

O = BOUVEREL
+ SAN

MAIRIE
CASTELNAUDARY
17 NOV. 2017
2017-1280
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur Albert NADAL
5, Chemin des Ménestrels Haut
11300 LIMOUX
Tel : 06 80 45 44 63

Limoux le 17 novembre 2017

Monsieur le Maire
de
CASTELNAUDARY

Objet : Enquête publique relative au déclassement
d'une partie du domaine public communal
« Hameau Les Crozes » et « Impasse Claude Bernard »

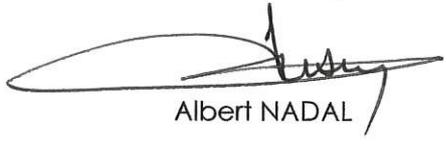
Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci-joint, le dossier relatif à l'enquête publique citée
en objet comprenant :

- . le rapport et l'avis du commissaire enquêteur,
- . le dossier soumis à l'enquête.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma
considération distinguée.

Le Commissaire Enquêteur



Albert NADAL

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LES PROJETS DE :
DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES MESANGES (Hameau Les CROZES)
DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE L'IMPASSE CLAUDE BERNARD
(Domaine public communal)

RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

FAIT A LIMOUX LE 15 NOVEMBRE 2017

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR


Albert NADAL

SOMMAIRE

<u>Page 03</u>	Objet de l'enquête. Procédure. Dispositions projetées.
<u>Page 05</u>	Documents mis à la disposition du public. Déroulement chronologique de l'enquête. Observations formulées par le public.
<u>Page 10</u>	Avis du Commissaire enquêteur.
<u>Page 12/13</u>	Annexe.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OBJET DE L'ENQUETE :

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES MESANGES (Hameau Les CROZES)
DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE L'IMPASSE CLAUDE BERNARD
(Domaine public communal)

PROCEDURE :

L'enquête a été prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire de CASTELNAUDARY en date du 6 septembre 2017 conformément :

- + au Code de la Voirie Routière :
 - . articles L 141-2 à 141-4 relatifs à l'emprise du domaine public routier communal,
 - . articles L 141-4 à 141-9 portant sur le déroulement de l'enquête publique
- + aux délibérations du Conseil Municipal en date des 29 mai 2017 et 5 juillet 2017.

DISPOSITIONS PROJETEES :

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES MESANGES (Hameau Les CROZES)

L'indivision CUNG, représentée par Monsieur Francis CUNG, Monsieur Pierre CUNG et Monsieur Jacques CUNG, s'est portée acquéreur, par courrier du 27 mars 2017 d'une partie du chemin des Mésanges au hameau « Les Crozes » jouxtant les parcelles cadastrées section BD n° 33 et 28 leur appartenant.

La partie du chemin concernée, matérialisée sur le plan annexé au dossier, correspond à une bande de terrain d'environ 40 m².

Cette emprise foncière ne portant pas atteinte à la desserte du Chemin des Mésanges, et celle-ci ne présentant pas d'intérêt à être maintenue dans le domaine communal, le Conseil Municipal a approuvé le principe de vente, la désaffectation et le déclassement partiel du chemin des Mésanges.

Objet de l'enquête :

Dans le présent dossier, la ville de Castelnaudary soumet à enquête publique le déclassement d'une partie du « Chemin des Mésanges (Hameau Les Crozes) en vue de sa cession à l'Indivision CUNG.

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE L'IMPASSE CLAUDE BERNARD
(Domaine public communal)

La Commune a acquis aux Consorts BRUNEL – RAYNAUD, par acte du 19 juillet 2006, diverses parcelles non bâties destinées à l'élargissement de l'impasse Claude Bernard, à savoir :

- Parcelle cadastrée section AD n° 337 d'une superficie de 126 m²
- Parcelle cadastrée section AD n° 339 d'une superficie de 53 m²
- Parcelle cadastrée section AD n° 344 d'une superficie de 5 m²
- Une partie de la parcelle AD n° 309, soit une superficie de 72 m² à prendre de la parcelle d'une contenance totale de 145 m², constituant un bien non délimité.

Les parcelles cadastrées section AD n° 337, 339 et 344 ont été classées dans le domaine public communal suivant délibération du Conseil Municipal n° 2011-207 du 30 mai 2011.

La parcelle non délimitée cadastrée section AD n° 309 appartenant en partie à la Commune (72 m²) et le restant à Monsieur et Madame CLARAC (73 m²) est restée dans le domaine privé en attendant le document d'arpentage définitif.

Après concertation avec les propriétaires de l'impasse Claude Bernard, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et la mise en œuvre de la procédure de déclassement d'une partie du domaine public dans le domaine privé de la commune, en vue d'une cession aux propriétaires concernés :

- d'une parcelle d'environ 22 m² (partie B) sur laquelle sont implantés les compteurs EDF de Monsieur et Madame CLARAC
- de deux parcelles d'une contenance totale d'environ 16 m² (partie D et E) sur lesquelles sont implantées un escalier et une partie du mur de clôture de Madame Ginette BARRIER.

En ce qui concerne le bien non délimité (parcelle AD n° 309) classé dans le domaine privé de la Commune et après négociation avec Monsieur et Madame CLARAC, ces derniers ont accepté de céder 22 m² leur appartenant en contrepartie de la parcelle d'une superficie identique (partie B) lorsqu'elle sera désaffectée et déclassée.

Un projet de découpage a été réalisé par le Cabinet LEFEVRE, Géomètre Expert. Celui-ci a été approuvé par :

- Monsieur et Madame Alain MARTY (propriétaires des parcelles AD n° 34, 35, 36 et 524) le 19 juin 2017.
- Monsieur et Madame Alain CLARAC (propriétaires des parcelles AD n° 37, 39, 40, 523, 44 et 45) le 19 juin 2017.
- Madame Ginette BARRIER (propriétaire des parcelles AD n° 338, 340 et 343) le 27 juin 2017.

Objet de l'enquête :

Dans le présent dossier, la Ville de Castelnaudary soumet à enquête publique le déclassement d'une partie du domaine public dans le domaine privé de la commune portant sur une partie de l'Impasse Claude Bernard en vue de sa cession à Monsieur et Madame CLARAC ainsi qu'à Madame Ginette BARRIER.

DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :

. Un Registre d'enquête

. Deux dossiers :

1- DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES MESANGES (Hameau « Les CROZES)

Notice explicative

Plans de situation :

1. Extrait Google Earth
2. Plan cadastral

Liste des riverains

Délibération du Conseil Municipal n° 2017-133 du 29 mai 2017 – Désaffectation et déclassement d'une partie du chemin des Mésanges (hameau Les Crozes) en vue d'une cession au profit de l'indivision CUNG

Arrêté n° 2017 R 1482 du 6 septembre 2017 portant ouverture d'enquête publique préalable au déclassement dans le domaine privé communal d'une partie du Chemin des Mésanges.

Avis au public du 6 septembre 2017

Photos affichage en Mairie

Photos affichage sur les lieux

Parution presse

1. Indépendant Aude du 22 septembre 2017
2. La Dépêche du Midi du 22 septembre 2017

2- DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE L'IMPASSE CLAUDE BERNARD (Domaine public communal)

Notice explicative

Plans de situations :

1. Extrait Google Earth
2. Plans cadastraux
3. Projet de division parcellaire

Courrier du Centre des Impôts Foncier du 21 novembre 2011 portant sur le classement dans le domaine public des parcelles cadastrées section AD n° 337, 339 et 344

Photo

Délibération du Conseil Municipal n° 2017-176 du 5 juillet 2017 – Impasse Claude Bernard – désaffectation et mise en œuvre de la procédure de déclassement

Arrêté n° 2017 R 1482 du 6 septembre 2017 portant ouverture d'enquête publique préalable au déclassement dans le domaine privé communal d'une partie de l'Impasse Claude Bernard

Avis au public du 6 septembre 2017

Photos affichage en Mairie

Photos affichage sur les lieux

Parution presse

1. Indépendant Aude du 22 septembre 2017
2. La Dépêche du Midi du 22 septembre 2017

DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE :

Le 27 Juillet 2017 déplacement à la Mairie de Castelnaudary pour la concertation avec le service concerné avant mise à l'enquête.

Le 6 Septembre 2017 déplacement à la Mairie de Castelnaudary pour vérifier le dossier et mise au point de la procédure.

L'enquête s'est déroulée sur le territoire de la Commune pendant 15 jours consécutifs du lundi 9 Octobre au lundi 29 Octobre 2017 conformément aux prescriptions de l'arrêté en date du 6 septembre 2017 de Monsieur le Maire.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux prévus à cet effet en Mairie ainsi que sur les lieux concernés.

Un avis a été publié sur les journaux La Dépêche du Midi et l'Indépendant du vendredi 22 Septembre 2017.

Le dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public en Mairie du lundi 9 Octobre au lundi 23 Octobre 2017 aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Le lundi 9 Octobre 2017 déplacement à la Mairie de Castelnaudary pour tenir une permanence de 9 heures à 11 heures.

Le lundi 23 Octobre déplacement à la Mairie de Castelnaudary pour tenir une permanence de 15 heures à 17 heures 30 et clore le dossier.

Le 9 Novembre 2017 déplacement pour :

- . visite des lieux objet de l'enquête Hameau des Crozes.
- . rendez-vous sur site avec Madame BARRIER Impasse Claude Bernard.
- . entretien en Mairie avec service concerné.

Le 17 novembre remise du dossier en Mairie de Castelnaudary.

OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC :

Pas d'observation ni de visite pour le dossier Hameau Les Crozes.

Une inscription sur le registre le jeudi 19 octobre 2017 de Madame BARRIER demeurant Impasse Claude Bernard (lettre à remettre au commissaire enquêteur).

Visite de Madame BARRIER lors de la permanence du lundi 23 Octobre : entretien, dépôt de 13 documents et visite contradictoire des lieux impasse Claude Bernard.

Documents déposés par Madame BARRIER (numérotés par ses soins):

Lettre en date du 19 octobre 2017 (3 pages) adressée au commissaire enquêteur.

Pièces annexées :

- . Pièce n°1 **Copie plan document d'arpentage** en date du 10 juillet 1974 (acquisition de la parcelle à Monsieur BRUNEL).
- . Pièce n°2 : **Copie plan périmétrique** côté de la parcelle acquise.
- . Pièce n°3 : **Copie du courrier en date du 25 février 2016 adressé à Monsieur le Maire de Castelnaudary** (2 pages + annexe).
- . Pièce n°4 : **Copie du courrier en date du 1^{er} octobre 2017 adressé à Monsieur le Maire, Monsieur DEMANGEOT et Messieurs les élus** (2 pages).
- . Pièce n°5 : **Copie du courrier en date du 17 juillet 2015** (3 pages).
- . Pièce n° 6 : **Copie rapport et avis de Monsieur Bernard BIENVENU** Géomètre Expert Honoraire demeurant à Cahors (4 pages) en date du 28 mars 2016.
- . Pièce n°7 : **Copie page 2 de l'acte d'acquisition.**

- . Pièce n°8 : **Copie de la page 7 de l'acte d'acquisition** et annexes (3 pages).
- . Pièce n° 9 : **Photocopie extrait Géo portail.**
- . Pièce n°10 : **Copie extrait du plan cadastral** en date du 24 avril 2009.
- . Pièce n°11 : **Copie extrait cadastral agrandi** avec annotations manuscrites.
- . Pièce n°12 : **Copie photo Google.**
- . Pièce n°13 : **Copie document calcul de répartition des surfaces** après bornage (parcelles BRUNEL, SUBREVILLE et indivision).

ANALYSE DES DOCUMENTS FOURNIS PAR MADAME BARRIER :

Courrier du 19 octobre adressé au commissaire enquêteur :

- . Madame BARRIER fait état de :
 - . **préjudices subis** suite au projet de la Commune (enclavement de sa propriété, déclassement de la parcelle cadastrée section AD n°339),
 - . **rappelle** que les limites de son terrain ont été modifiées sciemment par Monsieur CLARAC suite à différents travaux,
 - . **dénonce** une action possessive de ce dernier sur une partie de son terrain
 - . **s'interroge** sur d'éventuelles études techniques qui auraient dues être diligentées par la Commune (recalibrage des voies, retournement etc..).
- Celle-ci en « **autres questions** » s'interroge sur la validité des documents cadastraux actuels et rappelle pour mémoire ce que représente un tel document.
- . **en N.B.** elle évoque une « **prescription acquisitive trentenaire** » de la partie de la parcelle cadastrée section AD n° 339 qui fait l'objet du projet de régularisation par la Commune.

Elle termine son courrier en indiquant **que depuis 2012 elle n'a cessé de découvrir des anomalies, de les signaler,**

Elle dénonce les conséquences des arrangements conclus entre les conjoints BRUNEL-RAYNAUD et Madame CLARAC sur les parcelles cadastrées section AD ns 337, 339, 344, 309 réglés par des rectificatifs pour « oubli » par Madame RAYNAUD elle-même la faisant juge et partie ce qui est réprimé par la loi,

« Sans compter les pressions subies pour obtenir ma signature, ce que bien sûr je dénonce. »

Pièces annexées (avec commentaires du commissaire enquêteur):

- . Pièce n°1 **Copie plan document d'arpentage** en date du 10 juillet 1974 (acquisition de la parcelle à Monsieur BRUNEL).

Commentaires : document nécessaire pour un détachement de parcelle en vue d'une vente validé en son temps par les services du cadastre.

- . Pièce n°2 : **Copie plan périmétrique** côté de la parcelle acquise.
Commentaires : plan tenant lieu de plan de bornage établi lors de la vente. Peut être utile pour rechercher les limites.
- . Pièce n°3 : **Copie du courrier en date du 25 février 2016 adressée à Monsieur le Maire de Castelnaudary** (2 pages + annexe).
Commentaires : Madame BARRIER pense que l'espace vert va être détruit ce qui n'est pas le cas. Il reste classé domaine public communal.
Elle rappelle que la partie de terrain faisant l'objet d'un projet de déclassement et de cession à Monsieur CLARAC va lui nuire car empêchant un accès à la partie constructible de sa parcelle.
Sur un plan d'état des lieux (du 27 octobre 2015) et projet de découpage (de juin 2017) établi par le Cabinet LEFEVRE Géomètre Expert signé par les parties (dont Madame BARRIER le 27 juin 2017) l'on peut constater :
. que sur une longueur de façade de 45 mètres environ du terrain lui appartenant donnant sur le domaine public seul 7 mètres environ sont concernés par le non accès au domaine public du fait du projet de cession à Monsieur CLARAC.
. que sur ces 7 mètres existe un mur de clôture qui empêche tout accès au terrain de Madame BARRIER
. que la propriété de Madame BARRIER empiète de 3 m2 environ sur le domaine public (partie E sur le plan).
. que la propriété de Madame BARRIER empiète de 13 m2 environ sur le domaine public face à l'entrée de la maison (partie D du plan).
- . Pièce n°4 : **Copie du courrier en date du 1^{er} octobre 2017 à Monsieur le Maire, Monsieur DEMANGEOT et Messieurs les élus** (2 pages).
Commentaires : ce courrier fait état « d'arrangements » conclus entre Monsieur CLARAC et la succession BRUNEL et sont portés à la connaissance des élus.
Par ailleurs Madame BARRIER fait une confusion entre domaine privé et domaine public de la Commune et semble ignorer qu'un classement dans le domaine public communal des parcelles cadastrées section AD ns 337,339 et 344 a été acté par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2011 après enquête publique.
- . Pièce n°5 : **Copie du courrier en date du 17 juillet 2015** (3 pages).
Commentaires : s'agissant de la servitude de passage au bénéfice des époux BARRIER lors de l'acquisition de leur terrain, celle-ci était obligatoire puisque la division de la propriété BRUNEL « enclavait » la partie vendue.
Cette servitude s'est éteinte automatiquement lorsque les parcelles grevées par la servitude sont entrées dans le domaine public communal en 2011.
- . Pièce n° 6 : **Copie rapport et avis de Monsieur Bernard BIENVENU** Géomètre Expert Honoraire demeurant à Cahors (4 pages) en date du 28 mars 2016.

Commentaires: Monsieur BIENVENU retrace l'historique des parcelles, rappelle l'existence des servitudes, du projet de la Commune et de l'usage des lieux.

Il formule les trois demandes de Madame BARRIER :

- 1- Demande de conserver un accès par la partie objet du projet de cession à Monsieur CLARAC (partie B du plan).
- 2- Que soit régularisée la limite propriété BARRIER / Domaine public communal sans préciser qu'il y a emprise illégale du domaine public sur 13m² environ par la dite propriété (partie D du plan).
- 3- Espace vert : contrairement à ce qui est indiqué la Commune n'a pas l'intention de le céder (ne figure pas sur le projet).

- . Pièce n°7 : **Copie page 2 de l'acte d'acquisition.**
- . Pièce n°8 : **Copie de la page 7 de l'acte d'acquisition** et annexes (3 pages).
Commentaires: ces documents font état de la servitude d'origine lors de l'acquisition. Les parcelles concernées par cette servitude ont été classées dans le domaine public communal après enquête en 2011. Cette enquête a été réalisée dans les formes réglementaires notamment en termes de publicité ; **Madame BARRIER n'a fait aucune observation pendant la durée de celle-ci.**
- . Pièce n° 9 : **Photocopie extrait Géo portail.**
- . Pièce n°10 : **Copie extrait du plan cadastral** en date du 24 avril 2009.
- . Pièce n°11 : **Copie extrait cadastral agrandi** avec annotations manuscrites.
Commentaires: les annotations semblent porter sur des contestations de limites débordant le cadre du projet.
- . Pièce n°12 : **Copie photo Google.**
- . Pièce n°13 : **Copie document calcul de répartition des surfaces** après bornage (parcelles BRUNEL, SUBREVILLE et indivision).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

VU :

Les délibérations du Conseil Municipal en date des **30 Mai 2011** portant classement dans le domaine public communal de diverses parcelles notamment impasse Claude Bernard et en date du **5 juillet 2017** autorisant Monsieur le Maire à procéder à la mise en œuvre de déclassement de parties de parcelles de cette même impasse après concertation avec les riverains.

La délibération du Conseil municipal en date du **29 mai 2017** autorisant Monsieur le Maire à procéder à la mise en œuvre de déclassement d'une partie du Chemin des Mésanges en vue de la cession à un riverain,

CONSIDERANT :

Que l'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs, du lundi 9 octobre au lundi 23 octobre 2017 dans les conditions réglementaires prévues par l'arrêté en date du 6 septembre 2017 de Monsieur le Maire de CASTELNAUDARY,

Que le public a pu être correctement informé des dispositions projetées par le dossier tenu à sa disposition en Mairie,

Que s'agissant du dossier de déclassement d'une partie du Chemin des Mésanges (environ 40 m²) aucune observation du public n'a été relevée,

Que cette emprise foncière ne présente pas d'intérêt à être maintenue dans l'emprise du chemin,

Que le schéma de procédure d'aliénation d'un chemin rural a été respecté,

J'émet un avis favorable au déclassement d'une partie du Chemin des Mésanges sis Hameau « Les CROZES » à Castelnaudary d'une surface d'environ 40 m² jouxtant les parcelles cadastrées section BD ns 28 et 33 en vue d'une cession aux riverains (Consorts CUNG).

Que s'agissant du dossier de déclassement d'une partie du domaine public communal Impasse Claude Bernard en vue de la cession aux riverains tels que figurant sur le plan joint :

. à Monsieur et Madame CLARAC Alain :
51 m² environ (partie A)
22 m² environ (partie B)

. à Madame BARRIER Ginette :
13 m² environ (partie D)
3 m² environ (partie E)

Que la commune de Castelnaudary a élaboré ce projet de régularisation des emprises domaine public/domaine privé en concertation avec les riverains,

Que ceux-ci ont donné leur accord en signant sur le projet de plan de découpage établi par un géomètre expert en juin 2017 :

. Monsieur CLARAC le 19 juin 2017.
. Madame BARRIER le 27 juin 2017.
. Monsieur et Madame MARTY (riverains) le 18 juin 2017.

Que Madame BARRIER revient sur cet accord faisant état de « pressions subies » et « d'arrangements » sans indiquer comment elle va régulariser l'emprise de sa propriété (notamment l'accès à son habitation) sur le domaine public communal,

Qu'il n'y a pas lieu de retenir l'argument de suppression de servitude existante à l'origine de l'acquisition de la propriété BARRIER puisque une très grande partie de la façade de cette propriété (38 mètres sur 45 mètres) donne directement sur la voirie communale,

Que l'espace vert existant face à la parcelle n°343 ne fait pas l'objet de projet de cession et reste communal,

Que tous les autres arguments développés par Madame BARRIER relèvent plutôt de conflits d'intérêts avec Monsieur CLARAC (limites contestées, survol de sa propriété par des câbles EDF ou Télécom, murs de clôture....)

Que le compromis trouvé par la commune et le géomètre expert (application cadastrale sur état des lieux difficile) pour résoudre le problème posé par des emprises du domaine privé sur domaine public depuis de nombreuses années me paraît satisfaisant,

J'émet un avis favorable au déclassement d'une partie du domaine public communal sis Impasse Claude Bernard en vue de la cession aux riverains tel que défini sur le projet de découpage de juin 2017 établi par le Cabinet LEFEVRE Géomètre Expert approuvé par le Conseil Municipal et signé par les parties à savoir :

. à Monsieur et Madame CLARAC Alain :

. 51 m2 environ (partie A)

. 22 m2 (partie B)

. à Madame BARRIER Ginette :

. 13 m2 environ (partie D)

. 3 m2 environ (partie E)

Je propose, si une suite est donnée à la cession à Madame BARRIER Ginette par la Commune d'agrandir la partie D en prolongeant la limite du domaine public /domaine privé jusqu'à l'angle des parcelles cadastrées section AD ns 338 et 343.

Limoux le 15 Novembre 2017

Le Commissaire Enquêteur



Albert NADAL

ANNEXE

. Projet de découpage Impasse Claude Bernard

Commune de CASTELNAUDARY

Projet de Découpage édition JUIN 2017
Impasse Claude Bernard

Section: AD DMPC n°:
Lieu-dit: Impasse Claude Bernard
n° parcelles: 309

Commune de CASTELNAUDARY

Etat des Lieux du 27/10/2015

Réf: 6067 Date: 19/06/2017
Echelle: 1/200 Coordonnées: CC43
Plan n° Altimétrie: CC43
6067_cc43.tpj
Ed 19/06/17-11:42:43: DECOUPAGE JUIN 2017 > Projet de découpage JUIN 2017

