

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à

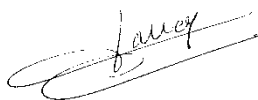
**La Désaffectation de la parcelle ZH43, lieu-dit CHABRAN, Commun de Saint Donat sur
l'Herbasse
en vue de son aliénation.**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Destinataire : Monsieur le Maire de la commune de Saint-Donat sur L'Herbasse

Romans, le 14 février 2025

Jean-Marie TARREY, commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Marie Tarrey', with a stylized flourish underneath.

1 – Généralités sur la commune

11 -La commune de Saint Donat sur l'Herbasse :

La commune de Saint Donat sur l'Herbasse est située dans la partie Nord du département de la Drôme, région de la Drôme des collines, dans l'arrondissement de VALENCE. Elle appartient à la communauté d'agglomérations ARCHE Agglo.

Commune à caractère rurale de plus de 4200 habitants, d'une superficie de 2000 hectares, dans la vallée de l'Herbasse, fait partie de l'aire d'attraction de Romans sur Isère dont elle est distante d'une quinzaine de kilomètres.

12 – Historique des lieux de l'enquête :



Les lieux de l'enquête se situent à l'extrémité du bourg, au Sud-Est le long de la RD 67 sur le côté Nord de la voie routière, le côté sud étant occupé par un vaste lotissement. Au nord, ne sont construites que quelques propriétés ayant pour la plupart un accès direct à la RD 67. La bande de terrain urbanisée est étroite, limitée d'un côté par la route départementale RD67 et de l'autre par les pans abruptes d'une petite falaise de molasse d'une dizaine de mètres de haut constituant les premiers contreforts de la Drome des Collines et donnant sur un plateau étendu avec cultures, bois et prairies.

A l'origine, la commune accédait à son réservoir d'eau construit sur les parcelles communales 64 et 82. Pour ce faire, elle utilisait un chemin privé dit chemin de servitude débutant sur la RD67, propriété des époux POULET (parcelles A1274, A1275, A1276) puis traversait les parcelles privées A1277, et A1118, parcelle sur laquelle le propriétaire, Mr BOISSET a construit son habitation.. A l'extrémité de la parcelle A1118, le chemin de servitude devient chemin d'exploitation ZH43 en entrant puis en traversant les parcelles ZH70, ZH72, propriétés de Mr SILVESTRE. Ce chemin d'exploitation suivait les courbes de terrain très accidenté courant à travers cette propriété et permettait à l'origine de rejoindre le réservoir d'eau de la commune ainsi que les champs, bois et prairies des parcelles ZH83 (PAUL), A45, A951 et A1256 (BILLON) sur le plateau.

A la suite d'un remembrement porté par l'Association Foncière Urbaine de Saint Donat sur l'Herbasse, la commune a construit un accès direct à son réservoir d'eau. Le chemin d'exploitation constitué par la parcelle ZH43, propriété de la commune, n'a plus été utilisé par elle. De plus il s'est trouvé enclavé entre les parcelles privées A1118, propriété BOISSET pour la partie inférieure, les parcelles ZH70, ZH72, ZH73 (propriété SILVESTRE) pour son cheminement central et ZH83 (PAUL) pour l'accès aux parcelles du plateau.

Pour des motifs rappelés dans l'enquête, Monsieur BOISSET a fermé d'autorité le chemin de servitude à l'entrée de sa propriété alors que les époux POULET sont détenteur dans leur acte de propriété d'une obligation de servitude sur le chemin permettant à Mr FAYAN (parcelles A964 et A967) d'accéder à son atelier. L'acte notarié mentionne que Monsieur BOISSET est également bénéficiaire de cette servitude de passage.



De ce fait le chemin d'exploitation(ZH43) a totalement perdu son usage public et l'intérêt général qui y était attaché. La commune souhaite s'en séparer, n'ayant aucun projet réalisable sur cette parcelle d'environ 250 mètres de longueur pour une surface de 680m²

13 – Description détaillée

La lecture du plan détaillé ci-dessous permet de constater que le chemin d'exploitation ZH43 propriété de la commune est totalement enclavé. Il n'a plus aucune utilité puisque seul le chemin de servitude depuis la RD67 est utilisé par son propriétaire Mr POULET avec servitude de passage pour les propriétés FAYAN et BOISSET. Mr SILVESTRE propriétaire des parcelles ZH70 et ZH71, dispose d'un autre accès direct à la voie publique.

L'examen du cheminement du chemin d'exploitation ZH 43 scinde la propriété de Mr SILVESTRE en deux parcelles : au Sud la parcelle ZH70 sur laquelle s'élève l'habitation ; les parcelles ZH72 et ZH73 au Nord au-dessus de la petite falaise, recouvertes de bois et taillis. Il est nécessaire de prendre le chemin d'exploitation ZH43 pour y accéder plus facilement.

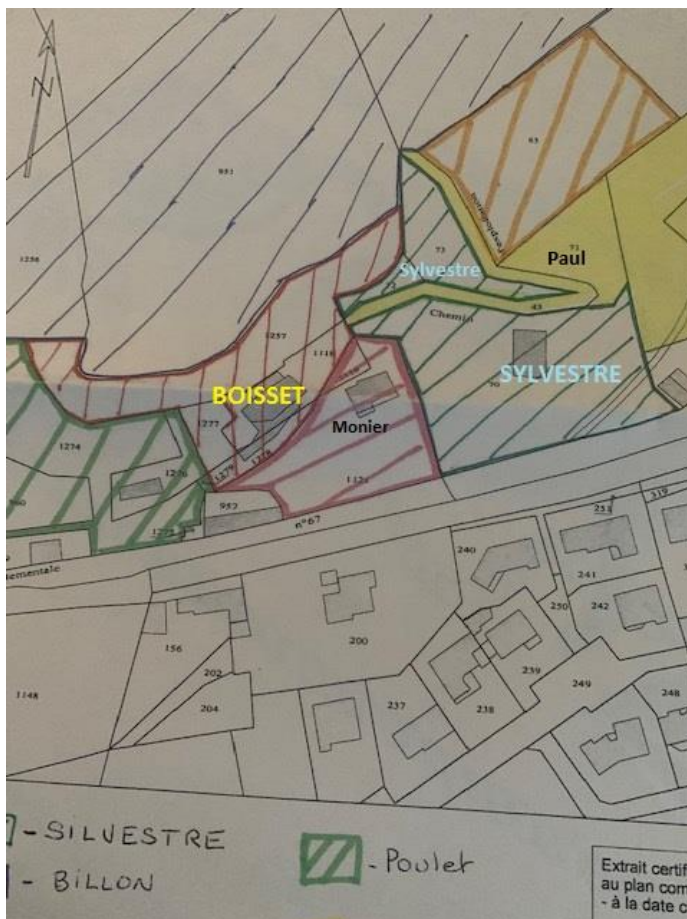


Quant à la propriété BOISSET elle est constituée de deux parties. Au sud les parcelles occupées par l'habitation, A1118, A1277, A1278 et au Nord la parcelle A1257 qui s'étend sur plus de 20 ares au-dessus de l'habitation, sur le plateau, dans la continuité de la petite falaise longeant le chemin d'exploitation. Elle est difficile d'accès directement depuis l'habitation et exclusivement à pied. C'est une parcelle occupée principalement par des bois et des taillis.



Le chemin d'exploitation débouche enfin sur le plateau et donne accès aux parcelles ZH83(PAUL) – A1257 (BOISSET), A951 et A1256 (BILLON) mais il a été fermé par Mr SILVESTRE





2 – Objet de l’enquête publique.

Cette enquête a pour objet de prononcer la désaffectation de la parcelle ZH43, quartier CHABRAN, antérieurement chemin d’exploitation, afin de procéder ensuite à sa vente.

3 – Cadre réglementaire de l’enquête.

La parcelle ZH43, constituant un chemin d’exploitation, inutilisé, propriété de la commune de Saint Donat peut être désaffecté conformément aux articles 141-4 à 141-10 du code de la Voirie routière. Les procédures de classement et de déclassement de voirie sont soumises à enquête publique. Elles sont prévues par les articles L161-1, L 161-10 et L161-10-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.

Le Code des relations entre le public et l’administration prévoit également l’enquête publique dans ses articles L134-1 et suivants et R131-1 à R134-30. Cette enquête est réalisée conformément aux règles prévues par le Code de l’Environnement L 123-4 et suivants.

Celle-ci est d’une durée de 15 jours. Conformément au Code rural et de la Pêche article R161-25 le maire désigne un commissaire enquêteur, les dates d’ouvertures de l’enquête, son objet, les lieux et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

31 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 26 décembre 2024, le maire Claude FOUREL me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête publique concernant la désaffectation de la parcelle ZH43, chemin d'exploitation au lieu-dit CHABRAN.

4 – Organisation et déroulement de l'enquête :

41 – Entretien avec le service de l'urbanisme et déplacement sur les lieux :

Le 16 janvier 2025, je suis reçu au service de l'urbanisme de Saint Donat par madame MARTINET. Après avoir porté à ma connaissance les éléments essentiels de l'enquête, elle m'assure que ce dossier sera difficile à traiter au regard des personnes qu'il implique. Celles-ci sont en procédure judiciaire depuis longtemps, ayant parfois nécessité l'intervention de la police municipale tant l'animosité qui les anime est forte.

Malgré diverses actions de conciliation, les deux partis refusent de s'entendre quant aux droits d'accès à un ancien chemin d'exploitation totalement enclavé, constituant la parcelle ZH43 qui n'a plus aucune utilité pour la commune et que la municipalité souhaite vendre.

Accompagné par la police municipale, j'accède au chemin d'exploitation ZH43 par un sentier très pentu et à travers des taillis.

42 – Information du public

Conformément à la réglementation sur la publicité des enquêtes publiques, l'avis d'enquête a été établi sur feuille A3, lettres noires sur fond jaune. Il est affiché sur la porte vitrée à l'entrée de la mairie et visible depuis l'extérieur.

Il est également apposé sur deux pancartes en bois, l'une apposée au début du chemin à son intersection avec la RD67, très visible, et le second à l'autre extrémité du chemin d'exploitation, à proximité du chemin menant au château d'eau. Ce chemin est peu emprunté mais le panneau est bien visible.



Lors de la visite des lieux, il est constaté que l’affichage près de la RD67 avait été arraché. Un nouveau panneau est mis en place lors de mon passage.

Parution dans les journaux :

1^{ère} parution : Dauphiné Libéré et Impartial : le 2 janvier 2025 (dans les 15 jours précédant le début de l’enquête).

2^{ème} parution : Dauphiné Libéré et Impartial : 23 janvier 2025 (pendant l’enquête).

Registre d’enquête

Il est mis en place dès le début de l’enquête, chaque page étant paraphée par moi-même.

Dossier d’enquête

Il est tenu à la disposition du public durant toute la durée de l’enquête à la mairie de Saint-Donat pendant ses heures d’ouverture.

De même, les pièces du dossier sont consultables sur le site internet de la commune www.ville-st-donat.fr.

Permanences

Deux permanences sont organisées dans les locaux de la mairie de Saint-Donat sur l’Herbasse :

-Lundi 20 janvier de 9h à 12 heures.

-Lundi 3 février de 15h à 17 heures.

Les personnes qui le souhaitent sont reçues dans une salle du rez-de-chaussée de la mairie, pièces spacieuses, faciles d’accès. Ainsi le public est reçu dans des conditions très convenables.

Relations avec le personnel de la municipal

Les relations avec la responsable du service de l'urbanisme de la commune sont excellentes ainsi qu'avec tout le personnel de l'accueil qui dirige le public venant pour l'enquête et répond à toutes mes demandes d'informations ou sollicitations matérielles.

Affluence du public

Au cours de cette enquête, j'ai reçu 14 personnes dont 13 étaient parties prenantes en qualité de propriétaires de parcelles entourant le chemin d'exploitation, parcelle ZH43.

5 – Composition du dossier d'enquête

Il comprend :

Une notice explicative avec en préambule les références juridiques, la situation actuelle du chemin d'exploitation à désaffecter et les motifs de cette désaffectation et le déroulement et intérêt de la procédure.

Arrêté Municipal d'ouverture d'enquête n°2024/313 en date du 26 décembre 2024, signé par le Maire Mr FOUREL

Un plan parcellaire section ZH – Feuille 000ZH01 Echelle d'édition 1/500

2 plans de situation : Un plan du quartier CHABRAN (échelle non mentionnée) et un plan de situation rapproché du chemin d'exploitation parcelle ZH43.

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 19.11.24

6- Procès-verbal de synthèse

J'ai adressé le 5 février 2025 un procès-verbal de synthèse à la mairie de Saint Donat, service de l'urbanisme et maître d'ouvrage. Il y est fait la synthèse du déroulement de l'enquête. Quelques personnes ayant mis en cause la municipalité sur les motifs de l'enclavement du chemin d'exploitation, ces informations sont portées à la connaissance de la municipalité si elle souhaite y répondre dans les quinze jours.

7 – Clôture de l'enquête

L'enquête est clôturée le 3 février 2025 par le commissaire enquêteur conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

J'estime que l'information du public a été correctement et régulièrement réalisée. Le dossier d'enquête était complet et les informations y figurant permettaient aux personnes qui le souhaitaient d'avoir une bonne connaissance de l'objet de cette enquête et de disposer de tous les moyens pour faire ses remarques, observations ou propositions.

8 -Observations du public

81 - Réception de Monsieur et Madame SILVESTRE-

Il s'agit des propriétaires des parcelles ZH70, ZH72 et ZH73 – Le chemin d'exploitation ZH43 coupe en deux cette propriété dans toute sa longueur (environ 250 m et superficie de 680m²).

- De ses observations et documents remis il ressort :

-Sur le registre lors de la première permanence, Monsieur SILVESTRE remarque que « BOISSET » a acheté les parcelles A1118 et A1257 et qu'il a fermé l'accès du chemin d'exploitation où plus personne ne peut passer. Il est acquéreur du chemin d'exploitation

-Lors de la seconde permanence, le couple SILVESTRE remet un écrit et plusieurs photocopies de documents pour attester ses remarques. Ils sont annexés au registre d'enquête. On peut en souligner les points suivants :

- Mr BOISSET (propriétaire de la parcelle A1118) empêche l'accès à sa propriété depuis qu'il a mis en place un portail (*à l'entrée de sa propriété sur le chemin d'exploitation*) alors qu'il possède une servitude de passage sur le chemin, actée par le propriétaire Mr POULET. De ce fait il empêche l'accès au chemin d'exploitation ZH43 et aux parcelles BILLON (A947 – A948 – A951) PAUL (A83) LECESTRE et donc SILVESTRE (ZH70-ZH72-ZH73).



Vu prise du « portail » depuis l'habitation BOISSET

- Le chemin pour accéder à sa propriété ne permet que l'entrée aux véhicules légers ; le chemin d'exploitation constitue le deuxième accès à sa propriété.
- (*En raison de la fermeture du chemin d'exploitation*) Aucun accès n'est possible aux véhicules d'incendie et de secours sur les parcelles du plateau (*au-dessus de la falaise.*).
- La commune a renoncé à faire valoir ses droits de passage en acquérant les parcelles autour du réservoir d'eau (ZH64-90-91) en créant un accès direct depuis la RD67 et laissant les autres propriétaires sans solution.

- La parcelle de Mr BOISSET A1257 n'est pas enclavée car elle jouxte la parcelle A1118 qui lui appartient (*et où est construite la maison*). Il ne peut revendiquer le droit de passage par le chemin d'exploitation ZH43 qui traverse sa propriété.
- Il (*Mr BOISSET*) n'a pas de droit de passage sur la parcelle A 951 (*BILLON*).
- Le chemin borné théorique (*tel qu'il figure sur les documents d'arpentage*) ne correspond pas au tracé physique.
- Mr Silvestre s'étonne que la retranscription des décisions figurant dans le registre des délibérations du conseil municipal du 19 novembre 2024 n'aie pas été intégralement reprise
- dans les documents d'enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

L'accès principal à la propriété SILVESTRE depuis la RD 67 depuis la RD 67 me paraît d'une largeur suffisante pour autoriser le passage de tout type véhicules. Le deuxième accès par le chemin d'exploitation exclut quant à lui, tout passage de véhicules légers ou lourds.

Aucun document attestant ses autres affirmations n'a été remis lors de l'enquête.

82 -Réception de Mr BOISSET et Mme MAUMUS :

Au cours de la première permanence, le couple écrit sur le registre d'enquête que « quelle que soit la destination finale du chemin d'exploitation ZH43, Mr BOISSET veut que son droit de passage pour l'exploitation de son bois, parcelle enclavée, soit préservé et acté »

Lors de la seconde permanence, le couple remet un ensemble d'observations en trois points, accompagné de nombreuses photocopies de documents. Il en ressort :

- 1 -Concernant l'état du chemin d'exploitation :
 - L'emplacement du chemin d'exploitation a été modifiée par « SILVESTRE » pour plusieurs motifs (sortie déplacée, réalisation de plateforme, réduction de largeur pour canalisation eaux pluviales avec travaux non réceptionnés par la mairie, portail en haut du chemin d'exploitation).



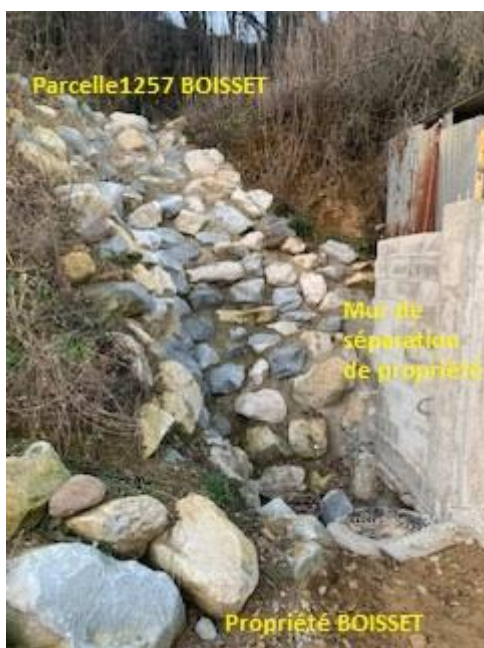
ZH43 enclavé entre les parcelles ZH70 et ZH72 dans la propriété SILVESTRE

- Demande réitérée d'un droit de passage (*si le chemin d'exploitation ZH43 est vendu à SILVESTRE*) pour aller à son bois (*sur la parcelle A1257*)

2 -A propos de son droit de passage :

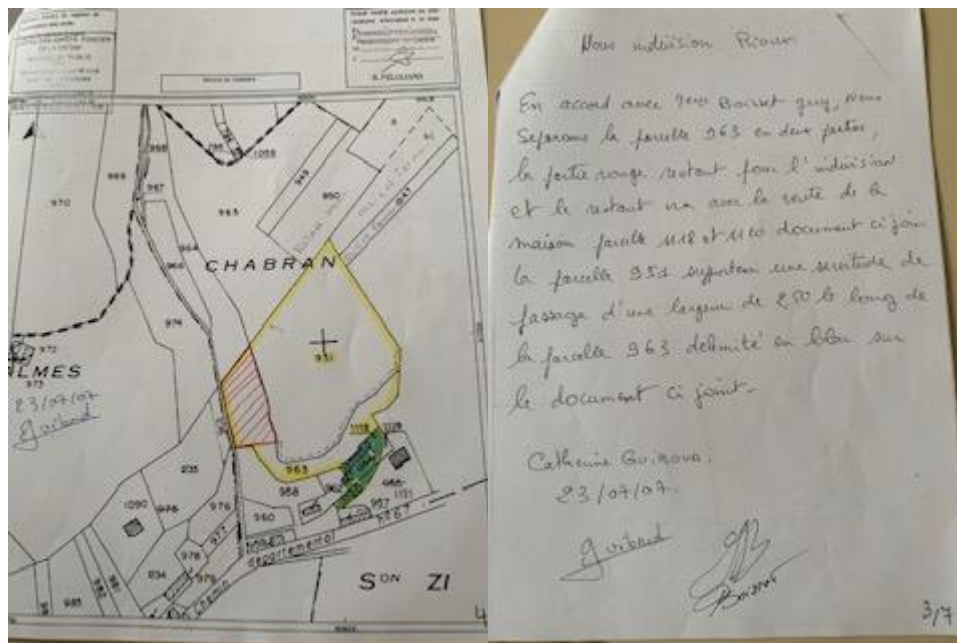
-Il n'a pas d'autre solution pour exploiter son bois sur la parcelle A1257.

-L'aménagement d'un chemin piétonnier demandé par SILVESTRE n'est pas réalisable en raison de l'enrochement que ce dernier a réalisé sur sa propriété – Aucun véhicule ne pourrait l'utiliser.



Enrochement en limite de propriété BOISSET.

-Les terres du plateau (appartenant à Mr BILLON) sont en jachère. Il considère qu'il a le droit d'accéder à sa parcelle A1257 depuis la parcelle A951 (BILLON) possédant une servitude de passage sur cette parcelle consentie par les anciens propriétaires. (RIOUX).



Avis du commissaire enquêteur :

La lettre de l'indivision RIOUX n'est pas très explicite : « La parcelle A951 supportera une servitude de passage ». Au vu du plan cadastral ci-dessus, la servitude prend naissance à la limite de la parcelle A1256 et longe la parcelle A1257 de Mr BOISSET. Par contre il n'est nullement mentionné un droit de passage sur la parcelle A951 pour permettre à Monsieur BOISSET de rejoindre sa parcelle A1257.

Dans un document remis lors de la dernière permanence, il balaie toutes les affirmations de Mr SILVESTRE concernant l'enclavement de parcelles, le droit de Mr BILLON à utiliser le chemin d'exploitation, l'obligation pour les secours et pompiers d'utiliser le chemin d'exploitation en cas d'incendie ou autre demande de secours.

Toutefois, madame MAUMUS, précise sur le registre le 3 février « qu'ils ouvriront le portail aux secours s'ils se présentent mais que ce n'est pas un accord pour le passage des secours. ».

3- Autres explications et documents sur le désenclavement de la parcelle de Mr BILLON dans un dernier document.

Monsieur BOISSET revient à nouveau sur le désenclavement de la parcelle A951(BILLON). Il précise que pour désenclaver cette parcelle, les consorts RIOUX ont partagé la parcelle 963 en deux, créant les parcelles A1256 et la A 1257 (Mr BOISSET). Le prix de la parcelle A1257 aurait été augmenté de 10.000€ pour les travaux de construction d'un chemin de désenclavement qui n'a jamais été réalisé.

Il revient également sur la parcelle ZH83 (PAUL) qui est enclavée suite à la vente d'une partie de la parcelle A963 à la municipalité en 2011/2012.

Mr BOISSET m'adresse en fin d'enquête un courrier de son notaire en date du 24 janvier 2014 adressé à Mme RIOUX lui rappelant que le projet de servitude envisagé dans le document de en juillet 2007 n'avait jamais été créé par acte notarié.

Avis du commissaire enquêteur :

Monsieur BOISSET m'a remis plusieurs documents sur le sujet mais aucun acte notarié de mentionne l'obligation de la création d'un accès sur la parcelle A 1256 pour désenclaver la A951.

Concernant l'enclavement de la parcelle A951, le document intitulé « nous indivision RIOUX » ci-dessus signé par Mr BOISSET et l'indivision RIOUX (GUIBOUD) indique que la parcelle A951 supportera une servitude de passage.

La parcelle A951, suite au partage d'une parcelle en deux, se retrouve bien enclavée comme l'indique M^e PANOSSIAN dans sa lettre du 18.07.2007 à Mr BOISSET. Il lui demande de confirmer l'achat de la parcelle A1257 et la servitude de passage sur la parcelle A951.

Maître CROZAT dans une lettre à Maître PANOSSIAN le 23 août 2007 confirme que «la vente enclave la parcelle de terre (A951) et qu'il était nécessaire d'aménager un accès.... celui-ci pouvant être aménagé à partir du chemin existant à l'Ouest ».

Malgré la lettre de relance du notaire de Mr BOISSET en janvier 2014, sur la création de servitude, il semblerait qu'aucun acte notarié ou sous seing privé aient jamais été rédigés sur le sujet.

83 – Remarques de Mr BILLON

Propriétaire des parcelles A951, A45, A1256 qui sont enclavées. Auparavant il pouvait passer par le chemin d'exploitation ZH43 ce qui est devenu impossible depuis que Mr BOISSET a mis un portail. Il n'a plus d'accès avec un véhicule agricole

Mr BOISSET n'a aucun droit de passage sur ses parcelles. Sa demande à l'ancien propriétaire a été refusée par acte notarié.

84 – Remarques verbales de Mr et Mme POULET

Ils sont propriétaires depuis 2017 –L'accès à leur propriété depuis la RD67 jusqu'à la propriété BOISSET est mentionné dans son acte de vente comme chemin de servitude. L'obligation de servitude permet à Mr FAYAN d'accéder à son atelier le long du chemin. Mr BOISSET est mentionné sur leur acte comme bénéficiaire de la servitude.

Avis du commissaire enquêteur

Chemin d'exploitation ZH43 et chemin de servitude propriété POULET partant de la RD67 jusqu'au portail d'entrée dans la propriété BOISSET, ont peut-être été utilisés par des engins agricoles de petite taille pour rejoindre le plateau, mais ceci n'a pu avoir lieu que dans des temps reculés –

Mr et Madame POULET m'ont indiqué qu'ils n'avaient jamais remarqué le passage de tels véhicules agricoles mais que les anciens propriétaires leur en ont parlé. Pour cette raison ils n'ont jamais souhaité fermer le chemin.

Enfin, J'ai constaté que le chemin de servitude pour accéder à la propriété BOISSET est étroit et difficile à circuler avec un véhicule léger. Le chemin n'est manifestement plus du tout adapté à la circulation d'un tracteur au gabarit actuel et encore moins s'il est attelé à un matériel agricole.

85 – Remarques de Mme MAINA épouse LECESTRE :

N'ayant plus accès au chemin d'exploitation ZH43, les époux LECESTRE ne peuvent plus accéder à leur parcelle 86 qu'ils travaillaient auparavant en passant par le chemin d'exploitation.

Avis du commissaire enquêteur

La parcelle ZH 86 de 14477m² constitue l'ensemble de la propriété LECESTRE – Il s'agit là aussi de l'extrémité Nord de la parcelle vraisemblablement difficile d'accès en raison du terrain très accidenté. Mais cette difficulté d'accès est sans rapport avec l'enclavement du ZH43 et l'objet de l'enquête.

86 – Réponse municipalité au PV de synthèse

Par Mail du 7 février 2025, le service de l'urbanisme avec Messieurs BUGNAZET et BARRET font réponse au PV de synthèse en 6 points

- 1 – Les travaux d'écoulement des eaux pluviales réalisés par Mr SILVESTRE ne sont pas règlementaires mais ont été acceptés par la municipalité – Ces affirmations n'entrent pas dans l'objet de l'enquête.
- 2 – Le ZH43 est un chemin d'exploitation et la municipalité ne s'oppose au passage ni de Mr BOISSET (pour rejoindre la parcelle A1257) ni de personne.
- 3 – Concernant la vente d'une partie de la parcelle 68 qui a créé la parcelle ZH83 (PAUL) – Un acte a été inscrit sur le relevé de propriété en 2001- Cette cession n'a rien à voir avec l'enquête.
- 4 – Concernant l'absence d'accès aux véhicules de secours ou incendie pour rejoindre le plateau en dehors du chemin d'exploitation, la municipalité réfute cette remarque car il y a un autre accès.
- 5 – Les allégations de Mr BILLON et Mme LECESTRE quant à l'enclavement des parcelles A951 (BILLON) et ZH86 (LECESTRE), la municipalité réfute également ces affirmations. Mr BILLON a trouvé une autre solution de passage et la parcelle ZH86 de Mme LECESTRE est desservie par un chemin d'accès à la RD67.
- 6 – Quant à ma demande de vérification si les parcelles (A951 et A1256) sont accessibles par le chemin d'exploitation D43, il m'est répondu que « c'est possible, c'est même ce qui se pratique aujourd'hui ».

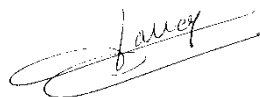
Avis du Commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses notamment quant au droit d'accès de toute personne sur la parcelle ZH43, chemin d'exploitation et la possibilité d'accéder aux parcelles du plateau, propriété de Monsieur BILLON (A1256 et A951) en utilisant un autre itinéraire que le chemin d'exploitation ZH43, notamment en empruntant le chemin d'exploitation D43.

Le mail de la municipalité sera joint au dossier.

FAIT et clos à ROMANS SUR ISERE, le 13.02.25

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Meyer', written over a horizontal line.