

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

CONCLUSIONS

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, Département des Alpes-Maritimes

LES CONCLUSIONS SONT PRESENTEES EN DEUX PARTIES :

1° PARTIE : CONCLUSIONS RELATIVES A LA DEMANDE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2° PARTIE : CONCLUSIONS RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

XXXXXXXX

1° PARTIE : CONCLUSIONS RELATIVES A LA DEMANDE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique/DUP a pour objet de déclarer le classement de la route d'accès au Mont Vial dans le domaine foncier du Département.

Objet de l'enquête publique :

L'opération soumise à enquête publique concerne le classement administratif et juridique de la route menant au Mont Vial.

A ce jour, cette route, construite dans les années 60 par le Département, pour accéder au Mont Vial, n'a pas de statut.

Elle traverse 3 communes : TOUDON, REVEST-LES-ROCHES et TOURETTE-DU-CHATEAU, mais elle ne fait pas partie du domaine communal.

Ces communes n'ont pas les moyens financiers d'assurer l'entretien de cette route dont elles ne sont pas à l'origine et elles ne souhaitent pas porter la responsabilité de l'état de la route, en cas d'accident.

Cette route est une route de montagne dont la largeur va de 2,5 m et 3.5m. Elle est équipée, sur ses portions les plus dangereuses, de barrières en bois, ce qui représente des dépenses conséquentes qui ne pourrait être supportées par ces 3 petites communes.

Cette route permet d'accéder au Mont Vial et est essentiellement fréquentée par les opérateurs qui ont des installations sur le mont Vial : antennes relais pour les télécommunications, radio, télévision, internet, mais aussi la météo et le SDIS qui surveille les départs de feux en saison estivale.

Tous ces équipements participent au niveau d'équipement de la région, au bénéfice des populations, ils sont indispensables à la vie quotidienne au titre de la communication et maintenant du télétravail. Ces moyens de communication participent largement à l'attractivité du territoire, sans ces équipements, il y aurait très peu d'habitants sur le territoire.

Ces équipements sont d'utilité publique et, de fait, la route qui permet d'accéder au Mont Vial est d'utilité publique.

Cadre réglementaire :

Cette enquête est régie par la cause d'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1 al.1, L.121-1 et suivants et les articles L.112-1 et suivants.

- Délibérations de la Commission permanente du 08/02 2019 et en date du 07/06 2019
- Evaluation des incidences Natura 2000 et avis de la Métropole NICE CÔTE D'AZUR – direction environnement/animateur du site en date du 12/03 2020
- Avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 30/01 2020
- Avis du Parc Naturel Régional des Pré-Alpes d'Azur 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 public routier départemental de la piste d'accès au Mont Vial.

Le cadre législatif et réglementaire de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été respecté.

Le dossier a été constitué conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier est complet.

Le public a été averti par voie de presse et voie d'affichage.

L'enquête s'est déroulée du 25 avril au 13 mai 2022, soit 19 jours, conformément au cadre réglementaire.

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences au total, réparties en demi-journées dans les communes concernées :

- TOUDON : lundi 25 avril, de 14h à 17h et le vendredi 13 mai, de 10 h à 12h30.

(la crevaision d'un pneu m'a retardée d'une heure)

- REVEST-LES-ROCHES : vendredi 6 mai, de 9h à 12h et vendredi 13 mai, de 14h à 17h.
- TOURETTE DU CHÂTEAU : vendredi 6 mai, de 14h à 17h et le mardi 10 mai, de 9h à 12h.

Le dossier et le registre était consultable aux jours et heures d'ouverture de chaque mairie :

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

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; il n'y a eu ni visiteurs ni observation à REVEST-LES-ROCHES et à REVEST-LES-ROCHES.

A TOUDON, il y eu 5 visiteurs, dont 2 seulement ont laissé une observation relative à la DUP. La route permettant d'accéder au Mont Vial, bien que n'ayant pas de statut juridique, est régulièrement entretenue par le Département, à quoi bon faire une DUP ?

D'autre part, si cette route fait partie du patrimoine routier départemental, Madame DA FONSECA craint que cette route soit élargie et qu'il y ait à l'avenir l'aménagement au sommet du Mont Vial, ce qui attirerait des promeneurs ou des randonneurs, qui apporteraient des nuisances, en nombre de fréquentation de cette route et qui, parfois, laissent derrière eux des traces de leur passage : détritiques...

En bref, ce serait une perte de tranquillité pour les riverains et les promeneurs effrayeraient les animaux qu'on eut croiser aux abords des propriétés et il y aurait aussi un risque d'abimer la flore en cueillant des plantes de montagne.

J'ai proposé au couple DA FONSECA de lire la partie du dossier où est indiquée qu'il n'y a pas de grands travaux de prévus, hormis la pose de barrières en bois dans les passages les plus dangereux de cette route de montagne, en complément des équipements installés en 2018.

Au vu du dossier présenté, et de cette unique observation relative à la DUP, je donne

Un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique.

Fait à Nice, le 14 juin 2022

Patricia SCHWEITZER, commissaire enquêteur



2° PARTIE : CONCLUSIONS RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a pour objectif l'acquisition de terrains par le Département qui ne maîtrise pas l'assiette foncière en totalité, afin de régulariser les emprises foncières affectées actuellement, et depuis sa création, à la route d'accès au Mont Vial.

37 propriétés sont concernées,

- 21 appartiennent à des propriétaires privés,
- 2 parcelles appartenant aux communes de Tourette-du-Château et Revest-les Roches ont été acquises par le Département,
- 1 appartient à l'Etat, à l'ONF,
- 13 parcelles appartiennent au Département.

La route existant déjà, aucun bâti n'est concerné.

A ce jour, le Département a acquis 17 propriétés, soit 35 397 m².

Cependant, aucun accord amiable n'a pu être obtenu pour 20 propriétaires, soit une surface de 17 829 m².

De ce fait, le Département, qui souhaite régulariser le statut de la route d'accès au Mont Vial en la faisant entrer dans le domaine public routier départemental, a engagé une procédure d'expropriation pour les 20 propriétés restant à acquérir.

Parmi les 20 propriétés restant à régulariser :

- L'ONF a donné son accord écrit pour l'expropriation de sa propriété.
- 10 propriétés présentent des successions non régularisées suite au décès des propriétaires, héritiers inconnus,
- 6 propriétaires n'ont pas répondu à l'offre d'acquisition du Département.
- Il n'y a pas d'accord sur le prix proposé pour 1 propriété,
- La propriétaire qui était d'accord mais attendait le permis de construire, l'a obtenu et a vendu en terrain à bâtir 1500 m² à M. JUPANCIUK, dont 517 m² sont préemptés en vue d'une expropriation.

(M. JUPANCIUK a construit sa maison et un mur entourant sa propriété, mais ne maîtrisant pas parfaitement la langue française, M. JUPANCIUK a découvert l'expropriation en même temps que l'ouverture de l'enquête publique...)

L'enquête publique a permis aux propriétaires d'être informés et de pouvoir déposer des observations sur ce projet.

Le dossier a présenté clairement l'offre financière qui est de 1€ par propriété.

Dans le cas de M. JUPANCIUK, cette offre lui pose un réel problème car le delta entre 517 m2 au prix du terrain à bâtir et 1^e de dédommagement est, pour lui, inacceptable.

De même, les époux DA FONSECA ont acheté leur terrain et ont construit leur maison, sur une parcelle comparable en superficie et ils seront expropriés sur un peu plus de 300 M2.

Ils envisagent, eux aussi, de faire valoir leur contreproposition.

Les réponses du Département à leurs observations figurent en annexe du rapport.

Leur demande était l'intervention d'un géomètre pour vérifier les surfaces.

Concernant la propriété du couple DA FONSECA, un point d'eau est situé en lisière de propriété, il sera pris en charge par le Département, ce qu'ils souhaitent, et une surface sera minorée à un autre endroit de la propriété, ce qui ne change pas la surface énoncée dans le dossier.

Concernant M. JUPANCIUK, le mur d'enceinte de sa propriété restera attaché à sa propriété, ce qui minore la surface expropriée.

Je souligne que le Département a mis en œuvre les moyens demandés par les propriétaires pour les rassurer et être bienveillants à leur rencontre.

Les réponses données sont satisfaisantes.

Les négociations quant au prix d'achat des m2 feront partie d'une seconde étape où les propriétaires feront état de leur demande au juge des expropriations.

Quant aux successions non réglées, nous n'avons pas pu avancer sur ce point ; les lettres AR envoyées et remises en mairie n'ont pas trouvées preneurs.

La voie de l'expropriation s'impose d'elle-même.

Concernant les autres propriétaires, personne n'a déposé d'observation, ni ne s'est déplacé pendant les permanences, là aussi, l'expropriation semble être la seule solution.

L'enquête conjointe ayant respecté tous les obligations réglementaires, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans de bonnes conditions, les propriétaires ayant été avertis, les réponses aux 3 propriétaires qui ont émis des observations ayant été satisfaisantes,

Au vu du dossier présenté, je donne

Un avis favorable à la l'enquête parcellaire.

Fait à Nice, le 14 juin 2022

Patricia SCHWEITZER, commissaire enquêteur

