

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**Pétitionnaire et Maître d'ouvrage: Commune de
Peymeinade**

DOCUMENT 2 bis

CONCLUSIONS MOTIVEES

Du COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête publique parcellaire conjointe concernant
l'aménagement de la voie de bouclage de Montfaraude sur
la commune de Peymeinade inscrite au Plan de Prévention
des Risques Incendie de Forêt**

**Enquête publique du lundi 30 Mai 2022 au mardi 14 juin
2022 inclus**

Destinataires :

- **Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes**
- **Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice**

1. Rappel du projet

Le projet vise l'aménagement d'une voie de bouclage dans le secteur de Montfaraude (sur la commune de Peymeinade) dont la réalisation est inscrite au Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt.

Cette voie briserait l'absence de continuité de voirie entre la partie du projet située près de la maison « des Infirmières » et de l'autre côté le domaine de Montfaraude, mettant ainsi fin à deux culs de sac.

L'aménagement d'une voie de bouclage, s'appuyant dans sa partie Nord sur le chemin de terre existant sur environ 300 m et consistant en une voie nouvelle dans sa partie Sud sur environ 325 m, permettrait le passage des véhicules de secours, l'évacuation des habitants et la protection de la faune et la flore.

Afin de rendre possible cet aménagement une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été diligentée.

Une enquête parcellaire a eu lieu conjointement à la première enquête.

Les conclusions de ce document concernent uniquement l'enquête parcellaire.

2. Déroulement enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 30 mai 2022 au 14 juin 2022 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 avril 2022. Trois permanences ont été assurées. Les dates de permanences retenues ont été les suivantes :

- Lundi 30 mai de 9H30 à 12H
- Mardi 7 juin de 15H à 18H
- Lundi 13 juin de 9H30 à 12H

3. Analyse de la commissaire enquêtrice en vue de ses conclusions

3.1. Sur la publicité de l'enquête.

Un avis d'enquête publique est paru le 13 mai 2022 dans deux journaux : « Tribune Bulletin Côte » d'Azur et « Nice-matin ». Le 3/6/2022, une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications.

Une affiche a été apposée sur la porte de la mairie de Peymeinade.

Les personnes concernées par l'expropriation envisagée ont été informées par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 12/5/2022. Un formulaire à compléter était joint à cet envoi conformément à l'article R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Monsieur Renaud RUFFIOT a répondu en complétant le formulaire, le 28/05/2022, Madame Mylène RUFFIOT épouse MARCEL, le 29/05, Madame Anne RUFFIOT et Monsieur Louis RUFFIOT, le 30/5/2022 et Madame Marie Eve Weygan, le 31/05/2022.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux prescriptions légales.

3.2. Sur le dossier de l'enquête

Le dossier d'enquête publique était constitué d'une part de documents concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, d'autre part des documents spécifiques à l'enquête parcellaire.

La chemise consacrée à l'enquête parcellaire comportait :

- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire

Le dossier comportait tous les documents prescrits pour les enquêtes parcellaires.

3.3 .Sur le déroulement de l'enquête

Le dossier de l'enquête publique était disponible à l'accueil. Le public pouvait s'installer dans une grande salle de réunion pour écrire leurs observations. Les propriétaires qui n'habitent pas dans le département, ne se sont pas déplacés. Ils pouvaient consulter le dossier sur le site de la mairie qui leur a été communiqué par courriel.

L'enquête publique s'est déroulée comme prévue.

3.4. Sur les réponses aux formulaires envoyés aux propriétaires

Les réponses au formulaire envoyé aux propriétaires en indivision ont permis de rectifier la liste de ces derniers.

Le décès de Madame Suzanne ARHANT ainsi que celui de Monsieur Gilles RUFFIOT modifie l'état parcellaire : il n'y a plus d'usufruitière et Monsieur Louis RUFFIOT hérite de son père, Gilles.

3.5 Sur les dires du public et les réponses apportées par le Maitre d'Ouvrage.

4 dires se rapportent à l'enquête publique parcellaire. Ils émanent tous de la même propriétaire en indivision de la parcelle concernée par l'enquête parcellaire.

Aucun dire ne remet directement en cause l'intérêt de l'aménagement de cette voie, par contre le désir d'un accord amiable et la difficulté de communication avec la municipalité sont soulignés. Le point de vue développé dans les dires est récapitulé dans le tableau ci-dessous avec les réponses apportées par la mairie.

<p>Points de vue développés dans les dires 1, 2, 3,4</p>	<p>Réponses de la mairie de Peymeinade</p>
<p>Souhait de vendre la totalité des parcelles en indivision soit les parcelles N°1667 et 1668.</p>	<p>Pour assurer la réalisation de la voie de bouclage, la commune de Peymeinade n'a besoin que d'environ 200 m², soit 3,50% de l'unité foncière.</p> <p>La commune n'a pas pu donner suite à cette proposition pour 2 raisons : Elle ne disposait pas de la ressource financière nécessaire. Elle ne pouvait dépenser les deniers publics pour un bien dont elle n'avait pas l'utilité dans sa globalité et dont l'estimation des Domaines était nettement inférieure.</p>
<p>Demande de garantie quant à l'accès à la future piste à la fois par les propriétaires de la parcelle N°1667 (riverains) et les propriétaires de la parcelle N°1668, (non riverains) en cas de vente séparée de ces deux parcelles (en prévision d'un classement de ces terrains en zone constructible).</p>	<p>Dans le cadre de la réalisation de la voie de bouclage, une servitude de passage depuis celle-ci vers la parcelle A n°1668 pourra être envisagée. Elle devra être à l'initiative des consorts RUFFIOT. En effet, la procédure de DUP ne porte que sur une partie de la parcelle A n°1667 (228 m²). Les consorts RUFFIOT resteront propriétaires du reste de la parcelle et pourront de ce fait constituer une servitude de passage sur la parcelle résiduelle leur appartenant (fonds servant) au profit de la parcelle limitrophe A n°1668 (fond dominant).</p>

<p>L'indemnité doit être basée sur le prix du terrain en zone urbaine puisqu'il s'agit d'aménager un équipement urbain.</p>	<p>La piste constitue un aménagement en zone naturelle en vue de la protection d'un massif forestier (zone N du PLU). A ce titre, il ne constitue pas un équipement urbain. En cas d'indemnisation, la commune se réfère à l'estimation des services des Domaines.</p>
---	--

4 Mon avis en tant que commissaire enquêtrice

Au vu de ces éléments et étant donné que :

- Après analyse de la situation, j'ai émis un avis Favorable à la D.U.P. relative à l'aménagement de la voie de bouclage de Montfaraude inscrite au P.P.R.I.F. commune de Peymeinade ;
- L'enquête parcellaire établit clairement que le bien visé par ladite enquête est effectivement situé dans l'emprise du projet et que la surface de ce bien correspond à celle des travaux nécessaires pour le réaliser ;
- De plus, la liste des propriétaires a été rectifiée après réponse de ces derniers qui ont pu être bien été identifiés ;
- L'information des propriétaires s'est faite dans de bonnes conditions, ils ont pu consulter le dossier et exprimer leurs points de vue ;
- Les dires concernant l'enquête parcellaire portent essentiellement sur la phase judiciaire et non la phase administrative concernant l'enquête parcellaire (montant des indemnités, garantie d'accès à la piste) ;
- La mairie a répondu de façon satisfaisante aux points de vue développés dans cette enquête publique ;

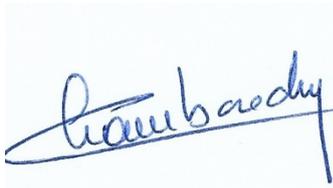
J'émet

Un avis favorable

A l'enquête publique parcellaire conjointe relative à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération : l'aménagement de la voie de bouclage de Montfaraude sur la commune de Peymeinade inscrite au Plan de Prévention des Risques incendie de forêt.

Fait à Nice le 11 juillet 2022

Marie-Claude CHAMBOREDON

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Chamboordon', written over a light blue rectangular background.

Commissaire Enquêteur