

Commune de SARI SOLENZARA

PROCEDURE D'ACQUISITION PAR EXPROPRIATION DE LA VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

dite « De l'ancienne voie ferrée »

en vue du classement dans la voirie communale

NOTICE EXPLICATIVE

INFORMATIONS GENERALES

La voie privée ouverte à la circulation publique « dite de l'ancienne voie ferrée » est implantée sur les parcelles cadastrées section AB n°2 et 3 constituant l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Située à l'entrée nord de la ville, elle longe la route Territoriale 10 à grande circulation.

De par sa situation, elle est appelée à remplir deux fonctions :

- Une fonction d'intérêt général en ce qu'elle constitue la desserte d'un quartier important de la ville comportant des ensembles de logements et des bâtiments publics tels que la Mairie, la poste et l'école communale.
- Une fonction de sécurité publique. Compte tenu de sa situation parallèle à la RT n° 10, elle participe à la régulation du trafic sur cette voie à grande circulation qui constitue l'axe Bastia – Bonifacio, par sa fonction de délestage en période de pointe de trafic.

Ces deux fonctions sont de nature à justifier une intervention publique en matière de gestion et d'entretien, ce qui est le cas depuis plusieurs années.

Toutefois, des travaux plus importants devront à terme être envisagés compte tenu de l'augmentation du trafic et de la structuration urbaine du quartier. Dans ces conditions la municipalité avait prévu, lors de l'établissement de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 30 octobre 2006, le transfert et le classement de cette voie dans le domaine communal en l'inscrivant dans l'emplacement réservé n°9.

Afin de réaliser ce transfert, la commune a entamé une concertation avec les propriétaires des parcelles AB n° 2 et 3 constituant l'assiette de cette voie.

Une évaluation des deux parcelles concernées a été sollicitée le 15 janvier 2013 auprès du service des Domaines.

Ce service a transmis son évaluation le 19 février 2013. Le montant proposé est de 6 070 € pour les deux parcelles AB 2 et 3.

Cette évaluation a été transmise à l'Office Notarial « Villa Moskova » chargé de la succession.

Compte tenu de la longueur de la procédure, cette évaluation a été renouvelée le 22 novembre 2016. Les montants initiaux ont été maintenus.

Une des héritières, madame Francine LEPOUTRE a réagi en donnant son accord pour la vente moyennant une indemnité de 160 000 € jugée irrecevable par la commune.

Divers échanges de courriers ont été effectués depuis cette date avec les propriétaires mais aucun accord global n'a pu être obtenu.

Par courrier, la commune de Sari Solenzara informait l'Office Notarial chargé de la succession de son intention d'entamer une procédure d'expropriation, aux fins d'information des héritiers.

L'Office Notarial accusait réception le 14 mai 2013 faisant état des difficultés à joindre certains héritiers.

Le 20 juin 2013, madame Francine LEPOUTRE informait la commune qu'une procédure judiciaire était pendante devant le TGI de Grasse dans le but de prononcer la succession des héritiers de Max LEPOUTRE.

Le 2 juin 2015 enfin, sur demande de la commune formulée le 22 mai 2015, l'Office Notarial chargé de la succession précisait qu'à ce jour, il n'avait aucune nouvelle des clients.

La réalisation de ce transfert est aujourd'hui plus que jamais d'actualité pour des raisons de sécurité publique et de confort des habitants de la ville.

La commune estime que la concertation engagée depuis des années par la municipalité avec les propriétaires des parcelles pour aboutir à une transaction amiable par voie de convention n'a pas abouti à ce jour et ne permet pas d'envisager une conclusion favorable dans des délais raisonnables

INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Dans ces conditions, Monsieur le Maire propose de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique qui constitue la seule démarche possible pour maîtriser les emprises de cette voie et permettre ainsi à la commune de la classer dans la voirie communale et d'y apporter les améliorations nécessaires en termes de confort d'usage et de sécurité d'utilisation.

La procédure relève du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il s'agit d'une acquisition sans travaux et sans incidence environnementale. Le dossier d'enquête sera par conséquent élaboré sous la forme simplifiée.

La délibération du Conseil Municipal correspondant aux modalités de la démarche a été adoptée lors du conseil municipal du 18 novembre 2016.

Toutefois, la difficile recherche de renseignements complémentaires concernant l'identité des propriétaires, habituellement demandés après l'arrêté préfectoral prescriptif de l'enquête publique et la notification individuelle faite aux propriétaires, a notablement retardé le dépôt de ce dossier.

Identification des biens :

- Parcelle cadastrale AB n°2 – Quartier Milarella – 20145 SARI SOLENZARA

Superficie : 2 350 m²

- Parcelle cadastrale AB n°3 – Quartier Milarella – 20145 SARI SOLENZARA

Superficie : 3 720 m²

L'accomplissement de la procédure se déroule en deux phases :

Phase administrative : Le Préfet est saisi afin de :

- Désigner un commissaire enquêteur
- Prescrire par arrêté le déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, ces deux enquêtes étant conjointes
- Déclarer à l'issue de l'enquête l'utilité de l'opération et prendre les arrêtés de cessibilité.

Compte tenu de l'importance relative de l'affaire, le dossier est constitué sous la forme simplifiée

1 – Déroulement de l'enquête d'utilité publique : Elle établit la dimension démocratique de la procédure et sert de base à la DUP. Son objectif est d'informer le public et de recueillir son avis sur le projet afin d'éclairer la municipalité sur les décisions à prendre.

L'enquête d'utilité publique donne lieu à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

2 – Déroulement de l'enquête parcellaire : La procédure est conforme aux dispositions des articles L 131 et suivants et R 131 et suivants du code de l'expropriation. Elle a pour but de confirmer contradictoirement le choix des parcelles à exproprier, évaluer les emprises concernées et identifier les propriétaires, titulaires de droits réels et toute autre personne intéressée.

Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique à la Mairie est faite par courrier recommandé avec AR à chaque propriétaire.

Les propriétaires à qui il est fait notification sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité conformément aux dispositions de l'article R 131-7 du code de l'expropriation et de l'article 5 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la réforme de la publicité foncière.

L'enquête parcellaire donne lieu à l'arrêté de cessibilité.

Après déclaration d'utilité publique et Arrêté de cessibilité, il sera proposé aux propriétaires de poursuivre selon une procédure amiable de cession.

A défaut d'accord amiable des propriétaires, le transfert de propriété sera prononcé par ordonnance d'expropriation

Phase judiciaire : (En cas d'échec des négociations amiables)

- Transmettre au juge de l'expropriation le dossier de l'opération afin que soit rendue l'ordonnance d'expropriation et fixé le montant de l'indemnité.

Après le prononcé de la DUP et de l'arrêté de cessibilité, il sera de nouveau proposé aux héritiers de conclure la procédure par une transaction amiable avant la transmission au juge de l'expropriation.

Si aucun accord n'est trouvé, la procédure sera poursuivie jusqu'à son terme.

EVALUATION DES DOMAINES

L'évaluation initiale des Domaines date du 15 février 2013. Elle a été renouvelée le 17 novembre 2016. Les montants établis initialement n'ont pas été réévalués

URBANISME

Les parcelles concernées par la procédure sont situées en zone U2 du PLU en vigueur. Elles font d'autre part l'objet de l'emplacement réservé n°9 au profit de la commune.

Le transfert de ces parcelles dans le domaine communal ne nécessite pas de mise en compatibilité du document.