

Commune de DONZENAC (19270)

Enquête Publique

relative au déclassement et à l'aliénation d'une partie d'un passage public
dans le Bourg au niveau du n°6 de la rue Ventadour

du 12 juin 2023 au 26 juin 2023



RAPPORT

Commissaire Enquêteur Mary-Lyse BAUDOUX-PLAS

SOMMAIRE

I – PRESENTATION de L'ENQUÊTE	3
1) Objet de l'enquête	3
2) Cadre juridique de l'enquête	3
3) Composition du dossier d'enquête	4
II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUÊTE	5
III – ANALYSE du DOSSIER	7
IV – PARTICIPATION du PUBLIC	10
V – INVENTAIRE et ANALYSE des OBSERVATIONS et REQUETES	11

I – PRESENTATION de L'ENQUÊTE

1) Objet de l'Enquête

Par délibération n°0020-04 en date du 06 avril 2023 le conseil municipal de la commune de DONZENAC prend acte de la désaffectation de la partie du passage public sis au droit des parcelles cadastrées section AS n°313-314-318 au niveau du n°6 de la rue Ventadour. Il autorise Monsieur le Maire à organiser l'enquête publique nécessaire à son déclassement en vue de son aliénation au profit de Madame Marie-Christine CHASTANG qui en a fait la demande par courrier en date du 28 février 2023 au motif qu'elle en « assure l'entretien pour accéder à son garage ».

L'espace public objet de l'enquête publique n'est pas intégré au tableau de la voirie communale puisqu'il n'est pas une voie de circulation mais un complément de la rue Ventadour permettant d'assurer :

- La desserte du jardin sis sur la parcelle 312 ;
- L'accès à l'entrée de l'habitation sise sur la parcelle 318 ;
- Ainsi que l'accès au garage sis sur la parcelle 313.

En application des articles L141-3 et R141-6 du code de la voirie routière les opérations de déclassement et d'aliénation sont soumises préalablement à enquête publique.

Ce déclassement et cette aliénation ont pour but d'acter la désaffectation de fait de la portion de l'espace public qui constitue l'accès au garage situé sur la parcelle 311 et d'ainsi régulariser son statut d'usage.

2) Cadre juridique de l'enquête

La forme et le déroulement de la procédure sont régis par les dispositions des textes suivants :

- Arrêté municipal N° 0004-05/2023 en date du 16 mai 2023.
- Code de la voirie routière (CVR), notamment les articles : L.131-4, L.141-2 à L.141-6, R.131-3 à R.131-8 et R.141-4 à R.141-10.
- Code des relations entre le public et l'administration (CRPA), notamment les articles : L.134-1 à L.134.2 et R.134-3 à R.134-32.

3) Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- La délibération n°0020-04 du Conseil Municipal de la commune de Donzenac en date du 06 avril 2023 engageant la procédure ;
- L'arrêté municipal N° 0004-05/2023 en date du 16 mai 2023 portant organisation de l'enquête publique relative au déclassement et à l'aliénation de la partie du passage public sis au droit des parcelles cadastrées section AS n°313-314-318 au niveau du n°6 de la rue Ventadour ;
- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- un plan masse ;
- l'Avis au public ;
- les publications légales en date du 2 juin 2023 dans « La Montagne » et « La Vie Corrézienne » ;
- les lettres d'information et les accusés de réception aux propriétaires riverains ;
- un registre d'enquête.

La composition du dossier est conforme aux dispositions de l'article R141-6 du code de la voirie routière et de l'article R161-26 du code rural et de la pêche maritime.

Les différents documents du dossier sont simples, explicites et à la portée du public.

La lecture du dossier est facile, ce qui permet de comprendre aisément la démarche engagée par la commune.

II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUÊTE

Par arrêté municipal n°0004-05/2023 en date du 16 mai 2023, Monsieur le Maire de la commune de DONZENAC a prescrit l'enquête publique.

Par ce même arrêté, j'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 12 au 26 juin 2023 inclus, le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Le dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la commune www.donzenac.correze.net et des remarques, demandes et contributions pouvaient être adressées via la boîte mail dédiée enquetepublique@donzenac19.fr.

La publicité pour l'ouverture de l'enquête a été faite dans les annonces légales des journaux suivants :

- La Montagne le 2 juin 2023 ;
- La Vie Corrézienne le 2 juin 2023.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite aux propriétaires des parcelles riveraines de l'espace public, sous pli recommandé, avec demande d'accusé de réception :

Madame Corinne BUGÉAT, parcelle AS 312 ;
Monsieur Ludovic DAMBON, parcelle AS 312 ;
Madame Marie-Christine CHASTANG, parcelles AS 311-313-314 et 318.

Un affichage de l'arrêté et de l'avis a été effectué sur le terrain, en entrée de l'espace public complément de la rue Ventadour au niveau du numéro 6 de ladite rue.

Une information relative à l'ouverture de l'enquête a été publiée sur le site Internet de la mairie www.donzenac.correze.net

J'ai vérifié lors de mes permanences et visites des lieux que l'affichage était bien en place.

J'ai tenu les permanences suivantes en mairie :

- Le 12 juin 2023 de 9h00 à 12h00
- Le 26 juin 2023 de 13h30 à 17h30

Préalablement à l'ouverture de l'enquête J'ai rencontré Monsieur Yves LAPORTE, maire de DONZENAC, qui m'a présenté le dossier et précisé les objectifs de la commune.

A ma demande une réunion a été organisée le 15 mai 2023 en mairie pour entendre, préalablement à l'ouverture de l'enquête, Madame Marie-Christine CHASTANG et Monsieur Ludovic DAMBON les riverains.

Pour clarifier les origines de propriété et les éventuelles servitudes s'attachant aux parcelles AS 311-313-314 et 318 Madame CHASTANG a fourni un extrait de son acte de propriété.

Il a été demandé à Monsieur DAMBON de faire parvenir à la mairie les mêmes éléments pour la parcelle AS 312.

J'ai également auditionné Maître GANE, Notaire à DONZENAC, pour clarifier la délimitation des différentes parcelles et les éventuelles servitudes relatives aux origines de propriété.

En cours d'enquête, il m'a été fourni par la mairie tous les renseignements que je souhaitais.

J'ai visité le site à plusieurs reprises :

- le 15 mai 2023.
- le 12 juin 2023
- et le 26 juin 2023

J'ai ainsi pu me forger une idée précise du contexte et du fonctionnement du site et vérifier les éléments évoqués par les riverains et le public lors des permanences.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le dossier mis a l'enquête est complet il décrit correctement et d'une manière compréhensible pour le public les opérations envisagées.

L'information du public sur l'ouverture de l'enquête a été correctement effectuée, le public a pu prendre connaissance du dossier et a pu librement s'exprimer.

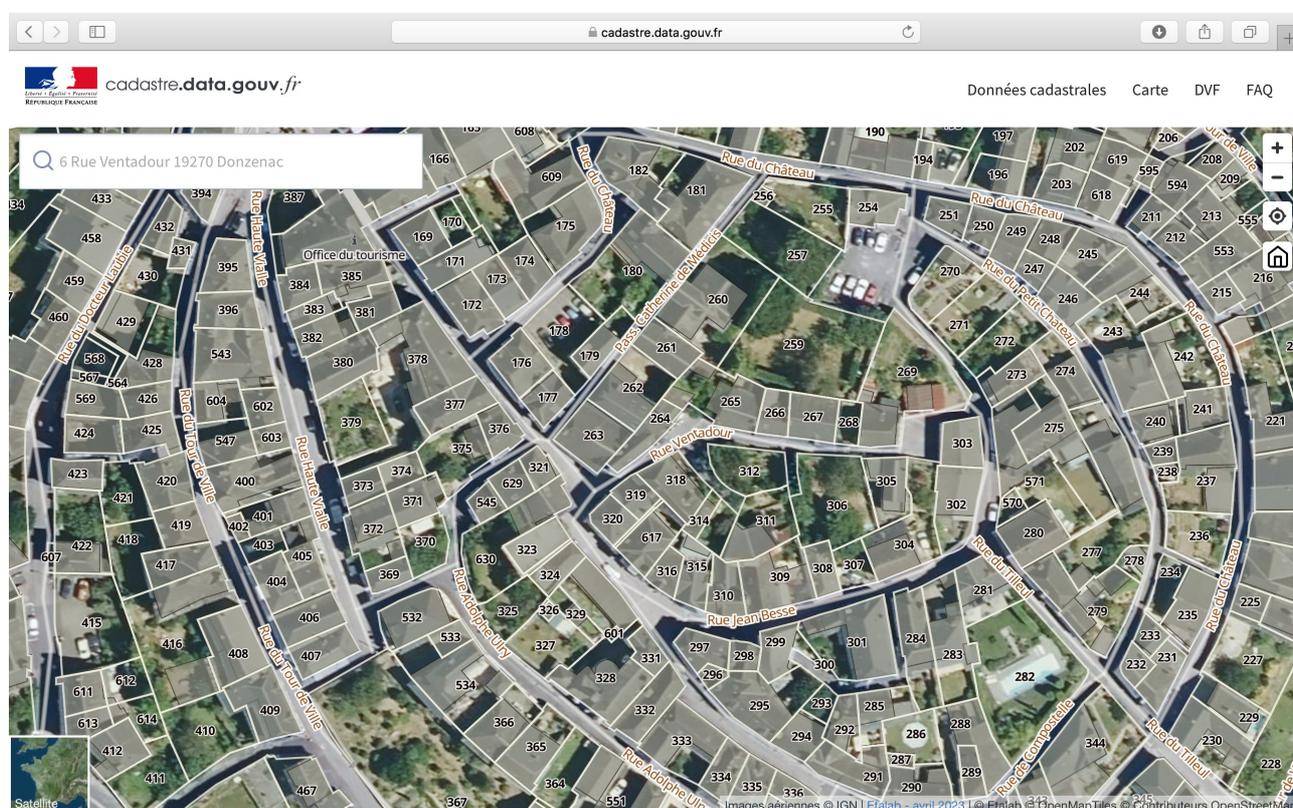
Le 12 juin 2023 j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête, le 26 juin 2023 j'ai clôturé le registre accompagné des différentes pièces jointes remises durant l'enquête.

III – ANALYSE du DOSSIER

Par courrier en date du 28 février 2023 Madame Marie-Christine CHASTANG a adressé une demande d'aliénation d'une partie du passage public sis au droit des parcelles cadastrées section AS n°313-314-318 et 311 au motif que depuis février 2023 elle en assure l'entretien pour pouvoir accéder à son garage.

L'espace public objet de la demande d'aliénation n'est pas intégré au tableau de la voirie communale puisque ce n'est pas une voie de circulation mais **un complément de la rue Ventadour permettant d'assurer l'accès aux parcelles AS n°312-318-314-313 et 311.**

Les origines de propriété des parcelles AS n°318-314-313-311 ainsi que la AS n°312 indiquent qu'elles appartenaient à des propriétaires différents, **l'espace public assurait donc une fonction de desserte pour que les différents propriétaires puissent accéder à leurs parcelles.**



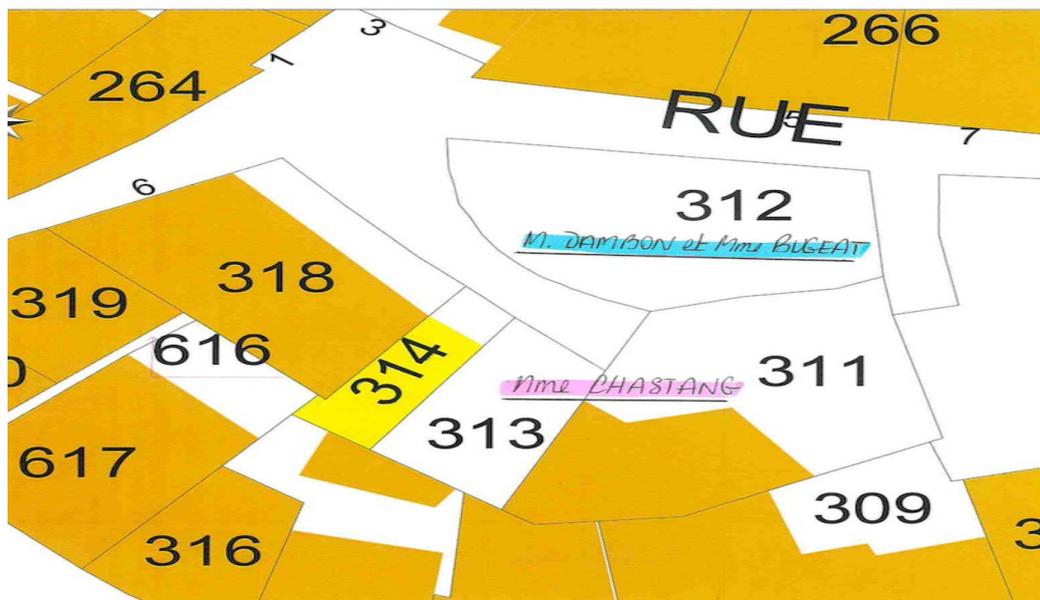
Sur le cadastre à jour les parcelles sont délimitées et numérotées.

L'espace public est **en impasse**, c'est **un complément de la rue Ventadour permettant d'assurer l'accès aux parcelles AS n°312-318-314-313 et 311**, il n'a pas de numéro de parcelle et n'est pas intégré au tableau de la voirie communale puisque ce n'est pas une voie de circulation.

La consultation de photos aériennes anciennes permet de voir l'évolution de la configuration des lieux et de constater que cet espace public en impasse n'a jamais eu le statut de voie de circulation.

Actuellement suite aux différentes mutations il n'existe plus que deux tènements fonciers desservis par ledit espace public :

- La parcelle AS n°312
Propriété de Madame Corinne BUGÉAT et Monsieur Ludovic DAMBON
- Les parcelles AS n°318-314-313 et 311
Propriété de Madame Marie-Christine CHASTANG



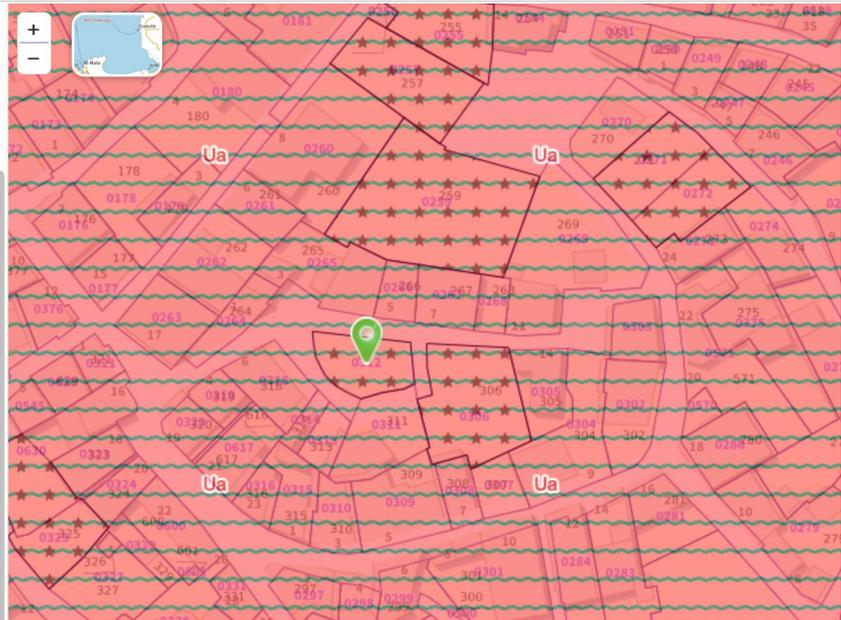
Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de la Commune de DONZENAC la parcelle AS n°312 est un jardin identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme donc non constructible.

Ladite parcelle est en surplomb par rapport à la rue ventadour son accès est assuré par l'espace public complémentaire de façon « piétonne » par trois marches.

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DONZENAC, dont la dernière procédure a été approuvée le **08/06/2023**.

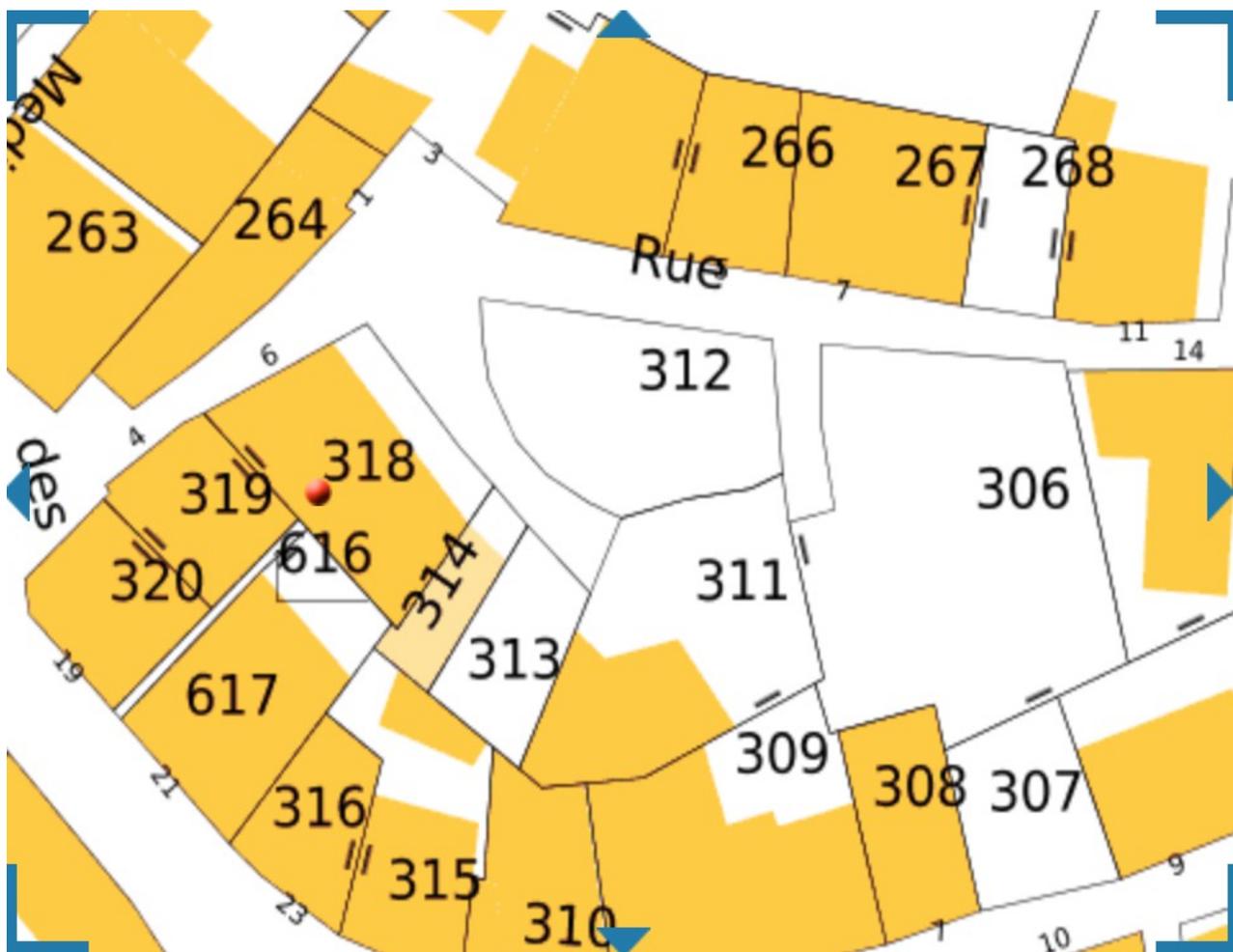
-  **Zone de publicité 1 : Secteurs d'urbanisation ancienne (centre-bourg ancien et Travassac) en partie concernés par les Périmètres de Protection autour des Monuments Historiques**
-  **Secteur ou s applique le droit de preemption urbain - Commune**
-  **Zone d'assainissement collectif**
-  **Jardin identifié au titre de l'article L.151-19 du CU**
-  **Zone classée Ua, Ua : Zone urbaine correspondant aux centres anciens du bourg et de Travassac**



Les parcelles AS n°318-314-313-311 qui sont la propriété de Madame CHASTANG sont desservies par l'espace public complémentaire de la rue Ventadour.

Ledit espace public assure l'accès, par quelques marches à la maison d'habitation sise sur la parcelle AS n°318 et, de plein pied en impasse, au garage.

La demande d'aliénation formulée par Madame CHASTANG a pour objet la privatisation de l'accès au garage au motif qu'elle en assure l'entretien.



De plus au cours des différents échanges avec la mairie et moi même, Madame CHASTANG a précisé que l'urgence pour elle est de pouvoir clôturer par un portail la partie de l'espace public conduisant à son garage afin de garantir un espace clos non pas pour sa voiture mais pour ses chiens (au nombre de 5) et éviter ainsi qu'ils ne s'échappent.

IV – PARTICIPATION du PUBLIC

J'ai tenu les permanences suivantes en mairie :

- Le 12 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- Le 26 juin 2023 de 13h30 à 17h30.

➤ **Au cours des permanences j'ai reçu trois personnes :**

Le 12 juin 2023 :

- Madame Marie-Christine CHASTANG qui a remis un courrier de 2 feuillets ;
- Monsieur Dominique HEBRARD qui a remis un courrier de 1 feuillet.

Le 26 juin 2023 :

- Monsieur Ludovic DAMBON qui venait s'assurer que j'avais bien pris connaissance de son courrier ainsi que de celui de sa sœur Madame Corinne BUGÉAT il a également demandé des précisions sur la procédure suite à l'enquête publique.

➤ **Durant l'enquête 5 courriers m'ont été adressés :**

Le 12 juin 2023 :

- Madame Marie-Christine CHASTANG demeurant 6 rue Ventadour à DONZENAC, courrier de 2 feuillets daté du 11 juin 2023 ;
- Monsieur Dominique HEBRARD demeurant 7 rue du Petit Château à DONZENAC, courrier de 1 feuillet daté du 12 juin 2023 ;

Le 20 juin 2023 :

- Monsieur Ludovic DAMBON demeurant lieu dit Mazières à DONZENAC, courrier de 4 feuillets daté du 14 juin 2023 ;

Le 21 juin 2023 :

- Madame Corinne BUGÉAT demeurant à SAINTE LUCIE DE PORTO-VECCHIO, courrier de 4 feuillets daté du 14 juin 2023 (identique en tous points avec celui rédigé par Monsieur Ludovic DAMBON ci dessus mentionné) ;
- Madame Marie-Claude DUCLOS demeurant 5 rue Ventadour à DONZENAC, courrier de 1 feuillet (recto/verso) daté du 19 juin 2023.

➤ **Durant l'enquête 1 mail a été déposé dans la boîte dédiée :**

Le 13 juin 2023 :

- Madame Françoise PEYRAUD/ANDRIEUX et Monsieur Claude ANDRIEUX demeurant 14 rue Ventadour et 29 avenue de Paris à DONZENAC.

- **Durant l'enquête les seules mentions qui ont été portées sur le registre sont celles de Madame Marie-Christine CHASTANG de la page 2 à la page 4 du registre en réponse argumentée aux courriers et mail figurant dans le registre et mis à la disposition du public.**

V – INVENTAIRE et ANALYSE des OBSERVATIONS et REQUETES

➔ Configuration des lieux :

Dans leur courrier Madame Corinne BUGÉAT et Monsieur Ludovic DAMBON propriétaires en indivision de la parcelle AS 312 indiquent que « *Le passage autour de la parcelle AS 312 est historiquement toujours resté ouvert et libre de circulation* ».

Ils font remarquer que « *sur le site Géoportail, on trouve deux représentations différentes du secteur, un IGN et un plan cadastral* », « *Le plan cadastral montrant*

la parcelle AS 311 accolée à la parcelle AS 312 (.....) La carte IGN montrant la parcelle AS 312 entourée du passage public ».

Ils affirment qu'il existait un « **passage public entre les parcelles AS 311 et AS 312** », ils demandent par quel « **document** » « **l'aliénation du passage public** » a été « **validée** ».

Ils affirment que « **une servitude de passage doit exister en vue de l'entretien du mur de la parcelle AS 312** »

Mon Avis :

L'espace public objet de la demande d'aliénation n'est pas intégré au tableau de la voirie communale puisque **ce n'est pas une voie de circulation** mais c'est un complément de la rue Ventadour permettant d'assurer **en impasse** l'accès aux parcelles AS n°312-318-314-313 et 311.

Il est probable que, comme l'indiquent Madame Corinne BUGEAT et Monsieur Ludovic DAMBON, « **Le passage autour de la parcelle AS 312 est historiquement toujours resté ouvert et libre de circulation** » puisque la parcelle AS 311 n'étaient pas clôturée cela permettait **un accès piéton** autour de la parcelle AS 312 et non pas une voie de circulation sur un fond privé (la parcelle AS 311).

Seul un acte notarié peut prouver l'existence d'une servitude sur un terrain, or l'examen attentif des origines de propriété des parcelles AS 312 et AS 311, effectué lors de l'entretien que j'ai eu avec Maître GANE, Notaire à DONZENAC, fait ressortir **l'absence de servitudes**, cet accès piéton non carrossable, évoqué par Madame Corinne BUGEAT et Monsieur Ludovic DAMBON, sur la parcelle AS 311 non clôturée n'a jamais eu de statut public, il s'agit donc probablement d'un usage de passage amiable accordé par le propriétaire de la parcelle AS 311 et donc il n'y a pas eu d'aliénation « **d'un passage public** » **puisque'il n'existait pas de passage public entre les parcelles 311 et 312 qui sont accolées.**

Pour ce qui concerne l'entretien du mur de la parcelle AS 312 il existe « **Le tour d'échelle** » qui ne repose sur aucun texte, il relève uniquement de règles d'usage, **ni le code civil ni aucune loi ne reconnaît le tour d'échelle comme une servitude.**

Ce n'est donc pas un droit réel immobilier et il ne peut pas être acquis par prescription. Il est limité aux travaux d'entretien, de réparation ou de sécurisation indispensables afin de pouvoir maintenir le bien en bon état ou d'éviter sa ruine.

Il peut être obtenu à l'amiable ou en justice il est toujours provisoire et reste limité à la seule réalisation des travaux prévus.

Pour ce qui concerne la remarque de Madame Corinne BUGEAT et Monsieur Ludovic DAMBON au sujet des **deux représentations différentes du secteur sur le site Géoportail**, le plan cadastral montrant la parcelle AS 311 accolée à la parcelle AS 312 et la carte IGN montrant la parcelle AS 312 entourée du passage public. Il faut noter que **seul le cadastre a une valeur juridique car la délimitation des parcelles figurant au cadastre est établie de façon contradictoire avec les différents propriétaires** qui doivent approuver les documents d'arpentage qui leur sont adressés avant la mise à jour du cadastre.

En l'absence de contestation par les propriétaires (leurs signatures pour approbation figure au dos des documents d'arpentage) lors de la mise à jour du cadastre **c'est la représentation des parcelles 311 et 312 accolées telle qu'elle figure sur le cadastre qui est juridiquement valable.**

→ Usage des lieux :

- **Circulation des piétons**

Madame Corinne BUGEAT et Monsieur Ludovic DAMBON estiment dans leur courrier que **« Cet espace n'est pas désaffecté des fonctions de circulation »**

Mme et Mr ANDRIEU affirment dans leur mail que **« des piétons ont utilisé par le passé »** le passage public ce qui pour eux prouve que cette partie du passage public est **« affectée à des fonctions de circulation »**

Mon AVIS :

Cet espace est en impasse, ce **n'est pas une voie de circulation** mais une desserte pour l'entrée du jardin sis sur la parcelle 312, l'accès à l'entrée de l'habitation sise sur la parcelle 318 et l'accès au garage sis sur la parcelle 313.

Il n'existe pas de passage public entre les parcelles 311 et 312 qui sont accolées.

Si des piétons ont utilisé par le passé le passage entre les dites parcelles c'est parce que les parcelles 311-313 et 314 n'étaient pas clôturées et que l'ensemble du tènement n'était plus habité ni utilisé par son propriétaire.

- **Accès véhicules de secours, stationnement temporaire, manœuvres de retournement**

Mme et Mr ANDRIEU indiquent dans leur mail que l'espace public « est utilisé comme aire de retournement pour tous véhicules (riverains, particuliers, secours, ambulances ... »

Madame Marie-Claude DUCLOS indique dans son courrier qu'en tant que résidente de la rue Ventadour l'espace public sert de stationnement temporaire pour ses visiteurs et permet les manœuvre de retournement elle précise également qu'il permet l'accès pour les véhicules de secours.

Madame Corinne BUGEAT et Monsieur Ludovic DAMBON indiquent dans leur courrier que la rue Ventadour ne possède aucun espace de stationnement matérialisé au sol aussi l'espace public sert donc de stationnement temporaire pour les habitants de la rue et pour leurs visiteurs de plus ils précisent que cet espace sert pour les manœuvres de retournement et permet l'accès pour les véhicules de secours

Mon AVIS

La configuration du secteur, au cœur de la partie médiévale de DONZENAC, ne possède aucun espace de stationnement matérialisé au sol pour les résidents de la rue Ventadour et pour leurs visiteurs.

La partie de l'espace public qui assure l'accès, par quelques marches au jardin situé sur la parcelle AS 312 et à l'entrée de la maison d'habitation sise sur la parcelle AS n°318 fait face à un autre espace public complément de la rue Ventadour sis au droit des parcelles AS 264 et AS 265 respectivement n°1 et n°3 de la rue.

Cet ensemble d'espaces publics forme un tout qui est utilisé comme stationnements temporaires pour les riverains et leurs visiteurs, il constitue également une aire pour les manœuvres de retournement des véhicules et permet l'accès pour les véhicules de secours (incendie, ambulances)

Cette partie de l'espace public au droit des parcelles AS 318 et AS 314 doit être préservé en raison de son usage collectif (stationnement temporaire et aire nécessaire pour les manœuvres de retournement) et surtout pour permettre l'accès des véhicules de secours.

Le fond de l'impasse le long de la parcelle AS 313 n'a pas d'usage public seulement une fonction de desserte pour le garage actuellement inutilisé, son aliénation ne nuit pas au fonctionnement collectif du secteur.

→ Problèmes de voisinage

Des tensions ont été évoquées durant l'enquête.

Il semble que ces tensions soient liées à l'urgence pour Madame CHASTANG de pouvoir clôturer par un portail la partie de l'espace public conduisant à son garage afin de garantir un espace clos non pas pour sa voiture mais pour ses chiens (au nombre de 5) et éviter ainsi qu'ils ne s'échappent.

Il faut noter que la configuration des lieux pour la gestion de ses chiens ainsi que la délimitation entre le domaine public et le domaine privé lors de l'achat par Madame CHASTANG était clair et que **c'est en toute connaissance de cause qu'elle a réalisé cet investissement.**

La loi prévoit que le propriétaire d'un animal est tenue de le surveiller, de ne pas le laisser divaguer et de s'assurer que son animal ne génère pas de nuisances.

Mon AVIS :

L'objet de la présente Enquête Publique est le déclassement d'une partie d'un espace public dans le Bourg de DONZENAC au niveau du n°6 de la rue Ventadour en vue de son aliénation au profit de Madame Marie-Christine CHASTANG qui en a fait la demande, en conséquence je n'ai pas d'avis à émettre au sujet des problèmes éventuels de voisinage.

Mes conclusions motivées ainsi que mon avis sont rédigés dans un document séparé.

Fait à Saint Aulaire le 26 juillet 2023

Le Commissaire Enquêteur

Mary-Lyse BAUDOUX-PLAS