PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE
Liberté
Égalité
Fraternité

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D' INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DES PIETONS LE LONG DU LITTORAL ET D'UNE SERVITUDE TRANSVERSALE SUR LA COMMUNE DE GRAND BOURG DE MARIE GALANTE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

BIZET Carole

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

DOCUMENT 1: Rapport d'enquête

PARTIE 1: Saisine et déroulement de l'enquête 4

1. Désignation 4
2. Déroulement de l'enquête

PARTIE 2 : Objet de l'enquête, Examen et synthèse des pièces du dossier 6

1. Objet de l'enquête 6
2. Examen et synthèse des pièces du dossier 11

PARTIE 3 : Analyse des observations du public 13

FIN DU RAPPORT 14

DOCUMENT 2 : Conclusions du commissaire enquêteur (document séparé)

INTRODUCTION

Par arrêté SG-BCI du 14 octobre 2022, Monsieur le Préfet de la Région Guadeloupe m'a désignée , Madame BIZET Carole, en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à une enquête publique relative au projet d'instauration d'une servitude de passage des piétons le long du littoral et d'une servitude transversale sur la commune de Grand Bourg à Marie-Galante.

Le présent rapport valide le bon déroulement de la procédure, résume l'analyse des pièces du dossier de l'enquête publique conçu par les services de la direction de l'environnement , de l'aménagement et du logement (DEAL) de la Région Guadeloupe et fait apparaître les observations recueillies.

Les conclusions prennent place dans un document rédigé séparément et constituent l'avis motivé du commissaire enquêteur.

Le plan suivant est donc adopté :

Document 1: Rapport d'enquête

PARTIE 1 : Saisine et déroulement de l'enquête

PARTIE 2 : Objet de l'enquête, Examen et synthèse des pièces du dossier

PARTIE 3 : Analyse des observations du public

Document 2 : Conclusions du commissaire enquêteur (document séparé)

DOCUMENT 1 : Rapport d'enquête

PARTIE 1 : Saisine et déroulement de l'enquête

1. Désignation

Par arrêté SG- BCI 1 du 14 octobre 2022, Monsieur le Préfet de la Région Guadeloupe m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur afin de procéder à une enquête publique relative au projet d'instauration d'une servitude de passage des piétons le long du littoral et d'une servitude transversale sur la commune de Grand Bourg à Marie-Galante.

Elle a été programmée du lundi 31 octobre 2022 au mercredi 30 novembre 2022 inclus, à l'hôtel de ville de la commune de Grand Bourg, aux jours et heures suivants :

Lundi 31 octobre 2022 de 9 heures à 12 heures

Mardi 08 novembre 2022 de 9 heures à 12 heures

Jeudi 17 novembre 2022 de 9 heures à 12 heures 14

Vendredi 25 novembre 2022 de 9 heures à 12 heures

Mercredi 30 novembre 2022 de 9 heures à 12 heures

Par courrier du 14 octobre 2022, le dossier d'enquête publique m'a été adressée à mon domicile.

2 . Déroulement de l'enquête

2.1 Publicité

Conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2022 , les mesures de publicité requises ont été effectuées notamment :

- l'affichage de cet arrêté portant ouverture d'enquête publique a été effectué comme l'attestent les certificats établis par le sous Préfet de Pointe à Pitre et le Maire de Grand Bourg de Marie-Galante; (cf. Pièces jointes). J'ai procédé à la vérification de cet affichage en me déplaçant sur les lieux et ai pu constater la réalité de l'affichage sur la durée requise.

- Un avis d'enquête a été publié dans 2 journaux d'annonces légales diffusés dans le département. (cf. attestations de parution)

2.2 Mise à disposition du dossier et du registre d'enquête

Lors de mes permanences, j'ai constaté, que le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins et toutes les pièces constitutives du dossier, telles qu'énumérées ci-après, étaient en mairie et à la disposition du public qui avait la possibilité de les consulter librement aux heures d'ouverture de celle-ci. Une urne avait été également mise à disposition des administrés, à ma demande, afin qu'ils puissent y déposer les correspondances à mon attention ou tout autre document.

2.3 Réception du public lors des permanences

Un bureau a été mis à ma disposition par la mairie de Grand Bourg afin d'assurer les permanences aux jours et heures mentionnés ci-dessus.

Ce bureau était accessible par un accès séparé des services municipaux, donnant directement sur la voie publique. Le personnel communal en charge des conditions d'accueil du public a veillé à ce que le lieu soit accessible à tous. Les conditions d'accueil étaient très satisfaisantes.

Au cours de mes permanences, deux personnes sont venues prendre connaissance du dossier, il y a eu très peu d'affluence pendant et en dehors de celles-ci.

Trois observations ont été consignées sur le registre d'enquête, aucune lettre n'a été déposée, un acte notarié a été emmené par un propriétaire, pour consultation sur place.

L'ensemble de ces observations sera analysé en fin du présent rapport dans la partie 3 « **Analyse des observations du public ».**

2.4 clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête le registre d'enquête a été clos le 30 novembre 2022 par Mme ETZOL Maryse , maire de la commune de Grand Bourg de Marie Galante.

PARTIE 2 : Objet de l'enquête, examen et synthèse des pièces du dossier

1. Objet de l'enquête

Le dossier présenté à l'enquête publique avait pour objet :

- l'établissement de la servitude de passage des piétons le long du littoral institué par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et par le décret n° 2010- 1291 du 28 octobre 2010 portant extension aux départements d'outre-mer, sur la commune de Grand Bourg;

- L'établissement d'une servitude transversale au rivage de la mer.

1.1 Servitude de passage longitudinale

Le code de l'urbanisme régit par ses dispositions des articles L 121-31 à L 121-33 et R 121-37 à 41 la servitude de passage longitudinale. Ce sentier correspond à un droit de passage sur les propriétés privées.

Les articles du code de l'urbanisme nécessaires à la compréhension des modalités d' instauration d'une telle servitude sont les suivants :

Article L121-31

Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Article L121-32

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code :
1° Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude, afin, d'une part, d'assurer, compte tenu notamment de la présence d'obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, d'autre part, de tenir compte des chemins ou règles locales préexistants. Le tracé modifié peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime ;

2° A titre exceptionnel, la suspendre.

Article L 121-33

Sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude instituée aux articles L. 121-31 et L. 121-32 ne peut grever les terrains situés à moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er janvier 1976, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er janvier 1976.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les cas dans lesquels la distance de quinze mètres pourra, à titre exceptionnel, être réduite.

Article R121-37

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, l'assiette de la servitude de passage est, sur les propriétés privées situées pour tout ou partie dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, par l'article L. 5331-4 de ce code, calculée à partir de la limite haute du rivage, sous réserve de la modification et de la suspension de la servitude ainsi que de l'application des articles R. 121-39 à R. 121-40.
La limite haute du rivage s'entend de celle des plus hautes mers hors les marées cycloniques.

Article R121-38

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, lorsque existent, dans les zones classées comme naturelles ou forestières par les documents d'urbanisme ainsi que dans les espaces naturels de la zone des cinquante pas géométriques, délimités le cas échéant par application de l'article L. 5112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou, à Mayotte, de l'article L. 5331-6-1 de ce code, des voies situées sur le domaine privé, limitrophe du domaine public maritime, de l'Etat, des collectivités territoriales ou des établissements publics qui permettent la circulation des piétons le long ou à proximité du rivage de la mer, la modification du tracé et de ses caractéristiques peut être prononcée par un arrêté préfectoral qui constate l'ouverture au public des cheminements existants au titre de la servitude de passage des piétons sur le littoral, par voie de convention passée avec la collectivité ou l'établissement public propriétaire ou gestionnaire de l'espace concerné.

Article R121-39

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, et sauf lorsque l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, la servitude ne peut grever les terrains situés à moins de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010, ni grever des terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1er août 2010. Ces dispositions ne sont toutefois applicables aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques ou, à Mayotte, par l'article L. 5331-4 de ce code, que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.

Article R121-40

Sans préjudice de l'application du 1° de l'article L. 121-32, la distance de dix mètres par rapport aux bâtiments à usage d'habitation mentionnée à l'article R. 121-39 peut être réduite :
1° Lorsque le bâtiment à usage d'habitation est, en raison de la configuration des lieux, situé à un niveau sensiblement plus élevé que celui de l'emprise de la servitude ;
2° S'il existe déjà, dans cet espace de dix mètres, un passage ouvert à la libre circulation des piétons ;
3° Si le mur clôturant le terrain sur lequel est situé le bâtiment est lui-même à moins de dix mètres dudit bâtiment ;
4° Sur les terrains mentionnés à l'article R. 121-39 afin d'assurer une rectitude minimale au tracé.
Dans les autres cas, la distance de dix mètres peut également être réduite avec l'accord du propriétaire du bâtiment. Cet accord doit résulter d'une convention passée avec une collectivité publique ou un groupement de collectivités publiques.

1.2 Servitude de passage transversale

Le même code régit par les dispositions de ses articles L 121-34, L 121-51 et R 121-42 à R 121-43 la servitude de passage transversale.

Comme il a été précisé dans le dossier d'enquête publique, dans le projet de création de sentier littoral sur la commune de Grand Bourg établi par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement , il sera créé des servitudes transversales sur des secteurs à forts enjeux.
Le sentier qui en résulte doit être aménagé en respectant la situation particulière du lieu dans lequel il s'inscrit.
Il s'agit d'un instrument de valorisation du patrimoine maritime et également des espaces naturels rendus accessibles et justifiant l'intérêt de protection.

Les articles du code de l'urbanisme nécessaires à la compréhension des modalités d' instauration d'une telle servitude sont les suivants :

Article L 121-34

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code, **instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel.**
Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage.

Dans les départements d'outre-mer dont fait partie La Guadeloupe, l'article L 121-51 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques.

Article L121-51

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, la servitude transversale peut également être instituée, **outre sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime par création d'un chemin situé à une distance d'au moins cinq cents mètres de toute voie publique d'accès transversale au rivage**. L'emprise de cette servitude est de trois mètres de largeur maximum. **Elle est distante d'au moins dix mètres des bâtiments à usage d'habitation édifiés avant le 1er août 2010. Cette distance n'est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques** définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, par l'article L. 5331-4 de ce code, que si les terrains ont été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.

Article R121-42

La distance d'au moins cinq cents mètres mentionnée à l'article L. 121-51 se mesure en ligne droite entre le débouché sur le rivage de la mer de la voie ou chemin privé servant d'assise à la servitude ou, le cas échéant, des sentiers d'accès immédiat qui les prolongent, et tout accès au rivage par une voie publique ou un chemin rural.

Article R121-43

La notice explicative mentionnée au 1° de l'article R. 121-19 justifie également que le projet soumis à enquête respecte les conditions mentionnées aux articles L. 121-51 et R. 121-42.

1. 3 Les dispositions communes aux deux servitudes

Par ailleurs, des dispositions communes aux deux types de servitude prévues par les articles L 121-35 à L 121-37 du code de l'urbanisme permettent de définir les conditions éventuelles d'indemnisation.

Article L121-35

Les servitudes instituées aux articles L. 121-31 et L. 121-34 n'ouvrent un droit à indemnité que s'il en résulte pour le propriétaire un dommage direct, matériel et certain.

Article L121-36

L'indemnité est fixée soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord, dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 105-1.
Le montant de l'indemnité de privation de jouissance est calculé compte tenu de l'utilisation habituelle antérieure du terrain.

Article L121-37

La responsabilité civile des propriétaires des terrains, voies et chemins grevés par les servitudes définies aux articles L. 121-31 et L. 121-34 ne saurait être engagée au titre de dommages causés ou subis par les bénéficiaires de ces servitudes.

2. Examen et synthèse des pièces du dossier

2.1 Exigences réglementaires

L'article R 121-41 du code de l'urbanisme dispose que : « le dossier soumis à enquête comprend, outre les pièces prévues à l'article R. 121-16, la justification du bien-fondé du tracé retenu, au regard des dispositions des articles L. 121-32, R. 121-13, R. 121-39 et R. 121-40 si le tracé envisagé pour la servitude a pour effet :

1° Soit de grever des terrains attenants à des maisons d'habitation qui, au 1er août 2010, étaient clos de murs en matériaux durables et adhérant au sol ;
2° Soit de réduire, par rapport aux bâtiments à usage d'habitation édifiés au 1er août 2010, la distance de dix mètres prévue par l'article R. 121-39, sous réserve, dans la zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas

géométriques définie par l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques ou, à Mayotte, par l'article L. 5331-4 de ce code, que les terrains d'assiette aient été acquis de l'Etat avant le 1er août 2010 ou en vertu d'une demande déposée avant cette date.
Dans les cas prévus aux 1° et 2°, la largeur du passage à établir ne peut en aucun cas excéder trois mètres.

Au vu de l'article R121-13, à titre exceptionnel, la servitude de passage longitudinale peut être suspendue, notamment dans les cas suivants :
1° Lorsque les piétons peuvent circuler le long du rivage de la mer grâce à des voies ou passages ouverts au public ;
2° Si le maintien de la servitude de passage fait obstacle au fonctionnement soit d'un service public, soit d'un établissement de pêche bénéficiaire d'une concession, soit d'une entreprise de construction ou de réparation navale ;
3° A l'intérieur des limites d'un port maritime ;
4° A proximité des installations utilisées pour les besoins de la défense nationale ;
5° Si le maintien de la servitude de passage est de nature à compromettre soit la conservation d'un site à protéger pour des raisons d'ordre écologique ou archéologique, soit la stabilité des sols ;
6° Si l'évolution prévisible du rivage est susceptible d'entraîner un recul des terres émergées.
La suspension de la servitude est prononcée dans les conditions définies par les articles R. 121-16 à R. 121-18 et R. 121-20 à R. 121-25.

Les pièces requises par l'article R 121-16 du code de l'urbanisme sont donc les suivantes :

1° Une notice explicative exposant l'objet de l'opération prévue ;
2° Le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de la servitude est envisagé, avec l'indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage ;
3° La liste par communes des propriétaires concernés par le transfert de la servitude, dressée à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier, ou par tous autres moyens ;
4° L'indication des parties de territoire où il est envisagé de suspendre l'application de la servitude, notamment dans les cas mentionnés à l'article R. 121-13, ainsi que les motifs de cette suspension, et celle des parties de territoire où le tracé de la servitude a été modifié par arrêté préfectoral en application de l'article R. 121-12.

2.2 examen synthétique des pièces du dossier

Après lecture et vérification du dossier, ce dernier comporte l'ensemble des pièces susmentionnées :
- La pièce n° 1 correspond à la partie « objet » du dossier (pages 1 et 2);

- La pièce n° 2 correspond aux plans parcellaires et aux fiches descriptives pour chaque tronçon apparaissant à partir de la page 19 du dossier; lesdites fiches mentionnent les propriétés concernées (références cadastrales) , le nom du propriétaire, le type de servitude (longitudinale ou transversale) , la largeur du sentier, le motif de création de servitude, l'indication de contraintes telles que « bâti situé à moins de 10 mètres, des obstacles, l'état des lieux. Il est à noter qu'aux pages 3 et 4 du dossier, la partie « topographie des lieux » donne un aperçu exhaustif des éléments de topographie nécessitant d'envisager des modifications du tracé. Il est également précisé que le tracé retenu suit les cheminements littoraux existants et déjà ouverts par le conservatoire du Littoral et par l'Office national des Forêts. Les tracés s'éloignant du tracé de droit ont pour objectif également de faire découvrir les éléments côtiers paysagers remarquables.

  Il existe 3 légendes pour les plans parcellaires :

- servitude sur le domaine public (tracé bleu)
- Servitude littoral à créer (tracé rouge)
- Suspension de servitude (tracé jaune); celle-ci correspond dans la majorité des cas à un danger lié à l'érosion marine, l'érosion du littoral…

- La pièce n° 3 correspond aux pages 6 à 17; Cette liste des propriétaires concernés a été dressée sur la base de relevé de propriété issu de la base VisuDGFIP (source Direction Générale des Finances Publiques) dont l'année de mise à jour est 2021 soit la dernière année disponible en matière de données. Le relevé contient l'adresse et l'identité du propriétaire.

- La pièce n° 4 correspond aux fiches descriptives mentionnées ci-dessous (pièce n° 2). La fiche créée regroupe toutes les informations requises par l'article R 121-16 et R 121-41 en termes de motifs de suspension ou de justification du bien-fondé du tracé retenu. Elle est par ailleurs lisible et synthétique.

PARTIE 3 : Analyse des observations du public

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Grand Bourg pendant toute la durée de l'enquête.

Trois observations *ont été portées sur celui-ci par deux personnes.*

Observation n°1 de madame PORTECOP épouse BOC Mylène concernant la parcelle n° AL 82. (Le 08/11/2022)

Madame PORTECOP a été destinataire du courrier adressé aux propriétaires dans le cadre de l'enquête publique et s'est présentée le 08 novembre 2022 pour préciser que Monsieur BOC Rémy, propriétaire du terrain est décédé dans les années 1980. Il s'agissait de son beau-père. La parcelle est désormais en indivision.

Observation n°2 de madame DONINEAUX Eléonore épouse GUENGANT . (Le 17/11/2022)

Elle souhaitait savoir si son terrain était concerné par l'établissement de la servitude. Elle a eu connaissance de l'enquête par la presse locale (insertion dans le France Antilles). Elle ne l'est pas.

Observation n°3 de madame PORTECOP épouse BOC Mylène concernant parcelle n° AL 83. (Le 17/11/2022)

Madame PORTECOP s'est de nouveau présenté pour indiquer que la parcelle AL 83 appartenait à son époux décédé, Aurélien Michel BOC, fils de Rémy Edmond BOC.
Monsieur Michel BOC est devenu propriétaire de cette parcelle en 1980 dans le cadre d'une cession de parts en portions indivises faite par son père BOC Rémy.
Suite au décès de son époux en 2007, une attestation de transmission immobilière après décès (acte notarié) a été établie le 28 mai 2013 au profit de Madame PORTECOP veuve de monsieur BOC Michel et de leurs enfants communs :
- madame Frédéricke BOC,
- monsieur Aurel BOC,
- Madame Brigitte BOC

Elle précise que suite à un jugement postérieur à l'établissement de l'attestation immobilière après décès, monsieur Jacques-Michel BOC a été reconnu comme étant le fils de monsieur BOC Michel.

Ce terrain est donc également en indivision.

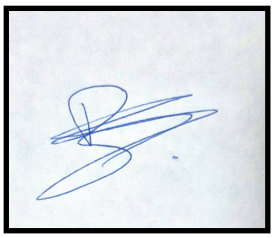
De manière informelle, madame PORTECOP m'a précisé que plusieurs personnes concernées par l'établissement de la servitude sont déjà décédées. Cela explique donc la très faible participation des propriétaires lors de cette enquête.

FIN DU RAPPORT

Le présent rapport comportant 14 (quatorze) pages est clos et il est précisé que les conclusions seront rédigées sur un document séparé.

Lamentin, le 13 janvier 2023

Carole BIZET, Commissaire Enquêteur



Pièces jointes au rapport :

- conclusions motivées du commissaire enquêteur (document de 5 pages)
- certificats d'affichage établis par le maire de Grand Bourg et le sous-Préfet de Pointe à Pitre
- Justificatifs de parution dans les journaux
- Arrêté préfectoral du 14 octobre 2022
- Dossier d'enquête et registre d'enquête

DESTINATAIRE :

Monsieur le Préfet de la Région Guadeloupe

Secrétariat Général

Bureau de la coordination interministérielle