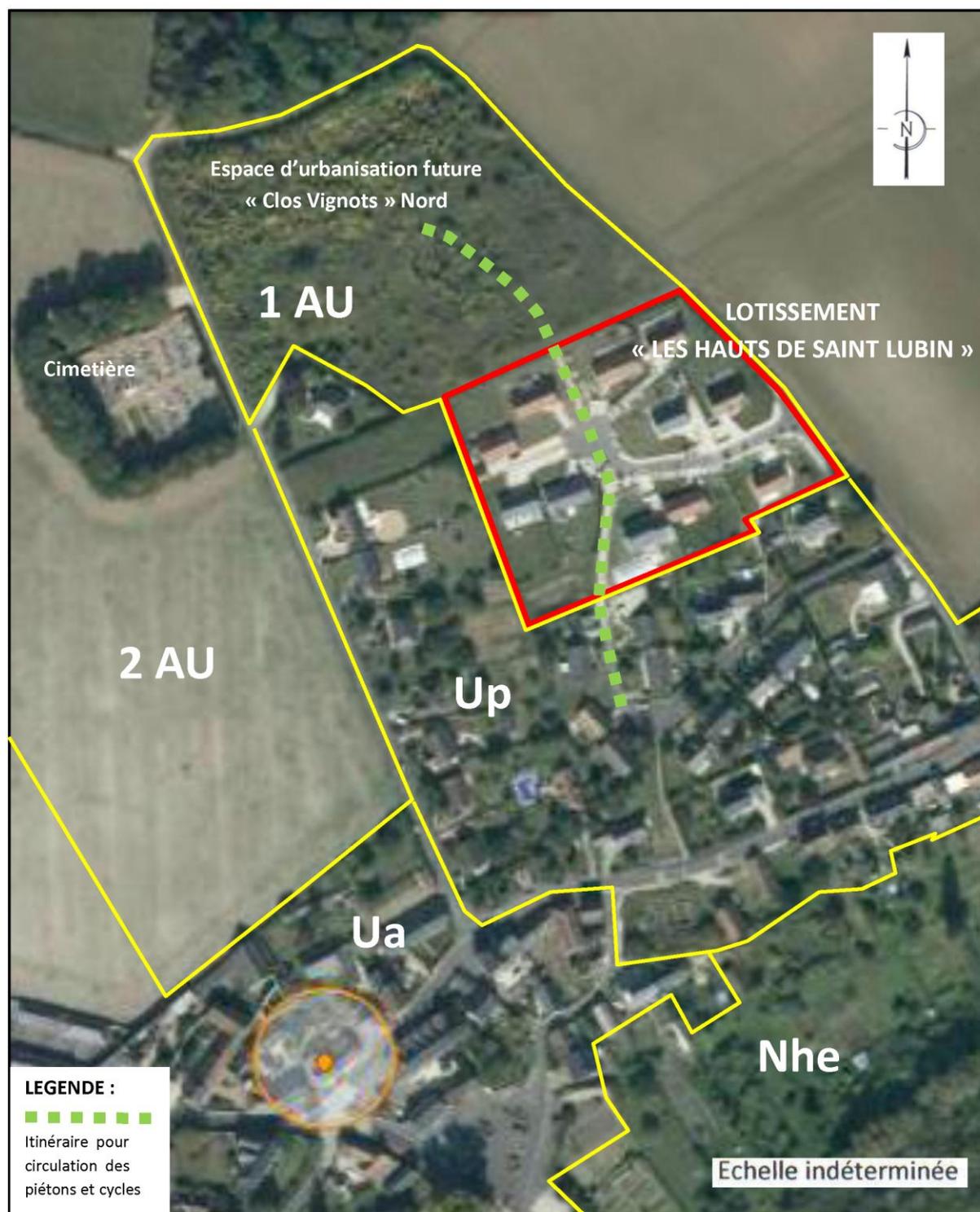


Planche réalisée par le commissaire-enquêteur - (Source : site « Géoportail »)

2.2 - Caractéristiques techniques et état des voies, dépendances et des réseaux

Le plan de récolement général du lotissement daté du 6 mai 2005 n'a été remis à la commune que le 1^{er} septembre 2011.

2.2.1 - Voirie

La voirie comprend :

- 1- Une voie centrale unique avec une emprise d'une largeur de 9 mètres dont :
 - 5 m de large et 75 m de long pour la chaussée revêtue d'enrobés ;
 - et d'une superficie de 405 m² pour l'ensemble des trottoirs en calcaire.
- 2- Une placette de retournement de 270 m² revêtue d'enrobés.
- 3- Deux sentes piétonnes d'une largeur de 3 mètres revêtues de calcaire, dont la sente nord de 29 mètres de longueur et la sente sud de 75 m de longueur. Quatre barrières en bois ferment la sente sud aux véhicules motorisés.

Le tout est en bon état.



Sente piétonne et cycliste Nord



Sente piétonne et cycliste Sud

2.2.2 - Réseaux divers et plantations

- 1- Réseau d'eaux pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales est constitué :

- D'un bassin de rétention d'une superficie de 390 m² environ clôturé par un grillage et fermé par un portail à clé.

Le tout est dans un état moyen.

- D'un réseau de canalisations de Ø 400 mm dans la sente sud et de Ø 300 mm sous la voirie et le reste en attente dans le bas de la sente nord, de trois avaloirs et d'un caniveau-grille de 2 m posé par la commune.

Le rapport d'inspection des canalisations date du 21 juillet 2005 et n'a rien décelé d'anormal.



Bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales

2- Réseau d'eau potable :

Le réseau d'eau potable est constitué :

a) de canalisations en PEHD de Ø 76/90 mm avec la vanne d'arrêt en bas de la sente nord, en attente ;

c) d'une protection incendie : un poteau incendie

b) de branchements ;

Le tout est en bon état

3- Réseau d'assainissement eaux usées constitué :

Le réseau d'assainissement eaux usées est constitué de canalisations en PVC de Ø 200 mm et le reste en attente dans le bas de la sente Nord.

Le rapport d'inspection des canalisations, en date du 21 juillet 2005, et n'a rien décelé d'anormal.

4- Éclairage public constitué :

Le réseau d'éclairage public est constitué de luminaires : cinq datant de la réalisation du lotissement et un neuf posé en mai 2013, ce qui crée des différences d'éclairage car le luminaire dernièrement posé correspond aux nouvelles normes d'éclairage.

Le réseau, raccordé sur le poste de comptage du lotissement du Clos-Vignot, est en service depuis 2005.

Le tout est en état moyen

5- Réseau d'électricité :

Il a été mis en exploitation par EDF le 21 juin 2005.

6- Réseau France Télécom :

Le réseau comprend des fourreaux en PVC gris de Ø 42-45 mm et une chambre de tirage.

7- Plantations :

Les plantations comprennent treize arbres et trois arbres morts.

2.3 - État parcellaire de la voirie et des dépendances à transférer

L'état parcellaire de la voirie et des dépendances à transférer dans le domaine public communal est défini de la manière suivante :

1- Voirie à transférer (voie de circulation et sentes pour piétons et cyclistes) :

- Référence cadastrale : section AA ;
- Parcelle n° 118 Superficie : 1467 m² ;
- Propriétaire : SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT- 28 rue de Beauvoir - 37540 Saint- Cyr-sur-Loire (*Voir annexe 1 : relevé de propriété*)

2- Dépendance à transférer (bassin de rétention et d'infiltration) :

- Référence cadastrale : section AA ;
- Parcelle n° 117 Superficie : 586 m² ;
- Propriétaire : SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT - 28 rue de Beauvoir - 37540 Saint Cyr sur Loire (*Voir annexe 1 : relevé de propriété*).

Il est représenté ci-dessous le plan parcellaire du lotissement avec la voirie et les dépendances à transférer dans le domaine public communal.

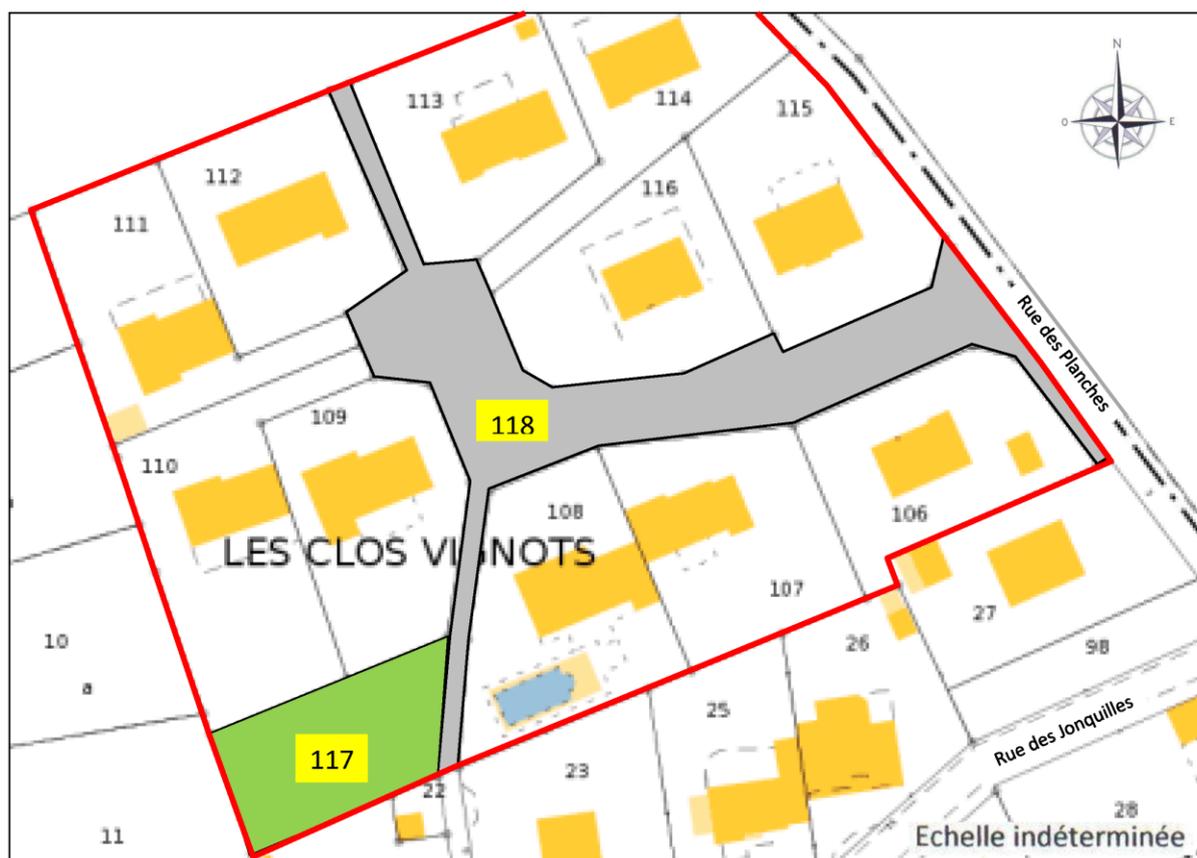


Planche réalisée par le commissaire-enquêteur - (Source : Dossier d'enquête publique)

3 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 - Composition et contenu réglementaire

L'article R 318-10 du Code de l'urbanisme stipule que : « L'enquête prévue à l'article L. 318-3, en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Le maire ouvre cette enquête, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés ».

Le dossier soumis à l'enquête doit comprendre obligatoirement :

- 1- La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;
- 2- Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;
- 3- Un plan de situation ;
- 4- Un état parcellaire.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois.

3.2 - Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique relatif au classement de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Haut de Saint-Lubin », a été réalisé par le Service administratif de la commune avec les conseils de la préfecture de Loir-et-Cher. Le dossier comprend les sous-dossiers avec les pièces suivantes :

1- Pièce n° 1 : Notice explicative

La notice explicative d'une page rappelle l'historique de l'affaire et indique que la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a décidé la reprise de la voirie, du bassin de rétention et de tous les réseaux dans le domaine public communal. À cette notice, il est joint les annexes suivantes :

- Annexe 1: Plan du POS (plan d'occupation des sols) de 1993 (1 page A3);
- Annexe 2 : Plan du PLU (plan local d'urbanisme) de 2006 (1 page A3) ;
- Annexe 3 : Arrêté de lotir du 23 décembre 2004 (4 pages A4) ;
- Annexe 4 : Engagement du lotisseur à constituer une Association Syndicale (1 page A4) ;
- Annexe 5 : Bilan des actions de l'Association Syndicale Libre (10 pages A4) ;
- Annexe 6 : Déclaration de constitution de l'Association Syndicale Libre (1 page A4) ;
- Annexe 7 : Extrait d'un acte de vente (1 page A4) ;
- Annexe 8 : Demande de reprise de l'Association Syndicale du 1^{er} mars 2013 (1 page A4) ;
- Annexe 9 : Délibération du conseil municipal décidant la reprise de la voirie, en date du 25 septembre 2013 (3 pages A4).

2- Pièce n° 2 : État parcellaire de la voirie et des dépendances

Cette pièce présente l'état parcellaire de la voirie et des dépendances à transférer avec en annexe un relevé de propriété.

3- Pièce n° 3 : Nomenclature de la voirie et des dépendances dont le classement est envisagé ainsi que des réseaux

Cette pièce précise la nomenclature de la voirie, des dépendances et des réseaux à transférer.

4- Pièce n° 4 : Caractéristiques techniques de l'état d'entretien de la voirie, des dépendances et des réseaux dépendances et des réseaux

À cette pièce, sont jointes les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Plan de récolement général du lotissement daté du 06/05/2005 (1 plan) ;
- Annexe 2 : Extrait du rapport d'essai d'étanchéité des canalisations d'eaux usées (2 pages A4) ;
- Annexe 3 : Extrait du rapport de l'inspection vidéo des canalisations eaux usées et eaux pluviales (3 pages A4).

5- Pièce n° 5 : Plan de situation.

6- Pièce n° 6 : Plan parcellaire.

7- Pièce n° 7 : Délibération n° 2013-049 du 25 septembre 2013.

8- Pièce n° 8 : Arrêté n° 2013-037 du 22 octobre 2013 prescrivant l'enquête publique relative au classement de la voirie et des dépendances du lotissement des « Hauts de Saint Lubin » dans le domaine communal.

9- Pièce n° 9 : Avis de parution dans la « Nouvelle République du 29 octobre 2013 ».

4 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 - Recevabilité du dossier d'enquête publique

Préalablement au lancement de l'enquête, le commissaire-enquêteur a pris connaissance en mairie, le mardi 22 octobre 2013, du dossier d'enquête publique.

L'examen global des pièces du dossier n'a pas soulevé de remarques particulières. La composition de celui-ci était conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

4.2 - Dates de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de quinze jours au minimum, soit sur 17 jours, pendant la période du mardi 12 novembre 2013 au jeudi 28 novembre 2013 inclus, en mairie de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.

4.3 - Documents complémentaires mis à l'enquête

Pour les besoins de l'enquête, il a été mis à la disposition du public, le dossier de création du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin », en date du 25 octobre 2004, établi par la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT – 159, avenue Grammont – 37 000 Tours, comprenant les pièces suivantes :

- 1- Imprimé de demande de lotissement et note de présentation ;
- 2- Plan de situation au 1/25000 ;
- 3- Plan topographique ;
- 4- Plan parcellaire et de règlement graphique ;
- 5- Plan de composition ;
- 6- Dossier technique ;
- 7- Le règlement du lotissement;
- 8- Le cahier des charges du lotissement;
- 9- Projet de statut d'Association Syndicale;

Il a été mis également à la disposition du public le plan de récolement en date du 6 septembre 2005.

4.4 - Préparation et organisation de l'enquête

4.4.1 - Lieu de l'enquête et accessibilité

Le public prendra connaissance du dossier d'enquête publique dans la salle du conseil municipal située au rez-de-chaussée de la mairie.

La salle du conseil municipal, lieu de l'enquête est directement accessible aux handicapés.

4.4.2 - Visite des lieux

Le mardi 22 octobre 2013, le maire et le commissaire-enquêteur ont visité les lieux et particulièrement la voirie et les sentes piétonnes ainsi que les dépendances du lotissement faisant l'objet de l'enquête publique en vue du transfert dans le domaine public communal.

4.4.3 - Réunion publique avant l'enquête

Il n'y a pas eu de réunion publique avant l'enquête.

4.4.4 - Mise en ligne du dossier d'enquête sur internet

La commune possède un site « internet » propre. Celle-ci n'a pas souhaité mettre le dossier d'enquête en ligne sur son site.

5 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 - Phase préalable à l'enquête

5.1.1 - Publicité légale réglementaire

L'enquête publique a été réalisée par le maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, conformément aux dispositions des articles R 141-4, R. 141-5 et R 141-7 à R. 141-9 du Code de la voirie routière.

5.1.1.1 - Avis dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié par le maire dans un journal local diffusé dans le département de Loir-et-Cher, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, soit :

- « La Nouvelle République – Edition Loir-et-Cher », éditions du mardi 29 octobre 2013.

5.1.1.2 - Affichage en mairie

L'avis d'enquête et l'arrêté municipal n° 2013-037 en date du 22 octobre 2013, prescrivant l'enquête publique ont été affichés dans les délais réglementaires sur le panneau d'affichage officiel situé, en façade de la mairie de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.

5.1.1.3 - Affichage sur les lieux du projet

Les textes réglementaires ne prévoient pas, pour ce type d'enquête, d'affichage sur les lieux. Il n'a donc pas été prévu d'affichage sur les lieux du projet.

5.1.2 - Les autres formes de publicité

5.1.2.1 - Publicité sur le site internet de la commune

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne, dans les délais réglementaires, sur le site internet de la commune, pendant toute la durée de l'enquête. L'avis apparaissait en cliquant sur le lien suivant :

[http://www.saintlubinvergonnois.fr/uploads/documents/arrete_mise_enquete_classement2%20\(2\).pdf](http://www.saintlubinvergonnois.fr/uploads/documents/arrete_mise_enquete_classement2%20(2).pdf)

5.1.2.2 - Publicité supplémentaire

Le maire a informé tous les résidents des onze lots du lotissement « Les Hauts de Saint Lubin » sur l'objet de l'enquête publique et le déroulement de celle-ci. L'information a été faite sous la forme d'un avis distribué dans les boîtes aux lettres le 28 octobre 2013. Un accusé de réception a été demandé. Tous les résidents des onze lots ont retourné l'accusé de réception.

5.1.3 - Réunion publique

Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique pendant l'enquête publique.

5.1.4 - Notification de l'enquête au propriétaire des parcelles à transférer

Conformément à l'article R 141-7 du Code de la voirie routière, une notification individuelle de l'enquête publique, a été faite le 24 octobre 2013, avec envoi de l'arrêté d'enquête, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à M. Fernando RODRIGUES, gérant de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, propriétaire des parcelles n° 117 et 118. L'accusé de réception a été retourné le 8 novembre 2013.

Le dossier d'enquête publique a été adressé à M. Fernando RODRIGUES, le 31 octobre 2013, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception sous pli recommandé avec demande d'avis de réception. L'accusé de réception a été retourné le 8 novembre 2013.

5.1.5 - Ouverture du registre d'enquête

Le commissaire-enquêteur a ouvert et signé le registre d'enquête à feuillets non mobiles, spécialement ouvert pour recevoir les observations du public pendant le déroulement de l'enquête publique. Il a coté et paraphé toutes les pages de ce registre.

La page de garde du dossier d'enquête publique a été signée par le maire et par le commissaire-enquêteur.

Par ailleurs le commissaire-enquêteur a également coté et paraphé toutes les pages des différentes pièces constituant le dossier d'enquête publique.

5.2 - Phase de l'enquête

5.2.1 - Cadre d'accueil du public et accès aux documents

Toutes les conditions d'accueil du public ont été réunies pour permettre une large expression des citoyens concernés par l'enquête publique.

5.2.2 - Consultation des documents

5.2.2.1 - En mairie

Le dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, en mairie de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- les lundis de 8 heures 30 à 12 heures ;
- les mardis de 13 heures à 17 heures ;
- les jeudis de 16 heures à 19 heures ;
- les vendredis de 14 heures à 16 heures.

5.2.2.2 - Sur le site internet de la commune

Sans objet

5.2.3 - Permanence du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a assuré deux permanences en mairie de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, soit :

- le mardi 12 novembre 2013 de 14 heures à 17 heures ;
- le jeudi 28 novembre 2013 de 16 heures à 19 heures.

5.2.4 - Contrôle de l'affichage

5.2.4.1 - En mairie

Le mardi 12 novembre 2013, le commissaire-enquêteur a contrôlé que l'affichage de l'arrêté d'enquête publique en mairie était bien réalisé, et que le jeudi 28 novembre 2013, il était toujours en place.

5.2.4.2 - Sur les lieux de l'opération

Sans objet.

5.2.5 - Réunions – Entretiens – Visites

Pendant toute la durée de l'enquête, il n'a pas été nécessaire d'organiser de réunion publique.

5.2.6 - Incidents au cours de l'enquête

Cette enquête n'a été marquée par aucun incident.

5.2.7 - Climat de l'enquête

Les rapports, avec le maire, se sont déroulés dans un climat de parfaite collaboration.

5.2.8 - Personnes ayant déposé à l'enquête

Les personnes ayant déposés sur le registre d'enquête ont toutes décliné leur identité, à savoir :

- M. Pierre ROMAIN, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. et Mme François PILLON, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. et Mme Rithy THAN, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Laurent LAPEYRONIE, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Gérard PHILLIPPE, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS ;
- M. Frédéric TUAL, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS ;
- Mme Stéphanie VALLADIER, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- Mme Audrey RENCIAEN, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Nicolas RENCIAEN, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- Mme Lydie ROUSSEAU, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Patrice MEUNIER, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Philippe BEAUCHARD, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- Mme Joëlle SIBILLE, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS ;
- M. Dominique GOURJAU, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS ;
- M. et Mme Philippe GAUTHIER, habitant dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » ;
- M. Henry BOUSSQUOT, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS ;
- Mme Sandrine LHUILLIER, habitant SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.

5.2.8.1 - Première permanence du commissaire-enquêteur du mardi 12 novembre 2013

Lors de cette permanence, le commissaire-enquêteur a reçu une personne.

5.2.8.2 - Seconde permanence du commissaire-enquêteur du jeudi 28 novembre 2013

Lors de cette permanence, le commissaire-enquêteur a reçu la visite de quatre personnes.

5.2.9 - Clôture du registre d'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête publique, soit le jeudi 28 novembre 2013 à 19 heures, le commissaire-enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

5.2.10 - Certificat d'affichage

Le maire a transmis le certificat d'affichage et de l'insertion dans la presse locale, daté du 28 novembre 2013. Celui-ci figure ci-après en annexe au présent rapport.

5.3 - Phase postérieure à l'enquête

5.3.1 - Modalité de transfert des dossiers et des registres d'enquête

À la fin de l'enquête publique et afin de permettre la rédaction du rapport de l'enquête et les conclusions motivées, le commissaire-enquêteur a récupéré :

- le registre d'enquête qui venait d'être clos,
- le dossier d'enquête publique.

Le rapport, les conclusions motivées, avec le registre d'enquête publique ainsi que le dossier d'enquête publique seront transmis au maire par le commissaire-enquêteur, conformément aux termes de son arrêté susvisé.

5.3.2 - Relation comptable des observations

5.3.2.1 - Observations orales

Pendant les deux permanences, le commissaire-enquêteur n'a reçu aucune observation orale.

5.3.2.2 - Observations écrites

a) - Observations sur le registre d'enquête

Sur le registre d'enquête figurent dix-sept avis ou observations.

b) - Courriers reçus en mairie

Le commissaire-enquêteur a reçu en mairie un courrier qui a été annexé au registre d'enquête

5.3.2.3 - Pétitions

Sans objet.

5.3.3 - Notification du procès-verbal de synthèse des observations du public au maire

Compte tenu des avis du public qui s'est exprimé pendant l'enquête et du résultat de cette enquête, il n'a pas été nécessaire de notifier au maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, un procès-verbal des observations du public, en vue d'une réponse.

6 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1 - Observations sur le registre d'enquête

Toutes les observations figurant dans le registre d'enquête, soit dix-sept au total, sont en fait des avis favorables ou des demandes exprimés pour le classement ou le transfert de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint Lubin » dans le domaine public communal.

6.2 - Courrier

M. Laurent LAPEYRONIE, Président de Association Syndicale Libre « des Hauts de Saint Lubin », a adressé au commissaire-enquêteur un courrier, non daté, arrivé le 18 novembre 2013 en mairie, reproduit « *in extenso* » ci-dessous. Les pièces suivantes étaient jointes à ce courrier :

- Courrier demandant la création de l'association (21 février 2007) ;
- Lettre du notaire (31 juillet 2009) ;
- Lettre de M. RODRIGUES (21 octobre 2011) ;
- Demande de rétrocession (01 mars 2013).

« Je me positionne en faveur de la reprise des parties communes dans le domaine communal. En effet, depuis la création du lotissement, M. RODIGUES - SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT - déroge à ses obligations de lotisseur. En date du 21 février 2007, l'ensemble des propriétaires demandent à ce dernier de se conformer à l'article 1-3.01 du cahier des charges du lotissement en lui demandant de constituer l'association libre des hauts de Saint Lubin et de procéder au transfert des parties communes. M. RODIGUES attendra le 30 mai 2007 pour convoquer et créer cette association.

Une réunion de réception des travaux du lotissement aura lieu le 10 octobre 2008, mais il faudra attendre (après relance de notre part ainsi que de la mairie) avril 2013 pour que l'ensemble des réserves soit levées (pose d'un candélabre manquant).

Par courrier du 31 juillet 2009, M. GÉRARDIN -notaire à Vendôme - me fait part de son impossibilité à contacter M. RODRIGUES (le 12 février 2009, le 4 mars 2009 et le 30 juin 2009) et procéder à la rétrocession des parties communes à l'ASL des hauts de Saint Lubin.

Malgré les relances de l'association ou de la mairie, M. RODRIGUES n'a jamais procédé à l'entretien des parties communes ; bien que propriétaire des parties communes, il a même, par courrier du 24 octobre 2011, tenté de faire exécuter ses travaux par l'association.

Au vu du manque d'écoute de M. RODRIGUES et au non-respect de ses obligations de lotisseur, il serait préférable que l'ensemble des parties communes (voirie et espaces verts) soient pris en charges par la mairie et que le lotissement des hauts de Saint Lubin devienne un lotissement communal.

Signé M. LAPEYRONIE - Président de l' ASL des hauts de Saint Lubin »

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte des observations et de la demande de transfert de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint Lubin » dans le domaine communal.

6.3 - Réponse du propriétaire des parcelles à transférer

M. Fernando RODRIGUES, gérant de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, propriétaire des parcelles n° 117 et 118 à transférer, a été informé réglementairement sur l'enquête publique, selon les modalités définies au paragraphe 5.1.4 ci-avant.

M. Fernando RODRIGUES n'a pas répondu dans le cadre de la présente enquête publique.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la non réponse de M. Fernando RODRIGUES.

7 - CONCLUSION GÉNÉRALE

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par le commissaire-enquêteur, la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il a paru nécessaire au commissaire-enquêteur de faire joindre des pièces complémentaires au dossier d'enquête.

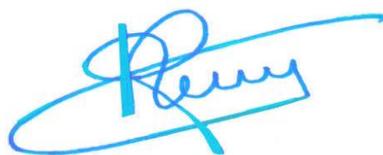
Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête, de présence du commissaire-enquêteur en mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées. Ceci est vérifiable.

L'intérêt montré par les habitants du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » à SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, pour l'enquête publique est à souligner.

Dans ces conditions, le commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect tant dans l'esprit de la lettre que dans l'esprit de la loi et ainsi pouvoir émettre sur le transfert en vue du classement, de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » dans le domaine public communal, un avis fondé qui fait l'objet des « Conclusions motivées », présentées dans la pièce n° II, à la suite du présent rapport.

Fait à Saint-Sulpice-de-Pommeray, le 3 décembre 2013

Le commissaire-enquêteur,



Charles RONCE

PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

Arrêté municipal n° 2013-037 du 22 octobre 2013Enquête publique relative au classement de la voirie et
des dépendances dans le domaine public communal

DEPARTEMENT
DE LOIR ET CHER
COMMUNE DE
SAINT LUBIN EN VERGONNOIS
41190
Tél : 02 54 43 22 31
Fax : 02 54 42 17 36
Courriel : mairie.stlubin@orange.fr

Pièce 83

**ARRETE MUNICIPAL N° 2013-037
prescrivant l'enquête publique relative au classement de la voirie et des dépendances
du lotissement des Hauts de Saint Lubin dans le domaine public communal**

LE MAIRE DE SAINT LUBIN EN VERGONNOIS :

VU la délibération du Conseil Municipal de Saint Lubin en Vergonnois en date du 25 septembre 2013,

VU le code de la voirie routière (articles R 141.4 à R 141.9),

VU les articles L318.3 et R318-10 du Code de l'urbanisme,

VU le dossier d'enquête publique constitué en vue du classement de la voirie et des dépendances du lotissement des Hauts de Saint Lubin dans le domaine public communal,

VU la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Loir et Cher,

ARRETE**Article 1**

Il sera procédé à une enquête publique pour le classement de la voirie et des dépendances du lotissement des Hauts de Saint Lubin dans le domaine public communal.

Article 2

Un dossier d'enquête publique sera déposé à la mairie de Saint Lubin en Vergonnois pendant 17 jours pleins et consécutifs, du mardi 12 novembre 2013 au jeudi 28 novembre 2013 inclus

Toute personne pourra prendre connaissance sur place, le lundi de 8H30 à 12H, le mardi de 13H à 17H, le jeudi de 16H à 19H et le vendredi de 14h à 16H, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur - Mairie de Saint Lubin en Vergonnois - 41190.

Article 3

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie le mardi 12 novembre 2013 de 14 h à 17 h et le jeudi 28 novembre 2013 de 16h à 19h.

- 2

Article 4

Les observations formulées par le public seront enregistrées sur un registre spécialement ouvert pour cet objet.

Article 5

A l'expiration du délai de dix-sept jours prévu à l'article 2 ci-dessus, le commissaire-enquêteur clôturera le registre d'enquête et transmettra au maire son rapport avec ses conclusions motivées, dans un délai d'un mois. Si les conclusions sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal sera appelé à émettre son avis dans les trois mois par une délibération motivée.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront mis à disposition du public pendant 1 an à compter de la fin de l'enquête à la mairie de Saint Lubin en Vergonnois.

Article 6

Un avis d'enquête en caractères apparents sera affiché notamment à la porte de la mairie et publié par voie d'affichage dans la commune et sur le site internet de la commune. Cet avis sera en outre inséré dans l'un des journaux publiés dans le département. Le présent arrêté sera affiché également à la porte de la mairie.

Article 7

Monsieur RONCE Charles, domicilié à Saint-Sulpice-de-Pommeray – 41000 - 2 rue Jean Victor Joly- est nommé commissaire-enquêteur et procédera en cette qualité conformément aux dispositions ci-dessus prescrites.

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Commissaire-enquêteur, à Monsieur RODRIGUES Fernando, gérant de la Société Foncière de développement- 28 rue de Beauvoir – 37540 Saint Cyr sur Loire et à Monsieur le Préfet de Loir et Cher.

Fait à Saint Lubin en Vergonnois,
le 22 octobre 2013,

Le Maire,



Didier PIGOREAU

Certificat d'affichage et de parution dans la presse locale

DEPARTEMENT DE
LOIR ET CHER
COMMUNE DE
SAINT LUBIN EN VERGONNOIS
41190
Tél : 02 54 43 22 31
Fax : 02 54 42 17 36
E-mail : mairie.stlubin@wanadoo.fr

CERTIFICAT

Je soussigné, Didier PIGOREAU, Maire de Saint Lubin en Vergonnois, certifie que :

- l'arrêté municipal n° 2013-037 du 22 octobre 2013 est affiché à la porte de la mairie et sur tous les panneaux d'affichage de la mairie depuis le 28/10/2013
- l'arrêté municipal est mis sur le site de la commune depuis le 28/10/2013
- la parution dans un journal d'annonces légales a eu lieu le 29/10/2013
- l'avis et l'arrêté ont été distribués dans les boîtes aux lettres de tous les propriétaires des Hauts de St Lubin le 28/10/2013

Fait à St Lubin, le 28 novembre 2013,

Le Maire,



Didier PIGOREAU



COPIE

PIÈCE n° II

Département de Loir-et-Cher

COMMUNE DE SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS

LOTISSEMENT « LES HAUTS DE SAINT-LUBIN »

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

**CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES DÉPENDANCES
DANS LE DOMAINE COMMUNAL**

EN VERTU DE

L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2013-037 du 22 OCTOBRE 2013

DILIGENTÉE

INCLUSIVEMENT DU MARDI 12 NOVEMBRE 2013 AU JEUDI 28 NOVEMBRE 2013

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Commissaire-enquêteur :

Charles RONCE

SOMMAIRE

1	- GÉNÉRALITÉS	3
1.1	- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2	- RAPPEL DE LA PROCÉDURE	3
2	- BILAN DE L'ENQUÊTE	4
2.1	- BILAN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE	4
2.2	- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	4
3	- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	5
3.1	- SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	5
3.2	- SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES DÉPENDANCES DANS LE DOMAINE COMMUNAL	5
4	- CONCLUSIONS	6

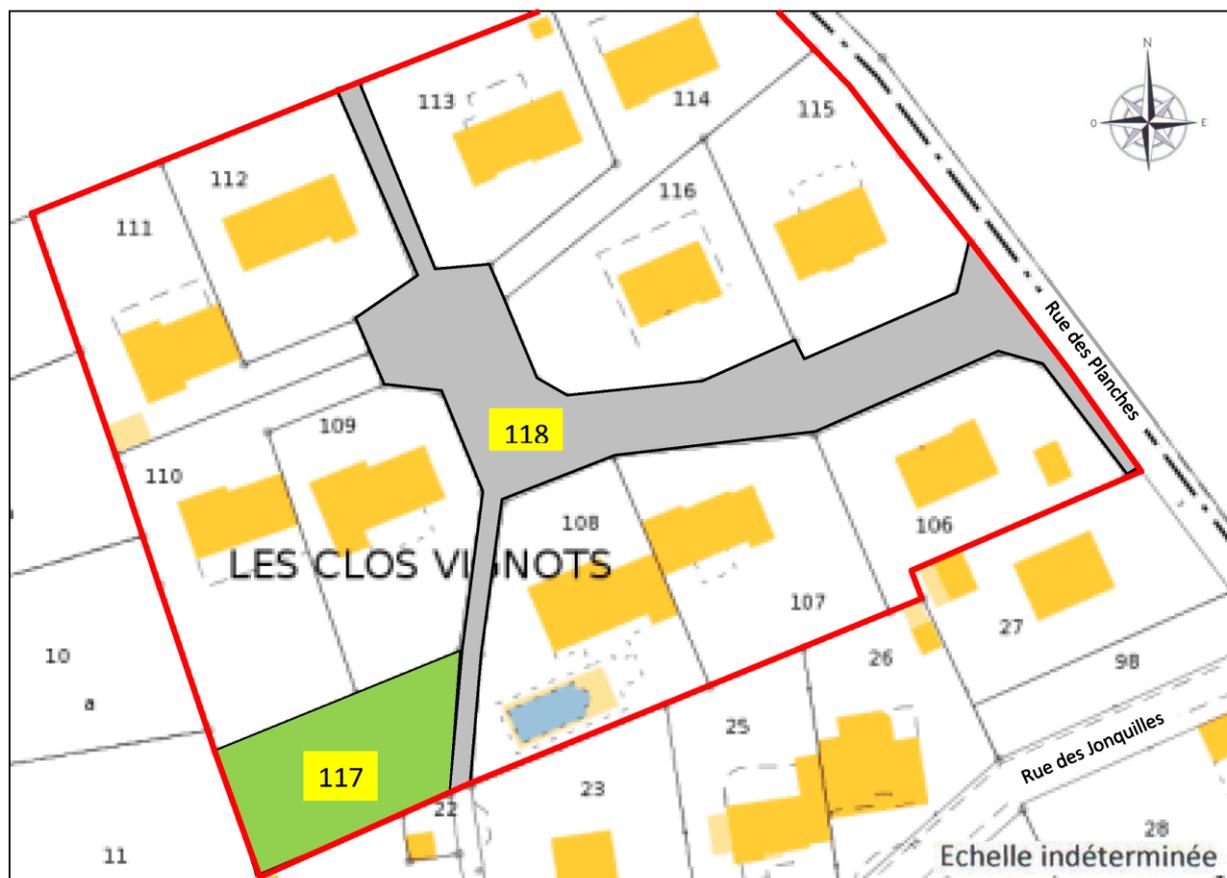
1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 - Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique sur le territoire et au profit de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a eu pour objet une enquête publique portant sur le transfert en vue du classement, de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin », dans le domaine public communal.

L'enquête a porté également sur le transfert des réseaux divers et des plantations dans le domaine communal.

Les emprises de la voirie et des dépendances à transférer sont définies par les parcelles privées n° 117 et 118, figurées sur le plan cadastral ci-dessous.



La commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS est à la fois autorité compétente pour prendre la décision de classement à la fin de l'enquête et autorité organisatrice de l'enquête.

1.2 - Rappel de la procédure

La procédure de l'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs ci-après, en vigueur à ce jour, soit:

- Le Code de la voirie routière, notamment les Article L141-3 et les Articles R 141-4 à R 141-10.
- Le Code de l'urbanisme, notamment l'Article L110 et l'Article R 318-10.
- Le Décret n° 2005-361 du 13 avril 2005 relatif au transfert d'office dans le domaine public communal des voies privées ouvertes à la circulation publique et modifiant le Code de l'urbanisme.

Le lancement de l'enquête publique a été pris en vertu de l'arrêté municipal n° 2013-037, en date du 22 octobre 2013.

Le maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS a désigné en tant que commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique, M. Charles RONCE, inscrit sur la liste d'aptitude 2013 des commissaires enquêteurs, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de Loir-et-Cher.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de quinze jours au minimum, soit sur 17 jours, pendant la période du mardi 12 novembre 2013 au jeudi 28 novembre 2013 inclus, en mairie de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.

Conformément à l'article R 141-7 du Code de la voirie routière, une notification individuelle de l'enquête publique, a été faite le 24 octobre 2013, avec envoi de l'arrêté d'enquête et du dossier d'enquête publique, sous plis recommandé avec demande d'avis de réception, à M. Fernando RODRIGUES, gérant de la SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, propriétaire des parcelles n° 117 et 118 à transférer.

2 - BILAN DE L'ENQUÊTE

2.1 - Bilan des observations recueillies pendant l'enquête

Le bilan des observations recueillies pendant l'enquête a été le suivant :

a) Observations sur le registre d'enquête :

Sur le registre d'enquête figurent dix-sept avis ou demandes de classement dans le domaine public communal de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin ».

b) Courriers :

Le commissaire-enquêteur a reçu en mairie un courrier qui a été annexé au registre d'enquête. Le courrier émanant du Président de l'Association Syndicale Libre « des Hauts de Saint-Lubin », justifie la demande de classement dans le domaine public communal de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin ».

2.2 - Déroulement de l'enquête

Le déroulement de l'enquête a été conforme et les aspects réglementaires respectés ainsi qu'il est démontré dans le rapport du commissaire-enquêteur faisant l'objet de la pièce n° I : « *Rapport d'enquête du commissaire-enquêteur* », ci-avant.

Le commissaire-enquêteur estime :

- qu'une bonne concertation préalable à l'enquête publique a eu lieu entre le maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS et le commissaire-enquêteur, et que les renseignements et explications recueillis lors des entretiens ont été satisfaisants ;
- qu'une notification de l'enquête a bien été faite dans les règles, au propriétaire des parcelles n° 117 et 118, à transférer dans le domaine public communal ;
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage en mairie de l'avis de l'enquête et que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête et que de plus, une information des habitants du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » sur l'enquête a été faite dans les boîtes aux lettres ;
- que l'avis relatif à la publicité de l'enquête inséré dans la presse locale, dans un journal local, respectait strictement la réglementation ;
- que le dossier d'enquête publique contenait les pièces exigées par la réglementation en vigueur ;
- que le public a eu l'opportunité de rencontrer le commissaire-enquêteur et a été en mesure de présenter des observations à différents moments, pendant les permanences, en nombre suffisant, et qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

- que durant l'enquête et postérieurement, aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur et qu'il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance quant à la publicité de l'enquête, à l'information du public, à son accès aux dossiers ou à la possibilité de formuler ses observations ou encore de s'entretenir avec le commissaire-enquêteur, et qu'enfin, il n'a pas été relevé de doléances sur les modalités de déroulement de la consultation ;
- que quiconque l'a souhaité ou voulu, a pu s'exprimer et communiquer ses observations sous une forme ou une autre et les faire parvenir dans les conditions habituelles au commissaire-enquêteur et qu'ainsi chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier et de faire connaître ses observations ou ses propositions ;
- que plusieurs visites sur place ont permis, notamment d'apprécier, la nature et la qualité de la voirie et des dépendances à transférer.

3 - AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.1 - Sur les observations du public

L'examen de la totalité des observations du public a montré qu'aucune personne n'a remis en cause le projet de classement de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » tel qu'il a été mis à l'enquête.

Le propriétaire des parcelles à transférer ne s'est pas manifesté pendant l'enquête.

Le commissaire-enquêteur prend acte du résultat de cette enquête.

3.2 - Sur l'intérêt général du classement de la voirie et des dépendances dans le domaine communal

Le commissaire-enquêteur, en l'état du dossier d'enquête publique soumis au public, et eu égard :

- aux éléments d'appréciations qu'il a pu relever dans le dossier d'enquête publique, mis à l'enquête, portant essentiellement, d'une part, sur l'analyse des aspects juridiques et administratifs n'ayant pas permis d'aboutir dans des délais raisonnables au transfert des parcelles n° 117 et 118 en vue de leur classement dans le domaine communal conformément à l'article L 318-3 du Code de l'urbanisme.
- à la participation du public qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet de classement, ni le bien-fondé des éléments ayant conduits à la décision du Conseil municipal d'engager la procédure de classement;

après :

- avoir étudié les pièces du dossier d'enquête publique ;
- s'être rendu sur les lieux,
- avoir rencontré, préalablement à l'enquête, le maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, qui a bien exposé la finalité de l'enquête publique qui a été lancée ;
- avoir été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions ;

estime :

- que le projet de classement de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » dans le domaine public communal **présente un intérêt général avéré pour la collectivité**, dans la mesure où la décision d'approbation de ce classement va permettre notamment à la commune, la réalisation de l'aménagement de l'opération « Le Clos-Vignot Nord » inscrite en zone 1AU au Plan Local d'Urbanisme qui a prévu en particulier la sente Nord pour piétons et cyclistes réalisée dans le lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin » avec des réseaux divers en attente de branchements de la future zone à urbaniser.

4 - CONCLUSIONS

Le commissaire-enquêteur soussigné,

Vu le Code de la voirie routière ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS, en date du 25 septembre 2013 ;

Vu les avis et demandes du public, pendant l'enquête ;

EN CONSÉQUENCE de ce qui précède, émet un :

AVIS FAVORABLE,

sur le transfert :

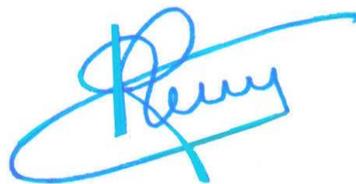
- **des emprises de la voirie y compris les sentes piétonnes et cyclistes, définies par la parcelle cadastrale AA n° 118 ;**
- **des emprises de la dépendance constituée par le bassin de rétention des eaux pluviales, définies par la parcelle cadastrale AA n° 117 ;**
- **des réseaux divers (eau, assainissement eaux pluviales et eaux usées, électricité, éclairage public et télécommunication) et des plantations ;**

du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin », en vue de leurs classement dans le domaine public communal.

Ceci clos les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique préalable au classement de la voirie et des dépendances du lotissement « Les Hauts de Saint-Lubin », dans le domaine public de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.

Fait à Saint-Sulpice-de-Pommeray, le 3 décembre 2013

Le commissaire-enquêteur,



Charles RONCE

○○○○○○

Le rapport avec les présentes conclusions motivées du commissaire-enquêteur, ainsi que le registre d'enquête publique avec le dossier d'enquête publique seront transmis le 3 décembre 2013, au maire de la commune de SAINT-LUBIN-EN-VERGONNOIS.