

Département de Lot et Garonne

Commune de Rives

Enquête publique

**Préalable à la déclaration d'Utilité Publique de
l'acquisition par voie d'expropriation d'une parcelle de
terrain supportant une partie d'un chemin rural et à la
déclaration de cessibilité de ladite parcelle**

(Du 31 octobre au 28 novembre 2016)



**Rapport et conclusions
du commissaire enquêteur**

Bernard HAAGE

Sommaire

Première partie rapport d'enquête

I Généralités.	Page 4
I-1 La commune de Rives.	Page 4
I-2 Historique du projet.	Page 4
I-3 Procédure applicable.	Page 5
II Le projet.	Page 5
I-1 Objet de l'opération projetée.	Page 5
I-2 Caractéristiques de la parcelle à exproprier.	Page 5
III Organisation et déroulement de l'enquête.	Page 6
III-1 Composition des dossiers.	Page 6
III-1-1 Le dossier enquête d'utilité publique.	
III-1-2 Le dossier d'enquête parcellaire.	
III-1-3 Les pièces complémentaires.	
III-2 Organisation de l'enquête.	Page 7
III-3 Information du public.	Page 7
III-4 Visite de terrain.	Page 8
III-5 Déroulement de l'enquête.	Page 8
IV Observations et éléments d'information recueillis.	
IV-1 La position de la commune.	Page 9
IV-2 La position du propriétaire de la parcelle à exproprier.	Page 9
IV-3 les observations de la famille Kopel.	Page 11
V Conclusion	Page 11

Deuxième partie conclusions et avis

Sur l'utilité publique

I- CONCLUSIONS.	Page 12
I-1- Le contexte général.	Page 12
I-1-1- la délibération du 26 mai 2016.	
I-1-2 Le projet établi en 1968 par la DDE47.	
I-1-3 La délibération du 27 avril 1973.	
I-1-4 L'acte notarié du 27 septembre 1995.	
I-1-5 Le projet actuel de modification du chemin rural.	
I-2 Sur la procédure retenue.	Page 14
I-2-1 L'hypothèse de la prescription acquisitive.	
I-2-2 Sur la mise en œuvre de la procédure d'expropriation	
I-3 Sur l'utilité publique du projet.	Page 16
I-3-1 les observations recueillies :	
I-3-2 Examen détaillé des observations :	
I-3-3 Les autres éléments à prendre en compte	
I-4 Sur la proposition de règlement amiable	Page 20
II Avis motivé	Page 20

Troisième partie conclusions et avis

sur la cessibilité

I Conclusions	Page 21
II Avis motivé	Page 21

Annexes

- 1) délibération du conseil municipal du 26 mai 2016 de Rives décidant d'engager la procédure,
- 2) arrêté préfectoral organisant l'enquête,
- 3) avis d'enquête,
- 4) délibération du conseil municipal du 27 avril 1973 décidant de classer des portions du chemin rural dans la voirie communale,
- 5) réponse ministérielle relative à la prescription acquisitive,
- 6) extrait de l'acte notarié du 27 septembre 1995,
- 7) plans du chemin rural :
 - a) tracé initial,
 - b) modification du tracé de 1968,
 - c) tracé résultant de la modification,
 - d) tracé actuel après classement partiel en voirie communale,
 - e) tracé futur.
- 8) proposition alternative de règlement amiable.

Première partie rapport d'enquête

I Généralités.

I-1 La commune de Rives :

La commune de Rives est située au nord-ouest de Villereal, son territoire est limitrophe du département de la Dordogne. Il s'agit d'une commune rurale de 1279 hectares dont la population est de 237 habitants.

L'agriculture et le tourisme y sont les deux activités principales.

Le territoire est desservi par 3 routes départementales dont la route départementale 207 qui devient la D14 en Dordogne et relie Villereal à Issigeac.

Cette voie traverse la commune dans le sens sud-est nord-ouest. Elle en est l'axe principal.

Les deux autres départementales sont la D676 qui relie du sud au nord la commune de Villeneuve sur lot à Beaumont en Dordogne en passant par Monflanquin et Villereal, et la D250 qui, en rive droite du Dropt, relie Villereal à la RN 21 suivant un axe ouest est.

Ces deux voies sont situées en périphérie du territoire de la commune de Rives.

Ce réseau est complété par un maillage de voies secondaires, voies communales et chemins ruraux

La présente enquête concerne l'un de ces chemins.

I-2 Historique du projet :

La délibération du conseil municipal de Rives prise le 26 mai 2016 expose que :

« le chemin rural desservant les trois maisons du hameau de « Pradagé » comporte plusieurs numéros résultant de la cession de terrains des propriétaires riverains lors de la création de ce chemin rural.

Un seul numéro le B246 ne figure pas au compte de la commune mais demeure au compte de monsieur Boucheyrou Jean-Jacques, propriétaire d'une des trois maisons desservies.

Il s'agit manifestement d'un oubli lors de la création de ce chemin dans les années 1960.

Monsieur le maire a proposé à monsieur Jean-Jacques Boucheyrou de lui racheter la parcelle.

Après deux années de négociation, il n'a pas été trouvé d'accord amiable.

La seule solution possible pour la commune est l'expropriation ».

A la suite de cette délibération le maire de la commune a saisi le préfet de Lot et Garonne en vue d'obtenir la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet après enquête publique.

Il a été décidé de réaliser une enquête conjointe portant à la fois sur l'utilité publique et la cessibilité.

I-3 Procédure applicable.

La procédure engagée est prévue au code de l'expropriation et au code de l'environnement.

L'enquête organisée par le préfet en liaison avec le commissaire enquêteur et la commune concernée est d'une durée minimale de 15 jours. Elle doit faire l'objet d'une publication dans deux journaux locaux 8 jours au moins avant le début de l'enquête, renouvelée dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Elle doit également faire l'objet d'un affichage en mairie.

Ces dispositions s'appliquent également à l'enquête de DUP et à l'enquête parcellaire.

En outre dans le cadre de celle-ci le ou les propriétaires des parcelles à exproprier sont informés de l'ouverture de l'enquête par le maître d'ouvrage pour le compte duquel la procédure est organisée.

Cette notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues à l'article R131-6 du code de l'expropriation.

Les intéressés peuvent faire part de leurs observations avant la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rédiger ses avis et conclusions et les transmettre au préfet.

II Le projet

I-1 Objet de l'opération projetée :

L'opération objet de la présente enquête a pour but de permettre à la commune d'acquérir la parcelle n° B246. en vue de rectifier une erreur passée et de donner à la commune l'entière disposition de l'assiette du chemin rural de « Pradagé ».

I-2 Caractéristiques de la parcelle à exproprier :

La parcelle supporte une voie goudronnée et des fossés de faible profondeur, elle est bordée :

-à l'ouest par une prairie appartenant à l'indivision Kopel puis par le prolongement de la voie goudronnée qui appartient à la commune de Rives et constitue une partie du chemin rural,

-au nord par une parcelle enherbée appartenant à la copropriété Kopel,

-à l'est par une bande enherbée de 2 mètres de large environ, appartenant à la commune de Rives,

-au sud par le chemin vicinal ordinaire n°3.

La superficie de la parcelle est de 205 m² sa valeur a été évaluée par le service des domaines à 500 euros avec une marge de négociation de 15% en plus ou en moins.

III Organisation et déroulement de l'enquête.

III-1 Composition des dossiers.

L'enquête portant à la fois sur l'utilité publique de l'expropriation et sur la cessibilité de la parcelle à exproprier, il a été constitué un dossier pour chaque procédure avec les deux registres d'enquête correspondants.

III-1-1 Le dossier enquête d'utilité publique :

Le dossier mis à disposition du public comprenait :

-la délibération du conseil municipal de Rives du 26 mai 2016 mandatant le maire de la commune pour entreprendre les démarches en vue de l'expropriation (annexe n°1),

-une notice explicative rappelant les grandes lignes du projet,

-un état parcellaire indiquant la localisation et les caractéristiques de la parcelle à exproprier,

-un plan faisant apparaître les limites communales et la localisation du projet,

-un plan cadastral au 1/1500 montrant l'emplacement de la parcelle à exproprier et sa situation par rapport au tracé du chemin rural de « Pradagé » à « Cauffet »,

-un plan à une échelle non indiquée mais plus précis que le précédent, faisant apparaître l'imbrication entre la parcelle à exproprier, une parcelle appartenant à la commune et les autres parcelles appartenant au propriétaire de la première.

-un projet de construction des chemins ruraux de « Pradagé » et « Cauffet » établi en 1968 par les services de la Direction Départementale de l'Équipement de Lot et Garonne.

III-1-2 Le dossier d'enquête parcellaire :

Ce dossier était composé de pièces déjà présentes dans le dossier DUP soit :

-le plan de la commune,

-l'état parcellaire,

-le plan au 1/1500,

-le 3° plan cité.

S'y ajoutait le relevé de propriété de la parcelle B 246, objet du projet d'expropriation.

Les deux dossiers étaient donc formellement complets par rapport aux exigences réglementaires

Par contre ils comportaient des erreurs et imprécisions qui m'ont amené à demander des compléments d'information à la commune.

Le maire après recherches m'a fourni d'autres informations et documents qui sont venus compléter le dossier.

III-1-3 Les pièces complémentaires :

Ces documents sont les suivants :

-une délibération du conseil municipal de Villereal en date du 27 avril 1973 décidant, après enquête publique et sur avis favorable du commissaire enquêteur, d'intégrer les chemins ruraux de « Pradagé » et « Cauffet » dans le réseau des voies communales (Il convient de noter qu'à cette date la commune de Rives était fusionnée avec Villereal dont elle s'est séparée par la suite),

-un acte notarié établi le 27 décembre 1995 faisant apparaître la régularisation de l'échange de parcelles effectué entre plusieurs propriétaires fonciers et la commune de Rives suite entre autre à l'opération de construction rappelée ci-dessus (cf §III-1-1).

III-2 Organisation de l'enquête.

Saisi par le préfet de lot et Garonne par courrier du 6 septembre 2016 le président du Tribunal administratif de Bordeaux m'a désigné pour conduire l'enquête publique par ordonnance du 9 septembre 2016.

A réception de cette décision j'ai pris contact avec les services de la direction départementale des territoires et avec les services de la mairie de Rives.

Nous avons fixé les dates de début et de fin de l'enquête du lundi 31 octobre au lundi 28 novembre 2016, ainsi que les dates et horaires des permanences, le lundi 31 octobre, le jeudi 17 novembre et le lundi 28 novembre, de 9h15 à 12h15.

III-3 Information du public

L'arrêté organisant l'enquête et l'avis au public en rappelant les modalités (annexes 2 et 3) ont été affichés sur le tableau prévu à cet effet sur la façade de la mairie ; ils étaient visibles en tout temps.

L'avis a par ailleurs été inséré dans journaux locaux, les quotidiens « La dépêche du midi » et « Sud-Ouest », qui l'ont publié le 20 octobre 2016,

Le délai de 15 jours prévu à l'article L123-10 du code de l'environnement a donc été respecté.

La deuxième insertion prévue par les textes a été réalisée le 2 novembre par « La Dépêche » et le 3 novembre par « Sud-Ouest ». Là aussi les prescriptions réglementaires ont été respectées.

III-4 Visite de terrain :

Dans le cadre de la préparation de l'enquête je me suis rendu le 22 septembre 2016 à la mairie de Rives afin de rencontrer le maire.

A cette occasion je me suis rendu en sa compagnie sur les lieux de l'expropriation prévue.

Nous avons parcouru le chemin rural depuis sa jonction avec la voie communale n°3 jusqu'à l'endroit où un nouveau tronçon a été tracé afin de relier le chemin à la voie communale à l'ouest du lieudit « Pradagé ».

Le maire m'a expliqué que le chemin passerait à l'avenir par ce nouveau tracé dont l'assiette appartenant à la famille Kopel serait cédée à la commune qui en échange lui donnerait la portion située entre le nouveau tracé et la partie goudronnée du chemin (cf plans joint en annexe n°7e). Cette opération a pour but d'éviter les passages de promeneurs entre les bâtiments de la famille Kopel le chemin étant inscrit comme faisant partie d'un itinéraire de randonnée pédestre.

En effet lors de ma visite j'ai pu voir à l'entrée du chemin un panneau indiquant « chemin de randonnée ».

III-5 Déroulement de l'enquête.

L'enquête a été ouverte le lundi 31 octobre 2016 et s'est achevée le 28 novembre.

Les dossiers ont été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie. Ils pouvaient être consultés par le public aux heures d'ouverture de la mairie soit les lundis et jeudis de 9h15 à 12h15.

Les permanences se tenaient dans la salle du conseil municipal.

Au cours de la première permanence le 28 octobre personne ne s'est présenté.

Au cours de la deuxième le jeudi 17 novembre j'ai reçu la visite de monsieur Boucheyrou, propriétaire de la parcelle B246, et de son épouse, qui m'ont fait part de leur point de vue sur le projet d'expropriation et ont apporté des éléments d'information sur l'historique de l'affaire et son contexte (cf. ci-après la partie relative aux observations recueillies).

Lors de la troisième permanence j'ai reçu deux visiteurs.

Le premier monsieur Jean Claude Bru, qui s'est présenté comme un ancien membre du conseil municipal de Rives, a manifesté son soutien au projet communal estimant qu'il s'agissait de la rectification d'une simple erreur et que l'utilité publique du projet ne faisait aucun doute.

Le deuxième était monsieur Boucheyrou qui devait appuyer sa position par la fourniture de documents qu'il n'a pas présentés mais a

cependant formalisé un projet de règlement amiable du conflit évitant de recourir à l'expropriation (cf annexe n°8).

IV observations et éléments d'information recueillis :

Au cours de l'enquête j'ai pu recueillir un certain nombre d'informations complémentaires par rapport aux dossiers fournis et recueillir la position des parties en présence à savoir la commune de Rives représentée par son maire, les propriétaires de la parcelle objet du projet d'expropriation et la famille Kopel qui est favorable au projet car ses propriétés sont desservies par l'allée goudronnée intégrant la parcelle, et souhaite pouvoir continuer à utiliser ladite allée.

IV-1 La position de la commune :

Le chemin rural de « Pradagé » a fait l'objet d'une modification de tracé en 1968. A l'époque l'opération a fait l'objet d'un consensus entre la commune et les divers propriétaires concernés.

L'opération reposait sur un échange de parcelles entre la commune et les divers propriétaires concernés.

L'allée a été utilisée comme voie publique pendant plus 40 ans sans que quiconque remette en cause cet usage.

Dans les faits il apparaît que l'ensemble de l'ancien chemin délaissé a bel et bien changé de propriétaires mais qu'une partie du nouveau tracé-la parcelle B246 est restée propriété de la famille de monsieur Franc Roland jusqu'à sa vente en 2012 à monsieur Boucheyrou.

Ce dernier refuse de vendre sa parcelle et semble utiliser son titre de propriété comme élément de négociation pour obtenir :

- de la famille Kopel la cession d'une partie de la parcelle B501 le long de sa grange,

-des époux Geneste Bonnefond la vente des parcelles B690 B860 et B861 qui supportaient l'ancien chemin rural.

Ces derniers avaient dans un premier temps donné leur accord de principe mais l'opération a achoppé sur le prix.

Monsieur Boucheyrou tenterait en refusant de vendre de faire pression sur le maire pour que ce dernier l'appuie dans sa négociation avec ses voisins.

Le maire estime ne pas pouvoir s'impliquer davantage dans ce qui apparaît comme un différent entre voisins.

L'objet de l'opération soumise à l'enquête est de terminer l'opération engagée en 1968 en faisant acquérir par la commune la parcelle B246.

IV-2 La position du propriétaire de la parcelle à exproprier :

Dans un courrier daté du 15 juin 2016 monsieur Boucheyrou évoque l'origine de la propriété de la parcelle B246 et réfute l'idée que l'absence de transfert de propriété résulterait d'une erreur administrative.

Il indique qu'il n'existe aucune servitude de passage officielle sur sa parcelle et que les fonds desservis par l'allée dont elle constitue une partie ne sont nullement enclavés.

Bien qu'il ne l'exprime pas, son refus de vendre est implicitement confirmé.

Lors de la permanence du 17 novembre monsieur Boucheyrou accompagné de son épouse est venu s'exprimer sur le projet communal et m'a donné à l'appui de sa position plusieurs informations.

Tout d'abord il a précisé qu'il avait acquis sa propriété en 2012 de madame Menou née Roland, qui la tenait de ses parents.

Lors de l'achat il est apparu, selon monsieur Boucheyrou que la parcelle B246 était toujours la propriété de la mère de la vendeuse ce qui a conduit à une transaction supplémentaire, la mère vendant la parcelle à sa fille, qui l'a rétrocédée aux acheteurs.

Malgré sa promesse l'intéressé n'a pas fourni la preuve de ces faits. Au demeurant on voit mal quelles conséquences peuvent en être tirées. On notera tout au plus que cela confirme que la famille Roland- Menou a conservé la propriété de la parcelle B426 après les opérations de construction de l'allée goudronnée décidée en 1968

Monsieur Boucheyrou explique par ailleurs qu'il croyait en toute bonne foi avoir acquis une allée privée donnant de la valeur à son bien.

Il se dit prêt à régler l'affaire à l'amiable et indique qu'il a déjà fait des propositions dans ce sens à la famille Kopel mais que cette dernière n'y a pas donné suite ne se manifestant ni pour les accepter ni pour les refuser.

Monsieur Boucheyrou est parfaitement informé du projet de la commune de déplacer à nouveau le tracé du chemin et signale même que les informations sur les chemins de randonnée mises à disposition du public sur internet ont déjà intégré ce changement.

Vérification faite cette information est parfaitement exacte la fiche relative à la randonnée dont le circuit passe par le chemin rural de « Pradagé » porte la mention :« circuit modifié le 5 novembre 2016 ».

A l'issue de l'entretien j'ai demandé à monsieur Boucheyrou d'apporter la preuve de ses dires concernant les modalités d'acquisition de la parcelle B246, ce qu'il n'a pas fait, et de faire un courrier faisant état de ses propositions précises pour le règlement du litige.

Cette proposition a été formalisée le 28 novembre et a été annexée au registre d'enquête de l'enquête parcellaire. (cf ci-dessus § III-5).

IV-3 les observations de la famille Kopel :

Cette dénomination recouvre deux entités différentes : l'indivision Kopel composée de trois membres : Simon Kopel et ses deux enfants Agathe et Raphaël et la copropriété Kopel composée de ces deux derniers.

Simon Kopel agissant au nom des deux entités a fait parvenir une lettre, datée du 25 octobre dernier dont j'ai pris connaissance le 17 novembre lors de ma deuxième permanence.

A noter que les deux propriétés (de l'indivision et de la copropriété) sont séparées l'une de l'autre par le chemin rural dans sa configuration découlant de l'opération de 1968.

Monsieur Kopel indique en préambule que l'enquête en cours a pour objectif de permettre à l'indivision et à la copropriété de « retrouver la jouissance d'une route qui dessert ces deux entités de propriétaires différents ».

Monsieur Kopel indique ensuite que le tronçon de route qui permet l'accès aux propriétés de la famille se termine en impasse.

Il indique que la propriété de l'indivision est desservie par un accès débouchant sur la voie publique mais que le pont, réalisé à ses frais, et qui permet de franchir le fossé est en mauvais état et que le chemin lui-même est constitué d'une rampe pentue ne permettant pas le passage des camions.

Monsieur Kopel évoque la nécessité de rendre au domaine public la parcelle B246.

Il expose que faute de pouvoir utiliser la voie réalisée partiellement sur cette parcelle ses enfants ne pourront vendre leur propriété, celle-ci se trouvant dès lors enclavée et perdant toute valeur faute de desserte convenable.

L'analyse de ces positions divergentes est faite dans la partie conclusions du présent rapport.

V Conclusion :

L'enquête conjointe sur l'utilité publique de l'expropriation d'une parcelle cadastrée sous le numéro B246, située au lieudit « Pradagé » sur la commune de Rives, et sa cessibilité s'est déroulée conformément aux règles en vigueur, dans des conditions matérielles convenables et sans aucun incident.

Deuxième partie conclusions et avis

Sur l'utilité publique

I CONCLUSIONS

I-1 Le contexte général :

La présentation du projet telle qu'elle apparaît dans le dossier initial ne correspond pas tout à fait à la réalité.

Les éléments complémentaires écrits ou oraux recueillis en cours d'enquête m'ont cependant permis d'aboutir à une meilleure connaissance des tenants et aboutissants de l'affaire.

I-1-1 la délibération du 26 mai 2016 :

Cette délibération évoque un chemin rural dit de « Pradagé » créé dans les années soixante.

En fait il s'agit d'une portion du chemin rural de « Pradagé » à « Cauffet », qui relie le chemin vicinal ordinaire n°3 au chemin vicinal ordinaire n°5, et dont le tracé a été modifié, tout en faisant l'objet d'un aménagement destiné à l'améliorer (goudronnage création de fossés).

L'assiette du chemin a été reportée à l'ouest par échange de parcelles entre la commune et les propriétaires.

Cette opération a été réalisée pour le compte de la commune par la direction départementale de l'équipement (DDE 47).

I-1-2 Le projet établi par la DDE47 :

Dressé par le subdivisionnaire de Villeréal qui l'a signé le 23 août 1968, le document porte les mentions suivantes :

- « vérifié par l'ingénieur divisionnaire de l'arrondissement territorial de l'équipement le 28 août 1968, signé Perrot »,
- « présenté par le Directeur Départemental de l'Equipement le 2 septembre 1968, signé, pour le directeur départemental de l'Equipement et par délégation par l'ingénieur des ponts et chaussées adjoint Bayle »,
- « vu par l'ingénieur en chef Directeur Départemental de l'agriculture le 7 octobre 1968 signé Villepigue ».

Il porte enfin la mention « vu et accepté par le maire en vertu de la délibération municipale en date du 26 octobre 1968 » le cachet de la commune est apposé et la signature du maire y figure.

Il est accompagné d'un plan (cf annexe n°7b) faisant apparaître le tracé initial et la modification. Celle-ci figure en grisé et on peut voir sur la gauche

du plan que la partie nord du chemin a été ou va être aménagée de la même façon.

Actuellement cette portion est effectivement goudronnée et permet d'accéder depuis le CV n°5 aux bâtiments situés sur la parcelle n°91 du plan.

La délibération du 26 octobre 1968 précitée n'a pas pu être retrouvée et les raisons qui ont amené à réaliser cette opération ne figurent pas dans le document ci-dessus.

Interrogé à ce sujet le maire invoque la difficulté à emprunter la partie basse du chemin en cas d'intempérie, le chemin devenant boueux et donc impraticable ainsi que la difficulté voire l'impossibilité de l'élargir à cet endroit du fait de son encaissement (évocation d'un « chemin creux »).

I-1-3 La délibération du 27 avril 1973 :

Comme on l'a vu cette délibération intègre les chemins ruraux de « Cauffet » et « Pradagé » dans la voirie communale.

En fait sous ces dénominations on trouve les parties du chemin rural de « Cauffet à Pradagé » qui ont fait l'objet de l'aménagement précité. (Création de fossés, goudronnage). Ces deux tronçons sont répertoriés comme voies communales n°107 (« Cauffet ») et n°108 (« Pradagé »).

L'ancien chemin rural se réduit donc à la portion non aménagée qui se présente sous la forme d'un chemin encaissé, bordé d'arbres, apte à servir pour les randonnées pédestres par exemple mais non carrossable, qui représente moins de la moitié du linéaire initial et se trouve encadré par deux voies communales d'inégale longueur.

Mais ce changement a pour conséquence que ces portions qui faisaient partie du domaine privé de la commune en tant que parties d'un chemin rural sont désormais intégrées dans son domaine public.

I-1-4 L'acte notarié du 27 septembre 1995 :

Ce document retrouvé par le maire en cours d'enquête et ajouté au dossier d'enquête est important car il démontre la réalité de l'échange de parcelles décidé plus de 20 ans auparavant et qui a permis la modification du tracé du chemin rural.

Il est accompagné d'une délibération du conseil municipal de Rives en date du 18 mars 1993 décidant d'achever des opérations d'échange de parcelles entre la commune et divers propriétaires engagées des années auparavant.

Cette délibération évoque expressément plusieurs parcelles dont l'échange a permis de réaliser le déplacement du chemin décidé en 1968 :

-cession à la commune par monsieur Franc Roland des parcelles B498, B500 et B505,

-cession à la commune par les consorts Doulut-Kopel de la parcelle B503.

Les parcelles cédées à la commune représentent l'assiette de l'allée goudronnée.

L'acte notarié évoque aussi la cession par la commune à monsieur Roland et à Madame Véga des parcelles B495 et B 497 mais ces parcelles étaient sans lien avec le chemin rural de « Pradagé ».

Les parcelles du chemin rural initial qui devaient être cédées aux propriétaires parties à l'échange, et en particulier les parcelles B690 B860 et B861 citées plus haut ne sont évoquées ni dans la délibération ni dans l'acte notarié.

Or il est certain que le transfert de propriété de ces parcelles a bien eu lieu.

La parcelle B246 ne figure pas non plus sur les deux documents.

On peut en conclure que la formalisation partielle de l'échange avec transfert effectif de propriété a commencé avant la prise de la délibération, qui évoque expressément la poursuite de la procédure, et avant la rédaction de l'acte notarié, mais que, contrairement à ce que pensaient les membres du conseil municipal, l'opération d'échange n'a pas été pleinement achevée.

L'hypothèse d'une erreur ou d'une omission paraît très probable sinon certaine, vu le temps écoulé depuis la décision de procéder à l'échange et le fractionnement dans le temps de sa réalisation (plus de vingt ans).

Sur ce point le maire explique que les notaires ne mettent pas beaucoup d'empressement à régler des transactions mineures préférant attendre qu'une succession ou une vente permette de les intégrer dans un acte global de transfert de propriété.

Cette hypothèse est tout à fait plausible mais n'exonère pas la commune ni les propriétaires concernés de leurs responsabilités respectives.

I-1-5 Le projet actuel de modification du chemin rural :

Il ne faisait pas partie du dossier mais connu par les parties en présence il est invoqué par ces dernières qui en tirent des conclusions opposées.

Il est donc nécessaire de l'évoquer.

En effet le projet de nouveau tracé du chemin rural aura pour conséquence que ledit chemin sera dans l'avenir déconnecté de l'allée goudronnée desservant les habitations du lieudit « Pradagé ».

Cette allée sera alors en impasse et débouchera sur une propriété privée.

On examinera plus loin les conséquences potentielles de cette modification sur la suite à donner à la présente enquête.

Les plans figurant en annexe 7 font apparaître l'évolution du tracé et du statut des diverses parties de l'ancien chemin rural.

I-2 Sur la procédure retenue.

I-2-1 L'hypothèse de la prescription acquisitive.

Dans un premier temps la commune avait envisagé la possibilité d'invoquer la prescription acquisitive de la parcelle B246.

En effet la réalisation du nouveau tracé date des années soixante et le chemin correspondant a fait l'objet d'une utilisation constante pendant plus de trente ans. Les principales conditions d'une prescription acquisitive paraissaient donc réunies.

Cependant interrogés sur cette possibilité les services de la préfecture, ont répondu, par mel du 4 décembre 2015, que les collectivités locales ne pouvaient se prévaloir de la prescription acquisitive, ce mode d'acquisition n'étant pas prévu par le code de la propriété des collectivités territoriales.

Cette position paraît avoir été prise au vu de réponses ministérielles en date du 22 mars 2011 et 8 mars 2012 invoquant ce même motif.

Cependant les tribunaux civils seuls à pouvoir trancher ces questions ont continué à accorder le bénéfice de la prescription acquisitive à des communes.

Cette pratique a été validée par la cour de Cassation qui, dans un arrêt du 4 janvier 2011 a confirmé un arrêt de la cour d'appel de Riom, allant dans ce sens.

En outre la position du ministère de l'intérieur sur le sujet a changé.

Ainsi dans une réponse à la question d'un sénateur (JO du sénat du 17 juillet 2014, cf annexe 5) le ministre évoque la possibilité de faire bénéficier une commune de la prescription acquisitive tout en signalant que les conditions à remplir sont nombreuses et l'issue incertaine et en marquant sa préférence pour l'expropriation après enquête d'utilité publique.

On peut en conclure que, pour malaisée qu'elle puisse paraître à mettre en œuvre, l'alternative existait bel et bien.

I-2-2 Sur la mise en œuvre de la procédure d'expropriation

Si la mise en œuvre de la prescription acquisitive était envisageable au même titre que l'expropriation, on notera que les deux procédures avaient la même finalité -l'acquisition de la parcelle B246- et il n'est pas avéré que la première ait présenté plus d'avantages que la seconde.

La commune, suivant en cela les conseils de la préfecture et (sans le savoir) ceux du ministère de l'intérieur, a fait le choix de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête s'est déroulée dans le respect du code de l'expropriation.

I-3 Sur l'utilité publique du projet.

I-3-1 Les observations recueillies :

Divers arguments pour ou contre ont été avancés au cours de l'enquête.

Le tableau qui suit fait apparaître les arguments pour et les arguments contre ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur leur pertinence.

Pour Expro	Avis C.E	Contre Expro	Avis C.E
Ancienneté desserte (maire et famille Kopel)	Pertinent	Solution amiable possible(Boucheyrrou)	Peu réaliste
L'allée se termine en impasse (Kopel)	Non pertinent	L'allée va se terminer en impasse (Boucheyrrou)	Non pertinent
L'allée dessert 3 propriétés (famille Kopel)	Pertinent	Existence d'une sortie pour la famille Kopel (Boucheyrrou)	Non pertinent, une propriété desservie sur deux
La sortie existante sur notre propriété est en mauvais état (Kopel)	Non pertinent		
La copropriété va se trouver enclavée (Kopel)	Vrai mais non pertinent	Les propriétés de la famille Kopel ne sont pas enclavées (Boucheyrrou)	Non pertinent sans accès à l'allée la copropriété n'a plus de sortie directe
La situation actuelle résulte d'une erreur de la mairie (Kopel)	Vrai la famille Kopel ne paraît pas impliquée dans l'erreur commise	La situation actuelle résulte d'une erreur de la mairie dont nous ne sommes pas responsables (Boucheyrrou)	Exact mais l'intéressé peut régler la question en acceptant de vendre
la copropriété est officiellement desservie par une voie publique (famille Kopel)	Vrai, document fourni à l'appui	Il n'existe aucune servitude de passage officielle sur ma parcelle	Non pertinent. La voie était réputée appartenir au domaine public
Sans accès la copropriété va perdre toute sa valeur	Non pertinent une DUP ne doit pas être prise pour sauvegarder uniquement des intérêts privés		

La demande de déclaration d'utilité publique de l'expropriation doit s'apprécier tant au regard de la situation actuelle et future du chemin rural que des faits et circonstances qui ont amené à la situation actuelle.

Dans un premier temps on examinera en détail les arguments présentés par les uns et les autres puis on évoquera d'autres arguments non mis en avant au cours de l'enquête mais qui paraissent devoir être pris en compte.

I-3-2 Examen détaillé des observations:

Il faut examiner les arguments fournis au regard des règles applicables en matière d'appréciation de l'utilité publique d'une opération.

Certains des arguments fournis sont ainsi classés non pertinents dans le tableau ci-dessus non parce qu'ils seraient inexacts ou dépourvus de valeur intrinsèque mais parce qu'ils ne peuvent justifier l'utilité publique du projet.

La perte de valeur de la copropriété Kopel :

Si l'on peut comprendre les inquiétudes des intéressés on ne peut que considérer l'argument comme inopérant. Une expropriation ne peut avoir pour seul motif de préserver des intérêts privés.

L'enclavement de la copropriété Kopel :

Il est invoqué le fait que la copropriété Kopel risque de se trouver enclavée. Or les problèmes d'enclavement sont des problèmes de droit privé qu'il appartient aux tribunaux civils de régler.

Le mauvais état allégué de la desserte :

L'état de la desserte de la propriété de l'indivision Kopel ne peut être utilement invoqué. Il s'agit d'un chemin privé dont l'entretien est à la charge du seul propriétaire.

La transformation de l'allée en impasse :

Le fait que l'allée sera déconnectée du chemin rural subsistant, lorsque la dérivation prévue sera terminée, et se terminera en impasse est invoqué à la fois par le représentant de la famille Kopel et par monsieur Boucheyrou.

Monsieur Kopel paraît en tirer un argument supplémentaire pour donner plus de force à l'argument de l'enclavement en feignant d'oublier qu'il est lui-même à l'origine de la transformation future de l'allée en impasse. On ne peut tenir compte de son observation.

Monsieur Boucheyrou n'explique pas en quoi le fait de transformer l'allée en impasse serait un argument en défaveur de la DUP.

Il est vrai que l'allée n'aura plus de connexion avec le chemin rural cependant ce dernier sera toujours relié aux deux voies communales situées à ses extrémités.

On remarquera que l'allée a été créée à l'origine essentiellement pour améliorer la desserte des trois propriétés de « Pradagé » et qu'elle conservera cette fonction.

Le nombre de propriétés desservies par l'allée :

Pour monsieur Boucheyrou les deux propriétés Kopel n'auraient nullement besoin de l'allée pour disposer d'un accès à la voie publique. A l'inverse Monsieur Kopel considère que l'allée dessert les trois propriétés.

L'examen des plans fait apparaître clairement que les trois propriétés sont soit desservies soit susceptibles de l'être.

La maison de la copropriété Kopel disposait officiellement d'un accès à la voie publique :

L'indication figure sur le questionnaire rempli par la mairie. Sur ce point la bonne foi de la famille Kopel ne fait aucun doute.

La situation actuelle résulte d'une erreur de la mairie :

Cette affirmation doit être nuancée. S'il est vrai que les services communaux ont une responsabilité certaine dans l'absence de formalisation de la transaction portant sur la parcelle B246 il en est de même des propriétaires parties à l'échange et du notaire chargé de la transaction.

I-3-3 Les autres éléments à prendre en compte

L'allée est classée dans la voirie communale :

On se retrouve avec des parcelles faisant à l'évidence partie du domaine public de la commune et une parcelle restant propriété d'un particulier par suite de négligences, d'erreurs ou d'oublis.

Le maintien du statu quo n'est guère souhaitable. Le domaine public étant en principe inaliénable cela aboutirait à avoir une voie avec deux statuts différents, voie privée puis voie publique, celle-ci se trouvant isolée du reste de la voirie communale.

L'aménagement de l'allée a été réalisé avec des fonds publics :

Il ne serait pas acceptable que cet investissement soit perdu par la collectivité au motif que l'acte entérinant le changement de propriétaire d'une partie de cet équipement n'a pas été réalisé en temps voulu.

Dans un souci de bonne gestion il convient de réunir la propriété de l'ensemble de l'allée dans les mains d'une seule entité. Compte tenu des tensions existant entre les divers propriétaires intéressés cette entité ne peut être que la commune.

I-4-Sur la proposition de règlement amiable :

Monsieur Boucheyrou a formulé une proposition de règlement amiable du conflit annexée au registre d'enquête portant sur la cessibilité (annexe 8).

La mise en œuvre de cette proposition peut-elle être considérée comme une alternative pertinente à l'expropriation ?

Explicitée sur un plan la proposition consiste à céder à la famille Kopel la moitié de la parcelle B246 dans le sens longitudinal en échange d'une parcelle de superficie équivalente à prendre sur la parcelle B501.

Cette proposition suppose l'accord de la famille Kopel or cette dernière a clairement exprimé son vœu de voir la parcelle B246 revenir dans le domaine public communal auquel elle était censée appartenir.

A priori l'opération ne lui apporterait que des inconvénients car l'entretien de la voie lui reviendrait, à égalité avec monsieur Boucheyrou, alors que cet entretien a été pris en charge par la commune depuis la réalisation de la voie.

L'observation vaut aussi pour monsieur Boucheyrou.

Surtout la propriété de l'allée goudronnée se trouverait entre les mains de trois propriétaires différents avec une portion de voie publique séparée du reste de la voirie communale par une voie privée.

Loin de simplifier le problème actuel cette solution le rendrait encore plus difficile à gérer avec des risques de conflit évidents lorsque des travaux de réfection s'avèreront nécessaires par exemple.

Cette solution ne paraît pas réaliste et ne constitue donc pas à mon avis une alternative possible à l'expropriation.

II-Avis motivé

L'ensemble des éléments recueillis figurant dans le dossier, complétés ensuite par la commune, et l'examen des arguments présentés au cours de l'enquête amènent aux conclusions suivantes :

-le chemin rural de « Cauffet à Pradagé » a vu son tracé initial modifié dans les années soixante pour assurer une meilleure desserte des trois propriétés situées au lieudit « Pradagé »,

-le nouveau tracé, créé grâce à un échange de parcelles entre la commune et les propriétaires du secteur, a fait l'objet de travaux d'aménagement, pris en charge par la commune, le rendant accessible aux véhicules automobiles en tout temps et dans de bonnes conditions,

-l'allée goudronnée ainsi créée a ensuite été intégrée dans le domaine public de la commune,

- pendant des dizaines d'années cette allée a été considérée comme une voie publique et utilisée comme telle par les riverains mais aussi par les promeneurs,

-par suite d'un oubli une parcelle sur laquelle l'allée a été construite n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété,

-le propriétaire de la parcelle en cause refuse de vendre et fait des propositions alternatives dont les chances d'aboutir sont faibles et qui ne mettent pas fin à la situation actuelle peu satisfaisante.

Il paraît nécessaire de régler le problème en tenant compte :

-du fait que l'allée en cause dessert ou peut desservir les trois propriétés y compris celle de l'exproprié potentiel qui sera ainsi bénéficiaire de l'opération car l'entretien est à la charge de la commune et le restera.

-du fait que l'allée est classée dans la voirie communale,

-du fait que les travaux d'aménagement puis d'entretien ont été pris en charge par la commune, et que même si l'allée doit se terminer en impasse la fonction de desserte des trois propriétés précitées demeure inchangée,

-du fait qu'un partage de la propriété de l'allée, entre la commune et un ou deux propriétaires privés, outre qu'il ne garantit pas un bon entretien de la voie à l'avenir, ne peut qu'être source de conflit et qu'il est plus conforme à l'intérêt public d'assurer une gestion unique.

Pour toutes ces raisons j'estime que le projet d'expropriation de la parcelle B246 appartenant à monsieur Boucheyrou et située au lieudit « Pradagé » sur la commune de Rives est bien d'utilité publique et qu'il n'existe pas de solution alternative satisfaisante.

J'émetts donc un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet

**Fait à Le Passage
Le 20 décembre 2016**



Bernard HAAGE

Troisième partie

conclusions et avis sur la cessibilité

I Conclusions

L'enquête parcellaire a pour objectif de déterminer de façon précise les parcelles à exproprier pour réaliser un projet d'utilité publique.

Dans le cadre de la présente enquête une seule parcelle de faible étendue est susceptible d'être expropriée.

Il s'agit comme on l'a vu d'une parcelle dont la superficie est de 205 m². Sa valeur a été évaluée par le service des domaines à 500 euros avec une marge de négociation de 15% en plus ou en moins.

Ses références cadastrales-section B n°246 étaient connues avant l'enquête et l'identité du propriétaire également.

Ce propriétaire monsieur Jean Jacques Boucheyrou a été parfaitement informé du projet communal et a pu donner son avis sur celui-ci.

En effet un courrier expédié par lettre recommandée avec accusé de réception lui a été envoyé le 20 octobre 2016. Il en a accusé réception le 28 octobre.

Il était donc parfaitement informé de l'organisation de l'enquête et a pu s'exprimer et faire des propositions alternatives à l'expropriation.

On a vu plus haut que ces propositions étaient difficilement applicables.

Il n'a cependant formulé aucune contestation sur l'identification de la parcelle, ni sur sa localisation ni sur sa superficie.

II Avis motivé :

Ayant conclu à l'utilité publique de l'expropriation et constatant qu'il n'existe ni incertitude ni ambiguïté sur la localisation et l'étendue de la parcelle n°B 246, située au lieudit « Pradagé » sur la commune de Rives et dont l'expropriation au profit de la commune est envisagée, **j'émet un avis favorable à la déclaration de cessibilité de la dite parcelle.**

**Fait à Le Passage,
Le 20 décembre 2016**



Bernard HAAGE