

COMMUNE de SAINT THIBAULT des VIGNES

**ENQUETE PUBLIQUE en VUE
d'un arrêté d'ALIGNEMENT du chemin des Pépins**

Du 28 octobre 2019 au 13 novembre 2019
(Exécution de l'arrêté municipal du 30 septembre 2019)

**RAPPORT
du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Chapitre 1. OBJET de l'ENQUETE

Par délibération du 30 septembre 2019 le conseil municipal de Saint Thibault des Vignes a décidé de mettre à l'enquête l'alignement du Chemin des Pépins.

D'après la matrice cadastrale fournie, le projet d'alignement concerne 34 propriétaires et 43 parcelles :

BH 28	Monsieur DUPRE Olivier
BH 33 & BH 34	Monsieur et Madame BE
BH 35	Madame et Madame DUCHAT
BH 39	Monsieur LANGEVIN et Madame JAUFFRED Claire
BH 40	Monsieur et Madame RICHARD
BH 46	Monsieur RENAUD Jacques et Madame MAMAN Catherine
BH 47	Madame ANTONY
BH 48	Indivision FANTIN MONCHY
BH 67	Monsieur VERONA et Madame ASTRUC
BH 68	Monsieur et Madame PALDACCI
BH 72	Monsieur et Madame JACQUET
BH 73	Monsieur DA CONCEICAO
BH 74	Monsieur ANDRIEU
BH 75, BH 78 et BH 251	Aménagement 77
BH 76 & BH 77	Madame ESTEVES Christiane
BH 79	Monsieur DUPRE
BH 80	Madame PANEPINTO
BH 145	Monsieur et Madame SALVADO
BH 148, BH 151 & BH 155	Monsieur et Madame HUREL Jean-François
BH 153	Monsieur LAJNEF Mohamed
BH 176 & BH 178	Madame RAINGUEZ Mireille
BH 180	Monsieur FALSETTI
BH 184	Madame DE SOYRES
BH 188	Monsieur et Madame ANSELM I
BH 190	Madame ANSELM I Brigitte
BH 213	Monsieur BESLER Cédric et Madame CEULEMANS Christelle
BH 216 & BH 218	Monsieur et Madame TOMASZEWSKI
BH 232	Monsieur et Madame RENAUD
C 1090	Madame LECOQ
C 1091	Indivision HUMBERT DUCHAT
C 1096	Monsieur LINDNER
C 1097	EPAMARNE
C 1100 & C 1103	Monsieur VIVIER
C 1106	Madame LUSTIG

Chapitre 2. DEROULEMENT de l'ENQUETE

2.1. Organisation de l'enquête.

Après avoir été désigné par Monsieur le Maire, j'ai pris contact avec ses services afin de déterminer les modalités de l'enquête.

Nous avons convenu de deux dates de permanence :

Le 28 octobre et le 13 novembre 2019.

Le registre d'enquête est coté.



Chaque page a été paraphée par mes soins.

Les pages 2 à 14 ont été utilisées.

2.2. Antécédent.

Cette enquête d'alignement faisait partie d'une enquête que j'ai précédemment menée concernant plusieurs chemins de la commune.

Mais nous avons convenu avec la commune de la disjoindre en raison de la méconnaissance du statut de plusieurs parcelles.

Voici ce que j'écrivais concernant le chemin des Pépins :

Le chemin des Pépins que j'ai visité, s'apparente plus à un chemin rural qu'à une voie communale !

D'ailleurs des aires de retournement ou de stationnement ont été réalisées en empiètement de parcelles privées.

Il serait pertinent de savoir quel est le statut des parcelles qui ont fait l'objet d'un document d'arpentage en vue d'une cession pour la réalisation de la voirie.

Il s'agit des parcelles BH35, BH72, BH68, BH148, BH151, BH155, BH153.

En effet aucune matrice ne permet de penser que des cessions aient déjà eu lieu.

En conséquence des manques d'éléments décrits ci-dessus, je propose de disjoindre l'enquête concernant le chemin des Pépins afin de permettre à la Mairie de :

- Poursuivre la procédure pour les autres voies,*
- Faire les recherches nécessaires pour identifier les propriétaires méconnus du chemin des pépins et reprendre éventuellement la procédure pour cette seule voie.*

2.3. Déroulement de la procédure.

La prise de connaissance du dossier a été faite en nos bureaux.

J'ai à nouveau visité les lieux le 11 octobre.

Les permanences se sont déroulées sans incidents malgré l'affluence.

Après que j'e eu reçu Monsieur PALDACCI individuellement, demande m'a été faite de recevoir les personnes suivantes en délégation au motif qu'elles s'étaient constituées en association de défense, ce que j'ai accepté.

Les observations postées sur le site dédié ont été encartées dans le registre d'observations dès leur réception.

J'ai envoyé le 20 novembre 2019 un projet de synthèse des observations du public. Le nombre d'observation (89) est important en regard du nombre de riverains concernés (34).

Monsieur le Maire après avoir pris en compte cet état de fait m'a, par lettre du 29 novembre, demandé un délai pour remettre ses observations en réponse, considérant qu'une concertation nouvelle était nécessaire.

J'ai reçu le 7 janvier 2020 un nouveau projet d'alignement élaboré en tenant compte des remarques des riverains.

Je regarderais ci-dessous les changements apportés comme la réponse de la commune aux différentes observations.

La prise en compte de ces changements est différenciée ci-dessous par une police italique.

2.4. Publicité et information du public :

La publicité a été réalisée par publication dans deux journaux locaux à plus de deux semaines d'intervalle :

- La Marne du 9 octobre 2019 page 50.
- Le Parisien du 9 octobre 2019 page 18.

- La Marne du 30 octobre 2019 page 49.
- Le Parisien du 30 octobre 2019 page VI.

J'ai en main une copie des différentes éditions et j'en joins copie au dossier.

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie visible depuis la rue.

Monsieur le Maire a établi un certificat d'affichage.

Les différents propriétaires ont été informés par courrier recommandé, comme en témoigne la liste fournie par la commune.

Seules cinq lettres n'ont pas été retirées.

Elles concernent monsieur MONCHY Arthur, Madame FANTIN Corinne, Monsieur LAJNEF Mohamed, Madame LECOQ Sabrina, Madame LUSTIG Jacqueline.

2.5. Observation liminaire :

Comme on peut le constater sur le document graphique, les parcelles donnant sur le chemin des Pépins sont souvent mitoyennes de parcelles formant la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Centre Bourg ».

Plusieurs parcelles ouvrant sur ce chemin font d'ailleurs partie de la ZAC

Le projet de cette ZAC n'est pas encore connu.

Cependant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune présente des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) règlementant cette ZAC.

Les orientations d'aménagement sont accessibles au public sur le site internet de la commune auquel je me suis référé.



Ces orientations prévoient une voie qui s'embouche sur le chemin des pépins au droit de la parcelle BH251 et probablement une seconde sur la parcelle BH79.

Chapitre 3. EXAMEN des OBSERVATIONS

3.1. Observations recueillies.

- a. Monsieur PALDACCI
- b. Association des chemins Théobaldiens par Madame RAINGUEZ et Messieurs BESLER, HUREL et RICHARD.
- c. Monsieur HUREL
- d. Monsieur BESLER
- e. Madame RAINGUEZ
- f. Monsieur De SOYRES
- g. Monsieur RICHARD
- h. Monsieur DUCHEMIN
- i. Monsieur LANGEVIN

3.2. Visites sans observations.

J'ai reçu la visite de :

- Monsieur THOMASZESKI qui n'a pas laissé d'observation lors de sa visite, mais une lettre viendra.
- Madame CHAPITEAU demeurant chemin des Pierris est venue pour voir quelle incidence la modification du chemin des Pépins pourrait avoir sur celle du chemin qu'elle habite.

3.3. Observations reçues par courrier :

- j. Courrier de l'Association des chemins Théobaldiens comprenant les signatures de Madame RAINGUEZ et Messieurs ANDRIEU, BESLER, HUREL, RENAUD et RICHARD ;
- k. Courrier de Monsieur BE.

3.4. Observations reçues par Internet :

- l. Courrier de Madame HUREL
- m. Courrier de Madame PETIT THOMASZESKI
- n. Courrier de Madame ASTRUC VERONA

3.5. Décompte des observations.

Les observations déposées par l'association s'apparentent à une pétition. Neuf observations portées par six personnes donnent donc 54 observations.



Les observations individuelles sont au nombre de 35 dont trois en deuxième intention.

Cela conduit à un total de 89 observations.

J'ai donc, comme le prévoit la loi, regroupé ces observations en 6 thèmes et une observation particulière.

	Nombre d'observation
• Préjudice	16
• Ecologie	1
• Cadastre	11
• Assiette du chemin	22
• Concertation	23
• Circulation	15

Lorsque les observations portées sur le registre portent sur le même thème que celle de l'association, elles n'ont pas été prises en compte pour éviter les doublons.

A partir de ce regroupement nous pouvons déjà constater que l'observation majoritaire concerne une large demande de concertation et une forte inquiétude sur l'assiette du chemin lui-même.

Cela a probablement conduit la commune à demander une prolongation de son délai de réponse au projet de synthèse des observations.

Viennent ensuite les inquiétudes sur le préjudice et sur l'augmentation de la circulation.

Ces thèmes se développent comme suit :

Préjudice

Quelle indemnité ?	7
Opposition à la destruction d'ouvrages récents	7
Perte de surface	1
Opposition à la destruction de plantation	1

Ecologie

Réduire l'artificialisation	1
-----------------------------	---

Cadastre

Demande de respecter la limite cadastrale	8
Incohérence par rapport au cadastre	2
Demande d'un tracé rectiligne	1

Assiette	
Demande d'élargir en face	10
Elargir à moins de 7 mètres	2
Justifier l'élargissement irrégulier	6
Déplacer le rond-point	1
Retournement trop large	1
Concertation	
Demande d'une refonte complète	9
Demande d'élaboration en concertation	7
Impossibilité d'émettre un avis	1
Modification du cadre de vie	3
Changement de "destination" du chemin	2
Absence de motif pour l'alignement	1
Circulation	
Flux de circulation	6
Méconnaissance des voies affluentes	6
Devenir des parcelles EPAMARNE et AMENAGEMENT 77	1
Quel projet d'urbanisation ?	1
Augmentation du trafic automobile	1

Un tableau joint en annexe permettra aux rédacteurs des observations de pointer la ou les réponses aux siennes propres.

3.6. Examen des observations.

Thème : Préjudice.

a. Observations concernant une éventuelle indemnité :

Concernant la perte de surface, deux dispositifs existent :

- La cession gratuite demandée lors de l'instruction d'un permis de construire ;
- La cession d'une parcelle dont le détachement a été formalisée par un document d'arpentage.

Pour les clôtures et haies arbustives l'indemnisation sera liée à la régularité de celle-ci (conformité avec le PLU et le code civil).

Une collectivité n'a pas en effet à payer pour des ouvrages qui ne serait pas légaux.

Les règles du PLU sont celles de la zone, le plus souvent la zone UD qui dispose que les clôtures sur voie sont établies sur un **mur bahut** de 0,80 mètre maximum et d'une **grille** ne dépassant pas 2 mètres.



b. Observation concernant la destruction d'ouvrages récents :

Une telle demande peut-être liée à l'obligation de démolir et reconstruire des ouvrages ou végétaux :

Pour les clôtures et haies arbustives l'indemnisation sera liée à la régularité de celle-ci (conformité avec le PLU et le code civil).

Une collectivité n'a pas en effet à payer pour des ouvrages qui ne serait pas légaux.

Les règles du PLU sont celles de la zone, le plus souvent la zone UD qui dispose que les clôtures sur voie sont établies sur un **mur bahut** de 0,80 mètre maximum et d'une **grille** ne dépassant pas 2 mètres.

Article 11 Clôtures : Les murs ou soubassement existants en pierre sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès et peuvent être prolongés ; dans ce cas leur hauteur existante devra être conservée.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur existant).

En bordure de voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit :

D'un mur bahut de 0,80 mètres de haut maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierre vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essence indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité ; ils seront en bois ou en métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les haies arbustives doivent être entretenues à cette même hauteur de 2 mètres comme en dispose également l'article 671 du code civil.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Dans son mémoire en réponse aux observations la commune ne se prononce pas.

Je note cependant que les parcelles BH 47, BH48, BH68, BH76, BH77, BH78, BH213, BH 184, C1100, C1103 restent concernées.

c. Observation sur la perte de surface :

L'alignement est un dispositif d'ordre public qui s'impose à chacun.

Une fois défini, ce qui mérite motivation et concertation il devient exécutoire.

Concernant la perte de surface, deux dispositifs existent :

- La cession gratuite demandée lors de l'instruction d'un permis de construire ;



- La cession d'une parcelle dont le détachement a été formalisée par un document d'arpentage.

Les deux dispositions ont semble t-il été utilisée pour le chemin des Pépins, comme en témoigne les parcelles qui ont été détachées. Il s'agit des parcelles BH35, BH72, BH 68, BH148, BH151, BH155, BH153, BH218.

En ce qui concerne les cessions gratuites il y a lieu de se référer aux permis de construire qui ont été délivrés.

Les parcelles **BH68 et BH69** sont examinées indépendamment en raison de leur situation au débouché du chemin des Pépins sur la rue de Gouvernes. Leur propriétaire, Monsieur PALACCI, a dans un premier temps exprimé son opposition forte à un détachement de parcelle. Monsieur PALDACCI a raturé trois lignes du registre pour faire valoir ses droits en regard du premier tracé proposé qui n'affectait pas sa parcelle. J'avais pris soin de demander des copies du registre à l'issue de la première permanence, je suis donc en mesure de restituer les lignes raturées :

Nous avons découvert la {ou} serait l'alignement que devant le notaire. Il nous avait été dit alors en Mairie que s'agissant d'une impasse l'alignement ne se ferait jamais.

Il a ensuite demandé à supprimer sa première assertion dans le registre, ce que ni la mairie ni le commissaire ne peuvent accepter en raison du caractère public du premier dépôt sur le registre.

Concernant la parcelle BH68, sa forme montre à l'évidence qu'elle fut bornée afin d'un détachement futur lié à l'alignement.

Cela ne rend pas le détachement obligatoire mais conditionnel.

Monsieur PALDACCI m'affirmera que cette disposition lui a été mentionnée lors de la signature de la vente et non préalablement.

Le service des transports a bien noté dans l'étude d'impact de la zone d'aménagement concerté (ZAC centre Bourg), que l'accès au chemin des Pépins était dangereux en raison d'un manque de visibilité. Il est donc nécessaire d'établir un pan coupé identique à celui qui grève la parcelle BH67 au Nord.

D'autre part les arguments développés : la connaissance tardive de l'alignement, la privation d'un accès, la plus grande proximité d'un garage et d'une terrasse ou la destruction d'une clôture et d'une haie, ne sont pas opposables.

L'absence de servitude d'urbanisme évoquée n'est pas non plus opposable.

Le détachement de parcelle constitue une inscription de la volonté communale de réaliser un alignement futur.

Le projet annexé au dossier d'enquête a, de fait, vocation à être amendé en particulier à l'issue de celle-ci.

L'alignement est d'**ordre public** et doit s'imposer à chacun à raison d'une compensation équitable en regard du préjudice advenu.

Je constate que le garage et la terrasse ne figurent pas au cadastre.
Les services de la commune, que j'ai interrogé, n'ont pas trouvé trace d'une demande d'un permis de construire, ni d'une déclaration de travaux pour une surface inférieure à 20 mètres carrés.
De plus ni le garage (recul inférieur à 6 mètres), ni la clôture (hauteur supérieure à 2 mètres) ne respectent le plan local d'urbanisme.

Ces éléments ne manqueront pas d'être pris en compte lors de l'évaluation du préjudice.

Il n'y a pas obligation de contraindre au détachement de l'ensemble de la parcelle BH68, mais un nouveau document d'arpentage peut très bien être établi qui prendrait en compte la nécessité du pan coupé au Nord-Est et la lisibilité de l'accès au chemin en modifiant le retrait de l'alignement entre les parcelles BH68 et BH72.

Le nouveau projet d'alignement proposé par la commune répond à mes remarques car il prévoit un recul d'un mètre de la clôture et la création d'un pan coupé sur la route de Gouvernes.

Cependant je ne vois pas de justification à la réalisation d'un pan coupé de dimensions moindres que celles de son symétrique.

Je considère que le calibrage de la rue à 6 mètres à son embranchement permet d'établir une continuité visuelle du chemin. Des dispositions spécifiques pour les trottoirs pourront marquer le sens unique éventuel de cette portion du chemin.

d. Observation de Monsieur De SOYRES sur l'opposition à la destruction de plantation :

Les haies arbustives font partie de la clôture et sont de ce fait soumises aux dispositions du code civil et du PLU.

L'alignement étant une disposition d'ordre public l'établissement des clôtures est donc contraignant.

Lorsqu'une destruction et reconstruction sont nécessaires, l'indemnité est envisageable lorsque la clôture respecte les dispositions légales.

Le nouveau tracé affecte la clôture sur 5,3 mètres environ avec un recul ne dépassant pas 0,4 mètre.

Peu de végétaux sont donc concernés. Il est même possible qu'une taille suffise à respecter l'alignement et le report du grillage.

Thème : Ecologie.

e. Demande de Monsieur De SOYRES de réduire l'artificialisation :

Cette demande est acceptable dans son principe.



Lorsqu'il s'agit de pérenniser l'existant cela s'oppose pourtant à l'intérêt public que constitue la mise en place de l'alignement.

De plus s'agissant de surface en limite de propriété, il faut admettre que la circulation et le stationnement rendent ces surfaces fort compactes et donc inaptes à quelque infiltration d'eau pluviale.

Dans son mémoire en réponse aux observations la commune ne se prononce pas.

Thème : Cadastre.

f. Projet d'alignement qui ne tient pas compte de l'état actuel des parcelles :

Un projet d'alignement s'organise par essence pour créer une homogénéité des façades sur rue.

Il ne respecte donc pas un tracé préalable mais en crée un **nouveau**.

Je constate que l'idée d'un nouveau tracé existe de longue date puisque de nombreuses clôtures ont été établies en le respectant.

D'ailleurs je considère que le tracé proposé, pourrait être plus régulier et les observations « j » et « k » ci-dessous vont dans le même sens.

Dans son mémoire en réponse aux observations la commune ne se prononce pas.

Le nouveau projet répond en grande partie à ma remarque.

g. Signalement d'incohérence cadastrale de Monsieur HUREL et Monsieur RICHARD:

En ce qui concerne d'éventuelles erreurs de bornage, l'établissement de l'alignement doit permettre de les examiner et de rétablir leur situation.

Il faut cependant rappeler que les bornages sont contradictoires ce qui signifie que chaque propriétaire est supposé avoir donné son aval.

Dans son mémoire en réponse aux observations la commune ne se prononce pas.

h. Demande de Monsieur BE de respecter un tracé rectiligne :

En regard de la situation des parcelles, car deux sont concernées (BH33 et BH34), il me semble que cette demande puisse être prise en compte sans nuire au tracé général.

Le nouveau tracé prend en compte cette demande.

Thème : Assiette du chemin.

i. Demande de prévoir l'élargissement sur la parcelle opposée :

La cession d'une partie d'un terrain situé en zone naturelle n'est pas plus acceptable que s'il s'agit d'une zone constructible : on peut bien au contraire avancer que le maintien des zones naturelles est favorable à tous.

Cet argument doit donc être écarté.

Toutefois peut-il être retenu, s'il s'agit de favoriser la continuité du tracé, ce qui demande donc à être regardé au cas par cas, ce que pourrait faire le BET chargé du tracé en accord avec la commune.

Le nouveau projet d'alignement répond toutefois en grande partie à cette observation.

j. Demande d'une largeur d'assiette homogène :

Cette observation peut être consécutive à trois constats :

- Différence de largeur entre le débouché sur la départementale et la partie en impasse.
- Portion de largeur supérieur au droit des parcelles BH34, BH36 et BH80
- La largeur de 7 mètres serait hors de rapport avec un chemin en impasse.

La largeur de 7 mètres est cohérente avec les exigences du service de transport départemental. En effet la norme habituelle est de 8 mètres pour ce type de voie (trottoir de 1 m, 2 voies de 3 m, trottoir de 1 m). La largeur de 7 mètres suppose donc la création d'un seul trottoir le long de la voie.

A moins que l'on adopte une disposition avec deux caniveaux délimitant l'espace de circulation des piétons, ce qui permet le chevauchement par les véhicules en cas de besoin. Il serait alors possible d'opter pour une largeur légèrement inférieure en obtenant l'accord des services en charge des transports.

En effet bien qu'il s'agisse d'une impasse le croisement doit-être possible et les véhicules de collecte et de secours doivent pouvoir avoir un accès sans obstacles.

Nous savons que ce type de voie est souvent encombré par des véhicules en stationnement, malgré l'obligation de stationnement à l'intérieur des parcelles ou sur les places créées en bordure de chaussée, hors de l'assiette.

Une largeur par endroit supérieure ne nuit pas au fonctionnement de la voie. De plus elle est justifié par l'existant là où des clôtures ont été établies en respect d'un projet d'alignement ancien.

Ma remarque concernant une largeur constante a été prise en compte par le nouveau tracé au prix d'un calibrage à 6 mètres. Il y a lieu de faire valider ce choix par les services de l'Etat, cette largeur étant plus faible qu'à l'accoutumé.

Cependant des dispositions constructives (par exemple fil d'eau en place d'une bordure pour limiter les trottoirs) permettraient le passage des véhicules de défense d'incendie ou de collecte.

k. Question sur un élargissement irrégulier :

Le maintien à 5 mètres du débouché est probablement lié à la volonté de marquer le caractère de sens unique de cette voie à cet endroit.

L'on peut cependant être surpris par cette disposition puisque la parcelle nécessaire à l'élargissement a fait l'objet d'un détachement même si ce n'est pas le vœu du propriétaire.

Les parcelles qui suivent ont bien respecté l'alignement prévu lors de l'établissement de leur clôture et l'élargissement brutal obère la lisibilité de l'alignement.

Je note que dans l'étude d'impact, l'administration fait mention d'un danger lié à l'absence de visibilité lors de l'accès au chemin des Pépins. Cela imposerait d'établir un pan coupé sur la parcelle BH68 (Mr PALACCI) à l'instar de ce qui est prévu au plan soumis, sur la parcelle BH67 (Mr VERONA).

Je considère que le tracé doit être réétudié à l'aune de ces deux remarques.

Ma remarque concernant une largeur constante a été prise en compte par le nouveau tracé au prix d'un calibrage à 6 mètres

l. Demande de déplacer le rond-point vers le Sud :

Il s'agit d'un espace de retournement et de stationnement en extrémité de l'impasse. Rien ne s'oppose à ce déplacement s'il y a accord des propriétaires riverains.

Le nouveau projet prend en compte cette remarque

m. Demande de diminuer la surface de ce rond-point :

Par contre le rayon de giration choisi pour ce rond-point ne doit pas être minoré mais plutôt augmenté pour respecter les normes habituelles exigées pour les véhicules de lutte contre les incendies (rayon de 11 m intérieur et non extérieur). Il semble que le service de ramassage se soit doté d'un véhicule spécial, mais cela n'est pas obligatoirement une situation définitive.

Dans son nouveau projet la commune maintient le rayon de giration à 8 mètres, ce que je considère comme insuffisant.

Il y a lieu de s'assurer de l'aval des services de collecte et de défense d'incendie.



n. Demande de déplacer les places de stationnement sur la parcelle BH78 :

Les places de stationnement en épi sont prévues avec un recul de 5,5 mètres environ par rapport à l'alignement ce qui laisse la place pour un créneau de croisement.

Je comprends que l'on puisse préférer une disposition longitudinale mais la nécessité d'une aire de croisement demeurera.

Dans son nouveau projet la commune transporte les places le long de la parcelle BH79 tout en les maintenant en épi, ce qui n'est pas à mon sens souhaitable.

Thème : Concertation.

o. Absence de motif :

Cette affirmation est en contradiction avec l'histoire du chemin dont nombre de parcelles respectent déjà un projet d'alignement.

De plus elle est contredite par la loi qui postule que l'alignement est d'ordre public et s'impose donc à tous.

L'alignement a pour but d'harmoniser les façades sur rue et d'offrir un gabarit permettant une circulation fluide en rapport avec la destination de la voie.

p. Demande d'une refonte complète du projet et difficulté à émettre un avis

Il m'apparaît nécessaire de traiter ce thème avant celui sur la circulation car la crainte d'une augmentation de trafic est fortement liée à l'incertitude sur le plan de circulation de la « ZAC Centre Bourg ».

Il est en effet probable qu'une voie de circulation et une impasse débouchent sur le chemin des Pépins.

La première vers le Nord permettrait l'accès à la ZAC.

Or le plan définitif de cette ZAC n'est pas connu, il n'est d'ailleurs probablement pas encore arrêté.

Nous connaissons simplement un projet d'orientation d'aménagement.

Ceci peut apparaître comme logique sur le plan administratif, mais crée une incertitude que la société actuelle, fut-ce celle d'une petite communauté d'habitants n'accepte pas.

Le deuxième débouché concerne le désenclavement d'une parcelle dont l'accès sur la route de Gouvernes est dangereux.

Le délai demandé par la commune pour répondre au projet de synthèse des observations semble avoir été mis à profit pour mieux informer les riverains du chemin des Pépins.

En effet la commune prenant en compte bon nombre d'observations, a conséquemment revu son plan d'alignement sans pour autant en modifier l'économie générale.

q. Demande d'une élaboration en concertation :

De l'observation précédente découle cette exigence de plus de concertation, voire d'un report de la décision d'alignement.

Il n'appartient pas à un commissaire enquêteur de statuer sur une telle demande. C'est aux collectivités de s'en saisir éventuellement.

Toutefois je constate que la publicité pour l'enquête a été réelle et que l'avancement du dossier de ZAC est un obstacle à une communication totalement fondée.

Le report de la réponse de la commune au projet de synthèse des observations a semble t-il permis de proposer un projet d'alignement revu.

r. Modification de cadre de vie ou Refus du changement de destination du chemin :

Le changement de destination du chemin, mentionné par Messieurs DUCHEMIN et HUREL est une évidence, mais je soutiens qu'ils en bénéficient déjà puisque nous n'avons plus à faire à un « chemin rural » mais à une voie de « lotissement ».

Le débouché vers un autre lotissement n'impacte que la partie Est du chemin sur une faible longueur (100 mètres) et n'altère pas le caractère d'impasse du reste de la voie.

Je considère même que ce débouché apporte une meilleure sécurité pour une évacuation en cas d'incident par différenciation de l'entrée et de la sortie.

La modification du cadre de vie est donc toute subjective, puisque l'environnement au sens large, sera celui d'un lotissement.

Le nouveau projet d'alignement par des dispositions spécifiques prend en compte le caractère actuel de la voie qui est une desserte d'habitations.

s. Difficulté à émettre un avis :

La difficulté à émettre un avis vient d'être débattue.

Elle est, par ailleurs, en contradiction avec l'occurrence d'une enquête publique réalisée en respect de la loi.

En effet la présente enquête a largement permis aux riverains de s'exprimer et d'influer sur le plan d'alignement puisque la commune a choisi de proposer un nouveau projet.



Thème : Circulation.

t. Inquiétude sur le flux de circulation et son augmentation :

L'accroissement de circulation concerne la partie Est du chemin sur une courte portion (100 mètres) et certains riverains ont déjà établi leur clôture en respect de l'alignement.

Dans son mémoire en réponse aux observations, la commune ne se prononce pas mais le nouveau projet supprime le rétrécissement de cette portion de voie. Un calibrage constant du chemin m'apparaît toujours souhaitable, sachant que la voie unique peut être matérialisée par des aménagements (trottoir ou fil d'eau) élargis.

u. Méconnaissance des voies affluentes

Il est en effet probable qu'une voie de circulation et une impasse débouchent sur le chemin des Pépins.

La première vers le Nord permettrait l'accès à la ZAC.

Or le plan définitif de cette ZAC n'est pas connu, il n'est d'ailleurs probablement pas encore arrêté.

Nous connaissons simplement un projet d'orientation d'aménagement.

Ceci peut apparaître comme logique sur le plan administratif, mais crée une incertitude que la société actuelle, fut-ce celle d'une petite communauté d'habitants n'accepte pas.

Le deuxième débouché concerne le désenclavement d'une parcelle dont l'accès sur la route de Gouvernes est dangereux.

Le délai demandé par la commune pour répondre au projet de synthèse des observations semble avoir été mis à profit pour mieux informer les riverains du chemin des Pépins.

En effet la commune prenant en compte bon nombre d'observations, a conséquemment revu son plan d'alignement sans pour autant en modifier l'économie générale.

v. Devenir des parcelles EPAMARNE et AMENGEMENT 77 :

Il est probable que l'acquisition de ces parcelles par des « institutionnels » ait été dicté par la volonté de la commune de « sortir » ces terrains du marché afin de pouvoir à terme réaliser son projet de ZAC et de protection des zones limitrophes de la zone naturelle.

Nous avons vu qu'une partie va bien servir ce dessein en permettant la réalisation d'une voie.

Dans son mémoire en réponse aux observations, la commune ne se prononce pas.

w. Quel projet d'urbanisation ? :

Le projet est difficilement « lisible » pour un citoyen non féru d'urbanisme, mais il est contenu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC que l'on peut consulter sur le site de la commune et qui a fait l'objet de communication.

Il n'y a pas lieu de penser qu'il y a eu changement d'intention quant à ce projet puisque nous sommes dans un projet de lotissement à l'égal de ce qu'est devenu, de facto, le chemin des Pépins.

Dans son mémoire en réponse aux observations, la commune ne se prononce pas.

3.1. Observation particulière de Madame RAINGUEZ qui demande communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La loi prévoit que le rapport et les conclusions sont mis à disposition du public pendant un an que ce soit en mairie et sur son site électronique.

Il n'y a pas d'obstacle à délivrance de copie si la commune le juge utile.

Cependant la mise à disposition a généralement lieu après expiration du délai d'examen du rapport par le tribunal administratif qui est de 15 jours.

3.2. Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur.

i. La crainte d'une future urbanisation dans la zone naturelle, du fait de sa situation, à l'intérieur de la ZAC doit être levée !

Un tel changement ne peut pas se faire à l'initiative d'une commune ou d'une collectivité.

En effet ces zones sont inscrites dans les documents d'ordre supérieur comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ou le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) et il ne peut y être dérogé.

En réponse à cette crainte oralement exprimées j'affirme que la jurisprudence concernant la mutation des zones naturelles est aujourd'hui pratiquement aussi sévère que celle des espaces boisés classés

ii. Le nouveau projet d'alignement prévoit l'éventualité de zones de stationnement nouvelles qui affecteraient les parcelles BH72, BH76 & 77, BH78, BH152 & C1090, C1091 et C1096.

Le projet définitif doit donc statuer sur cette éventualité.



Je considère que des aires de croisement doivent bien être délimitée afin que le croisement des véhicules soit possible en cas d'occupation des places de stationnement voisines.

Il y a probablement lieu de créer ces zones de croisement indépendamment des zones de stationnement afin d'éviter autant que possible un usage intempestif.

3.3. Observations concernant les propriétaires n'ayant pas retiré leur lettre recommandée.

Je note que les propriétaires indivis de la parcelle BH48, Monsieur MONCHY et Madame FANTIN n'ont pas été retrouvés.

Le décès de Madame FANTIN change probablement la composition de l'indivision.

Il y a donc lieu de tout mettre en œuvre pour retrouver les ayants-droits.

Concernant Madame LECOQ Sabrina qui n'est pas connue à l'adresse indiquée la commune devra poursuivre les recherches.

A contrario, Madame LUSTIG et Monsieur LAJNEF semblent n'avoir pas réclamé leur lettre alors qu'ils sont connus à l'adresse d'envoi.

