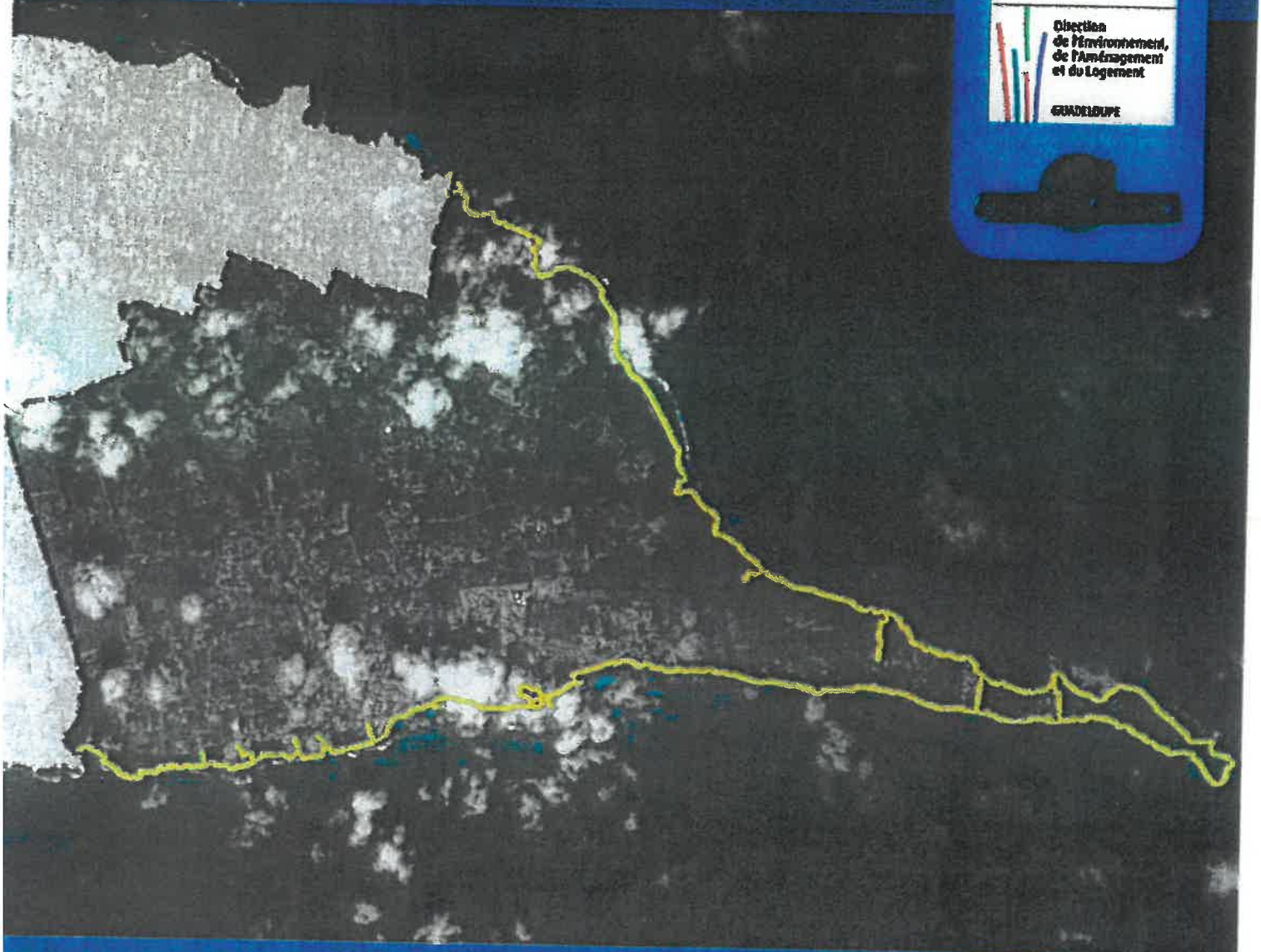
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sentier du Littoral de l'Archipel Guadeloupe

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
GUADELOUPE



[redacted] - Secteurs littoraux de Saint-François

Servitude de passage des piétons le long du littoral

1 – OBJET

Ce présent dossier est présenté à l'enquête publique suite à l'annulation partielle de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2016 joint à la présente en tant qu'il approuve le tracé et les caractéristiques de passage des piétons établies sur les parcelles BE 254,303,305 et 567 à Saint-François de la société Buildinvest.

La décision du Tribunal Administratif n° 2000304 du 30 décembre 2021 est jointe au présent dossier.

Il convient de présenter un dossier à l'enquête publique relatif uniquement aux parcelles susvisées afin de rectifier le nom du nouveau propriétaire désigné : les copropriétaires des parcelles BE 254,303,305,et 567 à la place de l'ancien propriétaire : les copropriétaires de la société Pointe Gros Bœuf.

Les tracés de servitudes littorales restent inchangées sur les parcelles susvisées.

1-1 Servitude de passage longitudinale au rivage de la mer

Le présent dossier a pour objet l' établissement de la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL), 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 Saint François.

Conformément aux dispositions des articles L.121-31 à L.121-34, L.121-51 et R.121-37 à R.121-43 du Code de l' Urbanisme, ce sentier correspond à un droit de passage sur les propriétés privées.

Les propriétés privées, riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur, à compter de la limite haute du rivage de la mer, d' une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

L' autorité administrative peut, par décision motivée après avis du conseil municipal et au vu de l' enquête publique :

- Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude afin d' assurer d' une part et compte tenu de la présence d' obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, et d' autre part, de tenir compte des chemins ou règles préexistantes ; le tracé modifié

peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime.

- Suspendre, à titre exceptionnel, 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 ne peut grever les terrains situés à moins de 10 mètres des bâtiments à usage d' habitation édifiées avant le 1er août 2010, ni grever des terrains attenants à des maisons d' habitations et clos de murs en matériaux durables et adhérant au sol avant cette même date.

Ces dispositions ne sont pas 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 , en effet le «droit de tranquillité » de 10 mètres ne sera reconnu qu' aux seuls propriétaires de bâtiments d' habitation
dont le terrain d' assiette aura été cédé régulièrement par l' Etat avant le 1er août 2010, ou sur demande présentée avant cette date à l' autorité administrative.

Ce « droit de tranquillité » de 10 mètres pourra être réduit si c' est le seul moyen permettant d' assurer la continuité du sentier ou afin d' assurer la rectitude du tracé.

Le tracé de droit peut être modifié pour tenir compte de l' évolution prévisible du rivage et la servitude pourra être suspendue lorsque cette évolution n' est pas prévisible (art. R.121-12 et R. 121-18 du code de l' Urbanisme).
Dans ce cas, ce motif de modification du tracé de droit doit s' appuyer sur des observations et des informations scientifiques.

Par ailleurs, outre les voies et chemins privés d' usage collectifs existants, et sur les propriétés privées limitrophes du domaine public maritime, il est permis d' instituer une servitude de passage des piétons, transversale au rivage par création d' un chemin situé à une distance d' au moins 500 m en ligne droite de toute voie publique d' accès au rivage.

L' emprise de la servitude transversale est de un mètre cinquante de largeur minimum ; la servitude doit être distante d' au moins 10 m des bâtiments à usage d' habitation édifiés avant le 01/08/2010 ou en vertu d' une demande déposée avant cette date. La distance de tranquillité de 10 m, sera appliquée sur la zone des 50 pas géométriques, uniquement si les terrains sont acquis avant le 01/08/2010 ou en vertu d' une demande déposée avant cette date

1-2 Servitude de passage transversale au rivage de la mer

Dans ce présent projet de création de sentier littoral sur la commune de Saint-François 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, qu' il soit naturel ou urbain. Il est un instrument de valorisation, non seulement du patrimoine maritime, mais aussi des espaces naturels qu' il rend accessibles et dont il justifie aussi l' intérêt de protection.

L' article L.121-51 du code de l' Urbanisme stipule que en Guadeloupe, la servitude transversale peut être instituée, outre les voies et chemins privés d' usage collectifs existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime, par création d' un chemin situé à une distance d' au moins 500 m de toute voie publique d' accès transversale au rivage.
Elle est distante d' au moins 10 m des bâtiments à usage d' habitation édifiées avant le 1er Août 2010. Cette distance n' est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite de la mer et la limite supérieure de la zone des cinquante pas géométriques définie par l' article L.5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques , que si les terrains ont été acquis de l' État avant le 1aout 2010.

Le présent dossier ne comporte pas le détail des aménagements, qui seront définis ultérieurement en concertation avec les propriétaires des parcelles concernées, mais tient compte du fait que la servitude ne peut se limiter qu' à des travaux légers mais fiables en termes de sécurité et également afin de faciliter l' entretien ultérieur du sentier.

Le dossier reprend précisément, par titre de propriété, le tracé sur sentier avec sa configuration sur la photographie aérienne sur laquelle a été reporté le cadastre. Un commentaire précise les références des parcelles, l' état des lieux et obstacles éventuels ainsi que les principes d' établissement de la servitude littorale.

2 – TEXTES RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIFS

La présente enquête publique est diligentée suivant les articles L.134-1 à L. 134-35 du code des relations entre le public et l' administration.

Le dossier comprend :
- la notice explicative exposant l' objet de l' opération prévue
- le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de servitude est envisagé,avec l' indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage
-la liste des propriétaires concernés et les extraits cadastraux
-les plans cadastraux modificatifs avec leurs numéros
- l' indication des parties de territoire où le tracé de la servitude a été modifié par arreté préfectoral.

L' enquête publique susvisée concerne la mise en œuvre de la servitude de passage longitudinale et transversale sur le littoral des communes de Saint-François en application des codes, lois et décrets suivants :

Code de l' Urbanisme et notamment les articles L.121-31 à L.121-38.et les articles R.121-3 à R 121-43 ;
Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l' aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
Décret n° 2010-1291 du 28 octobre 2010 portant extension aux départements d' outre-mer des servitudes de passage des piétons le long du littoral repris par les articles R121-37 à R.121-43 du Code de l' Urbanisme ;
Article 32 de la loi Engagement National pour l' Environnement (ENE) n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Art. L.121-51 du Code de l' Urbanisme)
Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des sites de caractère historique, légendaire, scientifique ou pittoresque.

3 – SITUATION ACTUELLE

Le tracé du sentier du littoral a majoritairement pour emprise des terrains publics cependant sur les terrains privés, peu d'obstacles empêchent le cheminement des piétons le long du bord de mer.
Lorsque la morphologie du rivage ne permet pas de mettre en place un sentier piéton sécurisé, la servitude de passage des piétons le long du littoral est interrompue. Les obstacles seront contournés en empruntant une portion du domaine public ou assimilé.

Sur les tronçons du sentier du littoral ne longeant pas le bord de mer, des accès au rivage seront aménagés dès que c'est possible.

4 – CHOIX DU TRACÉ

Le choix du tracé, présenté dans le dossier d' enquête publique se heurte à diverses difficultés et prend en compte de nombreux paramètres.
- le droit des propriétaires ;
- l' appréciation quelquefois difficile de la continuité du cheminement et des obstacles ;
- les contraintes écologiques de préservation des habitats et des espèces ;
- la mise en valeur du point de vue paysager dans un site remarquable ;
- l' évolution prévisible du rivage ;
- la cohérence avec la politique de préservation et d' aménagement
-la demande sociale forte de découverte de ces rivages exceptionnellement beaux et remarquables.

Le trait rouge (sentiers déjà existants sur parcelles privées) et le pointillé rouge (sentiers à créer sur parcelles privées) : constituent les servitudes de passage des piétons sur le littoral (SPPL) conformément aux dispositions de l' article R.121-37 du Code de l' Urbanisme.

5 – ANALYSES DES CONTRAINTES

Outre la législation concernant l' établissement de la servitude littorale, d' autres prescriptions législatives et réglementaires s' appliquent sur la zone étudiée.

5-1 Proximité des constructions

L' article R.121-39 du Code de l' Urbanisme prévoit la modification de l' assiette de la servitude quand le tracé de droit devrait passer à moins de 10 mètres de bâtiments à usage d' habitation édifiés avant le 1er août 2010.
Dans ce cas, 2 solutions sont envisageables pour maintenir la continuité de la servitude littorale.
1 - Tout d' abord, la réglementation permet une réduction de la distance de 10 mètres (article R.121-40 du Code de l' Urbanisme). Ceci est possible lorsque la gêne occasionnée par la servitude est moins grande notamment quand le bâtiment est situé sensiblement en surplomb par rapport au tracé de droit,du fait de la configuration du terrain.
2 - Par ailleurs, lorsque que la servitude ne peut être maintenue du fait de la présence d' une habitation édifiée avant le 1er août 2010 à moins de 10 mètres du tracé de droit, la continuité peut être assurée par transfert sur un autre terrain qui ne sera pas nécessairement riverain du Domaine Public Maritime (article L.121-32 du Code de l' Urbanisme).
3 - Enfin, le tracé peut être suspendu lorsque sa modification se révèle impossible du fait de l' obstacle à éviter (article R 121 – 13 du Code de l' Urbanisme) .
Aux termes de la réglementation, il est toutefois rappelé que la servitude ne peut être suspendue qu' à titre exceptionnel. Le tracé emprunte alors, si possible, le Domaine Public Maritime.

5-2 Topographie des lieux

Le linéaire côtier sur le tracé de droit de la servitude présente des éléments de topographie qui nécessitent d' envisager des modifications de ce tracé.
Il s' agit de :
- falaises en bordure immédiate de l' eau ;
- blocs rocheux, quelquefois imposants où le passage est impossible à établir ;
- dunes sableuses fragiles ;
- instabilité des sols.

Le tracé retenu tient compte de ces éléments, tout particulièrement sur les terrains gérés par le Conservatoire du littoral et par l' Office national des forêts.
Le tracé retenu suit les cheminements littoraux déjà ouverts par le Conservatoire du littoral et par l' Office national des forêts.
Le cheminement qui s' éloigne parfois de manière significative du tracé de droit s' élève alors en altitude et permet alors de découvrir des éléments côtiers paysagers remarquables.
Les fiches descriptives de la servitude littorale donnent les modifications retenues notamment pour ces motifs topographiques et paysagers

6 - DESCRIPTIF DU TRACÉ

Pour chaque tronçon, le descriptif ci-après comprend :
- l' identification des parcelles et leur(s) propriétaire(s), telle qu' elle apparaît dans les données du cadastre ;
- un descriptif de l' état des lieux et des obstacles ;
- le principe retenu pour le tracé de la servitude littorale.
Le document cartographique associé donne sur la photographie aérienne issue de la BD orthophotoplans de l' Institut géographique national ;
- le tracé de la servitude qui correspond à un sentier existant ou à créer :
- en trait plein de couleur rouge : les sentiers déjà existants sur parcelles privées ;
- en trait pointillé rouge : les sentiers à créer sur parcelles privées ;
- en trait plein de couleur bleu : les sentiers sur domaine public ;

- l' identification du propriétaire et les parcelles concernées avec leur contour cadastral et leur numéro ;

7 - Parcelles concernées sur la commune de Saint François

Section BE n°254
Section BE n°303
Section BE n°305
Section BE n°567

1 – OBJET

Ce présent dossier est présenté à l'enquête publique suite à l'annulation partielle de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2016 joint à la présente en tant qu'il approuve le tracé et les caractéristiques de passage des piétons établies sur les parcelles BE 254,303,305 et 567 à Saint-François de la société Buildinvest.

La décision du Tribunal Administratif n° 2000304 du 30 décembre 2021 est jointe au présent dossier.

Il convient de présenter un dossier à l'enquête publique relatif uniquement aux parcelles susvisées afin de rectifier le nom du nouveau propriétaire désigné : les copropriétaires des parcelles BE 254,303,305,et 567 à la place de l'ancien propriétaire : les copropriétaires de la société Pointe Gros Bœuf.

Les tracés de servitudes littorales restent inchangées sur les parcelles susvisées.

1-1 Servitude de passage longitudinale au rivage de la mer

Le présent dossier a pour objet l' établissement de la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL), 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 Saint François.

Conformément aux dispositions des articles L.121-31 à L.121-34, L.121-51 et R.121-37 à R.121-43 du Code de l' Urbanisme, ce sentier correspond à un droit de passage sur les propriétés privées.

Les propriétés privées, riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur, à compter de la limite haute du rivage de la mer, d' une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

L' autorité administrative peut, par décision motivée après avis du conseil municipal et au vu de l' enquête publique :

- Modifier le tracé ou les caractéristiques de la servitude afin d' assurer d' une part et compte tenu de la présence d' obstacles de toute nature, la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer, et d' autre part, de tenir compte des chemins ou règles préexistantes ; le tracé modifié

peut grever exceptionnellement des propriétés non riveraines du domaine public maritime.

- Suspendre, à titre exceptionnel, 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 ne peut grever les terrains situés à moins de 10 mètres des bâtiments à usage d' habitation édifiées avant le 1er août 2010, ni grever des terrains attenants à des maisons d' habitations et clos de murs en matériaux durables et adhérant au sol avant cette même date.

Ces dispositions ne sont pas 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 , en effet le «droit de tranquillité » de 10 mètres ne sera reconnu qu' aux seuls propriétaires de bâtiments d' habitation
dont le terrain d' assiette aura été cédé régulièrement par l' Etat avant le 1er août 2010, ou sur demande présentée avant cette date à l' autorité administrative.

Ce « droit de tranquillité » de 10 mètres pourra être réduit si c' est le seul moyen permettant d' assurer la continuité du sentier ou afin d' assurer la rectitude du tracé.

Le tracé de droit peut être modifié pour tenir compte de l' évolution prévisible du rivage et la servitude pourra être suspendue lorsque cette évolution n' est pas prévisible (art. R.121-12 et R. 121-18 du code de l' Urbanisme).
Dans ce cas, ce motif de modification du tracé de droit doit s' appuyer sur des observations et des informations scientifiques.

Par ailleurs, outre les voies et chemins privés d' usage collectifs existants, et sur les propriétés privées limitrophes du domaine public maritime, il est permis d' instituer une servitude de passage des piétons, transversale au rivage par création d' un chemin situé à une distance d' au moins 500 m en ligne droite de toute voie publique d' accès au rivage.

L' emprise de la servitude transversale est de un mètre cinquante de largeur minimum ; la servitude doit être distante d' au moins 10 m des bâtiments à usage d' habitation édifiés avant le 01/08/2010 ou en vertu d' une demande déposée avant cette date. La distance de tranquillité de 10 m, sera appliquée sur la zone des 50 pas géométriques, uniquement si les terrains sont acquis avant le 01/08/2010 ou en vertu d' une demande déposée avant cette date

1-2 Servitude de passage transversale au rivage de la mer

Dans ce présent projet de création de sentier littoral sur la commune de Saint-François 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, qu' il soit naturel ou urbain. Il est un instrument de valorisation, non seulement du patrimoine maritime, mais aussi des espaces naturels qu' il rend accessibles et dont il justifie aussi l' intérêt de protection.

L' article L.121-51 du code de l' Urbanisme stipule que en Guadeloupe, la servitude transversale peut être instituée, outre les voies et chemins privés d' usage collectifs existants, sur les propriétés limitrophes du domaine public maritime, par création d' un chemin situé à une distance d' au moins 500 m de toute voie publique d' accès transversale au rivage.
Elle est distante d' au moins 10 m des bâtiments à usage d' habitation édifiées avant le 1er Août 2010. Cette distance n' est toutefois applicable aux terrains situés dans la zone comprise entre la limite de la mer et la limite supérieure de la zone des cinquante pas géométriques définie par l' article L.5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques , que si les terrains ont été acquis de l' État avant le 1aout 2010.

Le présent dossier ne comporte pas le détail des aménagements, qui seront définis ultérieurement en concertation avec les propriétaires des parcelles concernées, mais tient compte du fait que la servitude ne peut se limiter qu' à des travaux légers mais fiables en termes de sécurité et également afin de faciliter l' entretien ultérieur du sentier.

Le dossier reprend précisément, par titre de propriété, le tracé sur sentier avec sa configuration sur la photographie aérienne sur laquelle a été reporté le cadastre. Un commentaire précise les références des parcelles, l' état des lieux et obstacles éventuels ainsi que les principes d' établissement de la servitude littorale.

2 – TEXTES RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIFS

La présente enquête publique est diligentée suivant les articles L.134-1 à L. 134-35 du code des relations entre le public et l' administration.

Le dossier comprend :
- la notice explicative exposant l' objet de l' opération prévue
- le plan parcellaire des terrains sur lesquels le transfert de servitude est envisagé,avec l' indication du tracé à établir et celle de la largeur du passage
-la liste des propriétaires concernés et les extraits cadastraux
-les plans cadastraux modificatifs avec leurs numéros
- l' indication des parties de territoire où le tracé de la servitude a été modifié par arreté préfectoral.

L' enquête publique susvisée concerne la mise en œuvre de la servitude de passage longitudinale et transversale sur le littoral des communes de Saint-François en application des codes, lois et décrets suivants :

Code de l' Urbanisme et notamment les articles L.121-31 à L.121-38.et les articles R.121-3 à R 121-43 ;
Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l' aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
Décret n° 2010-1291 du 28 octobre 2010 portant extension aux départements d' outre-mer des servitudes de passage des piétons le long du littoral repris par les articles R121-37 à R.121-43 du Code de l' Urbanisme ;
Article 32 de la loi Engagement National pour l' Environnement (ENE) n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Art. L.121-51 du Code de l' Urbanisme)
Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des sites de caractère historique, légendaire, scientifique ou pittoresque.

3 – SITUATION ACTUELLE

Le tracé du sentier du littoral a majoritairement pour emprise des terrains publics cependant sur les terrains privés, peu d'obstacles empêchent le cheminement des piétons le long du bord de mer.
Lorsque la morphologie du rivage ne permet pas de mettre en place un sentier piéton sécurisé, la servitude de passage des piétons le long du littoral est interrompue. Les obstacles seront contournés en empruntant une portion du domaine public ou assimilé.

Sur les tronçons du sentier du littoral ne longeant pas le bord de mer, des accès au rivage seront aménagés dès que c'est possible.

4 – CHOIX DU TRACÉ

Le choix du tracé, présenté dans le dossier d' enquête publique se heurte à diverses difficultés et prend en compte de nombreux paramètres.
- le droit des propriétaires ;
- l' appréciation quelquefois difficile de la continuité du cheminement et des obstacles ;
- les contraintes écologiques de préservation des habitats et des espèces ;
- la mise en valeur du point de vue paysager dans un site remarquable ;
- l' évolution prévisible du rivage ;
- la cohérence avec la politique de préservation et d' aménagement
-la demande sociale forte de découverte de ces rivages exceptionnellement beaux et remarquables.

Le trait rouge (sentiers déjà existants sur parcelles privées) et le pointillé rouge (sentiers à créer sur parcelles privées) : constituent les servitudes de passage des piétons sur le littoral (SPPL) conformément aux dispositions de l' article R.121-37 du Code de l' Urbanisme.

5 – ANALYSES DES CONTRAINTES

Outre la législation concernant l' établissement de la servitude littorale, d' autres prescriptions législatives et réglementaires s' appliquent sur la zone étudiée.

5-1 Proximité des constructions

L' article R.121-39 du Code de l' Urbanisme prévoit la modification de l' assiette de la servitude quand le tracé de droit devrait passer à moins de 10 mètres de bâtiments à usage d' habitation édifiés avant le 1er août 2010.
Dans ce cas, 2 solutions sont envisageables pour maintenir la continuité de la servitude littorale.
1 - Tout d' abord, la réglementation permet une réduction de la distance de 10 mètres (article R.121-40 du Code de l' Urbanisme). Ceci est possible lorsque la gêne occasionnée par la servitude est moins grande notamment quand le bâtiment est situé sensiblement en surplomb par rapport au tracé de droit,du fait de la configuration du terrain.
2 - Par ailleurs, lorsque que la servitude ne peut être maintenue du fait de la présence d' une habitation édifiée avant le 1er août 2010 à moins de 10 mètres du tracé de droit, la continuité peut être assurée par transfert sur un autre terrain qui ne sera pas nécessairement riverain du Domaine Public Maritime (article L.121-32 du Code de l' Urbanisme).
3 - Enfin, le tracé peut être suspendu lorsque sa modification se révèle impossible du fait de l' obstacle à éviter (article R 121 – 13 du Code de l' Urbanisme) .
Aux termes de la réglementation, il est toutefois rappelé que la servitude ne peut être suspendue qu' à titre exceptionnel. Le tracé emprunte alors, si possible, le Domaine Public Maritime.

5-2 Topographie des lieux

Le linéaire côtier sur le tracé de droit de la servitude présente des éléments de topographie qui nécessitent d' envisager des modifications de ce tracé.
Il s' agit de :
- falaises en bordure immédiate de l' eau ;
- blocs rocheux, quelquefois imposants où le passage est impossible à établir ;
- dunes sableuses fragiles ;
- instabilité des sols.

Le tracé retenu tient compte de ces éléments, tout particulièrement sur les terrains gérés par le Conservatoire du littoral et par l' Office national des forêts.
Le tracé retenu suit les cheminements littoraux déjà ouverts par le Conservatoire du littoral et par l' Office national des forêts.
Le cheminement qui s' éloigne parfois de manière significative du tracé de droit s' élève alors en altitude et permet alors de découvrir des éléments côtiers paysagers remarquables.
Les fiches descriptives de la servitude littorale donnent les modifications retenues notamment pour ces motifs topographiques et paysagers

6 - DESCRIPTIF DU TRACÉ

Pour chaque tronçon, le descriptif ci-après comprend :
- l' identification des parcelles et leur(s) propriétaire(s), telle qu' elle apparaît dans les données du cadastre ;
- un descriptif de l' état des lieux et des obstacles ;
- le principe retenu pour le tracé de la servitude littorale.
Le document cartographique associé donne sur la photographie aérienne issue de la BD orthophotoplans de l' Institut géographique national ;
- le tracé de la servitude qui correspond à un sentier existant ou à créer :
- en trait plein de couleur rouge : les sentiers déjà existants sur parcelles privées ;
- en trait pointillé rouge : les sentiers à créer sur parcelles privées ;
- en trait plein de couleur bleu : les sentiers sur domaine public ;

- l' identification du propriétaire et les parcelles concernées avec leur contour cadastral et leur numéro ;

7 - Parcelles concernées sur la commune de Saint François

Section BE n°254
Section BE n°303
Section BE n°305
Section BE n°567

Commune de Saint-François , Section BE

SERVITUDE DE PASSAGE DES PIÉTONS LE LONG DU LITTORAL

Servitude de passage le long du littoral – Saint François - Analyse foncière

N°fiche	Commune	Section	Numéro Initial	Numéro Actuel	Propriétaire
1	Saint-François	BE	305	778 et 777	Les copropriétaires des parcelles BE 254- 303-305et 567
1	Saint-François	BE	254	734,735 et 736	Les copropriétaires des parcelles BE 254- 303-305et 567

SERVITUDE LITTORALE DE LA COMMUNE DE SAINT-FRANÇOIS

PROPRIÉTÉ DE : LES COPROPRIÉTAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

Création de la servitude de passage des piétons le long du littoral.
Mise en place de la servitude de droit sur la parcelle BE n°305 devenue BE n° 778 et 777 .
Transfert de la servitude à l'intérieur de la parcelle BE n°254 devenue BE n°734,736 et 735
Servitude d'une largeur de trois mètres

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

Parcelle Section BE n° 305 devenue BE n° 778 et 777
Parcelle Section BE n° 254 devenue BE n° 734,736 et 735

ÉTAT DES LIEUX ET OBSTACLES

Les parcelles cadastrées BE n°305 et 254 correspondent aux aménagements de l'hôtel en bord de mer.
La parcelle BE n° 305 est constituée d'une plage aménagée : transats, enrochements et paillotes. Le terrain BE n°254 est recouvert par des courts de tennis.

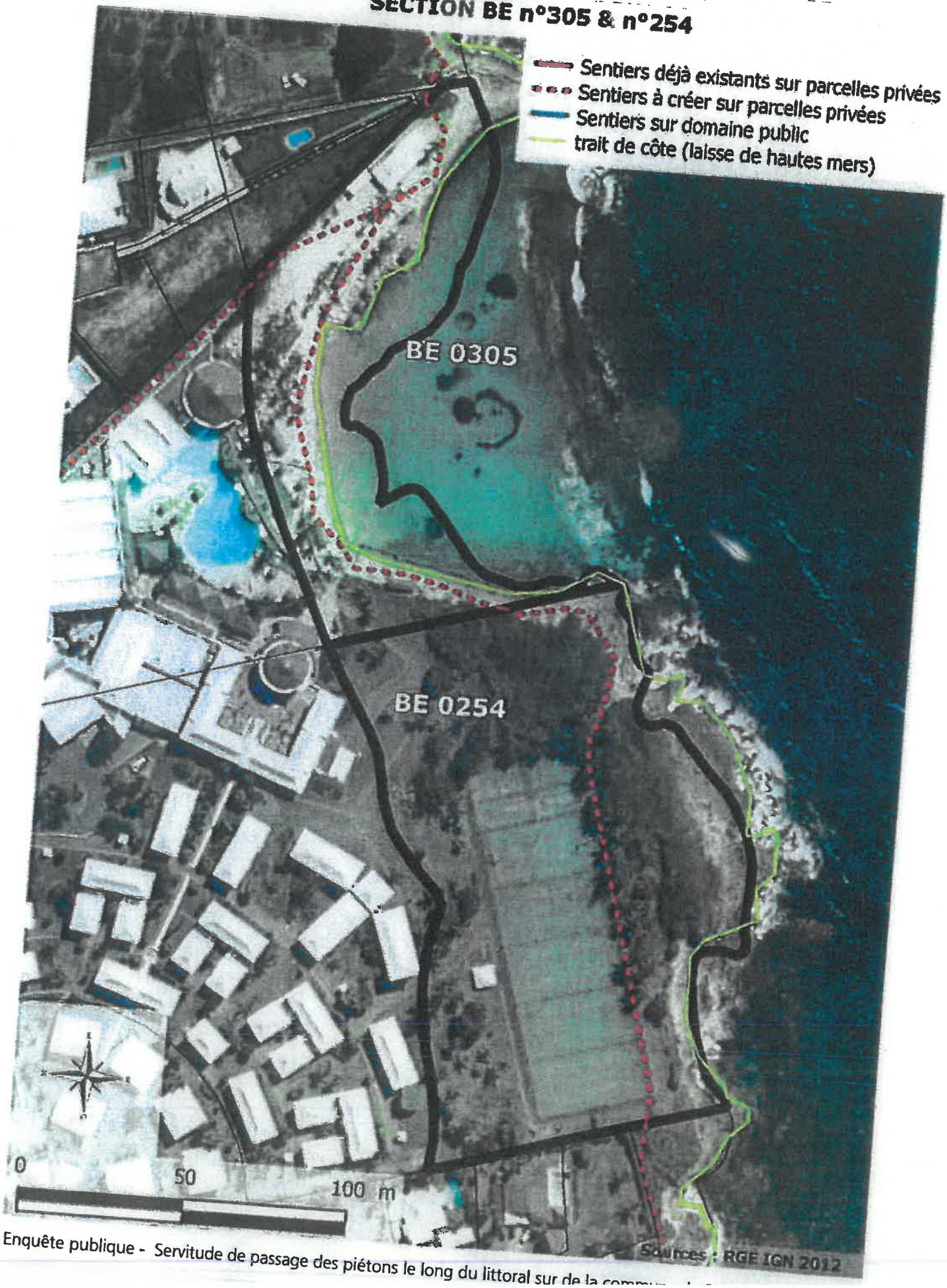
Aucun obstacle n'entrave le cheminement des piétons le long de la plage. Sur la parcelle suivante, le passage au bord des rochers peut s'avérer dangereux par forte houle. Nous préconisons de suivre un layon ouvert et fréquenté passant à l'intérieur de la parcelle BE n°254

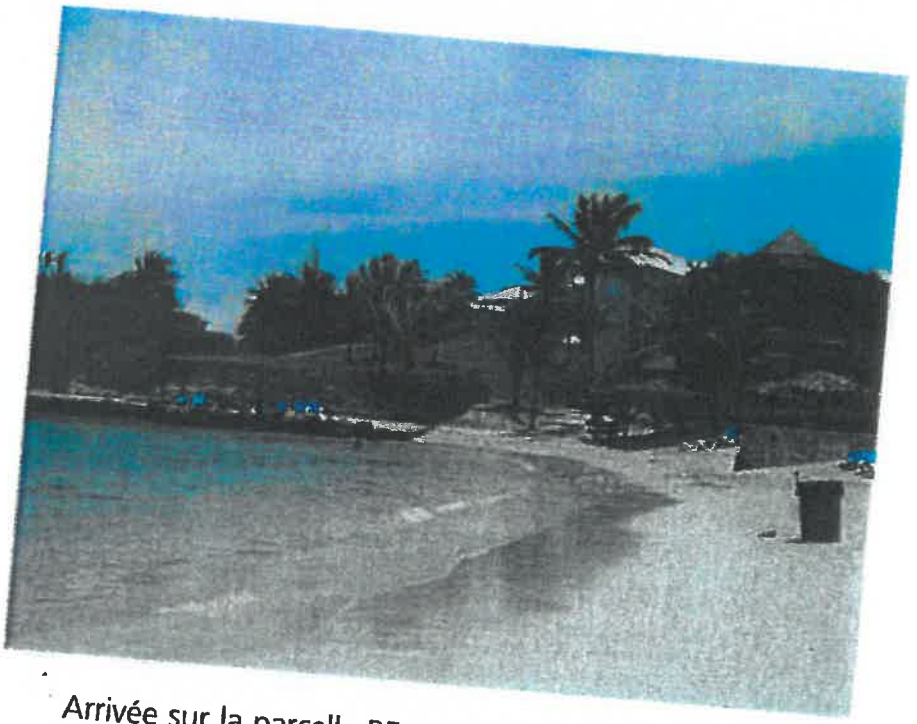
PRINCIPE

Le sentier du littoral suit la servitude de droit sur la parcelle BE n°305 . Ensuite, une servitude de passage des piétons le long du littoral devra être mise en place à l'intérieur de la parcelle BE n°254 pour suivre un layon ouvert permettant de contourner le bord de mer dangereux sur cette section.

Le détail est donné dans le descriptif illustré de photographies ci-après.

SERVITUDE LITTORALE - SAINT-FRANCOIS - 1:1 500
- LES COPROPRIETAIRES
SECTION BE n°305 & n°254





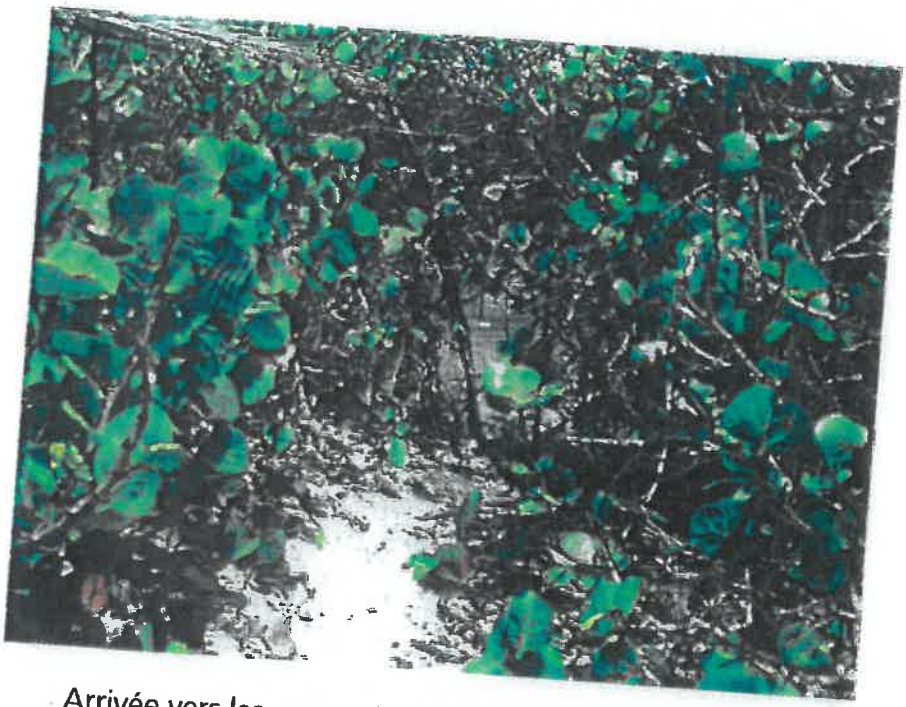
Arrivée sur la parcelle BE n°305, le sentier du littoral emprunte la servitude de droit le long de la plage sur une largeur de trois mètres.

Le sentier du littoral suit la servitude de droit et longe l'enrochement. Un espace de trois mètres de large doit permettre aux piétons d'y cheminer librement.

Arrivée sur la parcelle cadastrée BE n°254, le sentier du littoral continue sur les rochers tant qu'il longe le lagon.

En arrivant à proximité de la barrière de corail, le profil du littoral change. Il est soumis directement à la houle. Le sentier du littoral ne peut pas longer le bord de mer sur cette portion jugée trop dangereuse. Une servitude de passage est à mettre en place plus à l'intérieur de la parcelle.

La servitude de passage des piétons le long du littoral emprunte un layon ouvert dans la végétation littorale. Il permet de rejoindre les courts de tennis.



Arrivée vers les courts de tennis, le layon est à élargir et la descente à sécuriser.

Vue de la descente à sécuriser.

. La servitude de passage des piétons le long du littoral suit le layon ouvert le long des clôtures des terrains de tennis. Il sera à élargir pour permettre le cheminement des piétons.

En continuant, la largeur du layon augmente. La servitude de passage des piétons le long du littoral longe tous les terrains de tennis avant de rejoindre le bord de mer.

Vue dans le sens inverse au déplacement du littoral contourné par la servitude de passage des piétions le long du littoral sur la parcelle BE n°254

En continuant, la largeur du layon augmente. La servitude de passage des piétons le long du littoral longe tous les terrains de tennis avant de rejoindre le bord de mer.

Vue dans le sens inverse au déplacement du littoral contourné par la servitude de passage des piétions le long du littoral sur la parcelle BE n°254

Sentier du littoral de la commune de Saint-François
Section BE - Echelle 1:5 500

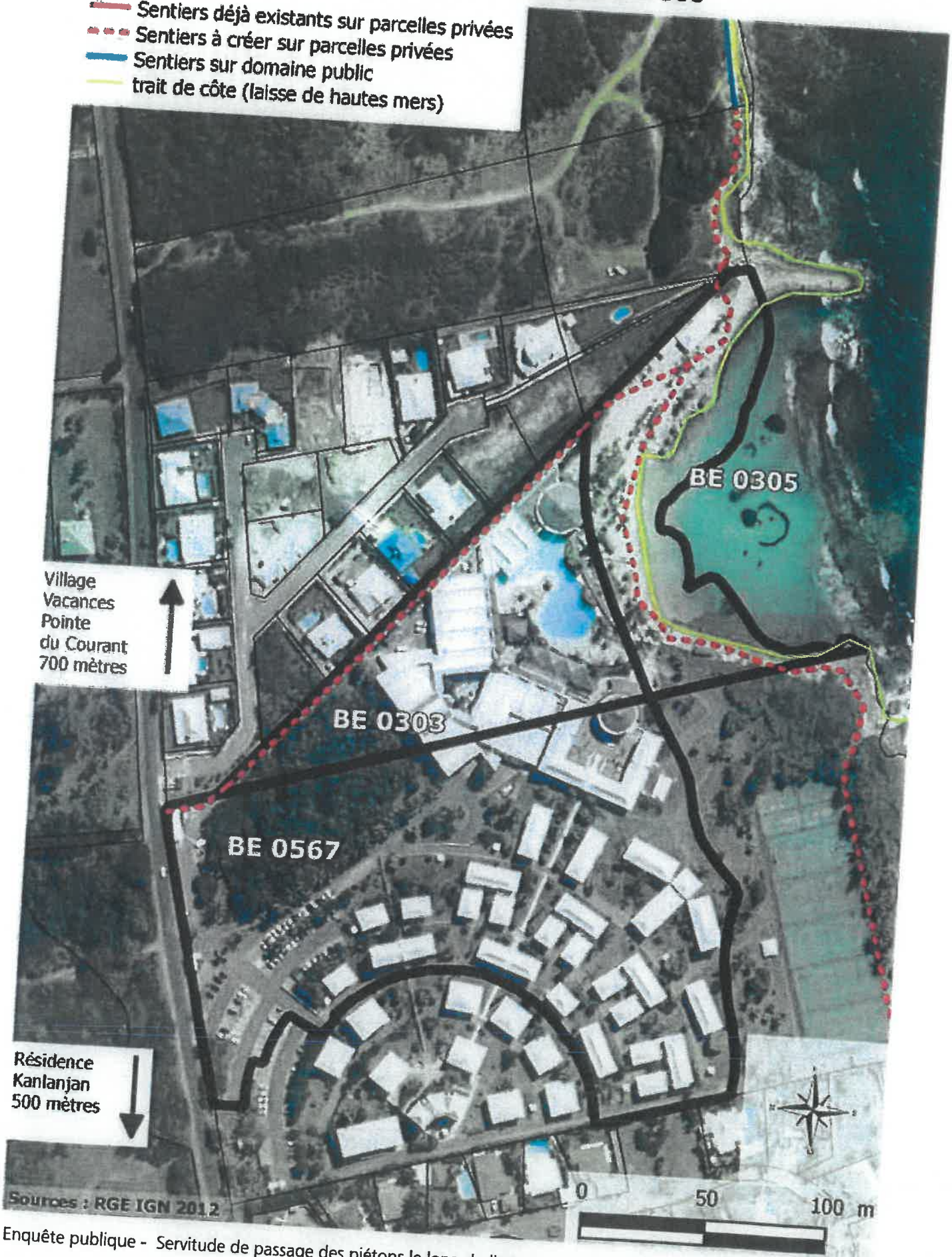
Commune de Saint-François , Section BE

SERVITUDE DE PASSAGE TRANSVERSALE AU RIVAGE

Servitude de passage transversale au rivage de la mer – Saint François - Analyse foncière

N°fiche	Commune	Section	Numéro Initial	Numéro Actuel	Propriétaire
1	Saint-François	BE	303	775 et 776	Les copropriétaires des parcelles BE 254- 303-305et 567
1	Saint-François	BE	305	778 et 777	Les copropriétaires des parcelles BE 254- 303-305et 567
1	Saint-François	BE	567	737,739,738, 779 et 780	Les copropriétaires des parcelles BE 254- 303-305et 567

SERVITUDE LITTORALE TRANSVERSALE DE LA COMMUNE DE SAINT-FRANCOIS
SECTION BE - ECHELLE 1:2 000



SERVITUDE TRANSVERSALE POUR L'ACCÈS AU LITTORAL DE LA COMMUNE DE SAINT-FRANÇOIS

PROPRIÉTÉ DE : LES COPROPRIÉTAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

Création de la servitude de passage transversale au rivage de la mer sur les parcelles BE n°303, 305 et 567 devenues BE n° 776,775,777,778,737,738,739,779 et 780.

Servitude d'une largeur de un mètre cinquante.

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

Parcelle Section BE n° 303 devenue BE n° 776,775
Parcelle Section BE n° 305 devenue BE n° 778,777
Parcelle Section BE n° 567 devenue BE n° 737,739,738,779 et 780

ÉTAT DES LIEUX ET OBSTACLES

Les parcelles cadastrées BE n°305 ,305 et 567 sont bâties . Elles correspondent à l'implantation d'un hôtel ; il s'agit du parking, des bâtiments d'accueil des clients et des aménagements du front de mer.

A part les clôtures empêchant l'accès au site de la route aucun obstacle n'empêche le cheminement des piétons pour rejoindre le rivage sur la propriété de l'établissement hôtelier.

PRINCIPE

La servitude de passage transversale au rivage de la mer est établie sur les parcelles cadastrées section BE n° 303,305 et 567 en empruntant un cheminement goudronné pour rejoindre le bord de mer. Il suffit de permettre l'accès des piétons au site en créant une ouverture dans la clôture grillagée.

Le détail est donné dans le descriptif illustré de photographies ci-après.

Début de la transversale n°1, une ouverture est à effectuer dans la clôture grillagée pour établir la servitude de passage transversale des piétons au littoral (parcelle cadastrée BE n°567)

Vue en sens inverse au déplacement de l'entrée de la servitude de passage transversale au rivage de la mer. Une fois la clôture franchie, aucun obstacle n'empêche le cheminement des piétons.

. . . Arrivée sur la parcelle BE n°303, le cheminement suit la route goudronnée.

- En avançant, la transversale du sentier du littoral suit la route et passe derrière les bâtiments.

Arrivée sur la parcelle BE n°303, le cheminement débouche sur les aménagement du front de mer. La transversale au sentier du littoral suit la limite cadastrale et contourne le terrain de beach volley.

Intersection avec le sentier du littoral.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION GUADELOUPE

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT

SERVICE PROSPECTIVE AMENAGEMENT ET CONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Unité Gestion de l'Espace Littoral

Arrêté DEAL/PACT/GEL du 10 JUIN 2016 portant approbation du tracé et des caractéristiques des servitudes de passage des piétons le long du littoral de la commune de Saint-François

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
représentant de l'Etat dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,
Officier de l'ordre national du Mérite,
Chevalier de la Légion d'honneur

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.160-6, L.160-6-1, L.160-7, L.160-8, L.126-1, R.150-4 et R.160-8 à R.160-33 ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.321-1 et L.321-10 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L.2111-4, L.2124-1, L.5111-1 et L.5111-2 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 notamment l'article 32 ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2005 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu le décret n°2010-1291 du 28 octobre 2010 portant extension aux départements d'outre-mer des servitudes de passage des piétons le long du littoral ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n°2010-1582 du 17 décembre 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'Etat dans les départements et les régions d'outre-mer ;

Vu le décret du Président de la République du 12 novembre 2014 portant nomination de monsieur JACQUES BILLANT en qualité de préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, représentant de l'Etat dans les Collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-078/SG/DiCTAJ/BRA en date du 20 juillet 2015 portant ouverture de l'enquête publique au titre du code de l'expropriation ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 30 novembre 2015 ;

Vu la correspondance en date du 15 février 2016 sollicitant une délibération du conseil municipal de Saint François, d'approbation ou s'opposant expressément au projet de tracé et de caractéristiques des servitudes littorales et l'avis de réception en date du 23 février 2016 ;

Vu la délibération réputée favorable du conseil municipal de la commune de Saint François conformément aux dispositions de l'article R.121-23 du code de l'urbanisme ;

Vu le tracé et les caractéristiques des servitudes de passage des piétons le long du littoral de la commune de Saint François annexés au présent arrêté ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

Arrête

Article 1er - APPROBATION

En l'absence d'opposition de la commune de Saint François, vu l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur et afin de permettre un accès libre, gratuit et continu du public au rivage de la mer et au littoral, sont approuvés le tracé et les caractéristiques des servitudes de passage des piétons le long du littoral de la commune de Saint François conformément au dossier annexé au présent arrêté et portant sur les parcelles dont la liste est annexée au présent arrêté.

Article 2 – NOTIFICATION et PUBLICATION

Le secrétaire général de la préfecture de Guadeloupe, le sous-préfet de l'arrondissement de Pointe à Pitre, le président du conseil régional, la présidente du conseil départemental, le maire de la commune de Saint François, le président de la communauté d'agglomération de la Riviera du Levant, le directeur de l'environnement de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe, le directeur de la direction régionale des finances publiques, le responsable du conservatoire du littoral, le directeur de l'Office National des Forêts, la directrice de l'Agence des 50 pas géométriques sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Guadeloupe et affiché en mairie de Saint François pendant un délai de 30 jours.

Basse-Terre, le 10 JUIN 2016

Pour le préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Le préfet

Jean-François COLOMBET

Délais et voies de recours – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

COMMUNE DE SAINT FRANCOIS

SERVITUDES LITTORALES

LISTE DES PARCELLES TOUCHEES PAR LA SERVITUDE DE PASSAGE DES PIETONS LE LONG DU LITTORAL

SAINT-FRANCOIS

Commune	Section	Numéro
Saint-François	AE	21
Saint-François	AE	113
Saint-François	AE	22
Saint-François	AE	23
Saint-François	AE	24
Saint-François	AE	28
Saint-François	AE	29
Saint-François	AH	5
Saint-François	AH	6
Saint-François	AM	40
Saint-François	AM	41
Saint-François	AM	42
Saint-François	AM	53
Saint-François	AM	54
Saint-François	AM	60
Saint-François	AM	61
Saint-François	AM	66
Saint-François	AM	67
Saint-François	AM	68
Saint-François	AN	1
Saint-François	AO	1
Saint-François	AO	2
Saint-François	AO	3
Saint-François	AO	4
Saint-François	AO	5
Saint-François	AO	6
Saint-François	AO	7
Saint-François	AO	8
Saint-François	AO	9
Saint-François	AO	10
Saint-François	AO	11
Saint-François	AO	12
Saint-François	AO	13
Saint-François	AO	14
Saint-François	AO	15
Saint-François	AO	18
Saint-François	AO	19
Saint-François	AO	27
Saint-François	AO	28
Saint-François	AO	36
Saint-François	AO	37
Saint-François	AO	61
Saint-François	AO	62
Saint-François	AO	74
Saint-François	AO	75
Saint-François	AO	83
Saint-François	AO	84
Saint-François	AO	91
Saint-François	AO	97
Saint-François	AO	98
Saint-François	AO	116
Saint-François	AO	117
Saint-François	AO	108

Saint-François	AO	109
Saint-François	AO	224
Saint-François	AO	225
Saint-François	AP	1
Saint-François	AP	2
Saint-François	AP	3
Saint-François	AP	4
Saint-François	AP	5
Saint-François	AP	6
Saint-François	AP	7
Saint-François	AP	8
Saint-François	AP	9
Saint-François	AP	10
Saint-François	AP	11
Saint-François	AP	12
Saint-François	AP	13
Saint-François	AP	14
Saint-François	AP	15
Saint-François	AP	16
Saint-François	AP	17
Saint-François	AP	18
Saint-François	AP	19
Saint-François	AP	22
Saint-François	AP	23
Saint-François	AP	24
Saint-François	AP	29
Saint-François	AP	30
Saint-François	AP	38
Saint-François	AP	39
Saint-François	AP	50
Saint-François	AP	53
Saint-François	AP	66
Saint-François	AP	87
Saint-François	AP	88
Saint-François	AP	93
Saint-François	AP	94
Saint-François	AP	99
Saint-François	AP	100
Saint-François	AP	105
Saint-François	AP	106
Saint-François	AP	108
Saint-François	AP	139
Saint-François	AR	1
Saint-François	AR	5
Saint-François	AR	6
Saint-François	AR	12
Saint-François	AR	13
Saint-François	AR	14
Saint-François	AR	15
Saint-François	AS	2
Saint-François	AS	3
Saint-François	AS	7
Saint-François	AS	8
Saint-François	AV	90
Saint-François	AV	124
Saint-François	AV	125

Saint-François	AV	136
Saint-François	AV	149
Saint-François	AX	337
Saint-François	AX	543
Saint-François	AX	544
Saint-François	AX	546
Saint-François	AW	30
Saint-François	AW	42
Saint-François	AW	49
Saint-François	BD	111
Saint-François	BE	164
Saint-François	BE	258
Saint-François	BE	254
Saint-François	BE	303
Saint-François	BE	305
Saint-François	BE	521
Saint-François	BE	567
Saint-François	BH	171
Saint-François	BH	172 (ex23)
Saint-François	BH	73
Saint-François	BK	13
Saint-François	BK	12
Saint-François	AT	3
Saint-François	AT	6

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA GUADELOUPE

N° 2000304

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Société BUILDINVEST

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Therby-Vale
Rapporteur

Le tribunal administratif de la Guadeloupe

Mme Mahé
Rapporteur public

(2ème Chambre)

Audience du 16 décembre 2021
Lecture du 30 décembre 2021

26-04-01-01-03
34-02-01-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 27 mars 2020 et 8 juillet 2021, la société anonyme Buildinvest, représentée par Me Chérel demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 10 juin 2016 par lequel le préfet de la Guadeloupe a approuvé le tracé et les caractéristiques des servitudes de passage des piétons le long du littoral de la commune de Saint-François ;

2°) d'enjoindre au préfet de la Guadeloupe, sous astreinte, de communiquer le dossier d'enquête publique, le rapport du commissaire-enquêteur, ainsi que tout élément utile à la résolution du litige;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 10 000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- sa requête n'est pas tardive, dès lors que l'arrêté ne lui a été notifié que le 29 janvier 2020 ;
- son directeur est habilité à agir en justice ;
- l'arrêté est insuffisamment motivé ;
- le dossier soumis à enquête publique est insuffisant et la notification du dépôt du dossier de l'enquête publique en mairie a été adressée à l'ancien propriétaire de ses parcelles ; elle n'a donc pas été en mesure de participer à l'enquête publique ;

- le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place sans qu'une procédure contradictoire ne soit organisée ;
- le rapport du commissaire enquêteur lui a été communiqué tardivement ;
- le préfet a commis une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que le chemin bordant le littoral n'est pas dangereux et que le tracé de la servitude longitudinale porte une atteinte disproportionnée à son droit de propriété ;
- la servitude transversale méconnait les dispositions de l'article L. 121-34 du code de l'urbanisme, dès lors que le chemin est réservé à un usage professionnel
- le préfet a commis une erreur manifeste d'appréciation, dès lors qu'un autre chemin, plus proche de la voie publique aurait été plus approprié pour créer une servitude transversale.

Par un mémoire en défense enregistré le 15 janvier 2021, le préfet de la Guadeloupe conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que
- la requête, introduite au-delà d'un délai raisonnable et alors que l'arrêté litigieux a été publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, est tardive ;
- l'information transmise à la société requérante n'est pas une décision faisant grief ;
- les moyens ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 22 juin 2021, la cloture de l'instruction a été fixée au 8 juillet 2021 puis fixée au 27 juillet suivant par une ordonnance du 13 juillet 2021.

Par une lettre du 24 novembre 2021, le préfet de la Guadeloupe a été invité, sur le fondement de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, à produire les extraits cadastraux ou tout autre document sur le fondement duquel il a identifié le propriétaire des parcelles grevées par les servitudes litigieuses, en application des articles L. 121-32 et -34 du code de l'urbanisme et la preuve de la notification du dépôt de dossier en mairie de l'enquête publique à ce propriétaire.

Par une lettre du 24 novembre 2021, la société Buildinvest a été invitée, sur le fondement de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, à produire l'acte de vente en date du 29 septembre 2009 des parcelles BE 254, 303, 305, 566. Cet acte a été produit le 25 novembre 2011 et n'a pas été communiqué.

Vu :
- les autres pièces du dossier ;

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le code de la voirie routière ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Therby-Vale,
- les conclusions de Mme Mahé, rapporteur public,

- et les observations de Me Pierre-Edouard Vino pour la société Buildinvest.

Considérant ce qui suit :

1. La société anonyme Buildinvest est propriétaire de plusieurs parcelles cadastrées BE 254, 303, 305, 566 et 567 sur le territoire de la commune de Saint-François. Par un arrêté du 10 juin 2016, et après enquête publique, le préfet de la Guadeloupe a modifié le tracé et les caractéristiques de la servitude de passage des piétons transversale au rivage et le long du littoral des parcelles BE n°s 254, 303, 305, et 567. La société Buildinvest demande l'annulation de cet arrêté.

Sur les fins de non-recevoir soulevées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée [...]* »

3. Le défaut de notification individuelle d'un arrêté modifiant le tracé et les caractéristiques d'une servitude de passage des piétons, transversale au rivage et le long du littoral, est de nature à faire obstacle au déclenchement du délai de recours contentieux à l'égard du propriétaire, bien que, comme le fait valoir la défense, il est sans effet sur son opposabilité. Il est constant que la société Buildinvest n'a eu connaissance de l'arrêté litigieux que le 29 janvier 2020, à l'occasion de la signification de l'ouverture prochaine des travaux sur les parcelles BE 254, 303, 305 par le préfet de la Guadeloupe. Cette date constituant le point de départ de l'écoulement des délais de recours, la requête, introduite le 27 mars 2020, n'est pas tardive et la fin de non-recevoir soulevée en ce sens doit être rejetée.

4. En second lieu, la société requérante demande l'annulation de l'arrêté du 10 juin 2016, qui constitue une décision administrative lui faisant grief, et non l'annulation de la signification qui lui a été transmise le 29 janvier 2020. La requête est donc également recevable sur ce point et cette fin de non-recevoir doit également être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. Aux termes de l'article L. 121-32 du code de l'urbanisme, dans sa version alors applicable : « *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 effectuée comme en matière d'expropriation :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 ; [..]* ». Aux termes de l'article L. 121-24 suivant : « *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 effectuée comme en matière d'expropriation, 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 ».

6. Aux termes de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « *I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :[...] 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens* ». Aux termes de l'article R. 131-6 du code de l'urbanisme : « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics* ».

7. Il résulte de ces dispositions que l'autorité administrative compétente de l'Etat doit notifier, sous pli recommandé, le dépôt du dossier d'enquête publique aux propriétaires figurant sur la liste mentionnée au 2° de l'article R. 131-3, et dont le domicile est connu d'après les renseignements qu'il a pu recueillir auprès du service du cadastre ou du conservateur des hypothèques ou par tout autre moyen. Ces dispositions n'imposent pas à l'autorité administrative compétente de l'Etat de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification au domicile ainsi déterminé revient avec la mention "non réclamé", auquel cas la notification est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile, ou avec la mention "n'habite pas à l'adresse indiquée", auquel cas l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle. Ces dispositions n'imposent pas non plus procéder à de nouvelles recherches lorsque l'avis de réception de la notification effectuée au domicile ainsi déterminé ne lui est pas retourné dans le délai normal d'acheminement, l'affichage en mairie se substituant alors régulièrement à la formalité de la notification individuelle.

8. En l'espèce, il est constant que la société requérante a acquis les parcelles grevées par les servitudes litigieuses le 29 septembre 2009 auprès des sociétés Pointe Gros Bœuf et de gérance de l'hôtel Manganao, et n'a pas reçu la notification du dépôt du dossier de l'enquête publique à la mairie. Si le préfet soutient en défense que les services du cadastre lui ont indiqué que la société Pointe Gros bœuf était bien propriétaire des parcelles et avoir notifié à cette société le dépôt du dossier, elle ne le démontre pas, alors que cela est contesté, et que le tribunal lui a demandé de produire dans le cadre de l'instance les extraits cadastraux ou tout autre document sur le fondement duquel il a identifié le propriétaire des parcelles grevées par les servitudes litigieuses. En outre, il ne ressort pas des pièces, et contrairement à ce qu'affirme le préfet que ces deux sociétés soient copropriétaires des parcelles litigieuses. Par suite, la société Buildinvest, qui n'a pas participé à l'enquête publique malgré une large diffusion du dépôt du dossier soumis à enquête publique, en mairie, dans la presse locale, quinze jours avant l'enquête publique, dans deux journaux, dont un durant une semaine, puis de nouveau huit jours après le déroulé de l'enquête et par trois panneaux d'affichage, a, dès lors, été privée d'une garantie. Il

résulte de ce qui précède que la société requérante est fondée à soutenir que la procédure d'enquête publique est entachée d'une irrégularité et à demander l'annulation de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2016, mais uniquement en tant que celui-ci approuve le tracé et les caractéristiques des servitudes de passage des piétons établies sur ses parcelles. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués n'apparaît, en l'état du dossier, susceptible d'entraîner son annulation.

Sur les conclusions tendant à la communication de documents :

10. Le dossier d'enquête publique et le rapport du commissaire-enquêteur dont la communication a été demandée par la société Buildinvest ont bien été produits dans le cadre de la présente instance. Il n'y a donc pas lieu d'enjoindre au préfet d'y procéder.

Sur les frais liés au litige :

11. Il y a lieu de mettre à la charge de l'Etat, partie perdante, une somme de 1 200 euros, sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 10 juin 2016 du préfet de la Guadeloupe est annulé en tant qu'il approuve le tracé et les caractéristiques des servitudes de passage des piétons établies sur les parcelles de la société Buildinvest.

Article 2 : L'Etat versera à la société Buildinvest une somme de 1 200 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société Buildinvest et au ministre de l'Intérieur.

Copie sera adressée au préfet de la Guadeloupe.

Délibéré après l'audience du 16 décembre 2021, à laquelle siégeaient :

M. Sabroux, président,
Mme Therby-Vale, conseillère,
M. Maljevic, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 décembre 2021.

Le rapporteur,

Signé

E. THERBY-VALE

Le président,

Signé

D. SABROUX

La greffière,

Signé

L. LUBINO

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur, en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition conforme
La greffière en Chef,

Signé

M-L CORNEILLE

1A RECHERCHE D'UN DA/CC PAR UNE PARCELLE COMPRISE DANS LE DA RDAC78
DESCRIPTIF D"UN DOCUMENT D"ARPENTAGE OU D"UN CROQUIS DE CONSERVATION
125 SAINT FRANCOIS NUMERO D"ENREGISTREMENT : 0004574 F

NATURE DU DOCUMENT : DOCUMENT D"ARPENTAGE NUMERIQUE
DATE DE RECEPTION : 15 11 2019
NOM DU GEOMETRE : L. CAUDRELIER
DATE DE RENVOI : 18 11 2019
DATE DE VALIDATION : 25 01 2021

PARCELLE(S) MERE(S)		PARCELLE(S) FILLE(S)	
BE	303	BE	775
		BE	776
BE	305	BE	777
		BE	778
BE	737	BE	779
		BE	780

VALIDATION < >

011I FIN DE LISTE
--> PAGINATION EN COURS

Entrée

SIP BASSE TERRE SUD

1A RECHERCHE D'UN DA/CC PAR UNE PARCELLE COMPRISE DANS LE DA RDAC78
DESCRIPTIF D"UN DOCUMENT D"ARPENTAGE OU D"UN CROQUIS DE CONSERVATION
125 SAINT FRANCOIS NUMERO D"ENREGISTREMENT : 0004409 R

NATURE DU DOCUMENT : DOCUMENT D"ARPENTAGE NUMERIQUE
DATE DE RECEPTION : 10 10 2018
NOM DU GEOMETRE : MR.CAUDRELIER LOUIS
DATE DE RENVOI : 10 10 2018
DATE DE VALIDATION : 21 10 2019

PARCELLE(S) MERE(S)		PARCELLE(S) FILLE(S)	
BE	254	BE	734
		BE	735
		BE	736
BE	567	BE	737
		BE	738
		BE	739

VALIDATION < >

011I FIN DE LISTE
--> PAGINATION EN COURS

Entrée

1A RECHERCHE D'UN DA/CC PAR UNE PARCELLE COMPRISE DANS LE DA RDAC78
DESCRIPTIF D"UN DOCUMENT D"ARPENTAGE OU D"UN CROQUIS DE CONSERVATION
125 SAINT FRANCOIS NUMERO D"ENREGISTREMENT : 0004574 F

NATURE DU DOCUMENT : DOCUMENT D"ARPENTAGE NUMERIQUE
DATE DE RECEPTION : 15 11 2019
NOM DU GEOMETRE : L. CAUDRELIER
DATE DE RENVOI : 18 11 2019
DATE DE VALIDATION : 25 01 2021

PARCELLE(S) MERE(S)		PARCELLE(S) FILLE(S)	
BE	303	BE	775
		BE	776
BE	305	BE	777
		BE	778
BE	737	BE	779
		BE	780

VALIDATION < >

011I FIN DE LISTE
--> PAGINATION EN COURS

Entrée

SIP BASSE TERRE SUD

1A RECHERCHE D'UN DA/CC PAR UNE PARCELLE COMPRISE DANS LE DA RDAC78
DESCRIPTIF D"UN DOCUMENT D"ARPENTAGE OU D"UN CROQUIS DE CONSERVATION
125 SAINT FRANCOIS NUMERO D"ENREGISTREMENT : 0004409 R

NATURE DU DOCUMENT : DOCUMENT D"ARPENTAGE NUMERIQUE
DATE DE RECEPTION : 10 10 2018
NOM DU GEOMETRE : MR.CAUDRELIER LOUIS
DATE DE RENVOI : 10 10 2018
DATE DE VALIDATION : 21 10 2019

PARCELLE(S) MERE(S)	PARCELLE(S) FILLE(S)
BE 254	BE 734
	BE 735
	BE 736
BE 567	BE 737
	BE 738
	BE 739

VALIDATION < >

011I FIN DE LISTE
--> PAGINATION EN COURS

Entrée

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION													LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	734		BELLEVUE	B088	0041	1	125A		S			1 30 26	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 734

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES																
						EVALUATION																LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
1	BE	735		BELLEVUE	B088	0041	1	125A		S			14 68	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE735

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES															
						EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	736		BELLEVUE	B088	0041	1	125A		52			6 34	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 736

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	94235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-383-385-567

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES																
						EVALUATION																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
19	BE	738		BELLEVUE	B088	0042		1 125A		5			32 20	0							Feuillet

BE 738

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES																
						EVALUATION																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
																					Feuillet
1	BE	739		BELLEVUE	B088	0042	1	125A		S			25 35	6							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 739

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	*04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	775		BELLEVUE	B068	0042	1	125A		S			8 87	0							

BE 775

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																	LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUP	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	776		BELLEVUE	B088	0012	1	125A		5			85 94	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 776

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	*04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	777		BELLEVUE	B083	0041		1	125A		S			50	0						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE777

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC FRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
19	BE	778		BELLEVUE	B088	0041	1	125A					69 95	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 778

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	*04235

Propriétaire

BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
3	BE	779		BELLEVUE	B085	0042		1254		S			29 07	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 779

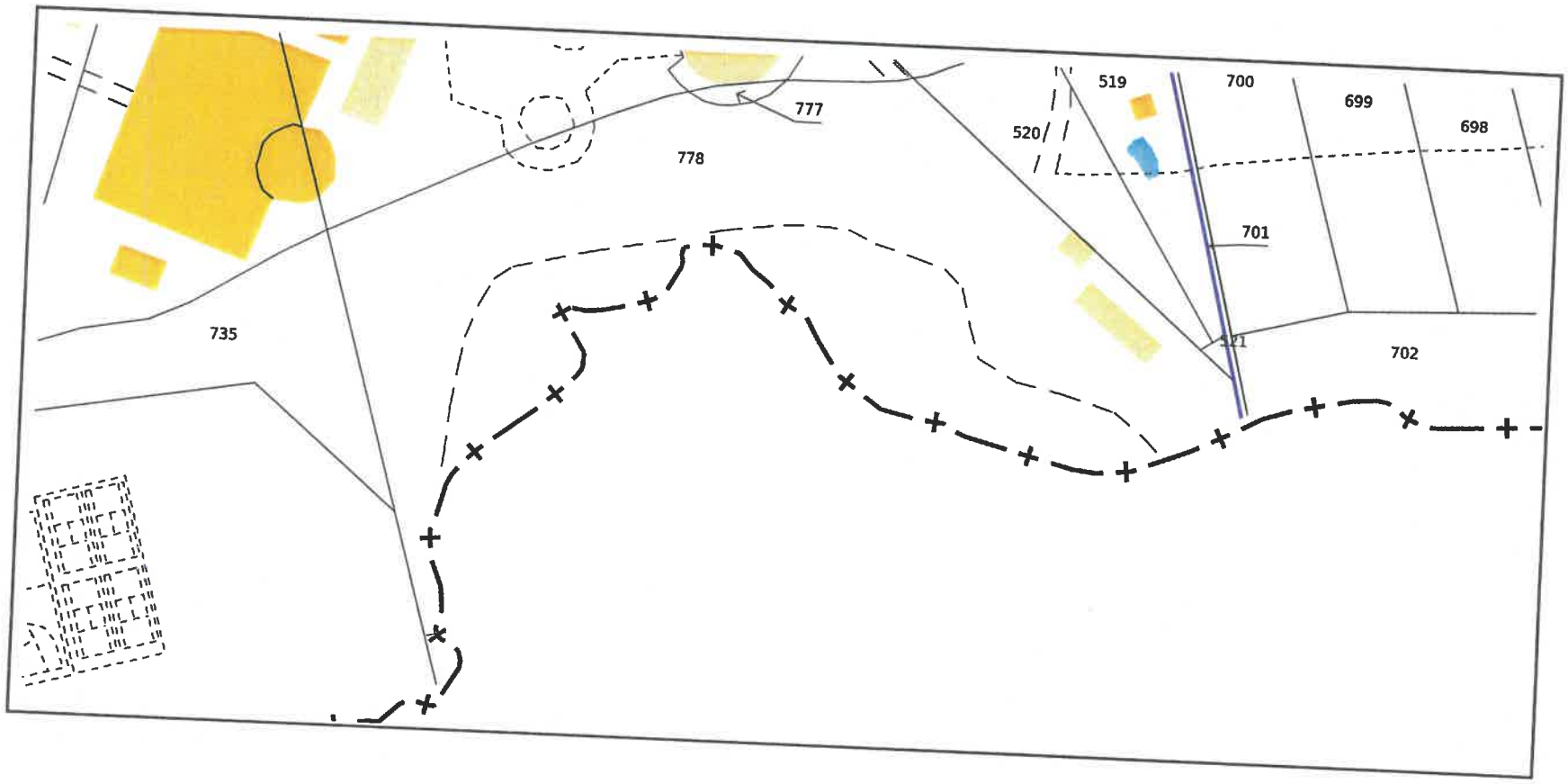
ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	97 1	COM	125 SAINT FRANCOIS	TRES	121	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	*04235

Propriétaire
BELLEVUE 97118 SAINT FRANCOIS PBCLQV LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES BE 254-303-305-567

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES NON BATIES																
						EVALUATION																LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
1	BE	780		BELLEVUE	B088	0042	1	125A		S			1 64 34	0							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

BE 780

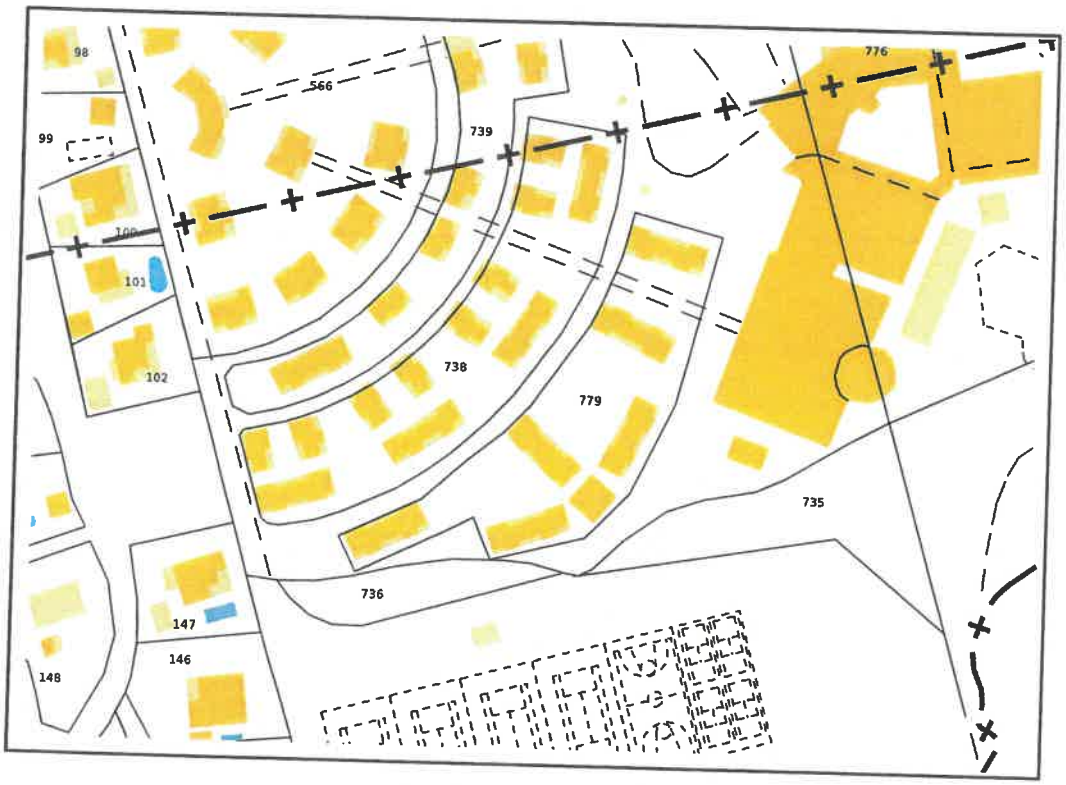


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

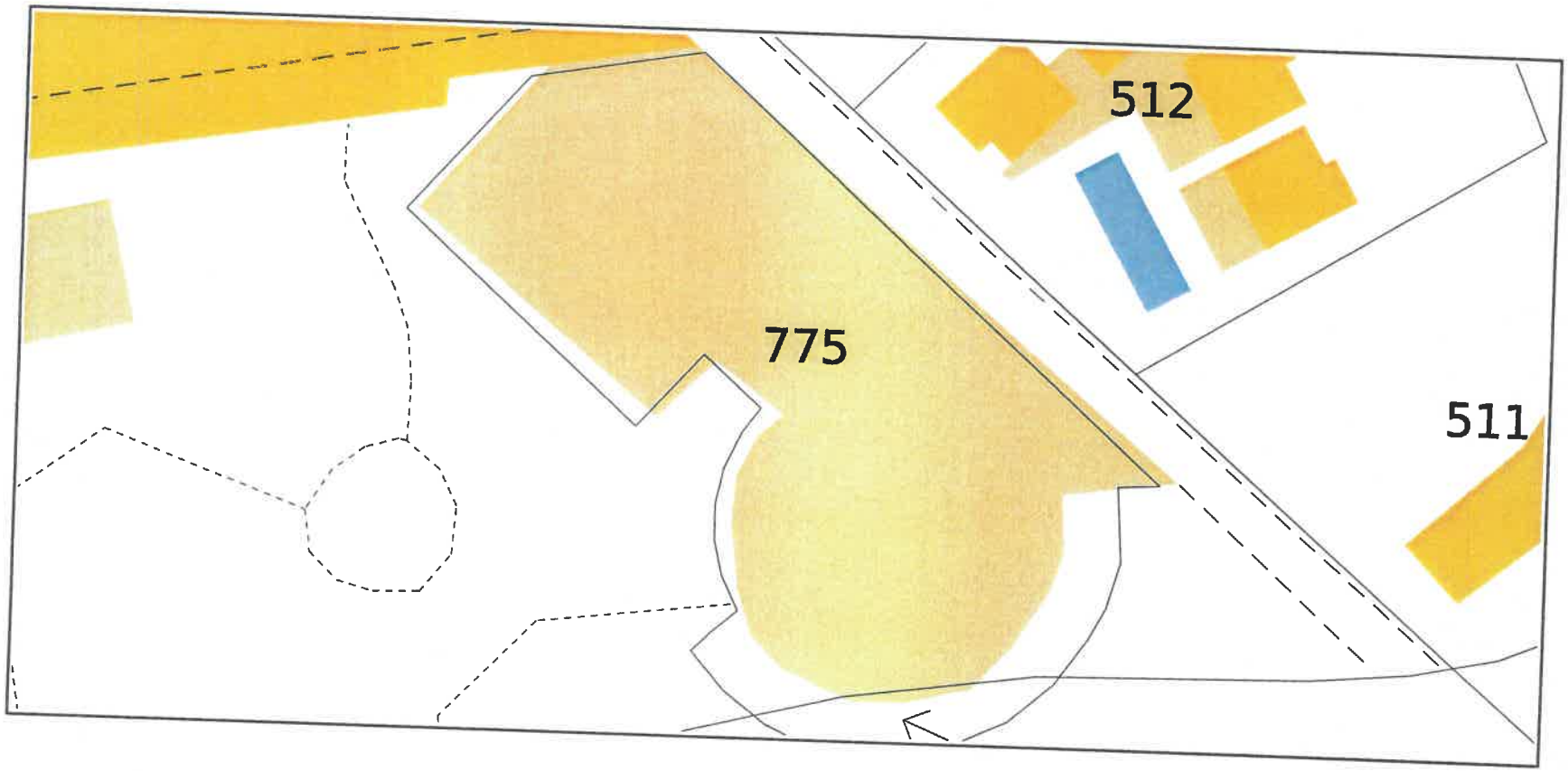
cadastre.gouv.fr



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

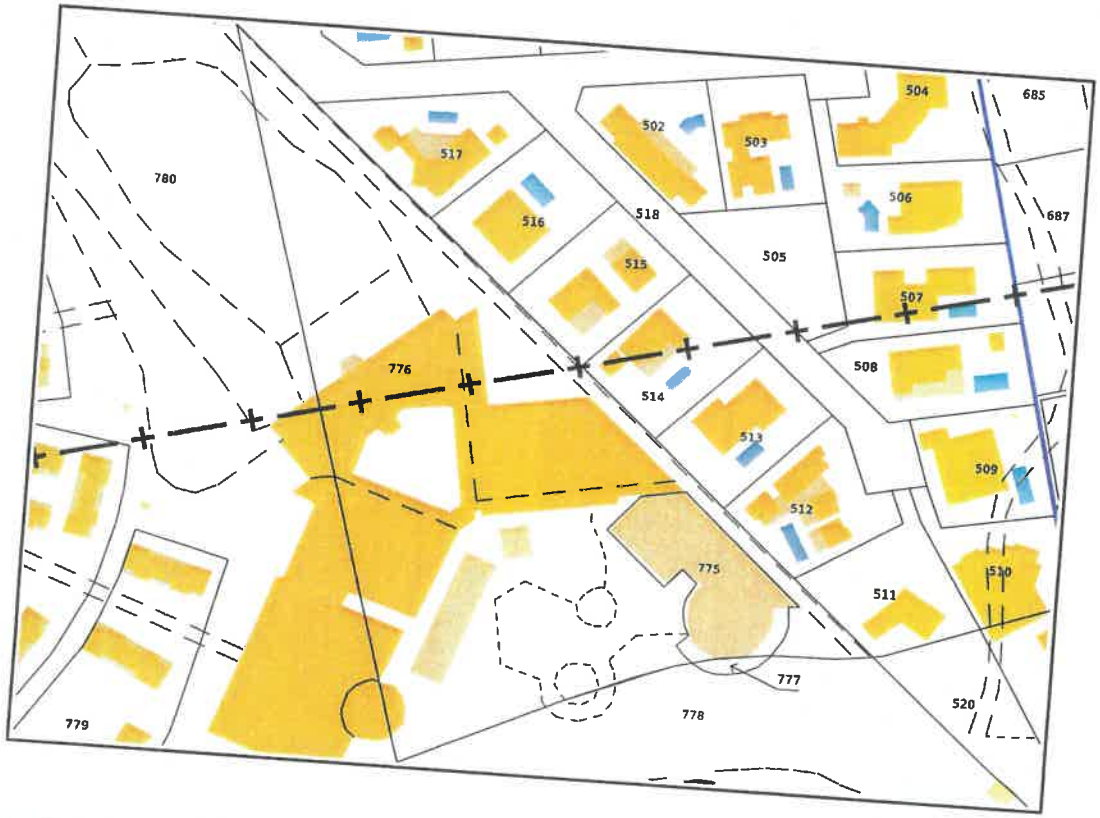
Impression non normalisée du plan cadastral

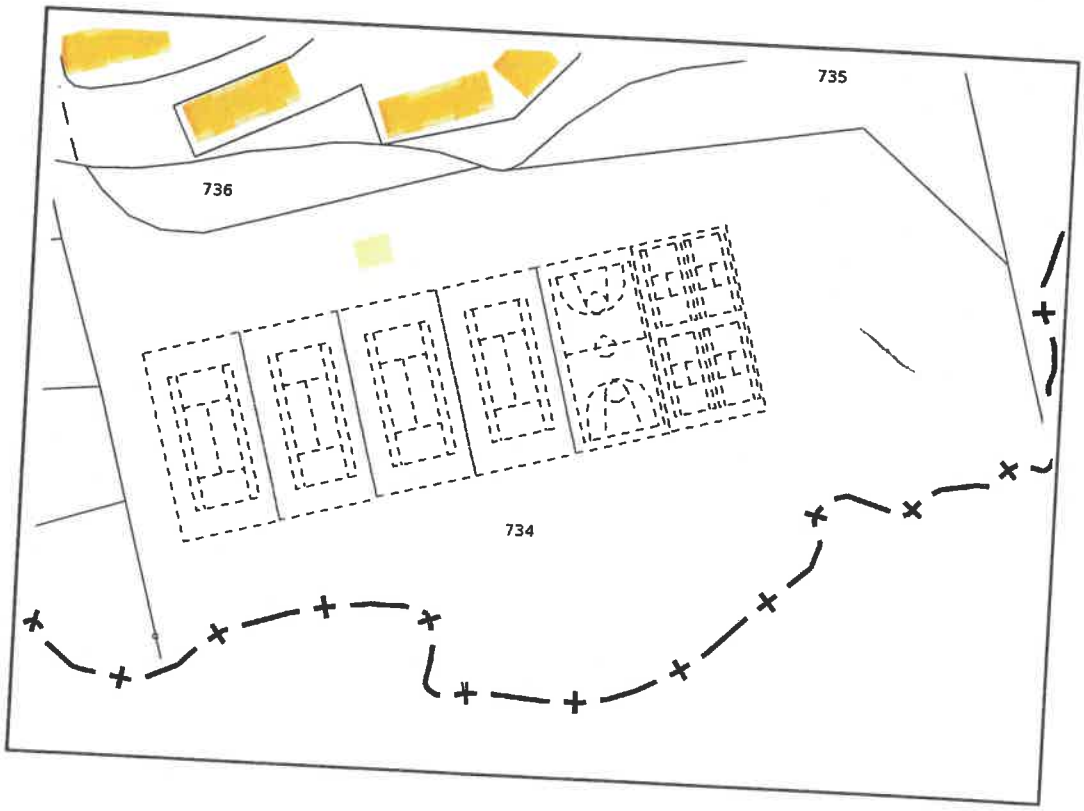


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral


780
517
516
518
502
503
504
685
506
687
505
515
507
776
508
514
513
509
512
775
511
510
777
520
778
779



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

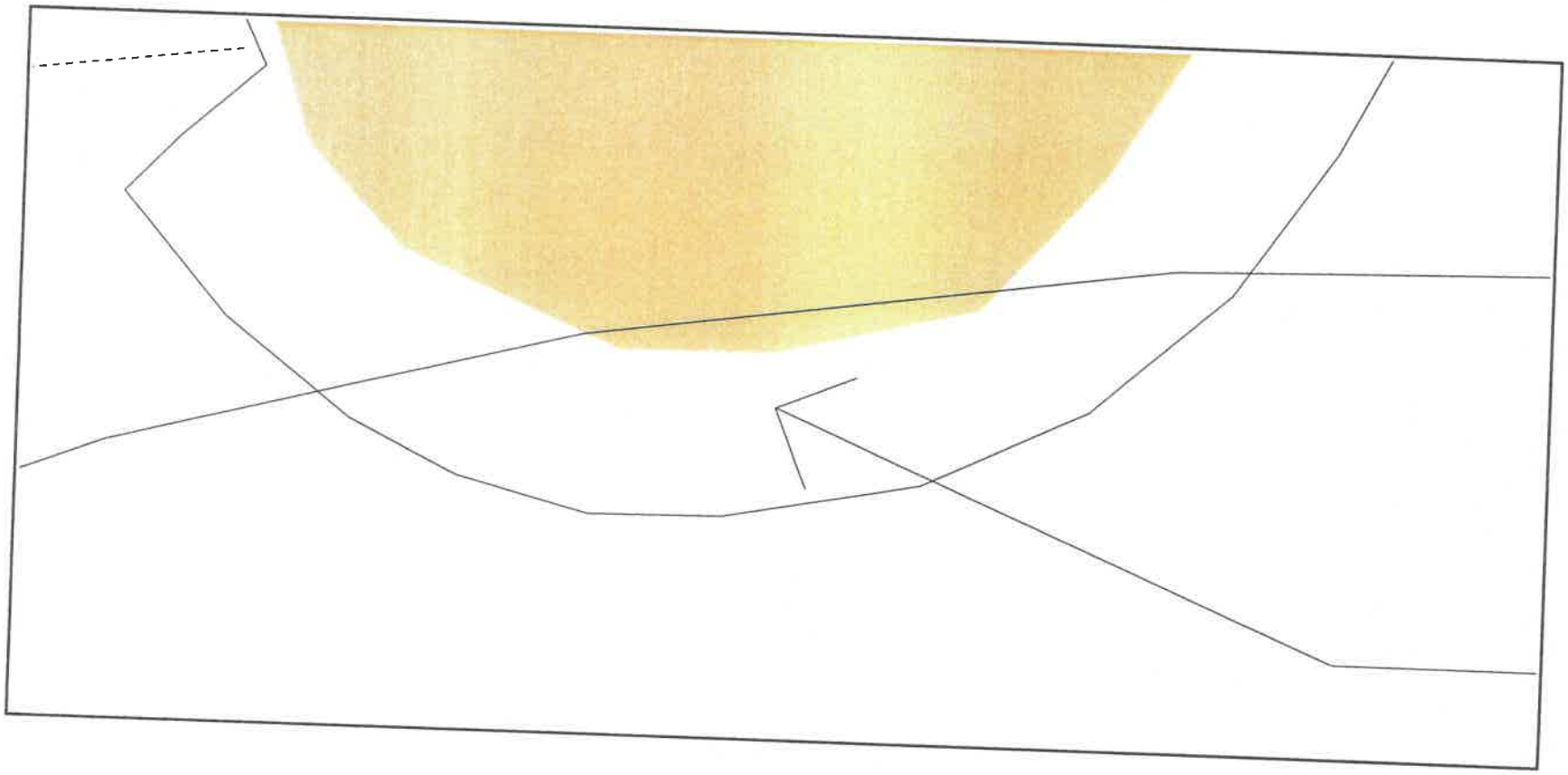
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

cadastre.gouv.fr

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

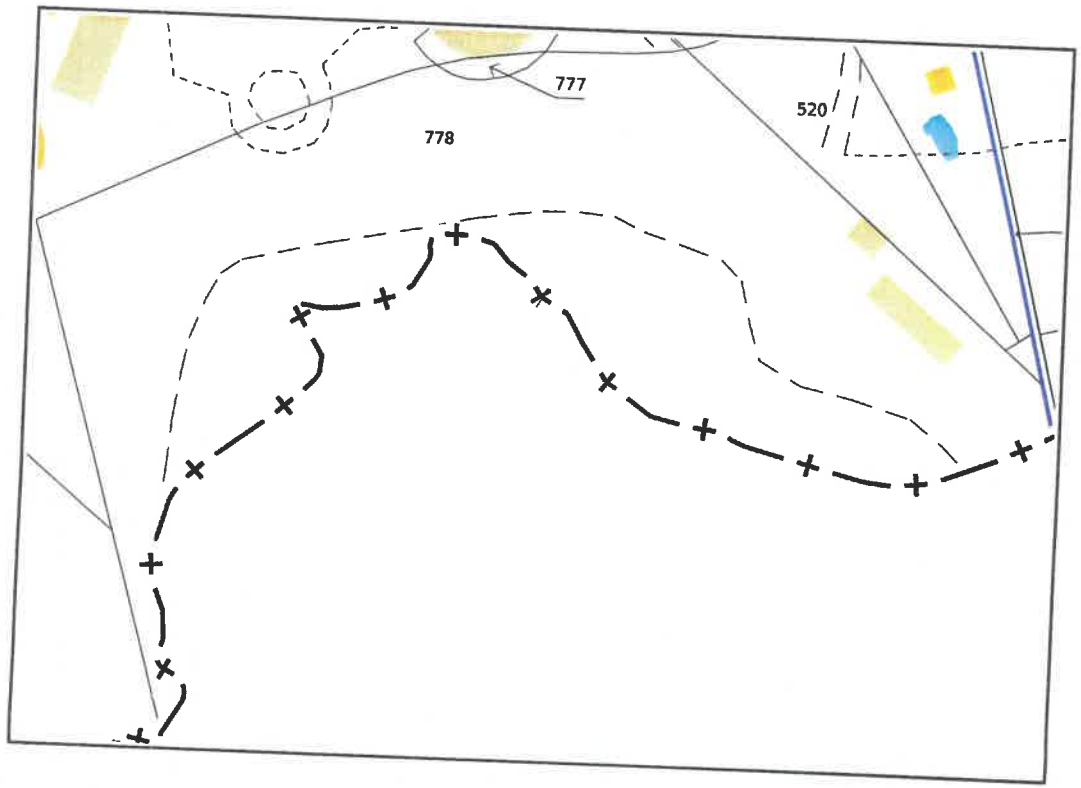
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

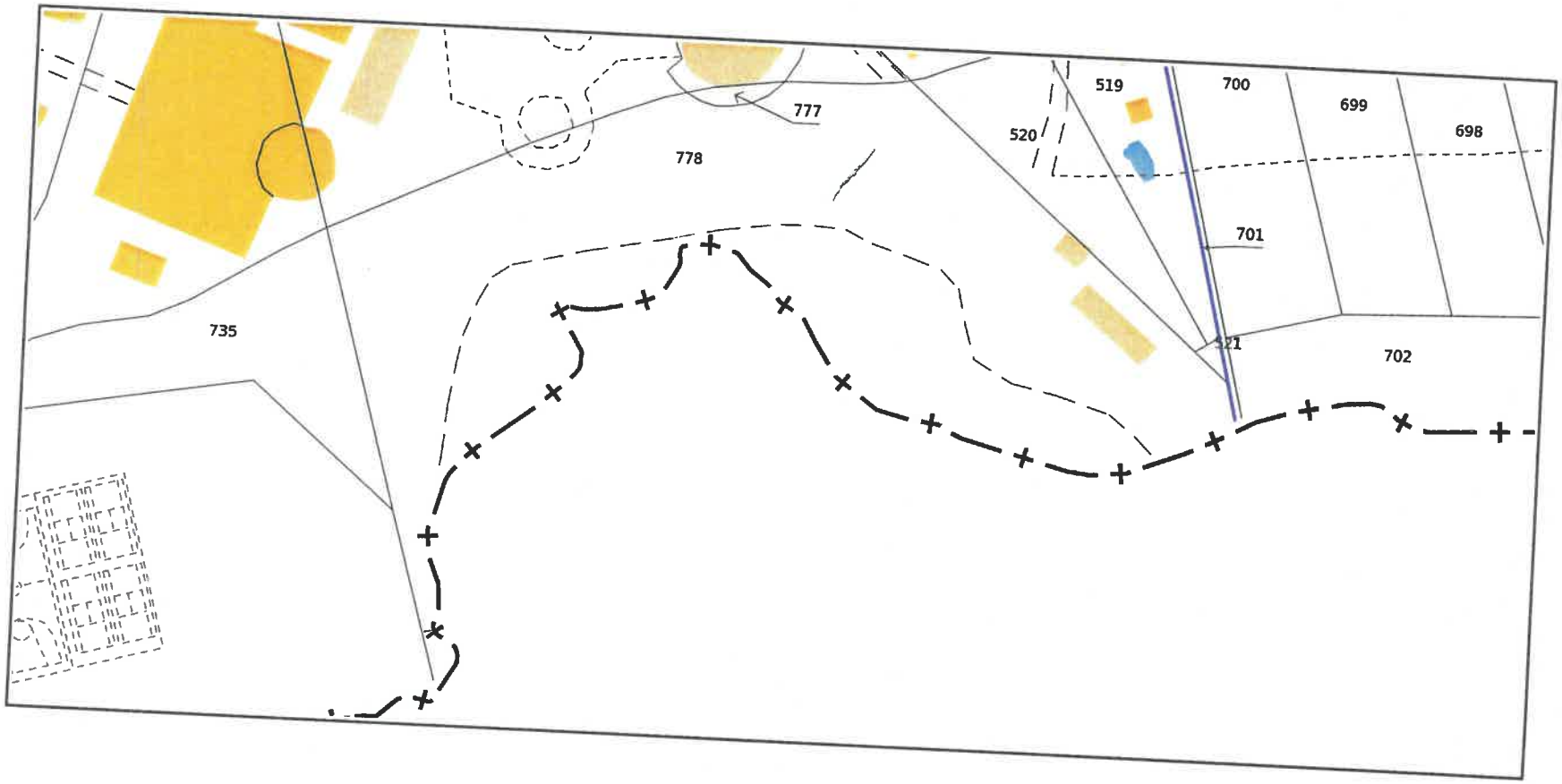


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

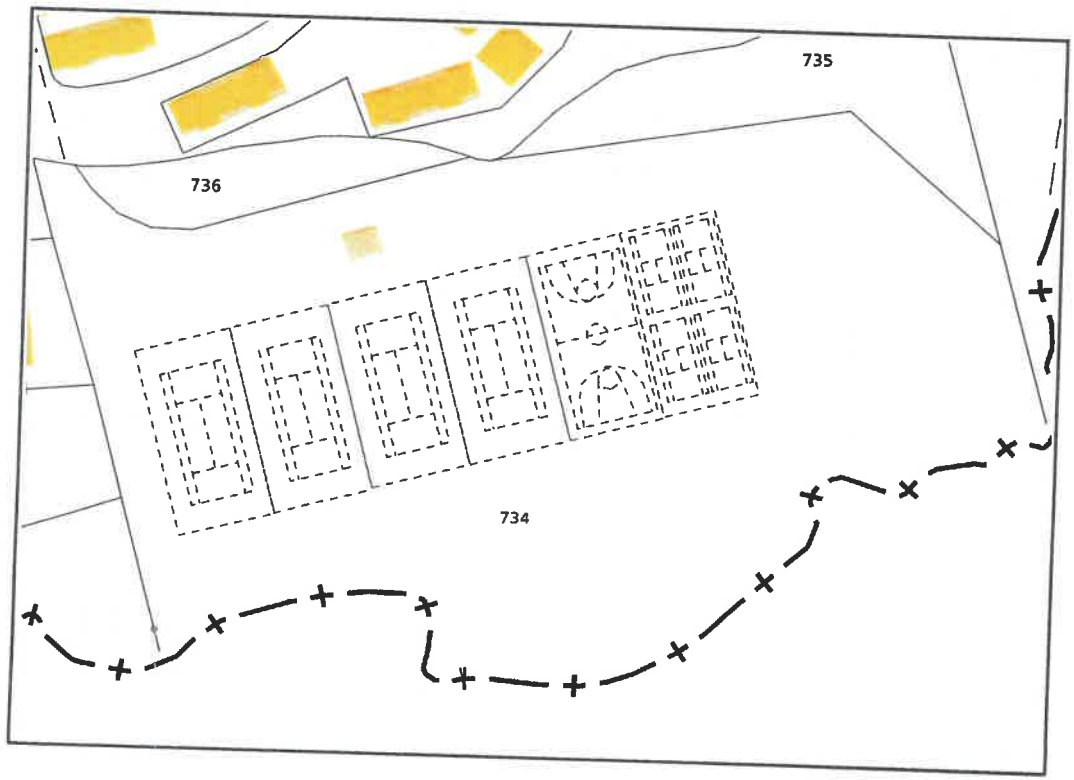

777
778
520



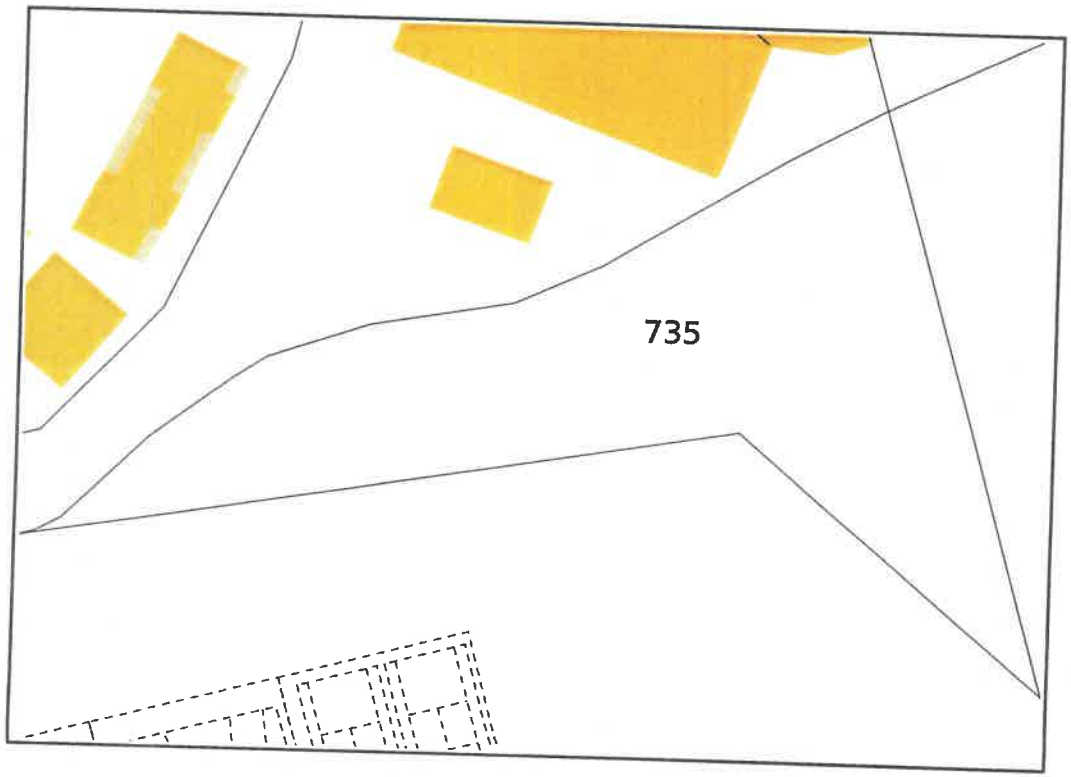
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral


735
736
734

cadastre.gouv.fr



736