

Enquête publique sur le Projet de déclassement d'un espace communal (parking),
rue de la Sarrazine, Commune de **Saint-Georges-du-Bois**.

du 21 avril 2022 au 05 mai 2022

Rapport du Commissaire enquêteur

Sommaire

- Pièces contenues dans le dossier.....p 2
 - Brève présentation de la Commune de Saint-Georges-du-Bois.....p 3
 - Objet de l'Enquête publique.....p 4
 - Cadre, Procédure retenue.....p 5 à 7
 - Déroulement de l'Enquête.....p 8 et 9
 - Analyse des éléments contenus dans le dossier, et des informations
tirées des recherches effectuées.....p 10 et 11
 - Observations des particuliers.....p12
 - Mes commentaires, ma **conclusion**.....p 13
 - **Avis**.....p 14
-

Pièces contenues dans le dossier tenu à la disposition du public

- Une notice explicative contenant un «Contexte législatif de la procédure», la «Localisation du projet», la «Présentation et justification du projet».
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire dressé par le Cabinet de Géomètres experts «Synergeo» situé à Surgères (17700) comportant l'emprise de l'espace public communal concerné et son projet de création parcellaire.
- Une photographie aérienne des lieux considérés.
- Trois photographies du Site concerné.
- Les courriers adressés le 14 mars 2022 (Recommandés avec AR) aux propriétaires des parcelles riveraines, au nombre de 3, directement «intéressés» par le projet; Immobilière Atlantic Aménagement, Mr. Et Mme Dominique VINET, Mr. Yannick AUVEAU.
- La **Délibération** du Conseil municipal en date du 29 novembre 2021 relative à la prescription d'une Enquête publique visant le déclassement en vue de son aliénation, d'une portion d'espace public communal à usage actuel de parking.
- L'**Arrêté** municipal n° 104/2022 du 01 mars 2022 prescrivant l'ouverture d'une Enquête publique se tenant du jeudi 21 avril 2022 à 9h au jeudi 05 mai 2022 à 10h, clôture de l'Enquête, conduite par monsieur Michel FAUR, Commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Maire, contenant les périodes de réception du public par le Commissaire Enquêteur et les conditions d'accès au dossier par le public.
- Une copie de l'Avis d'Enquête publique intitulé «Avis d'Enquête Publique concernant le déclassement du parking jouxtant le Cabinet médical situé 203 rue de Puyravault» contenant l'ensemble des modalités de la procédure, destiné à la publicité réglementaire et à l'affichage.
- Le **Registre d'Enquête**, destiné aux observations du public, version «papier», mis à la disposition du Public dans un local dédié à l'Enquête dans la Mairie, numéroté et paraphé par le Commissaire enquêteur.
- Une photocopie d'un exemplaire du «Journal d'information» municipal de Saint-Georges-du-Bois, (n°11 d'avril 2022) «**Flash info Georgipotain**», informant la population de la tenue de l'Enquête Publique concernée et de la consultation possible du dossier sur le Site Internet de la Commune.

Toutes les pièces, au nombre de 10, ont été numérotées par mes soins.

Présentation de la Commune de Saint-Georges-du-Bois

Saint Georges-du-Bois est une commune rurale située en Charente-Maritime, composante de la Région Nouvelle-Aquitaine. Sa population (Georgipolitains et Georgipolitaines), après une légère diminution, a crû ces dernières années pour atteindre 1806 habitants au dernier recensement répartis sur 27,90 km².

Intégrée à la Communauté de communes «Aunis Sud», dont le Président est Monsieur Jean GORIOUX, maire de Saint-Georges-du-Bois par ailleurs, porteur du présent projet d'Enquête Publique, elle appartient administrativement à l'arrondissement de Rochefort, ville dont elle est distante de 32 km. Juxtant la ville de Surgères, son Chef-lieu de Canton, elle se situe à 28km de Niort et à 40 km de La Rochelle.

Dotée d'un passé gallo-romain, ancienne baronnie , à l'origine de la création de la première coopérative laitière de France, aux activités économiques diverses, très animée, Saint-Georges-du-Bois est composée de 5 villages et d'un centre-bourg où se situe le projet concerné par l'Enquête Publique.

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

→ S' appuyant sur les constatations suivantes:

- Le Cabinet médical situé au N° 203 rue Audry de Puyravault à Saint-Georges-du-Bois, où exercent plusieurs médecins, infirmiers et kinésithérapeutes, souhaite agrandir ses locaux sur sa parcelle cadastrée ZN n° 194, extension à des fins d'amélioration de son fonctionnement et de capacités d'action accrues.
- La commune de Saint-Georges-du-Bois est soumise à la réglementation du PLUi qui administre ses droits du sol.
- Le terrain concerné (parcelle n° ZN 194) est situé en zone U de ce Règlement qui n'autorise qu'un pourcentage de 60% d'emprise au sol, l'agrandissement désiré ne pouvant de ce fait s'opérer sur la seule parcelle existante.

Le Conseil municipal de Saint-Georges-du-Bois, **afin de solutionner cette difficulté inhérente aux règles d'Urbanisme**, propose de détacher le parking qui jouxte le Cabinet médical, situé sur l'espace public communal, rue de la Sarrazine, voie communale, de l'identifier en le cadastrant, de **le déclasser** puis de **procéder à son aliénation**.

- A cette fin, *supprimant ainsi une partie de la voirie offerte à la circulation publique*, le porteur du projet a mandaté le Cabinet de Géomètre expert «SYNERGEO» de Surgères pour dresser un document établissant les limites d'une nouvelle parcelle avoisinant 80m², extraite du Domaine public, destinée à l'extension de la surface totale constructible autorisée, dont le Cabinet médical deviendra propriétaire.
- Cette nouvelle parcelle créée sera cédée en qualité de terrain à bâtir par un Acte administratif au prix de 3700€, tous frais compris, à l'entité propriétaire du Cabinet médical.
- De façon concomitante, en contrepartie et de façon liée, bien que non inscrite littéralement dans le projet, une autre partie de ce dernier fait état d'une surface de parking («compensatoire»?) qui sera créée «en face», sur l'autre «bord» de la rue de Puyravault, dans l'emprise des parcelles communales cadastrées ZN n° 703, 705,707. L'usage existant de parking y est déjà constaté.

Cadre, procédure retenue

A) Cadre administratif et juridique

Références retenues et évoquées par le porteur de projet.

- Code de la Voirie Routière; Loi n°2004-I343 du 9 décembre 2004 art.62 II qui a modifié l'art.L 141-3 du Code de la Voirie Routière(CVR).
- Code de la Voirie Routière; art.R 141-4 à R 141-10.
- Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA), notamment les articles R 134-3 et suivants.
- Code Général des Collectivités Territoriales(CGCT).

Références retenues par le Commissaire enquêteur pour conduire l'Enquête publique.

Les références juridiques citées ci-dessus et évoquées ont été utilisées par le porteur de projet. Cette Enquête publique qui m'a été confiée par la commune de Saint-Georges-du-Bois, s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire ci-dessous détaillé et précisé. J'ai pu en vérifier l'application conforme et le compléter.

La Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 et décret n° 85-453 du 23 avril 1985 intéressant la voirie communale et l'organisation de l'Enquête organisée par le Maire au cas présent.

Le Code de la voirie: articles R141-4, 141-5, 141-6, 141-7,141-8, 141-9, 141-10, créés par le décret 89-631 / 8 septembre 1989. Ces articles fixent:

- - les conditions du déroulement de l'Enquête comprenant notamment sa durée, ses dates d'ouverture et de clôture, les modalités de consultation du dossier,
- - les conditions de la désignation du Commissaire enquêteur,
- - le contenu de l'arrêté du Maire,
- - les modalités applicables à la publicité de l'Enquête,
- - le contenu du dossier,
- - l'objet de l'Enquête,
- - les notifications obligatoires faites aux propriétaires des parcelles voisines proches de l'emprise du projet,

- - les conditions de la consultation du dossier par le public et de l'expression de ses observations,
- - le rôle du Commissaire enquêteur et ses obligations,
- - les conditions de l'organisation de l'Enquête publique par le Maire au cas présent en vertu de la Loi et du décret ci-dessus cités intéressant la voirie communale.

L'article L111-1 du CVR qui définit le domaine public routier communal.

L'article L 134-1 du CRPA concernant ce type de projet soumis à Enquête publique.

B) Procédure

- Dans le cadre de ce projet de «*déclassement d'un parking jouxtant le Cabinet médical situé 203 rue de Puyravault, faisant partie du domaine public de la Commune de Saint-Georges-du-Bois, en vue de son aliénation*» la base réglementaire retenue par le maître d'ouvrage est citée ci-dessus; contenue dans les articles du Code de la Voirie Routière (CVR) et dans le Code des relations entre le public et l'Administration (CRPA).

- Encadré par les références juridiques citées et détaillées ci-dessus il apparaît que:
 - le projet porté par Monsieur le Maire de la Commune vise à extraire une partie de la voirie communale (domaine public) en centre-bourg, rue de la Sarrazine, affectée aujourd'hui à un usage de parking utilisé par un Cabinet médical qu'elle jouxte, à des fins d'aliénation de cette surface.
 - ce déclassement projeté a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie. De ce fait et conformément aux références réglementaires citées ci-dessus le **recours à une Enquête publique est rendu obligatoire**, les droits d'accès des riverains étant mis en cause et la «portion» détachée considérée n'étant plus affectée à la circulation générale.

- La procédure suivie par le porteur de projet comporte donc l'étape du principe du détachement associé à la désaffectation de l'emprise considérée suivie par celle de son aliénation, toutes trois intégrées dans la philosophie de l'Enquête publique obligatoire qui s'y rattache. A l'issue de l'Enquête publique, une délibération du Conseil municipal sera prise pour décider de la **vente** de l'emprise détachée, au prix arrêté par le Conseil municipal conformément aux règles en vigueur. Cette précision figure littéralement dans le projet.

Déroulement de l'Enquête

- Suite à une **Délibération du Conseil municipal** de Saint Georges du Bois le 25 novembre 2021 visant à soumettre à Enquête publique un projet de détachement, de désaffectation et d'aliénation d'un parking de l'espace public communal jouxtant le Cabinet médical, le Conseil municipal a autorisé Monsieur Jean GORIOUX Maire, à représenter la Commune dans toutes les démarches utiles et obligatoires ayant trait au projet.
- Ce dernier, porteur du projet, conformément aux articles du Code de la Voirie Routière ci-dessus cités, m'a sollicité et désigné, après avoir recueilli mon accord, pour conduire cette Enquête.

Madame Véronique LAMOTHE, Secrétaire Générale de la Mairie, serait mon interlocuteur privilégié pendant tout le déroulement de l'Enquête.

- Le 07 avril 2022, sur la demande de Monsieur le Maire et avec mon accord, je me suis rendu à la Mairie de Saint- Georges-du-Bois pour prendre connaissance et «récupérer» le projet matériellement, structurellement et administrativement, en présence de Monsieur le Maire, d'un Adjoint au Maire et de Madame la Secrétaire générale..
- *Sans intervenir dans le cœur du projet, dans son bien-fondé, dans ses motivations, ni dans le but poursuivi*, avec l'assentiment du porteur de projet, j'ai apporté une «contribution-conseil» structurelle à l'élaboration de la présentation du projet, à sa publicité et à son encadrement réglementaire, dans le respect des règles en vigueur. Plusieurs entretiens téléphoniques et échanges par messagerie s'en sont-ils ainsi suivis..
- La présentation du dossier et les conditions de l'Enquête étant arrêtées, un **arrêté municipal** (n° 104/2022) a été pris le 1er mars 2022, prescrivant l'Enquête publique , affiché en Mairie plus de 15 jours avant l'ouverture de l'Enquête, consultable sur le site internet de la Commune <<https://www.saintgeorgesdubois17.com>>, rappelant mon identité de Commissaire enquêteur, contenant également les conditions de Publicité arrêtées ainsi que les modalités d'inscription ou d'adressage des observations (dématérialisées, par voie postale, ou rédigées sur place sur le Registre mis à disposition en Mairie).
- L'Enquête a été ouverte le 21 avril 2022 à 09h et clôturée le 05 mai à 12h. Son siège s'est situé dans la Mairie de Saint-Georges-du-Bois. Le dossier contenant les pièces de l'Enquête y était déposé, accompagné par un Registre d'Observations du Public («Registre d'Enquête Publique») comportant 21 feuillets numérotés que j'ai paraphés. Ce dossier était accessible aux jours et heures d'ouverture de la Mairie. Outre la possibilité offerte de consulter le dossier sur le site internet de la Commune, le public pouvait formuler ses observations par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante:

<accueil@sgdb17.fr>. Des observations pouvaient m'être transmises également par courrier adressé à la Mairie.

Conformément aux règles en vigueur, déjà évoquées ci-dessus, la publicité obligatoire attachée à l'Enquête a été réalisée par voie d'affiche (15 jours avant le début de l'Enquête et durant toute sa durée (R.141-5 du CVR) sur les lieux (aux 2 extrémités de la rue) et sur le panneau d'affichage de la Mairie, par une insertion dans le Bulletin local d'Information «**Flash info Georgipotain**», et sur le Site Internet de la Commune. Aucune obligation de parution dans la Presse n'est requise par ailleurs dans ce cas..Enfin, la Commune a signifié son opération sur «Facebook».

Par ailleurs, comme je l'ai déjà évoqué, les propriétaires des parcelles voisines ont été dûment prévenus par courrier recommandé accompagné d'un Accusé de Réception.

➤ Enfin, les conditions relatives à ma conduite de l'Enquête ont été précisées initialement et respectées:

- j'ai tenu 2 permanences le 21 avril 2022 de 9h à 11h et le 05 mai 2022 de 10h à 12h en Mairie,
- j'ai reçu 1 personne (intervenant pour 2) pendant ces périodes,
- j'ai disposé d'un délai d'un mois pour rédiger mon Rapport, mes conclusions et mon Avis, que j'ai remis à monsieur le Maire le mai 2022.
- aucune observation n'a été portée sur le Registre des observations des particuliers déposé en Mairie avec le dossier d'Enquête,
- aucun courriel ni aucun courrier ne m'a été adressé.

Aucun incident n'a été relevé.

Analyse des éléments contenus dans le dossier et des informations tirées des recherches effectuées.

A) Analyse du contenu du projet dans sa présentation

- 1) *L'article 1 de l'arrêté municipal du 01 mars 2022* du porteur de projet précise: «..une enquête publique relative au projet de déclassement du parking cité en objet..».
- 2) L'Avis d'Enquête publique précise «..une enquête publique relative au parking jouxtant le cabinet médical situé 203 Rue de Puyravault et faisant partie du domaine public de la Commune de Saint-Georges-du-Bois».
- 3) La notice explicative, représentée par la *Délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2021* décrit le bien concerné, l'objet de l'opération et les motifs retenus ainsi: « *..le..Cabinet médical situé au 203 rue Audry de Puyravault..souhaite agrandir ses locaux sur la parcelle existante.., cependant le terrain situé en zone U est constructible avec une emprise au sol de 60%, il lui faut donc acquérir une surface supplémentaire afin de faire l'agrandissement nécessaire.*».
- 4) Dans cette même Délibération, le Maire indique la solution proposée à ce problème et la méthode retenue: «*..il faut donc détacher le parking jouxtant le cabinet, de l'espace public afin de l'aliéner*». Il y indique également le projet de division, la procédure de déclassement suivie ainsi que le recours à une Enquête publique obligatoire dans ce cas.
- 5) La Délibération du Conseil Municipal ci-dessus évoquée précise: « Sous réserve du résultat de l'Enquête publique, le Maire propose que le futur **acte de cession** de la nouvelle parcelle créée (division dressée par le Cabinet de Géomètres SYNERGEO de Surgères) soit passé sous forme d'acte administratif pour le montant de 3700€ (Frais compris).

Ces éléments choisis, terminologies et descriptions, représentent le fondement de mon analyse objective du projet.

Ainsi, j'**analyserai le contenu de ces 5 points** principaux en sélectionnant et en les examinant les 2 liens permettant de les appréhender:

- a) au regard des Lois et des Règlements,
- b) au regard de la connaissance des éléments connus, des éléments apportés par l'Enquête, dont les observations du public recueillies, de la cohérence d'ensemble du projet, du plan élaboré et présenté par le Géomètre expert, et du rapport existant entre le projet et l'intérêt général.

B) Analyse groupée des points énumérés ci-avant.

Application des définitions et descriptions à l'état des lieux: analyses.

- **Les voies communales font partie du domaine public, qui est affecté à un usage public.** Outre son imprescriptibilité, ses protections, etc..., celui-ci est insaisissable (Art. L.2311-1) et inaliénable (Art. L.3111-1) au regard du CGPPP, sauf décision expresse qui l'en fait sortir.

- L'article L.111-1 du CVR définit le domaine public routier communal ainsi:
« ..ensemble des biens du domaine public de la Commune affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées». Cette définition a été complétée par la doctrine administrative.

- Le **déclassement** d'une voie du domaine public est généralement liée à sa cession et entraîne donc la plupart du temps la réalisation d'une Enquête publique. Le présent projet, comme déjà évoqué ci-dessus, répond à cette situation et le CRPA régit donc cette Enquête. Ainsi l'article R.134-5 du CRPA précise-t-il: «..l'autorité considérée..assure..l'organisation de l'Enquête jusqu'à la clôture..». Il s'agit de monsieur le Maire au cas présent.
- Le **déclassement** est l'acte administratif qui fait perdre à une voie son caractère de voie publique et la soustrait au régime juridique auquel elle se trouvait intégrée.
- Le **déclassement** peut résulter d'un rétrécissement, d'un redressement, d'un alignement, d'un état d'abandon, ou d'un changement de tracé. Au cas présent, après amputation de la «bande» de terrain publique représentée aujourd'hui par le parking, d'approximativement 80m², il s'agit de façon concomitante de procéder à un rétrécissement et à un changement de tracé de l'emprise de la voie pouvant entraîner des contraintes sur les propriétés riveraines.
- Le **déclassement** est un acte juridique portant déclassement du bien. **Une décision de désaffectation (non citée dans le projet) doit impérativement l'accompagner. Un déclassement non accompagné par une décision de désaffectation ne fait pas sortir le bien du domaine public.** Le principe en est codifié dans le CGPPP qui précise qu'un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.
- Enfin, l'**aliénation** d'une voie (ou partie de voie comme au cas présent..) après l'avoir déclassée, consiste à la céder au prix fixé par le Conseil Municipal s'il s'agit, comme ici..d'une voie communale.

«Les personnes publiques ont l'interdiction d'aliéner leurs biens à titre gratuit ou de consentir des libéralités ainsi que de céder les biens publics à une personne poursuivant un intérêt privé pour un prix inférieur à sa valeur».

Dans les seules Communes de plus de 2000 habitants l'obligation de soumettre au Service des Domaines l'estimation du bien à céder, s'applique. La Commune de Saint-Georges -du-Bois, peuplée de 1806 habitants en est donc exonérée.

Observations des particuliers

Pendant cette Enquête publique que j'ai conduite du 21 avril 2022 au 05 mai 2022 aucun courriel n'a été transmis sur les sites consultables «en ligne» décrits ci-dessus. Une personne (également mandatée par une autre..) est venue consulter le dossier et recueillir mes explications pendant mes permanences. Le Registre des Observations du public n'a pas été annoté. Aucun courrier ne m'est parvenu.

Mes commentaires , ma conclusion.

L'analyse et la prise en compte de l'ensemble des éléments contenus dans le dossier de Projet, objet de l'Enquête publique qui s'est tenue du 21 avril 2022 au 05 mai 2022, que m'a confiée monsieur le Maire de Saint-Georges-du-Bois, concernant sa Commune, m'amène à exposer les réflexions suivantes:

- la procédure et la méthode choisies et suivies, que j'ai résumées et analysées aux Chapitres des «Contenu du Projet dans sa présentation», page 10 ainsi qu'à celui de l'«Analyse groupée des points énumérés ci-avant», page 11, sont parfaitement conformes aux Lois et Règlements en vigueur contenus pour l'essentiel dans le Code de la Voirie Routière et dans le Code des Relations entre le Public et l'Administration. Le dossier présenté au public, qui s'est peu manifesté, bien que «réduit» dans sa présentation, est apparu suffisamment documenté et accessible au Public qui a bénéficié d'une information suffisante, tant au plan numérique que..«matériel».
- sur le «fond» et le but poursuivi par le Conseil Municipal, le projet bâti et présenté s'inscrit sur une ligne cohérente visant à solutionner légalement le problème urbanistique majeur du Cabinet médical désireux et contraint de s'agrandir.
- L'aspect financier du projet, chiffré, a également été précisé et se révèle conforme à l'application des règles en vigueur, et respectueux des finances publiques communales.

Néanmoins, le porteur de projet ne devra pas omettre lors de la phase finale de la concrétisation du **déclassement** de la nouvelle parcelle créée dans le domaine privé de la commune (emprise à céder), d'accompagner cet acte juridique d'une **décision de désaffectation**, comme je l'ai indiqué au chapitre «Analyse groupée des points énumérés ci-avant» (P.11).

AVIS

Conformément à la teneur de la synthèse des analyses et des conclusions formulées au chapitre de «Mes commentaires, ma conclusion», j'émet un **Avis favorable** au «Projet de déclassement d'un parking» porté par le Conseil Municipal de Saint-Georges-du-Bois, assorti de la recommandation précisée dans ce même chapitre, concernant le thème de l'accompagnement d'une «décision de désaffectation»

Michel FAUR

Commissaire enquêteur.

En cas de désaccord avec mon Avis, la délibération visant (décision municipale) la vente de ce bien, devra contenir les éléments de motivation en mentionnant les raisons d'intérêt général qui la justifient.

