

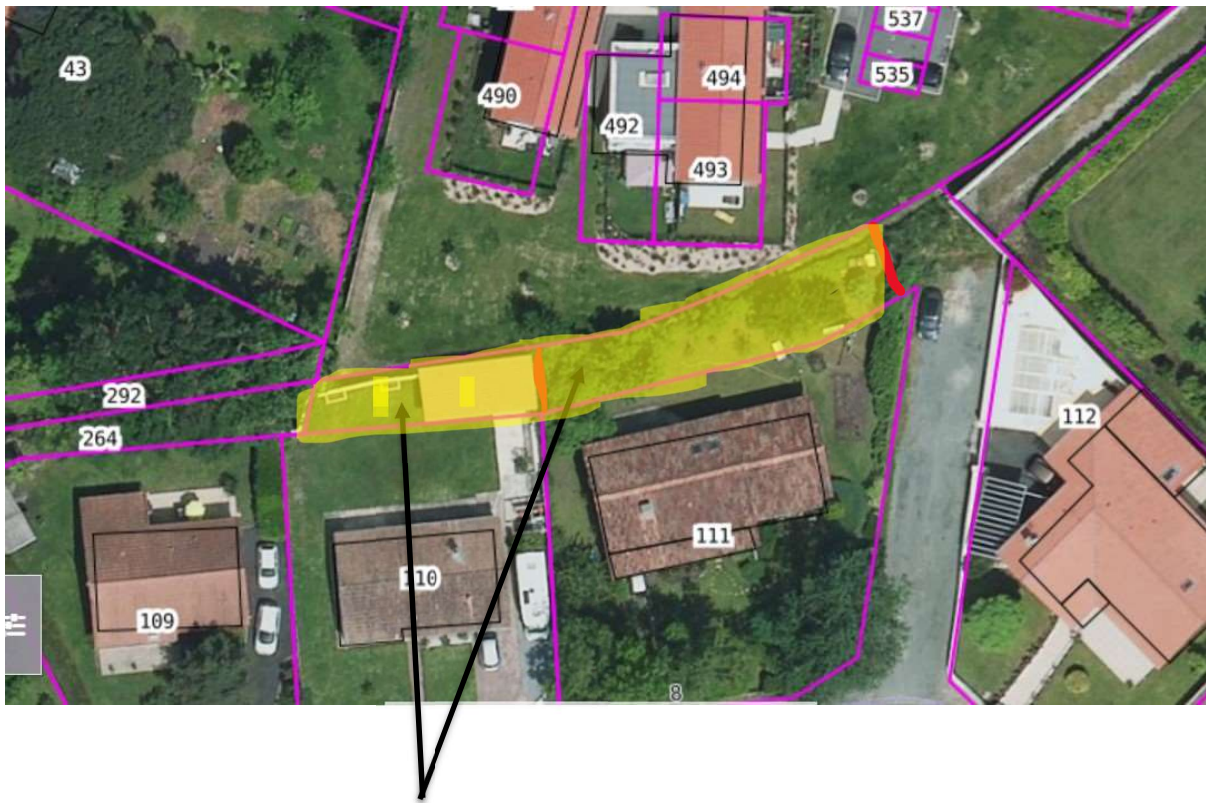
PARTIE 2

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur

Primo / Les conclusions motivées

De quoi s'agit-il ?

La commune du Taillan-Médoc souhaite déclasser et aliéner une cinquantaine de mètres d'un chemin rural déjà totalement intégré aux parcelles AL 110 et AL 111.



parties du chemin intégrées aux parcelles AL 110 et AL 111

La surface correspondante serait cédée à titre onéreux aux riverains. Elle représente 223 m², 71 cédés au propriétaire de la parcelle AL 110 et 152m² au propriétaire de la parcelle AL 111.

Les conditions fixées par la mairie ont été acceptées par les parties, le 14 février 2019.

Enquête publique en vue du déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural dit « chemin de la Haye » sur la commune du Taillan-Médoc du 9 au 23 février 2024
Commissaire enquêteur Pierre PECHAMBERT

1/ L'organisation et le déroulement de l'enquête

La délibération du conseil municipal du Taillan-Médoc du 8 décembre 2018 décide :

-dans son article 1^{er}, de désaffecter le chemin rural de la Haye à Hontane jouxtant les parcelles AL 110 et AL 111.

-dans son article 2, d'organiser une enquête publique pour ce projet.

L'enquête a été organisée conformément au code des relations entre le public et l'administration.

Le dossier

Il est conforme à l'article R161-26 du code rural et maritime.

Au-delà des exigences légales sont joints au dossier :

-un extrait du plan cadastral

-un extrait du plan local d'urbanisme

-un projet de division du chemin établi par la société de géomètres SAUGEX

-plusieurs photographies

L'information du public de l'ouverture de l'enquête publique

Les modalités de publications et d'affichages sont conformes à l'article R161-26 du code rural et maritime.

2/ Le projet de désaffectation et d'aliénation

21/ la désaffectation du chemin

La désaffectation du chemin constitue un préalable à la procédure d'alinéation.

Un chemin ou un tronçon de chemin rural ne peut être cédé par la commune que s'il n'est plus affecté à l'usage du public.

Pour considérer que le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, il ne doit plus satisfaire à des intérêts généraux, ne plus permettre une circulation normale et il faut que la commune n'y effectue plus d'actes réitérés de surveillance et de voirie.

C'est effectivement le cas du tronçon de l'ancien chemin rural dit « chemin de la Haye » présenté supra.

Enquête publique en vue du déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural dit « chemin de la Haye » sur la commune du Taillan-Médoc du 9 au 23 février 2024
Commissaire enquêteur Pierre PECHAMBERT

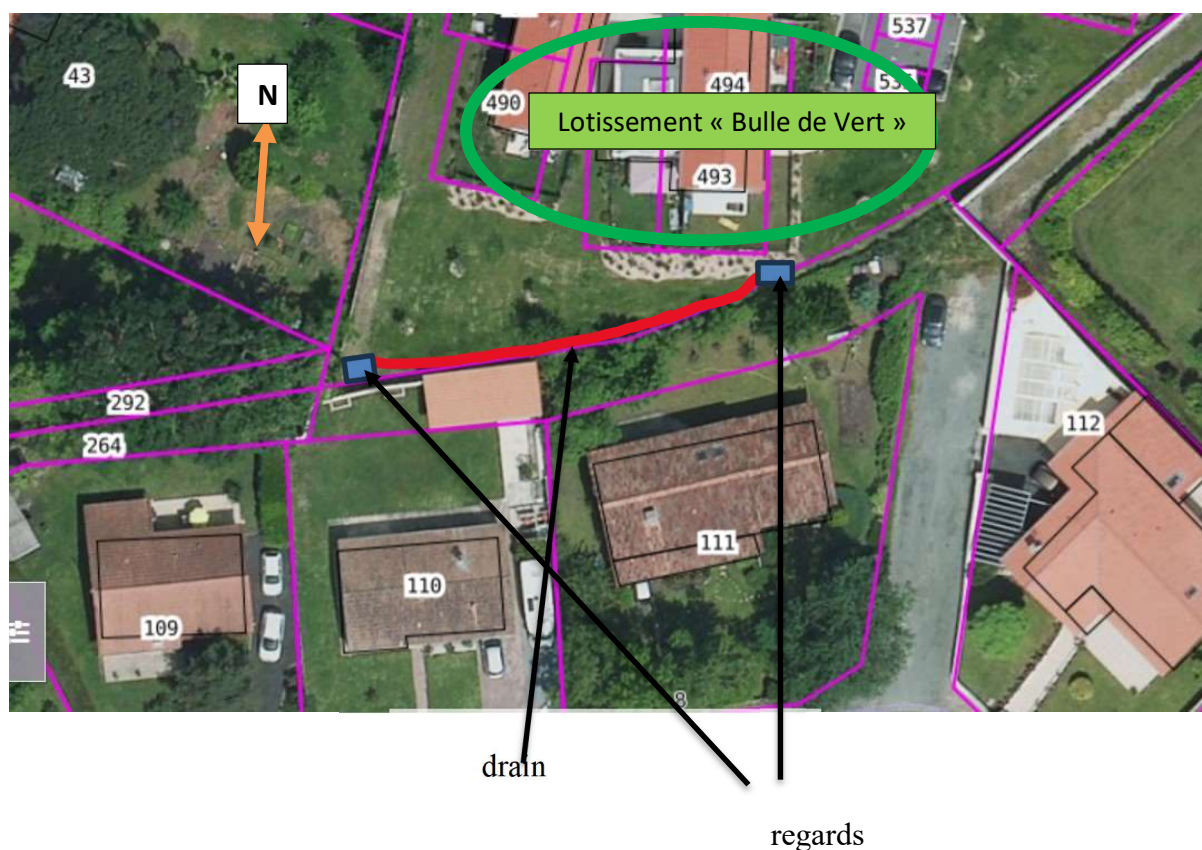
Les photographies de terrain, les copies du site « géoportail » jointes au dossier et la reconnaissance terrain effectuée par le CE ne laissent place à aucun doute quant au caractère « désaffecté » de ce tronçon déjà « privatisé » de fait.

22/ l'aliénation

221/ limites des propriétés

A l'occasion de sa reconnaissance terrain du lundi 5 février 2024, le CE n'a pas trouvé de bornes permettant d'identifier les limites de propriétés.

Le problème des limites se pose pour ce qui concerne la partie nord du chemin.



De fait, en limite nord du chemin, se trouvait un fossé aujourd'hui remplacé par un drain terminé par deux regards, qui selon les services de la mairie, auraient été réalisés par le promoteur du lotissement « Bulle de Vert »

l'article 666 du code civil précise :

« Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. »

Enquête publique en vue du déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural dit « chemin de la Haye » sur la commune du Taillan-Médoc du 9 au 23 février 2024
Commissaire enquêteur Pierre PECHAMBERT

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve ».

Dans ce cas, aucune levée de terre n'étant perceptible, le fossé, devenu un drain, est donc réputé mitoyen.

Aujourd'hui, ce drain est mitoyen entre la mairie et le lotissement. La cession du chemin par la municipalité amènerait donc d'une part les propriétaires des parcelles AL110, AL 111 et d'autre part le lotissement, à être propriétaires de la moitié du drain, dans le sens longitudinal.

Une convention de mitoyenneté devrait être signée précisant les modalités de participation à l'entretien du drain et des regards.

Les limites effectives, matérialisées par un mur pour la parcelle AL110 et une clôture /haie pour la parcelle AL111 sont à une quarantaine de centimètres environ du drain (PJ n° 5)

Devenir propriétaires de quelques mètres carrés supplémentaires au-delà de leur limite actuelle jusqu'au drain, n'apparaît pas présenter un grand intérêt pour les deux propriétaires concernés.

Trois options apparaissent envisageables :

1/La mitoyenneté

La mitoyenneté du drain étant à priori incontestable, la moitié du drain dans le sens longitudinal représenterait la limite entre « Bulle de Vert » et les parcelles AL110 et AL111.

Il appartiendrait aux parties de convenir des modalités de gestion du drain et des regards, éventuellement au travers d'une convention de mitoyenneté évoquée supra.

2/La pleine propriété du drain à « Bulle de Vert »

Le drain a été construit par le promoteur du lotissement. Aujourd'hui, de facto, l'espace d'une quarantaine de centimètres entre le drain et les limites effectives des parcelles AL110 et AL111 est entretenu par le lotissement, l'herbe coupée, le drain et les regards dégagés (PJ n° 5)

21/ par cession

S'ils en conviennent, les propriétaires des parcelles AL110 et AL111 pourraient s'acquitter du prix convenu et céder gracieusement à « Bulle de Vert » cet espace d'une vingtaine de m², qui deviendrait, de jure, la propriété du lotissement qui en assurerait l'entretien.

22/ par acquisition

Le lotissement pourrait se porter acquéreur de cet espace jusqu'à la limite effective des parcelles AL110 AL111

Enquête publique en vue du déclassement et l'aliénation d'une partie du chemin rural dit « chemin de la Haye » sur la commune du Taillan-Médoc du 9 au 23 février 2024

Commissaire enquêteur Pierre PECHAMBERT

222/ La transaction

Ce tronçon de chemin, sans aucunes potentialités intrinsèques, ne peut intéresser que les riverains immédiats. Le prix de 15 € /m² proposé par la municipalité aux acquéreurs apparaît raisonnable. Il ne lèse aucune des parties concernées et autorise la régularisation de la situation actuelle.

Secundo / L'avis

Considérant que le projet de désaffectation et d'aliénation du tronçon du chemin rural de la Haye à Hontane a été conduit dans le respect des lois et règlements en vigueur,

Considérant que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été conformes aux lois qui les régissent

J'émetts un avis favorable à la désaffectation et à l'aliénation d'une partie du chemin rural de la Haye à Hontane située en regard des parcelles AL110 et AL111

Bordeaux le 28 février 2024

Pierre PECHAMBERT

Commissaire enquêteur

