

Département des Alpes-Maritimes

Communes de TOUDON, TOURETTE DU CHÂTEAU, REVEST LES ROCHES

Enquête Publique : Route d'accès au Mont Vial, régularisation foncière.

Communes de TOUDON, TOURETTE DU CHÂTEAU, REVEST LES ROCHES

**ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

RAPPORT D'ENQUETE

EP n° E22000003/06

Du lundi 25 avril au 13 mai 2022

DESTINATAIRES : Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de NICE

Madame LAPI, au Département des Alpes-Maritimes

SOMMAIRE

1 Cadre général de l'enquête	p 4
1.1 Préambule	p 4
1.2 Cadre juridique	p 4
1.3 Nature et caractéristique du projet	p 5
1.3.1 L'utilité publique	p 5
1.3.2 Le parcellaire et l'expropriation	p 6
1.4 Composition du dossier	p 7
2 Organisation et déroulement de l'enquête	p 8
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	p 8
2.2 Réception du dossier par le CE	p 8
2.3 Organisation du déroulé de l'enquête	p 8
2.4 Information du public	p 9
2.5 Consultation du Maître d'œuvre	p 9
2.6 Visa du dossier et des registres	p 9
2.7 Ouverture et clôture des registres	p 9
2.8 Point sur le déroulement de l'enquête	p 10
3 Analyse du dossier d'enquête et des observations du public	p 10
3.1 Le dossier d'enquête publique	p 10
3.1.1 Identification du demandeur et nature de la demande	p 10
3.1.2 Cadre réglementaire	p 11
3.1.3 Composition du dossier d'enquête publique	p 11
3.1.3.1 Dossier relatif à la demande DUP	p 11
3.1.3.2 Dossier relatif à l'expropriation	p 14
Observations du public	P 15
4 Avis du commissaire enquêteur	p 16
4.1 Avis sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	p 16
4.2 Avis sur l'enquête parcellaire en vue de l'expropriation	p 17

ANNEXES

- Désignation du commissaire enquêteur en date du 23 février 2022

- Arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe en date du 1^{er} mars 2022

- 2 certificats d'affichage : mairie de TOUDON, en date du 13 mai 2022, REVEST-LES-ROCHES, en date du 13 mai 2022,

- les annonces passées dans NICE MATIN et LA TRIBUNE

- L'accord de l'ONF en date du 27 janvier 2022.

- Mails échangés avec Madame LAPI au Département.

1 Cadre général de l'enquête

1.1 Préambule

Les enquêtes publiques conjointes, préalables déclaration d'utilité publique/DUP et parcellaire, ont pour objet de régulariser l'assiette foncière de la route d'accès au Mont Vial sur les communes de TOUDON, TOURETTE-DU-CHÂTEAU et REVEST-LES-ROCHES, en vue de son classement dans le domaine public routier départemental.

Le Département des Alpes-Maritimes, qui a la compétence des routes départementales, est le maître d'ouvrage pour ce projet.

De ce fait, ce rapport sera commun aux deux enquêtes et présentera ensuite une partie traitant de la DUP et une autre traitant du parcellaire.

1.2 Cadre juridique

Cette enquête est régie par le code de l'environnement et notamment les articles L 110-1 al 1, L 121-1 et suivants et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les articles R 112-1 et suivants.

L'enquête publique est nécessaire à la demande de déclaration d'utilité publique permettant l'expropriation des parcelles indispensables au classement dans le domaine public routier départemental de la route menant au Mont Vial car la maîtrise foncière n'est pas totalement assurée par le Département des Alpes-Maritimes.

Le projet de régularisation foncière qui porte sur une voie existante :

- N'est pas soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L 122-2 du code de l'environnement ;
- Ne nécessite pas de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la police de l'eau issus des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement ;
- Est hors du périmètre de protection d'un monument historique ;
- Se situe dans le périmètre d'un site naturel protégé et est donc soumis à évaluation des incidences Natura 2000, au titre de l'article L 414-4 du code de l'environnement. L'avis de l'animateur du site est donc sollicité ;
- Se situe dans le périmètre du Parc Naturel des Préalpes d'Azur. L'avis du PNR est donc sollicité ;
- Se situe dans les périmètres de captages d'eau potable institués par les servitudes d'utilité publique. L'avis de l'ARS/Autorité Régionale de Santé est donc sollicité.

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite

d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

L'art. R 112-1 précise que l'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet du département où doit se dérouler l'opération, ce qui est le cas dans ce projet pour les Alpes-Maritimes.

La demande est appuyée par les maires des communes de REVEST-LES-ROCHES, en date du 30/10/2017 et de TOUDON, en date du 04/01/2020 et réaffirmer oralement par le maire de TOURETTE-DU-CHÂTEAU lors de la permanence de la commissaire enquêteur le mardi 10 mai 2022.

1.3 Nature et caractéristique du projet

1.3.1 L'utilité publique

L'objet de l'opération soumise à enquête publique est la régularisation de l'assiette foncière de la route d'accès au Mont Vial sur les communes de TOUDON, TOURETTE-DU-CHÂTEAU et REVEST-LES-ROCHES, en vue de son classement dans le domaine public routier départemental.

La route d'accès au Mont Vial a été réalisée, dans les années 60, par le département, pour desservir quelques habitations dans sa partie basse, mais surtout pour accéder aux différents réseaux d'antennes relais installées par plusieurs opérateurs au Mont Vial.

Ces antennes participent au service public par le relais TV, relais radio du SDIS/Service Départemental d'Incendie et de Secours, de la gendarmerie, de Force 06, des routes, radar météorologique et relais des opérateurs de télécommunication.

Force 06 assure ainsi ses missions de surveillance au plus près du massif forestier. Cette route, bien qu'elle ait un rôle stratégique pour garantir la qualité du service public, n'a, à ce jour, aucun statut juridique alors qu'elle traverse trois communes : TOUDON, TOURETTE-DU-CHÂTEAU et REVEST-LES-ROCHES.

Le classement de cette route dans le domaine routier départemental permettra de régler la question de l'entretien de cette route et lui assurer le même traitement que toutes les autres routes départementales. Le Département sera le seul gestionnaire de voirie qui assumera les charges financières et déploiera les moyens humains et matériels nécessaires au bon entretien de cette voie indispensable à la garantie des services publics, notamment le déneigement.

Aucun élargissement de la route n'est envisagé dans ce projet. Le Département assurera la maintenance de cette route et envisage d'installer un panneau « stop » en bas de la route car la visibilité n'est pas très bonne à cet endroit où elle est raccordée à la RD27. D'autre part, les portions de route qui présentent un danger seront équipées progressivement de barrières en bois (dans le respect du paysage).

L'utilité publique est démontrée d'une part parce que cette route permet aux différentes entreprises et institutions d'accéder aux antennes relais installées au Mont Vial qui assurent les services publics : téléphone, télévision, internet... indispensables en zone habitée et font l'attractivité des zones rurales.

D'autre part, aucune des trois communes traversées par cette route n'ayant les moyens d'assurer l'entretien de cette voie stratégique, elles demandent le classement de cette route dans le domaine routier départemental.

Le Département assurera, par ses interventions, la sécurité des usagers de cette route de montagne.

Les travaux envisagés porteront sur la sécurisation de la route dans les portions dangereuses par la pose de glissières en bois, en complément de celles existantes.

Ces travaux ne porteront pas atteinte à l'environnement, ni au paysage.

Il n'y a pas d'autres grands travaux envisagés sur cette route de montagne, donc il n'y a pas d'impact environnemental, ni sur la ZNIEFF, ni sur la zone Natura 2000, ni sur les captages d'eau potables.

Donc les avis du Parc Naturel, de Natura 2000 et de l'ARS sont pris en compte et respectés.

Le classement de la route d'accès au Mont Vial dans le domaine routier départemental est un classement administratif et juridique et ne change pas la nature de la route, ni son usage, donc il n'y a pas d'impact environnemental.

1.3.2 Le parcellaire et l'expropriation

Pour réaliser cette opération, le Conseil Départemental n'a pas la maîtrise de l'intégralité du foncier.

Avant l'enquête publique des opérations d'acquisition ont été menées, cependant il reste des copropriétaires qui n'ont pas accepté la cession des parcelles nécessaires à la réalisation des travaux.

Sur 37 propriétés concernées, 17 ont déjà été acquises par le Département.

L'impact sur le foncier privatif est limité, il concerne 17 829 m², les surfaces impactées étant déjà affectées à la route existante depuis sa création. Aucun bâti ne sera affecté.

Sur les 37 propriétés concernées :

- 21 appartiennent à des propriétés privées,
- 2 parcelles qui appartenaient aux communes de TOURETTE-DU-CHÂTEAU et REVEST-LES-ROCHES ont été acquises par le Département,
- 1 appartient à l'Etat (ONF)
- 13 parcelles appartiennent au Département.

Depuis octobre 2017, le Département a acquis 17 propriétés, soit 35 397 m². Cependant, il reste 17 829 m² à acquérir pour 20 propriétés, pour lesquelles aucun accord amiable n'a été obtenu.

- 10 propriétés présentent des successions non régularisées/propriétaires décédés et héritiers inconnus,

- 6 propriétaires n'ont pas donné de réponse à la proposition du Département,
- L'ONF demande une procédure d'expropriation sur ses surfaces,
- Il n'y a pas d'accord sur le prix proposé sur une propriété,
- Il n'y a pas d'accord sur l'emprise pour une propriété,
- Un propriétaire est d'accord sur le principe mais est en attente d'un permis de construire.

Concernant l'indemnisation, le Département a prévu de verser 1 € par propriété.

1.4 Composition du dossier

L'enquête conjointe comporte deux dossiers complets : l'un relatif à la déclaration d'utilité publique/DUP, avec son registre, l'autre relatif au parcellaire, avec son registre.

➤ Le dossier relatif à la DUP comporte :

Pièce 1 :

- o Un notice explicative
- o Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- o Une appréciation sommaire des dépenses
- o Des informations juridiques et administratives

Pièce 2 : Plan de situation

Pièce 3 : Plan général des travaux

- o En annexe : arrêté et avis d'ouverture d'enquête, les publications dans les journaux
- o D'autres pièces : Avis de l'ONF pour accord en date du 27 janvier 2022.

➤ Le dossier d'enquête parcellaire comporte :

- Délibérations de la Commission permanente relatives aux opérations foncières et immobilières du Département, en date du 8 février 2019 et du 7 juin 2019
- Evaluation des incidences Nature 2000 et avis de la Métropole NICE COTE D'AZUR – direction environnement / animateur du site en date du 12/03/2020
- Avis de ARS/Agence Régionale de Santé en date du 20/12/2019
- Délibération de la commune de TOUDON en date du 04/01/2020 Délibération de la commune de REVEST – LES - ROCHES en date du 30/10/2017
- Estimation sommaire et globale en date du 14/01/2019 et du 09/10/2020

- Délibérations du Conseil Général en date du 12/12/2002 relative à la normalisation des pistes touristiques de montagne et du 13/02/2015 relative à l'initiation de la démarche de classement dans le domaine routier départemental de la piste d'accès au Mont Vial.
- Articles de presse 12- 20/11/2013.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par Madame la Présidente du tribunal Administratif, par une décision en date du 23 février 2022.

Le commissaire enquêteur a fait une déclaration sur l'honneur précisant qu'il n'a aucun intérêt personnel à ce dossier.

2.2 Réception du dossier par le commissaire enquêteur

J'avais été désignée une première fois pour la fonction de commissaire enquêteur le 20 octobre 2021 et étais allée chercher le dossier en préfecture le 29 octobre 2021.

J'ai rencontré, en préfecture, les techniciens du Département pour la présentation du dossier.

Des dates de permanence ont été fixées à début février 2022, mais j'ai attrapé la COVID et j'étais en fin de confinement volontaire. *(Sur un plan citoyen, j'ai préféré me soumettre aux recommandations sanitaires en terminant les deux derniers jours de confinement qui était recommandés).*

La première enquête publique a été annulée, la procédure a été reprise dès le début, avec un nouvel arrêté de désignation en date du 23 février 2022.

2.3 Organisation du déroulé de l'enquête

Lors d'une réunion avec les représentants du Département, les dates de l'enquête publique ont été arrêtées, du lundi 25 avril au vendredi 13 mai 2022.

Les lieux de consultation du dossier ont été fixé à :

TOUDON :	Lundi 25 avril 2022 : de 14h à 17h et vendredi 13 mai de 9h à 12h30.
REVEST-LES-ROCHES :	Vendredi 6 mai de 9h à 12h et vendredi 13 mai de 14h à 17h.
TOURETTE-DU-CHATEAU :	Vendredi 6 mai de 14h à 17h et mardi 10 mai de 9h à 12h.

Le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et celui relatif à l'enquête publique préalable parcellaire, et les deux registres, sont consultables aux jours et heures d'ouverture des mairies :

- TOUDON : lundi et mardi de 9h à 17h et mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 13h.

- REVEST-LES-ROCHES : mardi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.
- TOURETTE-DU-CHÂTEAU : mardi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

2.4 Information du public

Le public a été averti par voie d'affichage, dans chaque mairie ; Les certificats d'affichage sont joints en annexe.

Les deux parutions légales dans un quotidien ont été effectuées aux mêmes dates, dans NICE MATIN, et dans LA TRIBUNE AVENIR COTE D'AZUR les 08 avril et 29 avril 2022.

Les copropriétaires concernés par l'expropriation ont été avertis par courrier LAR, excepté M. Sergiu LUPANCIUK à qui la lettre a été remise en main propre lors de la première permanence du commissaire enquêteur à TOUDON le lundi 25 avril 2022.

L'acquisition du terrain acheté par M. LUPANCIUK n'a pas encore été enregistré au registre foncier.

2.5 Consultation du Maître d'œuvre

Une réunion de présentation du projet a été organisée en Préfecture avec les représentants du Département, le 29 octobre 2021.

L'opération a été expliquée en terme d'expropriation, avec les parcelles restant à acquérir le long de la route.

Une visite du site a été effectuée en repérage, le 7 janvier 2022 avec Mme JOUAN du Département et le responsable du site.

2.6 Visa du dossier et des registres

Avant l'ouverture de l'enquête publique, les maires ont parafé le dossier et le registre « parcellaire » et le CE a parafé le dossier et le registre de DUP.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, chaque maire a signé le registre relatif à l'enquête publique préalable parcellaire et le commissaire enquêteur a signé le registre relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.7 Ouverture et clôture des registres

Les deux registres ont été ouverts et clôturés par le commissaire enquêteur à chaque permanence.

Il y a eu une seule observation relative à la DUP à TOUDON.

Il y a eu deux contributeurs qui ont porté des observations sur le registre du parcellaire à TOUDON.

Aucune autre observation ni visiteurs dans les deux autres communes.

2.8 Point sur le déroulement de l'enquête

L'enquête conjointe a été extrêmement calme, particulièrement à REVEST-LES-ROCHES et TOURETTE-DU-CHÂTEAU où il n'y a eu aucun visiteur, ni pendant les permanences, ni pendant les heures d'ouverture de chaque mairie. Il n'y a eu aucune observation dans ces deux mairies.

Je n'ai reçu que cinq visiteurs durant les permanences à TOUDON et il n'y a eu aucun visiteur en dehors des permanences. Trois personnes ont noté des observations qui ont été prises en compte par le Département. L'accueil a été agréable dans chaque mairie et les conditions d'accueil du public étaient correctes (mise à disposition d'un bureau ou accueil dans la salle principale de la mairie).

3 Analyse du dossier d'enquête et des observations du public

Remarque générale sur le dossier :

Il y a un dossier par enquête, celui d'utilité publique et celui relatif au parcellaire.

Le dossier d'utilité publique comporte 3 parties :

- Pièce 1 :
 - En partie 1, notice explicative
 - En partie 2 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
 - En partie 3 : Appréciation sommaire des dépenses
 - En partie 4 : Informations juridiques et administratives
- Pièce 2 : Plan de situation du projet
- Pièce 3 : Plan Général des travaux
- Annexes

Le dossier relatif au parcellaire

Après une introduction rappelant le contexte et la demande de DUP, chaque propriétaire a une fiche correspondant au terrain dont il est propriétaire. Il y a 54 fiches parcellaires, parmi elles, celles concernant les propriétés pour lesquelles le Département a obtenu un accord amiable, celles dont les propriétaires sont décédés et dont les successions n'ont pas été réglées et celles pour lesquelles aucun accord n'a été obtenu à ce jour.

3.1 Le dossier d'enquête publique relatif à la déclaration d'utilité publique/DUP

3.1.1 Identification du demandeur et nature de la demande

L'autorité expropriante est le Département.

L'objet de l'opération est de déclarer que le classement de la route d'accès au Mont Vial dans le domaine routier du Département est d'utilité publique.

Cette route traverse des terrains sis sur les communes de TOUDON, REVEST-LES-ROCHES et TOURETTE-DU-CHÂTEAU.

Ce projet de régularisation foncière permettra de donner un statut juridique à cette route créée par le département dans les années 60.

De même, ce rattachement au Département fixera la responsabilité de l'entretien de cette route, de son déneigement en hiver et de sa sécurisation dans les endroits dangereux par la continuité de pose de barrières en bois.

Cette route dessert quelques habitations situées en sortie de village et en bas de cette route, sinon, elle est essentiellement utilisée par les services installés au Mont Vial, à 1550 m d'altitude.

Ce haut point stratégique est équipé de pylônes destinés aux relais de radio, de télécommunication et station météo.

Ces services assurent la couverture numérique tant pour le littoral que les moyen et haut pays des Alpes-Maritimes ; Ils sont indispensables aux habitants de la région et ils sont d'utilité publique.

3.1.2 Cadre réglementaire

Les articles régissant l'enquête publique cités au point 1.2 « cadre juridique » ont été appliqués à cette enquête publique conjointe, soit les articles L 110-1 al 1, L 121-1 et les articles R 112-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3.1.3 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'utilité publique et le dossier parcellaire comportent toutes les pièces et plans nécessaires à la compréhension de l'opération.

3.1.3.1 : Le dossier relatif à la demande de DUP

Le préambule rappelle les articles du code de l'expropriation qui régissent l'enquête publique.

Il est rappelé que le projet de régularisation foncière porte sur une voie existante, donc, elle n'est pas soumise à :

- Une évaluation environnementale (art. L.122-2 du code de l'environnement) ;
- Une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la police de l'eau (article. L.214-1 et suivants du code de l'environnement) ;
- Elle est hors périmètre de protection d'un monument historique ;
- Elle se situe dans le périmètre d'un site naturel protégé et l'animateur NATURA 2000 a donné son avis qui figure en annexe ;
- Elle se situe dans le périmètre du PNR/Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur et l'avis du PNR Elle se situe dans le périmètre ;

- Elle se situe dans les périmètres de captages d'eau potable institués par servitude d'utilité publique et l'avis de l'ARS figure en annexe.

La notice explicative

La notice explicative comporte des photos, des plans et schémas représentant la route menant au Mont Vial.

La situation géographique : le Mont Vial culmine à 1550 m, à son sommet sont installées les relais de télécommunication, radio, télévision et météo qui desservent les vallées de l'Estéron et du Var.

Le Mont Vial s'inscrit dans le site NATURA 2000 des Gorges de la Vésubie et du Var – Mont Vial- Mont Férier et la ZNIEFF/Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Mont Vial-Mont Brune-Le Gourdan ».

Les activités suivantes y sont pratiquées : pâturage pour l'élevage des caprins et des ovins, sylviculture, chasse, tourisme et sports de pleine nature (randonnée pédestre, équestre et VTT).

La présentation du réseau routier : La route traverse le territoire de 3 communes sur environ 6,7 km :

TOUDON : 1,6 km, TOURETTE-du-CHÂTEAU : 4,9 km et REVEST-LES-ROCHES : 0,2 km.

Cette route a été créée dans les années 60, elle est éclairée en partie basse proche des habitations sur la commune de TOUDON.

La largeur de la route varie de 2,5 et 3,5 m, et la circulation se fait en double sens.

Il n'y a pas de trottoirs. Des barrières de sécurité en bois ont été installées en 2018/2019, en complément de celles existantes pour un montant de 190 000 € TTC.

Le trafic routier est faible et concentré sur la partie basse proche des habitations à TOUDON.

Cette route est aussi utilisée par des randonneurs.

Le Département intervient déjà pour entretenir la route : déneigement en hiver, déblaiement en cas d'éboulis, réparation des nids de poule, afin d'assurer la sécurité des usagers, particulièrement celle des professionnels à intervenir ponctuellement sur leurs installations.

L'impact du projet sur l'environnement

Cette route existe depuis les années 60 et que sa régularisation foncière n'ait aucune influence sur le paysage, l'environnement naturel, faune et flore, ni sur l'environnement humain.

Le projet de régularisation foncière :

Ce projet date des années 2000, délibération du 12 12 2002 et du 13 02 2015 autorisant le président du Conseil Départemental à lancer les démarches pour initier le classement dans le domaine routier

départemental. L'opérateur BOUYGUES TELECOM a obtenu, en 2019, par deux arrêtés municipaux une servitude d'utilité publique de passage sur les propriétés privées concernées par la voie d'accès au Mont Vial, sur les communes de TOUDON et TOURETTE-du-CHÂTEAU.

A ce jour, c'est le Département qui entretient cette voie alors qu'il n'est propriétaire que de 3,7 km sur les 6,7 km.

Quand la route sera classée dans le domaine routier départemental, le Département, en tant que gestionnaire de la voirie pourra :

- assurer, par ses interventions, la sécurité routière des riverains et usagers de cette route de montagne,
- exercer ses pouvoirs de police de la circulation hors agglomération (réglementation de la circulation sur la voie) et de conservation du domaine public routier (répression des atteintes à la voie),
- garantir l'accessibilité aux différents équipements et installations d'antennes relais implantées sur le sommet du Mont Vial, qui constituent des services publics à destination des territoires ruraux, indispensables en terme d'aménagement et d'attractivité territoriale.

L'appréciation sommaire des dépenses :

Elle est réduite à sa plus simple expression puisque l'intention du Département est d'indemniser les propriétaires à hauteur d'1 € par propriété.

Les informations juridiques et administratives :

Il n'y a pas d'ouvrages, ni de travaux prévus, hormis la pose de barrières de sécurité en bois dans les portions de route qui présentent un danger. Cet équipement sera fait dans la continuité des barrières déjà posées en 2018-2019.

Il n'apparaît aucun point de vigilance particulier dans le dossier relatif à la demande de DUP.

Le dossier est clair et n'engendre pas de difficulté.

Les avis des autorités concernées sont tous positifs.

Les délibérations des communes exposent leur demande de classement de la route d'accès au Mont Vial dans le domaine public routier du Département, ce qui donnera un statut juridique et administratif à cette route et dégagera la responsabilité des maires concernant l'entretien régulier de cette route de montagne et particulièrement la question de son déneigement en hiver. Les petites communes n'ont pas le budget nécessaire à cet entretien.

3.1.3.2 : Le dossier relatif à l'expropriation :

La pièce 3 est un plan général de situation permettant de situer le tracé de la route menant au Mont Vial.

La pièce 4 est un plan général des travaux

Etat actuel : sur 38 propriétés concernées :

20 appartiennent à des propriétaires privés, soit 17 829 m2, pour lesquelles aucun accord amiable n'a été trouvé à ce jour.

1 appartient à l'Etat, à l'ONF, qui demande une expropriation, voir courrier en annexe en date du 27 janvier 2022.

17 parcelles appartiennent à l'Etat, ce qui correspond à 35 397 m2 ; 2 parcelles ont été cédées par les communes de TOURETTE-du-CHÂTEAU et REVEST-LES-ROCHES.

Concernant les 20 propriétés privées : 10 propriétés, dont les propriétaires sont décédés, présentent des successions non régularisées avec des héritiers inconnus. Les notifications n'ont pas pu être attribuées faute de retrait à la Poste.

6 propriétaires n'ont pas répondu à la proposition du Département. 1 propriété est en cours de négociation.

La SARL MEDITERRANE TERRAINS, initialement propriétaire des parcelles cadastrée A 387 et A 388, qui font environ 1500 m2 chacune, attendait l'autorisation de construire sur ces deux parcelles, avant de donner son accord pour l'expropriation.

3.2 Les observations du public

La parcelle cadastrée A 388, a été acquise par le couple DA FONSECA et Mme TERTULO, qui y a construit sa maison. Ils ne sont pas d'accord avec le Département sur le montant de l'indemnisation (1 € pour la propriété) et sur l'emprise prélevée par le Département, environ 300 m2. Ils demandent l'intervention d'un géomètre, envoyé par le Département pour reconsidérer les surfaces qu'ils n'ont pas reconnues sur les plans présentés dans le dossier.

La parcelle cadastrée A 387, a été vendue à M. JUPANCIUK, qui y a construit sa maison et un mur d'enceinte de sa propriété. La surface concernée par l'expropriation est de 516 m2, soit environ un tiers de la surface achetée en terrain à bâtir.

M. JUPANCIUK envisage de faire valoir une indemnisation pour l'expropriation, sinon de revoir avec son vendeur pour une action en récession du prix, en effet M. JUPANCIUK, de langue moldave, parle français, mais ne comprend pas facilement les termes qui sortent de la vie courante. Il a découvert l'expropriation en même temps que le dossier d'enquête publique et il a eu un choc en apprenant qu'il allait être privé d'un tiers de sa propriété achetée au prix du terrain à bâtir.

Les deux permanences ont permis d'expliquer l'utilité de l'enquête publique, de faciliter l'expression du public et lui expliquer qu'il y avait un juge de l'expropriation à qui il pourrait présenter sa requête.

En lui expliquant les possibilités de se défendre, il a mieux compris la situation.

4. Avis du commissaire enquêteur

4.1 Avis sur l'enquête préalable à la DUP

Le Mont Vial culmine à environ 1550 m, ce qui en fait un lieu privilégié pour accueillir les relais de télécommunication, radio, internet et météo indispensables à la vie quotidienne des habitants.

Les zones qui seraient privées de ces services seraient vouées à la désertification.

Ces services sont un attrait majeur dans le choix de son lieu de résidence, particulièrement dans le cas du télétravail et ils sont aussi importants en période de congés pour toute une frange de la population.

Cette route est le seul point d'accès au sommet du Mont Vial, de ce fait, elle est stratégique et d'utilité publique.

Il n'y a eu qu'une observation sur la commune de TOUDON : M. DA FONSECA estime que l'entretien de la route menant au Mont Vial est déjà entretenue par le Département et que son classement dans le domaine routier départemental ne changera rien sur ce point.

Il pense qu'il n'est pas utile de pratiquer ce classement et il conteste l'utilité publique.

Il m'a déclaré craindre que la DUP entraîne l'expropriation car il n'est pas d'accord avec l'indemnisation proposée de 1 € par propriété.

D'autre part, son épouse craint qu'un parking aménagé au sommet du Mont Vial encourage la venue de randonneurs de plus en plus nombreux qui laisseraient leurs poubelles, seraient bruyants et gêneraient l'écosystème, faune et flore.

Je l'ai rassurée sur ce point car le dossier précise qu'il n'y a aucun ouvrage prévu.

Il n'y a eu aucune observation sur les deux autres communes et la DUP en vue du reclassement de cette route est demandée par le Département et les communes de TOUDON et REVEST-LES-ROCHES.

Son classement dans le domaine routier départemental assurera son entretien régulier et une gestion pérenne.

En conclusion :

Le projet de régularisation de l'assiette foncière de la route d'accès au Mont Vial est d'utilité publique.

4.2 Concernant l'enquête parcellaire en vue de l'expropriation :

La route traverse 3 communes : TOUDON, REVEST-LES-ROCHES et TOURETTE-du-CHÂTEAU, mais les seules habitations concernées, car riveraines, sont sur la commune de TOUDON. Pour les 2 autres communes, la route serpente en altitude dans des terrains en pleine nature, non constructibles, ce qui est peut-être une explication du manque d'intérêt des propriétaires de ces terrains dans le cadre de l'expropriation.

A TOUDON :

Les époux DA FONSECA ont acquis la parcelle A 388, pour une surface de 1509 m², en terrain à bâtir ; l'expropriation porte sur 317 m². Les propriétaires, qui sont venus consulter par deux fois, lors des deux permanences, n'ont pas reconnu les limites indiquées sur les plans et schémas montrant leur propriété. Ils demandent l'intervention d'un géomètre qui pourrait vérifier les limites de la partie de la propriété destinée à être expropriée.

Ils estiment d'autre part que l'indemnisation, à hauteur de 1€ pour leur propriété, est nettement insuffisante par rapport au prix d'achat qui était au tarif du terrain à bâtir.

Les époux DA FONSECA feront valoir leur réclamation auprès du Département, et, en l'absence d'accord amiable, auprès du tribunal administratif.

La parcelle A 387 acquise par M. LUPANCIUC, est voisine de celle acquise par les époux DA FONSECA. Elle a aussi été vendue par la SARL MEDITERRANE TERRAINS.

Une fois le permis de construire obtenu, la SARL MEDITERRANE TERRAINS a vendu la parcelle à M. LUPANCIUC qui a construit sa maison et un mur de clôture sur sa propriété.

Il est à noter que l'acquéreur est Moldave, il pratique la langue française, mais ne semble pas avoir compris, lors de l'acquisition de la parcelle A 388, que sur les 1507m² acquis au tarif du terrain à bâtir, 516 m², soit environ un tiers de sa propriété serait « préemptée » en vue d'une expropriation.

Ce propriétaire fera aussi sa réclamation auprès du Département, et, en l'absence d'accord amiable, auprès du tribunal administratif.

Mis à part ces 3 personnes, il n'y a pas eu d'autres observations pour TOUDON.

A REVEST-LES-ROCHES et à TOURETTE-LE-CHÂTEAU, il n'y a eu ni visiteurs, ni observations.

Je prends le parti de ne considérer que Les propriétaires de TOUDON qui ont émis des observations ; les autres propriétaires ne s'étant pas manifestés, j'estime qu'ils ne sont pas intéressés par les terrains concernés par l'enquête publique et ne sont pas opposés à l'expropriation.

Les observations du public ont été transmises aux responsables de ce dossier au Département par mail, à l'issue des permanences. De même, les réponses du Département ont été communiquées par mail.

La réponse aux observations données par le Département

Éléments vus avec les propriétés des époux DA FONSECA et Monsieur LUPANCIUC :

- PROPRIETE des époux DA FONSECA, parcelle cadastrée A 388 emprise initiale de 317 m²;

Comme vu avec les propriétaires, dans l'emprise il existe un ouvrage hydraulique. Celui-ci doit rester à la charge du Département car il nécessite un entretien. Il est donc nécessaire de conserver une emprise en amont de la grille existante, cette emprise est compensée par une emprise légèrement réduite en limite sud de la parcelle. **La superficie totale d'emprise est donc conservée à 317 m².**

- PROPPRIETE de Monsieur LUPANCIUC, parcelle cadastrée A 387, emprise initiale de 516 m² ramenée à 468 m². Cette nouvelle emprise s'exerce en pied de mur (mur construit par le propriétaire et non concerné par le tracé de la voie).

En ce qui concerne la partie indemnisation, le prix fixé sera notifié aux propriétaires par un offre mémoire. Ainsi, en cas de contestation, ils pourront faire valoir leur demande de prix devant le juge de l'expropriation lors de la phase judiciaire de la procédure.

Conclusion : Je considère que le Département a mis en œuvre les moyens nécessaires : métrage par le Département et recours à un géomètre pour les tracés. Les réponses données sont satisfaisantes et démontrent la bonne volonté du Département pour prendre en compte les observations du public et y répondre individuellement.

Compte tenu que la possibilité sera donnée aux propriétaires d'adresser leur demande d'indemnisation au juge de l'expropriation, je considère que les réponses sont cohérentes.

De ce fait, je donne un avis favorable à l'enquête parcellaire.

Les conclusions séparées concernant chaque enquête sont jointes à ce rapport

le 13 juin 2022



