

**COMMUNE DES ORRES**

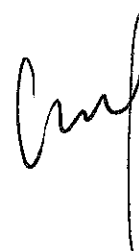
**Département des Hautes-Alpes**

**ENQUETE PORTANT DECLASSEMENT  
DE PARCELLES SITUEES AU HAUT FOREST**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

SOMMAIRE :

<u>CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE</u>	page 3
<u>MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	page 4
<u>OBJET DE L'ENQUÊTE</u>	page 4
<u>CONSTITUTION DU DOSSIER</u>	page 5
<u>DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	page 5
<u>ÉTUDE DES OBSERVATIONS</u>	page 6
<u>TENEUR DES ENTRETIENS</u>	page 7
<u>ANALYSES ET COMMENTAIRES SUR LE DECLASSEMENT DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC</u>	page 7
<u>EN CONCLUSION</u>	page 9



## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Enquête publique portant déclassement de parcelles situées  
au Haut Forest sur la commune des Orres.

---

Commissaire-enquêteur :  
M. Claude MIQUÉROL – 2 impasse de l'Observatoire - 05200 - EMBRUN  
Tél : 06 16 67 12 53  
Mel : miquerol@neuf.fr

---

**Ouverture de l'enquête publique en mairie  
du mardi 22 août au mardi 5 septembre 2017 inclus**

### **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE**

le code de la voirie routière,

la délibération du conseil municipal n°2017-20 du 11 avril 2017.

l'arrêté municipal n°2017-62 en date du 26 juillet 2017 ordonnant l'enquête  
publique portant déclassement de parcelles situées au Haut Forest sur la commune  
des Orres.

les pièces du dossier transmis par la commune des Orres.



MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par arrêté municipal n°2017-62 en date du 26 juillet 2017, Monsieur le Maire des Orres définit les conditions du déroulement de l'enquête et notamment la mission confiée au commissaire-enquêteur :

- Recevoir le public en mairie des Orres :  
mardi 22 août 2017 de 09 h 00 à 12 h 00,  
mardi 05 septembre 2017 de 14 h 00 à 17 h 00.
- A l'expiration du délai d'enquête, clore et signer le registre de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur établira son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête a pour objet recueillir les observations du public sur le déclassement de parcelles mitoyennes d'un bâtiment sans existence administrative depuis sa construction en 1987 afin de pouvoir entamer le processus de reconnaissance dont la première étape consiste à déposer un permis de construire.

A partir d'une information donnée par Monsieur Joël DESCOINGS, Monsieur Alain ESMINGEAUD fait l'acquisition d'un bâtiment agricole très dégradé situé au hameau du Haut Forest sur la commune des Orres. Un permis de construire, au nom de la SCI Saint-André du Forest, est accordé pour la rénovation du bâtiment. Au mois d'août 1987, Monsieur Alain ESMINGEAUD dépose un permis de démolition partielle liée à la fragilité d'une partie de l'édifice. La demande est déclarée sans objet. Les travaux débutent le 15 septembre 1987 et l'entreprise se trouve confronté à un risque d'éboulement. Monsieur Alain ESMINGEAUD donne l'ordre de démolition totale. L'entreprise entame la construction du bâtiment sur un terrain nu. Or le Plan d'Occupation des Soils interdit toute construction là où il n'existe pas de construction. Le permis de construire obtenu est annulé et le Maire des Orres ordonne l'arrêt des travaux.

Monsieur Alain ESMINGEAUD est condamné par le Tribunal de Grande Instance de Gap aux dépens, dommages et intérêts ainsi qu'à fermer une ouverture donnant vue sur la propriété voisine ; jugement confirmé par la Cour d'Appel de Grenoble. Ces juridictions n'ont pas prononcé la démolition du bâtiment.

Ce bâtiment existe juridiquement mais pas administrativement.

Pour que le bâtiment ait une reconnaissance administrative et ainsi rendre possible son achèvement, il est nécessaire d'obtenir un permis de construire. Le débord des toitures et du balcon sur le domaine public est un blocage conduisant irrémédiablement au refus car une autorisation de construire ne peut être donnée sur le domaine public.

L'implantation complète du bâtiment en terrain privé n'est possible qu'en déclassant 64m<sup>2</sup> du domaine public correspondant à la projection verticale des toitures et du balcon pour en transférer la propriété à la SCI Saint André du Forest en échange de 60m<sup>2</sup> pris sur les parcelles A125, 126, 130, 135.



CONSTITUTION DU DOSSIER

**Le dossier d'enquête est ainsi constitué :**

**Registre d'enquête.**

**Dossier administratif :**

- La délibération du conseil municipal n°2017-20 en date du 11 avril 2017.
- L'arrêté municipal n° 2017-62 du 26 juillet 2017 définissant l'organisation de l'enquête publique.
- L'avis d'enquête publique sur le territoire de la commune des Orres.
- L'attestation d'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête.
- L'attestation de dépôt de dossier.
- Les extraits de publications :
  - Avis publié dans le Dauphiné Libéré, le 04 août 2017

**Dossier technique :**

1. Note explicative ;
2. Plan régulier du projet d'échanges avec la Commune.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

**Publicité :**

Le public est informé par un avis publié dans le Dauphiné Libéré, le 04 août 2017.

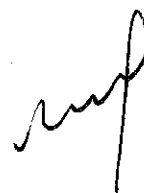
**Affichage :**

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué comme prescrit dans les délais et aux emplacements réservés à cet effet dans la commune.

L'arrêté municipal de mise à l'enquête a été affiché dans l'entrée de la mairie.

**Consultation du dossier :**

Le dossier d'enquête était consultable, aux heures d'ouverture de la mairie des Orres, pendant la durée de l'enquête publique.



***Permanences du commissaire-enquêteur :***

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal n° 2017-62 du 26 juillet 2017 prescrivant la mise à l'enquête publique portant déclassement de parcelles situées au Haut Forest sur la commune des Orres, les permanences eurent lieu pour y recevoir le public, les :

mardi	22 août 2017	de 09 h 00 à 12 h 00,
mardi	05 septembre 2017	de 14 h 00 à 17 h 00.

Au début de l'enquête, j'ai coté et paraphé le registre des observations et les pièces du dossier.

***Rencontre avec l'autorité organisatrice :***

J'ai rencontré Monsieur Pierre VOLLAIRE, Maire des Orres, le 7 août 2017 sur la présentation du dossier de l'enquête.

J'ai défini, le jour même avec Madame la Directrice Générale des Services, la mise en œuvre de l'enquête, la procédure à suivre et les documents à éditer.

***Visite sur place :***

Le lundi 7 août 2017 après midi, je me suis rendu au hameau du Haut-Forest pour avoir une appréciation visuelle de la disposition des lieux tout en refusant d'entrer dans les différents aspects de la situation ; le traitement sur le fond se faisant lors de l'enquête.

Monsieur Alain ESMINGEAUD m'a fait aimablement visiter le bâtiment. La construction est restée en l'état de gros œuvre. Seul, le niveau inférieur est sommairement aménagé.

Monsieur Joël DESCOINGS m'a présenté les deux bâtiments, propriétés de sa mère, celui qu'il occupe avec sa femme de manière permanente et celui qu'utilisent son frère et sa famille comme résidence secondaire.

**ÉTUDE DES OBSERVATIONS**

**Enquête publique portant sur un déclassement de parcelles situées au Haut-Forest sur la commune des Orres.**

Le registre d'enquête relatif à l'enquête publique ne comporte aucune observation du public.

J'y ai fait mention des entretiens que j'ai tenus le 22 août 2017 :

- d'une part avec Madame Annick DOGNETON, Messieurs Jérôme et Joël DESCOINGS, représentants Madame MICHEL de LA MORVONNAIS, propriétaire des parcelles A132 et A133.
- d'autre part avec Monsieur Alain ESMINGEAUD, représentant la SCI Saint-André du Forest.

## Déclassement de parcelles du domaine public

Messieurs Jérôme et Joël DESCOINGS sont revenus, dans l'après midi, consulter le dossier d'enquête et ont demandé deux copies du « Plan régulier du projet d'échanges avec la Commune », copies qui leur ont été remises par les services de la Commune.

Le 30 août 2017, Monsieur Joël DESCOINGS adresse, à mon attention en Mairie des Orres, un courrier au nom de la Famille de La MORVONNAIS. Ce courrier est joint au registre d'enquête.

### TENEUR DES ENTRETIENS

**Famille de LA MORVONNAIS - DESCOINGS**, propriétaire des parcelles A132, acquise en 1971, et A133.

Ces personnes me remettent une copie d'un courrier daté du 10 mai 2000 adressé au Maire des Orres, copie qui est jointe au registre. Au cours de leurs explications, ils me proposent d'autres documents. Je leur demande de les garder car ils sont déjà présents dans le dossier de la Mairie.

L'entretien du domaine public autour de leurs deux maisons est assuré soigneusement par les membres de la famille. Monsieur Joël DESCOINGS indique avoir consciencieusement épierré la partie sud de leurs parcelles pour l'engazonner.

Dans le courrier adressé au Commissaire Enquêteur, le 23 août 2017, ces personnes indiquent qu'ils sont « tout à fait favorable à la légalisation de la construction de la SCI ». Elles craignent « qu'il soit rajouté des éléments (accès, ouvertures, escalier) créant des proximités de voisinage et des nuisances de circulation et de stationnement délicates en l'état ». Elles craignent également que le bâtiment « puisse davantage évoluer vers une structure d'accueil que vers une occupation familiale ».

Cette famille émet des doutes sur le bornage commandité par M. ESMINGEAUD en 1995. Elle remarque que, sur le Plan régulier (pièce n°2 du dossier technique), il est indiqué « les limites et superficies ne seront garanties qu'après bornage contradictoire ».

**Monsieur Alain ESMINGEAUD**, représentant la SCI Saint-André du Forest.

Cette personne me montre des photographies du bâtiment agricole avant les travaux et celles de la construction. Monsieur Alain ESMINGEAUD est fortement ému de se retrouver à expliquer des faits qui se sont déroulés il y a 30 ans et qui n'ont toujours pas trouvé de solutions satisfaisantes. Il me propose un courrier du Maire des Orres datant du 5 octobre 1990 ; celui-ci se trouve dans le dossier de la Mairie. Je lui laisse ce document et lui demande de rechercher des documents attestant une forme d'existence du bâtiment en dehors des factures des fournisseurs d'eau, d'électricité, ... Lors de la dernière permanence, Monsieur Alain ESMINGEAUD me présente un avis d'imposition de taxes foncières 2016 sur les propriétés bâties au Haut Forest.

Monsieur Alain ESMINGEAUD indique qu'il entretient personnellement l'espace public devant sa maison.

### ANALYSES ET COMMENTAIRES SUR LE DECLASSEMENT DE PARCELLES DU DOMAINE PUBLIC :

La municipalité des Orres manifeste la volonté de mettre un terme à l'inexistence administrative d'un bâtiment construit depuis 1987 dans la hameau du Haut Forest. A la suite du conseil municipal du 11 avril 2017, la municipalité décide de procéder à un échange de parcelles pour permettre la reconnaissance administrative du bâtiment. L'emprise communale à échanger est dans le domaine public. La municipalité décide de mettre en œuvre la procédure de déclassement de cette emprise.



## Déclassement de parcelles du domaine public

Le débord des toitures et du balcon surplombant le domaine public constitue un blocage conduisant irrémédiablement au refus d'une reconnaissance administrative.

Le déclassement de 64m<sup>2</sup> du domaine public, correspondant à l'emprise de la projection verticale des toitures et du balcon, autorise la mise en œuvre d'un échange de terrains avec la SCI Saint André du Forest. Ainsi, l'implantation complète du bâtiment serait en terrain privé.

Ce préalable réalisé, Monsieur Alain ESMINGEAUD pourra déposer un permis de construire.

Au cours de l'enquête publique, seuls la famille de La MORVONNAIS – DESCOINGS et Monsieur Alain ESMINGEAUD sont venus apporter leurs observations.

Je n'ai reçu aucune appréciation négative quant au déclassement de parcelles mitoyennes à la propriété de Monsieur Alain ESMINGEAUD.

L'absence d'observation permet de croire que le déclassement de parcelles du domaine public est accepté par la population sans réserve ni opposition.

Parallèlement au problème administratif posé par la construction d'un bâtiment à partir d'un permis de rénovation d'un bâtiment agricole du XIX<sup>ème</sup> siècle, Madame Jeanne JOUBERT, propriétaire de la maison située au nord, et Madame de La MORVONNAIS constatèrent que le nouveau bâtiment supprimait, de leur vision, des éléments paysagers.

Cette construction est devenue le ferment d'un profond conflit de voisinage. Ce conflit ne s'est pas apaisé après le jugement rendu par le TGI de Gap, confirmé par la cour d'appel de Grenoble.

La Justice reconnaît, par défaut, l'existence du bâtiment en ne prononçant pas la destruction du bâtiment. Elle condamne Monsieur Alain ESMINGEAUD, entre autre, à fermer une ouverture donnant vue sur la propriété voisine.

La famille de La MORVONNAIS – DESCOINGS affirme être favorable à la légalisation de la construction de la SCI dans un courrier au Maire des Orres en 2000 et le réaffirme dans l'observation remis à l'attention du commissaire enquêteur après leur venue à la permanence d'ouverture de l'enquête tout en évoquant leur refus de toute ouverture et circulation donnant sur le devant de leurs maisons.

L'état conflictuel des relations entre Monsieur Alain ESMINGEAUD et la famille de La MORVONNAIS – DESCOINGS est toujours perceptible. La reconnaissance administrative du bâtiment doit parallèlement être accompagnée des conditions permettant un apaisement des relations de voisinage par notamment l'abandon de la création de l'escalier initialement prévu. Le contenu du permis se doit d'être conforme à la décision de justice qui ordonne la fermeture d'une ouverture donnant vue sur la propriété de Madame de LA MORVONNAIS. Cet escalier produirait des effets semblables à ceux déjà condamnés.

Le règlement du PLU dans la zone UA, correspondant au classement du Haut Forest, n'interdit pas les constructions à destination hôtelière et touristique. L'ouverture d'un centre d'hébergement sera conditionnée par l'avis de la commission de sécurité ainsi que par la conformité aux règlements applicables selon les publics accueillis.

L'arpentage des nouvelles parcelles constituant l'échange de propriétés ne peut être contradictoire qu'entre les propriétaires directement concernés.

L'entretien du domaine public autour des maisons des parcelles A125, 132 et 133, se font se fait comme l'entretien de tous les autres espaces publics de la commune. La Commune ne prévoit pas de réglementer spécifiquement l'usage du domaine public au Haut Forest.



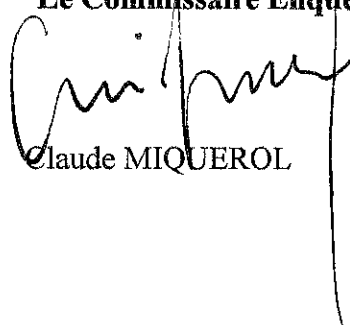
EN CONCLUSION

L'absence d'observation permet d'affirmer que le déclassement de parcelles du domaine public dans le hameau du Haut Forest dans la commune des Orres est accepté par la population sans réserve ni opposition.

J'émet un avis favorable à ce déclassement afin de permettre à la SCI Saint André du Forest de déposer un permis de construire en vue d'obtenir la reconnaissance administrative d'un bâtiment construit en 1987 sur la parcelle A 125.

L'apaisement des conflits de voisinage doit être rechercher dans ce cas d'espèce.

Fait à Embrun, le 29 septembre 2017  
**Le Commissaire Enquêteur**



Claude MIQUEROL