

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR CREATION
DE SERVITUDE POUR L'ETABLISSEMENT DE
CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAUX PLUVIALES SUR
TERRAINS PRIVES DE LA COMMUNE DE GUINGAMP

Du lundi 15 novembre 2021 au lundi 6 décembre 2021 inclus

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Catherine INGRAND, Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT.....	3
CHAPITRE 1 – GENERALITES.....	3
1.1 Objet de l'enquête	3
1.2 Cadre juridique de l'enquête.....	3
CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	4
2.1 Désignation du commissaire-enquêteur	3
2.2 Publicité de l'enquête.....	4
2.3 Modalités de l'enquête.....	4
2.4 Déroulement de l'enquête	5
2.5 Clôture de l'enquête.....	5
2.6 Recensement des observations.....	5
CHAPITRE 3 - LE PROJET.....	6
CHAPITRE 4 - ETUDE DU DOSSIER	6
CHAPITRE 5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE	7
5.1 Observations émises.....	7
5.2 Description des observations.....	7
5.3 Analyse du commissaire enquêteur.....	11
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
AVIS.....	17
ANNEXES.....	18

CHAPITRE 1 - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête publique est organisée en vue d'établir des servitudes légales de passage de canalisations publiques d'eau pluviales sur les parcelles privées cadastrées AK 338 et AK 29 sur le territoire de la commune de Guingamp.

La demande d'enquête est présentée par Monsieur le président de Guingamp Paimpol Agglomération, 11 rue de la Trinité, 22200 GUINGAMP, dans le cadre de sa compétence « réseaux eaux pluviales » ; néanmoins par convention la mission continue d'être assurée par la ville de Guingamp.

Au terme de cette enquête, le Préfet des Côtes d'Armor est l'autorité compétente pour prendre la décision d'imposer des servitudes d'utilité publique.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Par arrêté du 28 octobre 2021 (P.J. 1), M. le Préfet des Côtes d'Armor a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, du 15 novembre 2021 au 6 décembre 2021 inclus, en conformité avec :

- le Code Rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L 152-1 et suivants,
- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- le Code des relations entre le public et l'administration, notamment le chapitre IV,
- la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée pour l'exécution de travaux publics,
- la délibération du 29 septembre 2021 de Guingamp Paimpol Agglomération,
- le dossier d'enquête.

CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur par arrêté du 28 octobre 2021

M. le Préfet des Côtes d'Armor m'a désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête sur l'établissement d'une servitude d'utilité publique pour le passage d'une canalisation d'eau pluviale dans la commune de Guingamp.

2.2 Publicité de l'enquête En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête, un avis d'ouverture d'enquête a été affiché à la porte de la mairie, devant le 35 rue St Nicolas, et sur les panneaux d'affichage électroniques de la commune.

Un avis est paru dans les journaux locaux, Ouest-France et Le Télégramme des 3/11 et 17/11/2021. (Attestation Médialex en Annexe du dossier-papier).

L'arrêté et l'avis d'enquête ont également été mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture.

2.3 Modalités de l'enquête

En conformité avec l'arrêté prescrivant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée du lundi 15 novembre 2021 à 9h au lundi 6 décembre 2021 à 17h30. Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public (ainsi qu'un registre préalablement paraphé) à la mairie de Guingamp, afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Il pouvait également être consulté sur le site internet de la mairie de Guingamp : <https://www.villeguingamp.bzh>.

Il a été aussi mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Côtes-d'Armor : <https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.

Un poste informatique a été mis à disposition pour la consultation du dossier numérisé à la mairie de Guingamp.

J'ai tenu, en tant que commissaire-enquêteur, trois permanences en mairie de Guingamp pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

- le lundi 15 novembre 2021 de 9h à 12h,
- le mercredi 24 novembre de 14h30 à 17h30,
- le lundi 6 novembre 2021 de 14h30 à 17h30, clôture de l'enquête.

En conformité avec l'arrêté préfectoral, Monsieur le Maire de Guingamp a adressé aux propriétaires des parcelles concernées par la servitude une lettre recommandée avec accusé de réception les informant de l'enquête et leur indiquant la base de calcul de l'indemnité qui leur est proposée.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire-enquêtrice, mis à sa disposition à la mairie de Guingamp et lors de chaque permanence de la commissaire-enquêtrice.

Les observations pouvaient également être adressées :

- par voie postale à l'attention de la commissaire-enquêtrice à la mairie de Guingamp, à l'adresse suivante : Mairie 1, place du Champ au Roy 22200 Guingamp du lundi 15 novembre 2021, 9h00, au lundi 6 décembre 2021, 17h30.
- par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquetes-publiques@cotes-darmor.gouv.fr du lundi 15 novembre 2021, 9h00, heure d'ouverture de l'enquête au lundi 6 décembre 2021, 17h30, heure de clôture de l'enquête.

Les observations reçues par voie postale étaient annexées au registre d'enquête et consultables en mairie de Guingamp.

Les contributions reçues par messagerie électronique étant accessibles et donc visibles par tous sur le site internet suivant : <https://www.cotes-darmor.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.

2.4 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

Avant l'ouverture de celle-ci, j'ai pris contact avec M. Labro et Mme Vincent à la Préfecture et nous avons organisé le 12 octobre 2021 à 16h une réunion en visioconférence, au cours de laquelle j'ai pu évoquer les questions que j'avais à poser après l'examen du dossier.

J'ai par ailleurs pris rendez-vous avec M. Stéphane Dumas, directeur des Services techniques de la ville de Guingamp, pour une visite des lieux qui s'est tenue le mercredi 10 novembre 2021 à 10h. J'ai pu lors de cette visite de la parcelle AK 410 jeter un coup d'oeil à la parcelle voisine (AK 29). J'ai également fait une visite du quartier, en particulier de la rue Yves Riou et des box concernés par l'écoulement des eaux pluviales.

A l'occasion de cette visite des lieux, j'ai contrôlé l'affichage rue St Nicolas et en mairie et constaté que l'enquête était également annoncée sur les panneaux électroniques de la ville.

2.5 Clôture de l'enquête

Le lundi 6 décembre à 17h30, j'ai clos tant l'enquête que le registre.

2.6 Recensement des observations

Au cours de mes permanences j'ai reçu :

- Le 15 novembre : personne
- Le 24 novembre : M. Nicolas DUPONT-CLARETON, propriétaire de la parcelle AK29, qui a formulé ses observations orales.
- Le 6 décembre, j'ai reçu le mémoire des observations écrites de M. et Mme DUPONT-CLARETON.

CHAPITRE 3 - LE PROJET

La Communauté de Guingamp doit mener une réfection du réseau des eaux pluviales. Les travaux concernent notamment la séparation des réseaux d'eaux usées et du réseau d'eau pluvial. La présente enquête porte sur le raccordement au réseau d'eaux pluviales de plusieurs parcelles rue St Nicolas et rue Yves Riou, dans la commune de Guingamp, afin de collecter les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du carrefour de la rue Yves Riou et des boulevards de la Marne et Clémenceau.

A la date de l'enquête certaines servitudes existent déjà, et un propriétaire a en outre donné son accord suite au courrier recommandé reçu. Une autre lettre est restée sans réponse (A 338), et un propriétaire s'oppose au projet de passage d'aqueduc sur sa parcelle (AK 29).

CHAPITRE 4 - ETUDE DU DOSSIER

Toutes les pièces et documents du dossier présenté à l'enquête publique dans la commune de Guingamp ont été contrôlés, visés et paraphés par mes soins.

Le dossier est clair et contient la plupart des informations nécessaires pour permettre de comprendre l'objet, la nature et les caractéristiques techniques du projet de pose de canalisations souterraines d'eau pluviales sur des terrains privés dans la commune de Guingamp, de localiser le passage des conduites souterraines d'eaux pluviales et d'identifier avec précision les parcelles et leurs propriétaires pour une instauration éventuelle de servitude. La constitution des dossiers est conforme aux prescriptions des textes du code rural et de la pêche maritime et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

Dossier technique comprenant :

- Délibération de l'organe délibérant
- Notice explicative
- Appréciation sommaire des dépenses et montant de l'indemnité
- Plan de situation
- Etat parcellaire comprenant un plan parcellaire des terrains et la liste des propriétaires
- Plan général des travaux prévus, avec indication du tracé des canalisations à établir
- Avis favorable de la DDTM

Pièces administratives :

- délibération Guingamp Paimpol Communauté du 29 septembre 2021

CHAPITRE 5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE

5.1 Observations émises

Lors de ma permanence du 24 novembre 2021, j'ai reçu longuement M. Nicolas DUPONT, qui a retracé l'historique de ce projet de la mairie de Guingamp, et m'a fait part de son opposition au tracé tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête.

M. et Mme DUPONT-CLARETON ont envoyé le 4 décembre, par courrier recommandé, un mémoire accompagné d'un courrier adressé au commissaire enquêteur, et de documents qui ont été annexés au registre d'enquête.

5.2 Description des observations

Les seuls propriétaires opposés au au projet mis à l'enquête sont M. et Mme DUPONT-CLARETON (parcelle AK 29).

Les observations de Monsieur et Madame DUPONT comportent deux parties :

- L'historique et le constat
- Les solutions techniques proposées

En 2012, la mairie de Guingamp a autorisé la division de la parcelle cadastrale AK38, autorisation accordée à M. Sébastien BOEDEC. Et ce malgré l'avis plutôt défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, qui écrit en particulier : *« il est très regrettable que le découpage proposé ne permette pas de conserver un jardin à la maison bourgeoise concernée. Il serait souhaitable que le la construction future soit traitée architecturalement comme une annexe de la maison existante. »* Monsieur DUPONT ajoute : *« Monsieur Sébastien Boédec sera conseiller municipal de la ville de Guingamp et membre de la commission urbanisme à compter d'avril 2014. »*

Le 8 décembre 2015 nous faisons l'acquisition d'une maison d'habitation avec son jardin auprès de Monsieur et Madame DUVAL, cadastrée AK 29 à Guingamp. Nous devenons donc les nouveaux voisins de Monsieur Sébastien BOEDEC. À l'occasion de cette acquisition la mairie de Guingamp nous délivre un certificat d'urbanisme ne comportant aucune observation ou prescription particulière, à l'exception d'une servitude d'utilité publique AC1 : «Périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits. »

M. et Mme DUVAL avaient acquis cette maison le 10 mars 2007. La maison et son jardin étaient à rénover, et M. DUVAL nous a expliqué avoir réalisé des travaux personnels de drainage et de canalisations dans le jardin.

Nous avons eu à cette époque des échanges avec M. Sébastien BOEDEC qui avait renoncé à construire une maison sur son terrain, et souhaitait le vendre.

Le 24 janvier 2019 la mairie de Guingamp accorde un permis de construire au nouveau propriétaire de la parcelle attenante à notre propriété, parcelle cadastrée A410. Nous constatons, on consultant le dossier en mairie, qu'il a été prévu d'évacuer les eaux pluviales de cette nouvelle maison dans notre jardin.

Nous prenons alors contact avec les propriétaires, Monsieur CORSON et Madame PASTOL, pour leur expliquer qu'il n'est pas possible d'évacuer leurs eaux pluviales dans notre jardin. Ils nous indiquent qu'ils vont contacter les services techniques de la commune. Nous constatons dans la presse que Madame PASTOL, directrice adjointe de Guingamp Habitat, est candidate aux élections municipales 2020 à Guingamp sur la liste conduite par Monsieur Philippe LE GOFF, le Maire, candidat à sa réélection.

À la suite de notre rencontre avec les propriétaires de la parcelle AK 410, nous prenons également contact avec les services techniques de la mairie, pour leur indiquer que nous ne comprenons pas comment ils ont pu accorder un permis de construire prévoyant l'évacuation des eaux pluviales de nos voisins dans notre jardin, sans notre accord.

Par ailleurs nous leur signalons qu'il n'y a pas une pente suffisante pour évacuer les eaux pluviales dans des conditions techniques satisfaisantes. Les services techniques nous demandent alors d'accéder à notre propriété pour faire un état des lieux, ce que nous acceptons immédiatement. Les photos prises dans notre jardin et présentées en annexe 5 du dossier datent de cette première visite du printemps 2019 : elles correspondent aux travaux entrepris par Monsieur et Madame DUVAL. On note que ces canalisations se trouvent en surface, et que le regard présenté n'a pas plus d'une vingtaine de centimètres de profondeur.

Compte tenu de la situation, nous aurions pu contester ce permis. Nous l'avons pas fait car nous n'avons rien contre le fait que de nouvelles habitations soient construites en zone urbaine, et nous n'avons rien non plus contre le fait d'avoir des voisins !

Par ailleurs nous avons parfaitement confiance dans le fait que la mairie trouverait une solution afin que Monsieur CORSON et Madame PASTOL puissent évacuer les eaux pluviales sur le domaine public, dans la rue Saint-Nicolas (relevage des eaux pluviales sur la rue Saint-Nicolas).

Suite à la visite des services techniques, nous sommes reçus en mairie en juillet 2019. à l'occasion de cet entretien Monsieur DUMAS, responsable des services techniques, nous remet une convention de passage d'une conduite de réseau public d'eaux pluviales (Cf annexe C) il nous indique que les services techniques souhaitent construire une canalisation dans notre jardin entre la propriété de Monsieur CORSON et Madame PASTOL et un regard se trouvant au fond de notre jardin.

Dans cette convention, il nous est demandé de laisser l'accès à notre jardin de façon permanente aux services techniques pour un temps indéfini.

Compte tenu du projet présenté, nous perdons environ 240 m² de notre jardin et le terrain est coupé en deux parties. Nous sommes surpris par ce document très unilatéral, sans fondement juridique ni étude sérieuse. Le 10 septembre 2019, Monsieur DUMAS nous contacte par téléphone, nous lui indiquons que nous ne signerons pas la convention. Monsieur DUMAS se montre très virulent lors de l'entretien, nous faisons donc établir un constat indépendant de la situation dans notre jardin. La photo numéro six du constat (Cf annexe D du dossier-papier) présente la situation du côté de notre jardin et correspond aux photos présentées en annexe 5 du dossier. On remarque un trou dans un mur au ras du sol, sans rapport avec une canalisation traversante.

Le maire nous envoie un courrier en date du 16 décembre 2019 (en annexe 9 du dossier) nous proposant un dédommagement de 1300 euros pour le passage de ces canalisations. A noter que ce courrier ne comporte aucune précision sur les travaux envisagés : la plantation, profondeur des canalisations, surface d'emprise...

Nous répondons à ce courrier le 28 décembre 2019 (en annexe 10 du dossier).

Les élections municipales passent. Premier conseil municipal le 15 juin 2020 : Le maire et ses équipes ont approuvé l'ouverture d'une enquête publique. L'objet de cette enquête est de créer une servitude de passage pour des canalisations d'eaux pluviales, afin de collecter les eaux des surfaces imperméabilisées du carrefour Yves Riou et des boulevards de la Marne et Clémenceau. Il n'est pas fait mention de la problématique des eaux pluviales de la parcelle AK410.

Le 29 septembre 2020, la ville de Guingamp sollicite Guingamp Paimpol Agglomération pour la mise en œuvre d'une servitude eaux pluviales, afin de collecter les surfaces imperméabilisées du carrefour Yves Riou et des boulevards de la Marne et Clémenceau (schéma surface imperméabilisées à collecter page 14 du dossier-) à partir du regard R1 au 1, rue Yves Riou jusqu'au R 2, place de la libération (Schéma page 20 du dossier).

La construction de la maison sur la parcelle AK410 se poursuit en 2020.

Les eaux pluviales de la maison sont évacuées par relevage dans la rue Saint-Nicolas sur le domaine public.

Le 14 juin 2021, nous recevons un courrier de la mairie, nous indiquant que le Préfet, en date du 4 juin 2021, a délivré un arrêté d'autorisation de pénétrer sur notre propriété. Le 28 juin 2021, Monsieur DUMAS et un autre agent se présentent chez nous.

Le préambule du dossier présenté, ainsi que tous les échanges que nous avons pu avoir, s'attardent beaucoup sur la possibilité d'évacuation des eaux pluviales de la maison privée nouvellement construite au 35 bis rue Saint-Nicolas (AK410), sans se préoccuper de la collecte des eaux pluviales du carrefour Yves Riou, boulevard de la Marne et Clémenceau, objet de la procédure d'utilité publique.

Remarque sur les solutions techniques proposées

Rappels de l'objectif : collecter les surfaces imperméabilisées du carrefour Yves Riou et des boulevards de la Marne et de Clémenceau (schéma surface imperméabilisées à collecter page 14 du dossier) à partir du regard R1 rue Yves Riou jusqu'au R 2, place de la Libération (schéma page 20 du dossier.)

Solution 2 : construction d'une canalisation rue Saint-Nicolas (page 19 du dossier) non retenue par la commune. Monsieur Dupont commente : pourtant, il s'agit simplement de créer dans le prolongement naturel du carrefour un réseau linéaire sur le domaine public rue St Nicolas entre le regard R1 et le regard R2.

Celui-ci ne serait pas de 200 mètres linéaires « environ », comme indiqué dans le dossier, mais de 180 m sur le plan à échelle (Cf plan annexé à ce courrier).

Enfin, la pente de 1 % (10 mm/m) envisagée par la commune peut être réduite de moitié 5 mm/m (0,5 %) suivant les normes du DTU.

Pour Monsieur DUPONT, la solution 2 sur la rue Saint-Nicolas est donc bien viable. Par ailleurs elle permettra à d'autres usagers de pouvoir se raccorder au réseau public.

Solution 1 sur les propriétés privées (page 20 du dossier) :

Dans le but de relier R1 et R2, il s'agit de parcourir 265 m linéaires au total en traversant plusieurs parcelles privées avec de multiples zigzags générant autant de regards de visite et de problèmes de fonctionnement associés à l'avenir (Cf plan E annexé à ce courrier).

Ainsi, si la solution 2, de l'avis de la commune, ne peut être envisagée par le manque de différence d'altitude entre R1 et R2, la solution 1 est complètement inenvisageable puisqu'elle allonge de façon considérable le parcours pour relier les mêmes regards.

D'autre part, le profil en long proposé par la commune sur la parcelle privée AK49 (page 27 du dossier) donne une pente de 0.45 % à 0.48 % et ne respecte pas le pourcentage minimum de pente de 0.5 % suivant le DTU et encore moins celui de 1 % pris comme base par la commune pour l'étude de la proposition.

Monsieur et Madame DUPONT estiment nécessaire également d'avoir un relevé de géomètre sur l'ensemble des zones étudiées avec des cotes rattachées NGF pour comparer les niveaux avec certitude. En effet l'étude des niveaux sur AK29 est partielle puisque ces cotes ne sont pas repérées par rapport aux niveau R1 et R2 et au niveau des regards en AK410.

Cette solution sur propriété privée n'est donc pas réalisable. Elle l'est encore moins lorsque l'on remarque également que les canalisations envisagées, de 15 cm de hauteur, se trouveront quasiment à la surface du terrain AK29 (profil page 27 du dossier). Le projet ne respecte donc pas l'article R 152-2 du code rural et de la pêche maritime rappelé en page 5 du dossier « *d'enfouir dans une bande de terrain dont la largeur est fixée par le préfet, mais qui ne pourra dépasser 3 m, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 m étant respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau des sols après travaux* ».

Le coût des travaux de la solution sur les parcelles privées est estimé à 8100 € par la commune. M. et Mme DUPONT jugent ce montant largement sous-estimé : il sera nécessaire d'abattre des arbres de haut jet, avec le désouchage et l'évacuation. Il faudra également reprendre les allées piétonnes préexistantes gravillonnées, et les pelouses après travaux.

À noter que l'accès de la propriété AK 29 et à sa cour, comme à son jardin attenant est limité en termes de largeur de passage (CF photo annexe G). Il est à noter également que seule la cour avant est carrossable. Ces travaux nécessiteront beaucoup de manutention. Or le jardin ne sera pas accessible pour les engins lourds, et les travaux de remise en état du terrain seront à prévoir après chantier.

Cette solution ne tient pas compte également du préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires à utiliser une partie de la parcelle AK29 constructible en interdisant l'utilisation de l'autre partie du terrain. Soit à 60 € le mètre carré une valeur totale de 38 400 cents euros.

Enfin, cette estimation ne prend pas en compte l'indemnisation pour la perte de valeur de l'ensemble immobilier AK 29 par la création de cette servitude.

La solution 1 en domaine privé sera au final plus coûteuse que la solution 2 dans le domaine public.

De plus, l'article L 151 du code rural et de la pêche maritime rappelé dans son intégralité stipule « *il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de service publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisation d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines **dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardin attenant aux habitations.***

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête publique réalisée selon les modalités prévues au livre premier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Ainsi, la propriété AK29 au 35 rue St Nicolas qui constitue un ensemble unique clos de mur en pierre avec une maison d'habitation fin 19e, son avant-cour sur rue et son jardin classique sur l'arrière, ne peut recevoir de servitude de canalisations souterraines dans sa cour et son jardin attenants à l'habitation.

D'autre part enfin pour rappel le CU 022070 15 X 1012 PO pour la propriété AK 29 délivré par la commune le 17 septembre 2015 ne fait mention d'aucune servitude d'eau pluviale (rappel annexe A).

Depuis la construction de la maison, les différents actes de vente notariés de cette parcelle AK 29 ne font jamais état non plus d'une quelconque servitude de canalisation.

Les anciens plans annexés au dossier en annexe 48 et 4C représentent d'hypothétiques passages de canalisations sans aucune valeur d'après Monsieur et Madame DUPONT : « *de plus, les tracés sont incohérents entre l'annexe 48 et celle du 4C, avec pour cette dernière un tracé pointillé (Certainement pas très sûr) qui bifurque étrangement par rapport à celui dessiné sur le 48 plutôt*

rectiligne passant également sur AK 28, Ak27 et 26. Quel dessin croire ? Ni l'un ni l'autre, ils n'engagent que le dessinateur.

L'affirmation que le réseau existe en fond de parcelle AK 29 montre juste que des canalisations personnelles et limitées à l'usage de cette propriété existent.

L'affirmation que le réseau est interrompu entre AK 410 et AK 29 ne peut être reçu ni justifié, puisqu'il n'existe pas légalement. Il se peut que des canalisations sauvages ou des piquages sauvages aient pu être réalisés sans aucune autorisation des propriétaires précédents.

La portion de canalisation réalisée en 2009 par la commune sur la parcelle AK 24 est complètement déconnectée d'un quelconque projet de poursuite de cette canalisation au-delà. Aucune démarche n'a été réalisée dans ce sens en dix ans. »

La portion de canalisation sur la parcelle AK 36 s'appuie sur trois repères sur la charpente de l'atelier signalant trois ouvrages au sol. On pourrait attendre des plans plus certains, réalisés par un géomètre par exemple pour s'assurer de ce tracé, de ses dimensions, et de son bon fonctionnement.

Enfin une solution 3 (Cf plan annexé à ce dossier) évacuant les eaux pluviales dans la rue Yves Riou permettrait un raccordement avec la plus courte distance pour seulement 90 m.

Conclusion

Pour évacuer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du carrefour Yves Riou et des boulevards de la Marne et de Clémenceau, il existe d'autres solutions que celle préconisée par la mairie, traversant de nombreuses propriétés privées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre sur le domaine public et servir au plus grand nombre.

Un relevé des niveaux à réaliser par un géomètre expert indépendant permettra de conforter ces solutions.

Nous ne comprenons pas l'acharnement des services techniques de la mairie de Guingamp depuis trois ans maintenant, à vouloir faire passer ces canalisations sur des propriétés privées pour évacuer selon cette déclaration d'utilité publique les eaux pluviales du carrefour Yves Riou et du boulevard de la Marne et Clémenceau. Si ce n'est de régulariser le permis de construire accordé par la mairie pour la maison en AK 410.

Nous dénonçons le recours à une procédure d'utilité publique pour cette affaire alors qu'aucune médiation préalable, sérieux et indépendante n'a été mise en place.

Nous nous désolons, surtout en cette période si particulière, que l'on mobilise tous les services publics de ce territoire, de l'agglomération à la préfecture, pour l'évacuation des eaux pluviales d'une propriété privée nouvellement construite.

Commentaire du commissaire-enquêteur sur les observations de M. et Mme DUPONT :

L'historique de la demande de création des servitudes de passage de canalisations est bien relaté, clair et utile.

Je ne fais pas miennes les suggestions de passe-droit à de nouveaux élus de l'équipe municipale de Guingamp. Il n'en reste pas moins qu'il y a eu un « bug » dans l'attribution un peu hâtive d'un permis de construire à M. CORSON et Mme PASTOL, et que les services techniques s'emploient à le rattraper.

5.3 Analyse du commissaire enquêteur

5.3.1 Sur le constat

Les ouvrages visibles sur les photos 1 à 5 sont de petit diamètre et ne se situent pas à une profondeur d'aqueduc public (60 cm), mais davantage à celle d'une canalisation privée (20 cm).

Alors que la tranchée pratiquée dans la parcelle AK 410 montre un aqueduc plus profond et surtout d'un diamètre nettement supérieur aux canalisations de la parcelle voisine. (Photos annexe 5).

Le permis de construire délivré à M. Antoine GAUTIER, propriétaire alors de la parcelle AK 0038 (37 rue St Nicolas), stipule : « le terrain est grevé d'une servitude continue et apparente d'eaux pluviales, acquise par possession de plus de trente ans ».

En est-il de même de la parcelle voisine AK29 ? Beaucoup de questions demeurent :

- De quel titre peut se prévaloir la collectivité, la servitude n'étant mentionnée nulle part ?
- Y a-t-il acquisition de servitude par prescription acquisitive grâce à l'existence d'un réseau ancien ?
- Les canalisations n'existant plus sur la parcelle AK 29, peut-on se fonder sur la notion de continuité ?
- La prescription acquisitive trentenaire est-elle annulée par le non-usage depuis trente ans ?

Seul un juge pourrait en décider, et la jurisprudence sur ce sujet est partagée.

5.3.2 Sur les tracés proposés

Après avoir lu et relu le dossier, et entendu à trois reprises M. Stéphane DUMAS, je ne suis pas en mesure de faire un choix éclairé entre les deux tracés proposés. Le dossier comporte des erreurs (pente requise de 1 % au lieu des 0.5 % requis par le DTU) ; De plus, on doit se contenter d'affirmations rapides sans chiffrage précis concernant le montant des travaux de la solution 2 (domaine public), ou le coût des travaux ainsi que la remise en état du jardin de la parcelle AK 29 après travaux de terrassement dans la solution 1 (domaine privé). Le terme « estimation sommaire » utilisé dans le dossier est tout à fait approprié.

Difficile dans ces conditions de comparer les deux solutions.

Concernant le tracé n°1, il n'est en tout état de cause pas possible en l'état ; on ne peut en effet traverser une parcelle en son milieu, supprimant ainsi la possibilité de construire en second rideau. La démarche BIMBY (« build in my backyard ») est vivement encouragée pour densifier les zones urbaines, et ce passage de canalisation empêcherait de diviser la parcelle AK 29 comme l'a été la parcelle voisine du n°37 (AK 38).

[BIMBY, pour « build in my backyard », en référence à NIMBY (Not in my backyard), est un concept d'urbanisme visant à la densification des espaces résidentiels pavillonnaires. Le projet Bimby est né entre 2009 et 2012 dans le cadre du programme de recherche français « Villes durables » financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR).]

D'évidence, il manque au dossier la caution d'un géomètre expert pour des mesures précises et fiables des tracés possibles.

5.3.3 Sur le dossier d'enquête

Les articles 152-1 et 152-2 cités en exergue de la notice explicative ne sont plus en vigueur, ils ont été complètement révisés en 2015.

L'article L. 152-1 du code rural et de la pêche maritime indique cité dans l'introduction de la notice explicative « Informations juridiques – textes législatifs » est le texte de 1992, et non le texte de loi en vigueur depuis 2014 :

Création Décret 92-1290 1992-12-11 annexe JORF 12 décembre 1992

« Les personnes publiques définies au premier alinéa de l'article L. 152-1 et leurs concessionnaires, à qui les propriétaires intéressés n'ont pas donné les facilités nécessaires à l'établissement, au fonctionnement ou à l'entretien des canalisations souterraines d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales, peuvent obtenir l'établissement de la servitude prévue audit article, dans les conditions déterminées aux [articles R. 152-2 à R. 152-15](#). »

Or il a été modifié le 6 novembre 2014 :

Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

« Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations.

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité. Il fait l'objet d'une enquête publique réalisée selon les modalités prévues au livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article afin notamment que les conditions d'exercice de la servitude soient rationnelles et les moins dommageables à l'utilisation présente et future des terrains. »

Certes, Légifrance n'est pas toujours facile à consulter, mais il est peu probable que ce problème de servitudes de canalisations d'eaux pluviales n'ait pas été traité depuis sept ans à Guingamp, et que les textes révisés ne soient pas apparus.

Et je veux croire que le dossier a été sinon rédigé, au moins relu par les services de l'Urbanisme de la Mairie de Guingamp, qui connaissent les textes.

D'autant que tous les articles abrogés en 2016-2017 l'ont été également dans les textes cités pages 5, 6 et 7 du dossier. Les textes ont donc tous été mis à jour, sauf les article 152-1 et 152-2.

L'article 152-1 mentionne dans sa version 2015 :

« Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations. »

J'ose espérer qu'il ne s'agit pas d'un choix, dont on ne pourrait que regretter la maladresse.

5.3.4 Questions des législateurs au gouvernement, et jurisprudence

J'ai consulté les questions écrites posées au ministre de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales par deux sénateurs et un député en 2009, 2017 et 2018. (J'ai mis en évidence par des caractères gras les passages pertinents sur les servitudes.)

A la question « dans quelles conditions une commune peut-elle faire passer une canalisation d'assainissement d'eaux pluviales dans une parcelle privée ? », les réponses sont concordantes :

« Il est institué au profit des collectivités publiques, qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenants aux habitations. » **Par conséquent, une telle servitude ne peut être instituée pour une canalisation traversant des cours et jardins jouxtant des maisons d'habitation. Dans ce cas, les seules possibilités ouvertes pour la personne publique sont l'accord amiable avec les propriétaires, la modification du tracé de la canalisation ou la procédure d'expropriation. »**

Une intéressante question écrite a été posée le 20 mars 2017 par Marie-Jo Zimmerman, à l'Assemblée nationale (n°51846, JO de l'Assemblée nationale du 3 janvier 2017) :

Dans le cas d'une canalisation dont il n'y a aucune trace de servitude, le propriétaire du terrain peut-il s'opposer à des travaux ?

*« En application des articles [L. 152-1](#) et suivants et [R. 152-1](#) et suivants du code rural et de la pêche maritime, les collectivités territoriales, établissements publics ou concessionnaires de service public, qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisation d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales, bénéficient d'une servitude leur permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines **dans les terrains privés non bâtis**. L'occupation d'un terrain privé par une canalisation publique nécessite un titre, sans quoi elle constitue une voie de fait ([TC, 21 juin 2010, n° C3751](#)). »*

La jurisprudence va dans le même sens : dans une affaire de servitude légale d'écoulement des eaux provenant d'irrigation, ([Civ. 3e, 31 mars 2016, FS-P+B, n° 14-22.259](#)) il est précisé : « ...Et, toujours par le renvoi opéré à l'article L. 152-14, **il convient de relever que les maisons, cours et jardins attenants aux habitations sont exemptés de la servitude, la situation à retenir étant celle existant lors de la pose de la canalisation.**»

A l'inverse, la cour de Cassation a donné droit à un syndicat de copropriétaires qui revendiquait une prescription trentenaire, un conduit d'évacuation des eaux pluviales ayant été posé en limite de propriété en 1974. Mais le parcelle de leur voisin était un terrain nu.

L'affaire concernait un particulier qui avait acheté une parcelle en contrebas d'une résidence en copropriété. Une buse en béton de gros diamètre débouchait sur le terrain qu'il souhaitait lotir. Afin de mettre fin à l'obligation de recevoir sur sa parcelle les eaux pluviales canalisées par la résidence voisine, le propriétaire a porté l'affaire en justice.

La Cour de cassation n'a pas donné raison au propriétaire du terrain qui supporte la servitude. En effet, la juridiction précise que la suppression de cette installation ne pouvait être demandée par le voisin que durant 30 ans. Après ce délai, la servitude est définitivement acquise par prescription trentenaire.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 septembre 2019, 18-12.876 18-13.326, Inédit.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant le projet

L'enquête publique a porté sur l'instauration d'une servitude de passage pour l'établissement de canalisations publiques d'eaux pluviales sur fonds privés, dans la commune de Guingamp, rue St Nicolas.

La nature des travaux (pose de canalisations enterrées en tranchées), quel que soit le tracé retenu, impliquera des travaux de terrassement et pour la solution 1 sur terrains privés l'arrachage d'arbres et de végétaux. Mais les tranchées seront remblayées et les terrains remis dans leur état initial à l'issue de la réalisation. Seuls les tampons de regards, en nombre et d'emprise limitée, seront visibles en surface.

Concernant l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le préfet des Côtes d'Armor. L'avis d'enquête a été affiché sur l'emplacement habituel d'affichage de la mairie, et devant le n° 35 rue St Nicolas, conformément à l'arrêté préfectoral. L'enquête a été également annoncée sur les panneaux électroniques de la ville.

L'enquête s'est déroulée sans incident du 15 novembre au 6 décembre 2021. Le public avait libre accès au dossier-papier en mairie et au dossier en ligne pendant la durée de l'enquête, pouvait recevoir des informations pendant les permanences et exprimer toutes observations sur le registre d'enquête, par lettre ou sur la messagerie électronique. De mon côté j'ai obtenu du responsable des services techniques de la mairie de Guingamp toutes les réponses et explications nécessaires.

Comme le stipulait l'arrêté préfectoral, monsieur le maire de Guingamp a adressé à chaque propriétaire de parcelle concernée par la servitude une lettre recommandée avec accusé de réception les informant de l'enquête et leur indiquant la base de calcul de l'indemnité qui leur est proposée. Les lettres sont en annexe du dossier d'enquête.

J'ai tenu trois permanences en mairie de Guingamp selon le calendrier de l'arrêté précité, soit :

- le lundi 15 novembre de 9h à 12h,
- le mercredi 24 novembre de 14h30 à 17h30,
- le lundi 6 décembre de 14h30 à 17h30.

Concernant le dossier

On peut regretter que les textes législatifs cités en introduction (articles R152-1 et R152-2 du code rural et de la pêche maritime) ne soient pas les bons : les articles de 1992 cités ne mentionnent pas l'exception des cours et jardins pour le passage de canalisations, qui apparaît dans les articles de 2015. Il pourrait s'agir d'une simple erreur, si les autres articles cités (152-3 à 152-14) n'avaient pas eux été mis à jour, les articles abrogés en 2014 ne figurant pas aux pages 5 à 7 de la notice explicative. L'information n'est donc pas claire, sincère et complète.

Le dossier est par ailleurs simple et compréhensible par tous, même s'il manque de précision sur le chiffrage des travaux des deux tracés proposés, ainsi que sur le montant à prévoir pour la remise en état des lieux, l'ensemble des évaluations étant très sommaire.

De même, les deux tracés proposés sont insuffisamment étayés, avec une pente minimum citée de 1 % qui s'avère après coup inexacte selon M. Dumas, responsable des services techniques. La solution n°1 est décrite en trois lignes, plus cinq lignes pour le coût estimé. La solution sur le domaine public est exclue en huit lignes, y compris l'estimation qui est lapidaire : « cette solution n'est donc pas viable. De plus, elle a été estimée à 90.000 € T.T.C. ». Il aurait été intéressant de connaître le détail de cette estimation.

Concernant les deux solutions étudiées

Les deux tracés auraient mérité d'être validés par un géomètre expert, qui aurait sans doute émis comme moi des objections au passage des canalisations en milieu de parcelle AK 29, et suggéré une troisième possibilité : un passage des canalisations en fond de parcelle AK 29, pour ne pas empêcher la division future de cette grande parcelle urbaine, dans un quartier qui va devoir être densifié.

L'acquisition de la servitude par prescription trentenaire n'est pas établie, les quelques évacuations présentes sur la parcelle AK 29 étant superficielles et de faible diamètre. Ces canalisations étant discontinues, il est possible que la prescription trentenaire, si elle a existé, soit devenue caduque par la non-utilisation depuis trente ans, étant donné que la maison date du 19ème siècle. Si c'est le cas, il n'y a pas de servitude de passage de canalisations possible sur cette parcelle bâtie. Ceci posé, je ne dispose pas en l'état de suffisamment d'éléments sur le dossier, seuls un expert et un juge pourraient se prononcer.

En tout état de cause, concernant la parcelle AK 29, il y a actuellement trois possibilités pour la Collectivité :

- l'accord amiable, qui semble compromis,
- l'expropriation, qui paraît exclue,
- le changement de tracé.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET

Pour cette enquête DUP + parcellaire, je donne, pour toutes ces raisons :

- Un avis favorable à l'établissement d'une servitude de passage de canalisation d'eaux pluviales pour la parcelle A338 qui sera peu impactée, et ce sur un passage étroit, dans la mesure où la canalisation existe déjà.
- Un avis favorable à l'établissement d'une servitude de passage de canalisations d'eaux pluviales pour la parcelle AK 29, avec deux réserves, et une recommandation :

Réserve n°1 : renoncer à la solution n°1, dont le tracé impacte trop la grande parcelle AK 29, qui ne pourrait plus faire l'objet d'une division ultérieure si elle était traversée en son milieu par une canalisation d'eaux pluviales.

Réserve n°2 : Faire appel à un géomètre-expert pour prendre des mesures précises et fiables des tracés possibles, et établir des plans cotés afin de définir le meilleur tracé, compte tenu des distances aux regards disponibles, de la pente et des contraintes du terrain. Et bien sûr suivre ses préconisations.

Recommandation : avant les travaux, établir un état des lieux contradictoire avec les propriétaires des parcelles concernées, et faire un devis précis de remise en état à l'identique.

