

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

COMMUNE DE SAINT-APOLLINAIRE-DE-RIAS

CESSION D'UNE BANDE DE TERRAIN DU DOMAINE PUBLIC À LA DEMANDE DE M.RENAUDIN

Enquête organisée suite à la demande déposée par M. Renaudin pour l'acquisition d'une bande d'environ 25 m² appartenant à la commune devant son habitation située dans le village de St-Apollinaire-de-Rias.

(enquête menée du lundi 10 avril 2023 au lundi 17 avril 2023 inclus en mairie de Saint-Apollinaire-de-Rias, conjointement à l'enquête relative à la cession d'une portion de terrain communal au bénéfice de M. Sevin)

DEMANDEUR : COMMUNE DE SAINT-APOLLINAIRE-DE-RIAS

Commissaire enquêteur: Françoise BATIFOL



RAPPORT D'ENQUÊTE

Sommaire

Table des matières

Introduction.....	3
1 –Généralités et cadre juridique du projet	3
2 – Visite sur site.....	3
3 – Analyse du dossier	3
4 – Information du public	4
5 – Déroulement de l'enquête	5
6 – Avis et conclusion du commissaire enquêteur	6

Introduction

Cette enquête fait suite à une demande de M. Serge Renaudin du 17 novembre 2022 dans laquelle il exprime le souhait d'acquérir la bande de terrain communal située juste devant la maison qu'il est en train d'acquérir, sur la parcelle A777. La demande est en réalité plus ancienne puisque la précédente propriétaire avait également exprimé le souhait d'acquérir cette petite bande de terrain sans que la démarche ait abouti. C'est l'agent immobilier chargé de la vente qui a d'abord contacté la mairie, puis M. Renaudin lui-même.

Après délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2022 il a été décidé de valider les demandes de MM. Renaudin et Sevin, d'en fixer les contreparties financières, d'entreprendre les démarches nécessaires à l'aboutissement des demandes, et de choisir le commissaire enquêteur.

L'arrêté d'ouverture d'enquête n° 06-2023 a été pris le 13 mars 2023 par M. Cimaz, maire de St-Apollinaire-de-Rias.

1 – Généralités et cadre juridique du projet

La vente d'un terrain relevant du domaine public doit être précédée d'un déclassement du domaine public communal afin qu'ils entrent dans le domaine privé. Le classement et le déclassement des voies communales relèvent de l'article L141-3 du code de la voirie routière. L'enquête publique est nécessaire lorsqu'il y a modification des voies de circulation ; même s'il apparaît que les conditions de circulation seront peu modifiées par le projet, la position de la bande de terrain en question le long de la voie communale qui dessert le village, et la proximité d'autres habitations justifient l'organisation d'une enquête publique.

Les modalités de l'enquête sont fixées par les articles R141-4 à 141-10 du Code de la voirie routière, les articles L1311-1, L1224-1 et L2121-29 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L1241-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le projet a été validé en Conseil Municipal le 7 décembre 2022, l'arrêté d'ouverture d'enquête a été pris le 9 mars 2023 (arrêté n° 06-2023).

2 – Visite sur site

Je me suis rendue le 2 mars 2023 sur la commune de St-Apollinaire-de-Rias où M. Cimaz, maire de la commune, et M. Mengin, élu, m'ont emmenée sur les lieux concernés par la demande ; j'ai pu visualiser l'emprise foncière objet de la demande et l'environnement immédiat, notamment le gîte de la famille Chazel qui jouxte la maison de M. Renaudin. Le bornage a été réalisé en cours d'enquête, j'ai pu vérifier en fin d'enquête que celui-ci correspond bien au projet initial.

3 – Analyse du dossier

Le dossier mis à disposition du public en mairie était constitué des pièces suivantes :

- 1- Dossier d'enquête publique :
 - Document n°1 : notice explicative
 - Document n°2 : extrait cadastral avec schéma de l'emprise foncière objet de la demande d'acquisition, le long de la parcelle A777

- Document n°3 : extrait de plan IGN situant la commune de St-Apollinaire-de-Rias
- Document n°4 : courrier de M. Renaudin
- Document n°5 : photo de la façade de la maison de M. Renaudin et de la bande de terrain qu'il souhaite acquérir
- Document n°6 : délibération du Conseil Municipal relative à la demande de M. Renaudin (et conjointement, de celle de M. Sevin)
- Document n°7 : arrêté municipal d'ouverture d'enquête
- Non référencés, le dossier contient également les échanges de mails entre l'agent chargé de la vente de la maison de Mme Trouiller à M. Renaudin et la mairie, ainsi que les échanges de mails entre la mairie de St-Apollinaire-de-Rias et moi-même.

2 – Dossier « Déroulé enquêtes publiques » dans lequel est inséré l'avis d'enquête publique qui a été affiché en mairie et dans le village même (la mairie étant située aux « Baraques », hameau qui se trouve en bordure de la D21, à 2 km du centre du village) ; y est inséré également l'échange de mails entre Mmes Chazel Arlette et Nicole (informées par courrier de l'enquête publique et souhaitant prendre rendez-vous lors de la première permanence) et la mairie.

3 – Dossier « Échanges avec le commissaire enquêteur » regroupant les échanges de mails que j'ai eus avec la mairie, ainsi que l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme et l'article L141-3 du Code de la voirie routière ; apparaissent également les copies des publications dans la presse.

4- Les journaux dans lesquels sont parues les annonces légales (Le Dauphiné Libéré et l'Hebdo de l'Ardèche).

5 - Les documents relatifs aux demandes de bornage auprès de la société Géodiag.

6 – Le registre d'enquête.

À noter que ces documents 2 à 5 faisaient partie de l'ensemble des pièces soumises à l'enquête publique conjointe relative aux demandes de M. Renaudin et de M. Sevin ; pour ce dernier un dossier spécifique faisait également partie des pièces, ainsi qu'un registre d'enquête.

Le dossier et le registre d'enquête étaient à disposition du public aux horaires d'ouverture de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête : les lundis et jeudis de 14h à 18h.

Le dossier était également en ligne sur le site de la Mairie. Les personnes ne pouvant se déplacer pouvaient envoyer un mail en mairie, envoyer un courrier ou solliciter un rendez-vous téléphonique.

4 – Information du public

L'information du public a été faite :

- Par voie d'annonces légales, dans le « Dauphiné Libéré » le 13 mars 2023, et dans « L'hebdo de l'Ardèche – Terre Vivaroise » le 16 mars 2023,
- Par voie d'affichage en mairie (aux Baraques) ainsi que dans le village,
- Sur le site internet de la commune,
- Par courrier postal pour les voisins immédiats des demandeurs.

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 3 avril 2023 à 14h au lundi 17 avril 2023 à 18h, soit 15 jours consécutifs.

Deux permanences ont été organisées, le lundi 3 avril de 14h à 16h et le lundi 17 avril de 16h à 18h.

Permanence du 3 avril :

Mesdames Arlette Chazel et Nicole Chazel, propriétaires des parcelles A843 (sur laquelle se trouve un gîte) et A761 en indivision avec M. Jean-Michel Chazel, viennent me faire part de leur crainte sur les possibles conséquences de cette cession. En effet le gîte présent sur la parcelle 843 (ex 219), possède deux ouvertures donnant directement sur la portion de terrain qui sera cédée ; il s'agit de la fenêtre d'une chambre pour l'ouverture du haut et de la fenêtre de la cuisine pour celle du bas. Cette fenêtre est placée au ras du sol et c'est la seule qui éclaire la pièce de vie. Elles souhaitent donc qu'aucune construction fixe ou autre matériel ne vienne altérer la vue depuis ces ouvertures et la luminosité des pièces du gîte, notamment de la cuisine.

Elles souhaitent que seuls des arbustes nains puissent être plantés. Elles n'ont pas d'opposition à ce que M. Renaudin utilise l'espace privatisé en y mettant du mobilier de jardin, du moment que rien n'altère la vue depuis leur gîte et que l'accès au préau situé entre leur bien et celui de M. Renaudin reste accessible.

Elles m'indiquent que ce gîte pourrait dans un avenir proche devenir une location à l'année, donc être habité en permanence, d'où l'importance pour elles que la vue depuis ce bâtiment ne soit pas altérée.

Elles considèrent que cette cession entraînera une perte de valeur immobilière de leur bien.

En outre elles souhaitent que M. Renaudin puisse s'installer dans de bonnes conditions et qu'elles puissent avoir de bons rapports de voisinage avec lui.

Elles me remettent un courrier manuscrit que j'ajoute au registre d'enquête ; elles en font passer un exemplaire à M. Cimaz, maire du village.

Permanence du 17 avril :

Madame Arlette Chazel vient accompagnée de son neveu, M. Jean-Michel Chazel (troisième propriétaire en indivision avec sa tante et sa mère, Mme Nicole Chazel). M. Chazel insiste sur le fait qu'aucune construction (véranda, mur, auvent, haies) ne doit venir altérer la vue et la luminosité du gîte, ni aucun matériel qui pourrait être entreposé. Il n'est pas opposé à l'utilisation de ce terrain en tant que jardinet, avec du mobilier de jardin, ni à ce qu'il soit fleuri avec des bacs à fleurs de petite hauteur. Il rappelle que cet espace était la place du village du bas et que la cession entraînera une perte de valeur immobilière pour leur bien.

Il rappelle que leur démarche est exempte de toute animosité envers M. Renaudin avec lequel ils souhaitent entretenir de bons rapports de voisinage.

M. Chazel me remet un nouveau courrier imprimé auquel est adjoint une photo du terrain à céder en cours de bornage (sur lequel on voit clairement que les fenêtres du gîte sont dans l'alignement de la bande de terrain en question), un extrait cadastral et une observation séparée. Dans cette observation signée par Arlette Chazel, Nicole Chazel et Jean-Michel Chazel :

- les indivisionnaires reviennent sur la division cadastrale qui a été faite récemment et enregistrée par Me Galland, à Vernoux-en-Vivarais, en exprimant le souhait de demander la privatisation de la bande de terrain longeant le gîte et desservant le préau situé entre le gîte et la maison de M. Renaudin. Ceci sort du cadre de cette enquête publique

- ils demandent à ce que les remarques exprimées dans leurs courriers soient enregistrées dans l'acte de cession et que celui-ci soit publié au service de la publicité foncière

- ils considèrent subir une perte de valeur immobilière sur la parcelle A843 qui a maintenant un vis-à-vis.

Ce courrier est également joint au registre d'enquête.

6 – Avis et conclusion du commissaire enquêteur

La demande de M. Renaudin, qui vient d'acquérir une maison dans le village de Saint-Apollinaire-de-Rias, est compréhensible dans la mesure où elle lui permettra d'entretenir la bande de terrain située devant ses fenêtres, la fleurir, l'utiliser en tant que jardin d'été. La cession de cette bande de terrain donne plus de valeur à son bien qui n'est plus mitoyen que du côté sud-sud-ouest avec l'indivision Chazel et une petite portion du domaine public.

Par ailleurs, on comprend l'inquiétude des membres de l'indivision Chazel puisque la bande de terrain cédée se trouve exactement dans l'alignement des fenêtres du gîte situé au sud de la maison de M. Renaudin. À l'inverse de M. Renaudin, leur bien est susceptible de perdre de la valeur.

Je trouverais donc souhaitable d'acter dans la cession qui suivra le déclassement de la bande de terrain communal un certain nombre de restrictions telles que l'ont exprimé les personnes que j'ai rencontrées :

- Interdiction d'y édifier des constructions maçonnées (auvent, mur, véranda) ou tout autre dispositif fixe (coupe-vue)
- Interdiction d'y stocker du matériel volumineux susceptible de dégrader la vue et la luminosité depuis les fenêtres du gîte propriété de l'indivision Chazel
- Restriction de l'utilisation de cette bande de terrain à un usage récréatif (jardin d'agrément)

Si M. Renaudin supporte les frais d'enquête, de déclassement et de cession, je trouve que le prix de 1 €/M2 demandé par la commune est très bas par rapport à l'agrément que la cession apporte au propriétaire : ouverture sur un côté de la maison, jouissance d'un extérieur. Certaines communes appliquent un « forfait » dans le cadre de ces demandes, ce type d'enquête occasionnant de plus un surcroît de travail communal. Ce n'est pas le cas à St-Apollinaire-de-Rias, mais un geste pourrait être fait en direction de la commune.

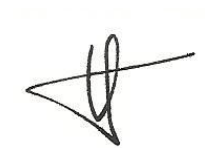
Étant donné que:

- les proches voisins de M. Renaudin se sont exprimés sur les conséquences de la cession,
- aucune autre personne n'a contesté le projet pendant l'enquête,
- le projet ne condamne pas de voie de circulation dans le village de St-Apollinaire-de-Rias,
- le conseil municipal a validé la demande de déclassement et de cession

- l'ensemble des coûts liés au projet seront pris en charge par le propriétaire,

j'émet un avis favorable au déclassement d'une portion de terrain communal d'environ 25 m² et à la vente de celui-ci au bénéfice de M. Renaudin, tel que présenté dans l'enquête publique, sous réserves d'acter les restrictions listées en bleu ci-dessus.

St-Apollinaire-de-Rias, le 20 avril 2023



F.BATIFOL