

ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE
PORTANT SUR LA REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES DU
RESERVOIR D'EAU POTABLE DES CORDELIERS ET DE SES ACCESSOIRES
ANNEXES, DE CREATION DE SON CHEMIN D'ACCES
=====
PROCES-VERBAL DE L'OPERATION ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES

5-0 - PREAMBULE - RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET

Le droit de propriété est défini par l'article 544 du Code Civil comme étant « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements ».

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens privés afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique : cette procédure est nécessaire en vertu de l'article 545 du Code Civil qui prévoit « que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Les deux objets de l'enquête parcellaire conjointe sont d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et de déterminer les parcelles concernées par l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle permet donc :

- . aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle mesure leurs biens sont concernés ;
- . de recueillir toutes les informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales (telles que la numérotation des parcelles par le service du cadastre, ou un changement de propriétaire) afin d'identifier avec exactitude les propriétaires et les titulaires de droits réels.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (*article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*), ce qui est le cas dans la présente procédure d'ENQUETE CONJOINTE D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE PORTANT SUR LE PROJET DE REGULARISATION DES EMPRISES FONCIERES DU RESERVOIR D'EAU POTABLE DES CORDELIERS ET DE SES ACCESSOIRES ANNEXES, DE CREATION DE SON CHEMIN D'ACCES, SUR LA COMMUNE DE MOUTIERS.

5-1 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DES INTERESSES DURANT L'ENQUETE

L'enquête parcellaire conjointe portant sur le projet de régularisation des emprises foncières du réservoir d'eau potable des Cordeliers et de ses accessoires annexes, de création de son chemin d'accès, sur la commune de Moûtiers, a été close le 26 juillet 2023 par le Président du Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT) et par le maire de la commune de Moûtiers ; je la conclus en l'état actuel du dossier, après examen des avis, des informations, des observations et des propositions recueillies.

Le seul propriétaire intéressé par les enquêtes - le gérant de la SCI les Cordeliers - ne s'étant pas présenté lors de mes deux premières permanences et n'ayant pas apporté de contribution jusqu'alors, j'ai pris l'initiative de le contacter téléphoniquement lors de ma troisième et dernière permanence du mercredi 26 juillet 2023, au siège du syndicat.

J'ai ainsi pu joindre monsieur Dominique MALARA - gérant de la SCI les Cordeliers - qui m'a répondu courtoisement et a bien voulu se déplacer aussitôt pour me rencontrer.

Monsieur MALARA m'a fait l'historique du dossier :

En 1995, il a acheté une grosse bâtisse en l'état de ruine, d'une surface de planchers d'environ 1000 m². C'était à l'origine un monastère, transformé en résidence de tourisme, qu'il avait l'intention de restaurer en tant qu'entrepreneur du bâtiment.

En 2000, il a pu y habiter et découvre alors la présence du réservoir. Sous la mandature de l'ancien maire de Moûtiers, monsieur NIVELLE, il a proposé un échange de terrains entre le nouveau réservoir et l'ancien réservoir abandonné, mais cela n'a pas abouti. Depuis lors, il a rencontré le nouveau

maire, monsieur PANNEKOUCKE qui lui a proposé une soulte de 50 000 € pour cet échange foncier, considéré la différence entre les surfaces (200 m² environ contre 1100 m² environ) et le coût de la démolition de l'ancien réservoir ; mais plus tard le maire lui a signifié que l'affaire n'était plus d'actualité.

Un jugement du tribunal judiciaire a octroyé le bénéfice d'un loyer en faveur de monsieur MALARA pour l'occupation du terrain par le réservoir (280 €/an) mais n'a pas reconnu la possibilité d'y accéder !

Dès lors, monsieur MALARA dit « avoir fait un caprice » en interdisant cet accès, pour pousser le syndicat à lui faire une proposition, et parce qu'il y avait un jugement.

Monsieur MALARA considère que le montage du présent dossier d'enquêtes est « une combine », « une magouille », et qu'il y a « une complicité » entre la mairie et le syndicat.

Monsieur MALARA dit avoir engagé une procédure judiciaire pour interdire l'accès au réservoir, puis une autre procédure car les tranchées réalisées pour la pose des canalisations auraient déstabilisé et ébranlé les murs de soutènement de sa propriété, ceux d'une ancienne église. Ceci pour dégager sa responsabilité en cas d'éboulement.

Il évoque les canalisations d'eaux usées (raccordement au niveau du chemin rural) et d'eaux pluviales (raccordement au trop-plein du réservoir) desservant sa propriété, qui traversent le périmètre de DUP et une parcelle concernée par l'enquête parcellaire conjointe.

Il rappelle que la mairie et le syndicat ont engagé 2 ou 3 procédures judiciaires et qu'ils les ont toutes perdues. Que cela lui a coûté 68 000 € de frais d'avocats et d'expertises, et qu'il n'est pas d'accord pour se laisser faire. Il dit ne pas chercher les histoires mais demande qu'on respecte les gens, sans abus de pouvoir, d'autant qu'il dispose de courriers d'accord du maire pour une soulte de 50 000 €.

Monsieur MALARA dit être d'accord pour une entente sur un échange de terrains avec une soulte de 50 000 €, ce qu'il a consigné sur le registre d'enquête parcellaire conjointe « pour en finir de cette situation. »

A la clôture des enquêtes, j'ai fait part de cette proposition à monsieur le Président du syndicat, qui m'informe que de nombreuses tentatives de négociation avec monsieur MALARA ont été engagées entre 2004 et 2018 (1 tentative avec 2 réunions avec le président et 4 tentatives avec le directeur), avec de nombreux échanges de courriers. Monsieur le président met en avant son aisance dans « l'écoute et la médiation en tant qu'ancien enseignant », mais que monsieur MALARA demande systématiquement une rallonge au moment de conclure et que le syndicat se retrouve finalement avec 3 assignations de la part de monsieur MALARA.

Monsieur le président du syndicat confirme qu'il est de son devoir d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, car « ce que l'on peut admettre temporairement dans le fonctionnement du service, ne peut constituer une solution pérenne. »

5-2 - PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

En ma qualité de commissaire enquêteur, je me suis appliqué à examiner toutes les composantes du dossier afin d'émettre un avis personnel et objectif :

. je me suis assuré que le dossier était établi conformément aux dispositions de l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

. j'ai vérifié la compatibilité du plan parcellaire avec le plan général annexé au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

. j'ai vérifié les conditions de déroulement et la réalité de la publicité faite à l'enquête, et vérifié les dates.

Concernant plus particulièrement les 2 enquêtes parcellaires, j'ai vérifié la notification individuelle au propriétaire. En l'occurrence le destinataire - monsieur MALARA Dominique SCI les Cordeliers - a été avisé le 23 juin 2023 de la lettre recommandée avec demande d'accusé de réception n° 1A 202 229 4922 2 du 20 juin 2023, par laquelle monsieur le président du Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT) lui notifiait « l'ouverture d'enquête publique ». Cette lettre n'ayant pas été réceptionnée par son destinataire a été retournée à son expéditeur par La Poste avec la mention « Non Réclamé ». En conséquence, maître Laurent SAINT-MARTIN, commissaire de justice à Moûtiers, a été missionné par le Président du Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT) pour une remise en main propre. Cette remise officielle a eu lieu le 04 juillet 2023 en présence de monsieur MALARA Dominique, gérant de la SI les Cordeliers, qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte de signification et qui l'a acceptée (pièce annexe A-4) ;

Commentaire du commissaire enquêteur :

il y a eu une seule lettre recommandée avec demande d'accusé de réception et une seule notification individuelle pour les deux enquêtes parcellaires distinctes.

Questionnée à ce sujet par le SEMT, l'autorité organisatrice considère que « dans la mesure où un seul arrêté a été pris, une seule notification doit être faite, ..., et n'est pas de nature à fragiliser le dossier dans la

mesure où l'intéressé a été régulièrement avisé et informé de l'ouverture des enquêtes publiques » (courriel de la Sous-préfecture d'Albertville du 21/07/2023 à 11 :13) ;

. je me suis assuré que les emprises délimitées dans le dossier d'enquête parcellaire conjointe étaient bien conformes à l'objectif de régularisation des emprises foncières du réservoir d'eau potable des Cordeliers et de ses accessoires annexes, de création de son chemin d'accès, tel qu'il résulte de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et que les parcelles visées devaient recevoir une affectation conforme à l'objet du projet.

5-3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES

L'expropriation pour cause d'utilité publique demandée par le Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT) me semble être la seule procédure qui pourrait permettre de sortir d'une situation contentieuse qui n'a que trop duré et n'émane pas d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont manifestement pas excessifs eu égard au contexte et à l'intérêt qu'elle présente.

A l'évidence, les emprises à acquérir ont été optimisées et leurs surfaces ont été limitées au strict nécessaire :

- . pour la maintenance du réservoir des Cordeliers (tour d'échelle de 3 mètres de largeur), de ses accessoires annexes et de ses abords immédiats ;
- . pour la création d'un chemin d'accès à ces ouvrages et à leurs abords.

EN FOI DE QUOI, J'EMETS UN AVIS FAVORABLE AVEC UNE RECOMMANDATION SUR LES EMPRISES FONCIÈRES DU RÉSERVOIR D'EAU POTABLE DES CORDELIERS, DE SES ACCESSOIRES ANNEXES, DE SON TOUR D'ECHELLE ET DE CREATION DU CHEMIN D'ACCES TELLES QUE DELIMITEES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE, ET A LA REGULARISATION DE CES EMPRISES.

A l'issue de cette enquête conjointe, après visite sur site, au vu des éléments du dossier et des observations du propriétaire intéressé, **je recommande** au Syndicat des Eaux de Moyenne Tarentaise (SEMT), en parallèle à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique engagée, de relancer et de poursuivre la négociation

avec le propriétaire des parcelles concernées, portant sur un échange de terrains avec soulte, dans l'espoir d'un règlement amiable du dossier.