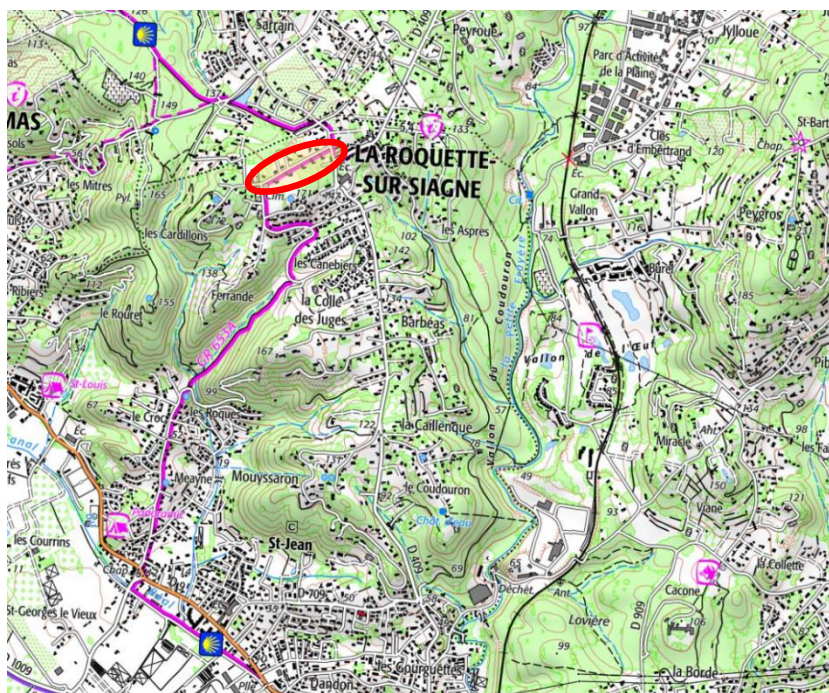


ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU PLAN D'ALIGNEMENT DU CHEMIN DES
CASSIERS A LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Du 30 septembre au 14 octobre 2024



Arrêté n° 2.1.2024/209 du 29/9/2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bernard BARRITAULT

SOMMAIRE

NATURE ET CONTEXTE DU PROJET	page 3
TEXTES REGISSANT L'ENQUETE	page 5
COMPOSITION DU DOSSIER	page 6
JUSTIFICATION DU PROJET	page 7
OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE	page 10
PREPARATION DE L'ENQUETE	page 12
DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE	page 13
OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHESE ET ANALYSE	page 14
APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 24

NATURE ET CONTEXTE DU PROJET

Le chemin des Cassiers, situé à proximité immédiate (à l'Ouest) de la rue du vieux village, est un chemin rural ancien, désormais bordé de maisons des années 1970 à 1990, dans un secteur en cours de densification, du fait de sa proximité du centre-ville comme de la pression foncière.

Il est bordé de parcelles de grande taille (entre 1 500 et 6 000 m² environ), alors que les alentours voient se développer des lotissements de parcelles plus petites (au Sud-Ouest) et des programmes collectifs, tels que le bâtiment intergénérationnel (extrémité Est).



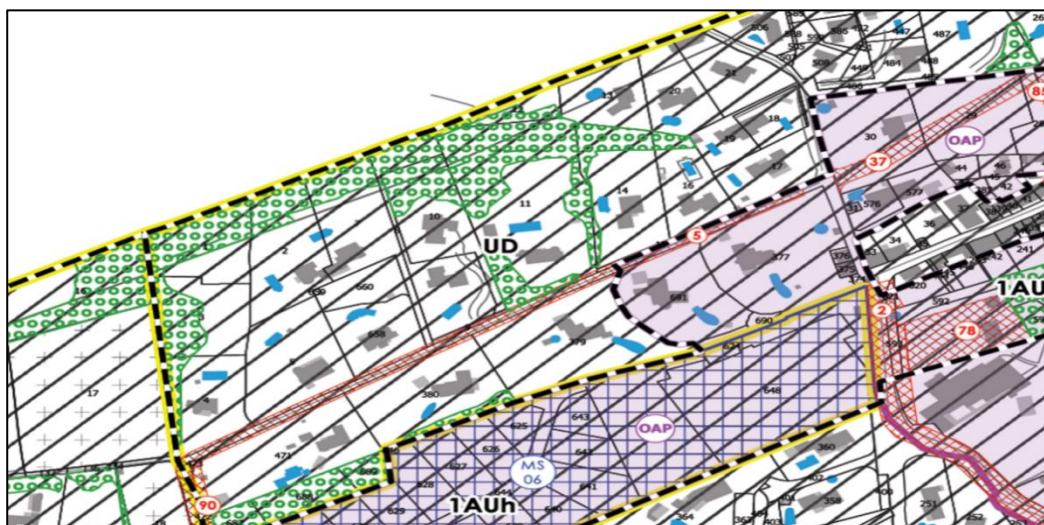
Vue du Chemin des Cassiers vers l'ouest

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU PLAN D'ALIGNEMENT DU CHEMIN DES CASSIERS A LA ROQUETTE SUR SIAGNE



Vue du Chemin des Cassiers vers l'est (vieux village)

Le PLU de la commune en vigueur figure au bénéfice de la commune un **emplacement réservé n°5** destiné à l'aménagement du chemin des Cassiers et à la liaison à créer avec le domaine des Canebiers.



L'emprise maximale est fixée à 7 mètres.

Le Chemin des Cassiers ne comporte actuellement pas de trottoirs de part et d'autre de la voie de circulation, pour une chaussée d'environ 4 m de large et des bas-côtés uniquement sur certaines sections.

Réseaux :

Présence sous la voirie :

- d'un réseau de distribution d'électricité avec deux postes sources HTA/BT et de gaz,
- des réseaux d'eau potable (AEP) et d'eaux usées.

L'éclairage n'est pas enfoui.

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE

La procédure d'alignement est régie par les dispositions des articles L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière et s'inscrit dans le cadre des dépenses obligatoires visées par l'article L 2321-2 alinéa 18 du Code général des Collectivités Territoriales relatif aux « *frais d'établissement et de conservation des plans d'alignement et de nivellement* ».

Sa mise en œuvre et la publication du plan d'alignement peut concerner la voirie communale sur toute sa longueur, ou seulement une section, ce qui est le cas en l'occurrence.

La présente procédure d'enquête est régie par les articles R 141-4 à R 141-9 du Code de la Voirie Routière.

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête comporte :

- 1- La **notice de présentation** comprenant un plan de situation, et ses annexes,
- 2- une appréciation sommaire par nature de **dépenses à effectuer**,
- 3- le **plan parcellaire d'alignement**, comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale (en violet), des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale (en noir),
- 4- le **tableau parcellaire listant les propriétaires** et les parcelles,
- 5- **l'arrêté municipal** d'ouverture d'enquête en date du 26 juillet 2024,
- 6- **l'avis au public** de l'avis d'enquête,
- 7- le **certificat d'affichage** de l'avis d'enquête établi par le Maire
- 8- la preuve des insertions réglementaires dans la presse locale
- 9- les **notifications** individuelles,
- 10- le **registre** d'enquête publique.

Il était consultable pendant toute la durée de l'enquête en Mairie, siège de l'enquête, dans sa version papier ainsi qu'en ligne sur le site de la commune.

JUSTIFICATION DU PROJET

La disposition actuelle du Chemin des Cassiers ne garantit pas la sécurité des cheminements piétonniers ni leur compatibilité avec la circulation motorisée, intense notamment aux heures de pointe, de même que les manoeuvres d'entrée et sortie pour les riverains s'avèrent difficiles.

Une partie de l'emprise de la voirie est assise sur des parcelles privées sur tout le linéaire Nord du Chemin, ce qui fait obstacle, en l'état, au lancement de travaux sur ces emprises, en bordure directe de la chaussée.

Dans un tel contexte et afin de régulariser une situation résultant d'arrangements anciens et informels, la commune a décidé la mise en oeuvre de la procédure d'alignement, anticipée via l'inscription de l'ER n° 5 ci-dessus évoqué et documentée par une étude topographique.

Ainsi, le projet de mise en sécurité du Chemin vise à porter la largeur de voirie de 4m/5m,40 selon les secteurs actuellement jusqu'à 7 m, **ce qui suppose au préalable d'entériner les limites du domaine public actuel** contenu dans l'espace entre les murets et clôtures.

L'ensemble des propriétaires riverains ont été informés de l'existence de cette servitude d'urbanisme, lors des transactions immobilières.

A ce jour et suite aux premières démarches engagées en 2021 auprès des propriétaires, les parcelles AH 5 et AH 7 ont été acquises par la commune.

Dès lors, le projet d'élargissement concerne les parcelles suivantes :

- * AH 4**
- * AH 728 (ex-AH 5, acquise par la commune)**
- * AH 658 (ex-AH 6, divisée en lots)**
- * AH 724 (ex- AH 7, acquise par la commune)**
- * AH 9**
- * AH 11**
- * AH 15**
- * AH 17**

A l'issue de la présente enquête, les observations du public recueillies et prises en compte, l'adoption par le Conseil municipal, au vu des conclusions Commissaire enquêteur, du plan d'alignement vaudra transfert à la commune de l'assiette de la voirie publique visée par le plan.

DESCRIPTION DES TRAVAUX PREVUS

Aménagements de surface

Le projet consistera dans un second temps à élargir le chemin des Cassiers, praticable à double sens sur l'ensemble du linéaire avec une largeur de 5,6 m minimum et mettre en place un trottoir depuis le chemin du Lac à l'Est, jusqu'au boulevard des Floribondas à l'Ouest.

Ce trottoir en enrobé noir (largeur minimale de 1,4 m avec un dévers de 1,5 %) sera aménagé tout le long de la voirie pour permettre une circulation sécurisée des piétons.

Des bordures de type T2 ceintureront les voiries et des bordures T2 basse seront installées au droit des accès privés. Les trottoirs seront confortés par des murs de soutènement ou des murets-bahut, existants ou à créer.

Des clôtures souples ou rigides seront mises en place en limite de propriété afin de limiter le risque d'accident (chute, etc.).

Des signalisations horizontales et verticales seront positionnées selon la réglementation en vigueur afin de faciliter la lisibilité de l'aménagement notamment au niveau des différentes intersections.

OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

- L'enquête est prescrite par arrêté du Maire de La Roquette-sur-Siagne, fixant les dates de l'enquête avec pour siège la Mairie et désignant le commissaire enquêteur, en application des articles L112-1 et suivants du code de la Voirie Routière.
- Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective, quinze jours minimum par voie d'affichage ainsi que deux séries d'insertions dans la presse locale (Nice Matin et les Petites Affiches, quinze jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de celle-ci.
- Une notification individuelle du dépôt de dossier en Mairie aura été adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à tous les propriétaires des parcelles concernées par cette procédure.
- Les observations formulées par le public seront recueillies sur un registre ouvert spécialement à cet effet pendant la durée de l'enquête, par courrier postal, de même que lors des entretiens au cours des 2 journées de permanences du commissaire enquêteur
- Au terme de la procédure d'enquête et à la suite des conclusions motivées rendues par le commissaire enquêteur, le projet d'établissement du plan d'alignement du chemin des Cassiers sera présenté à l'approbation du Conseil Municipal, délibération qui sera soumise au contrôle de légalité de la préfecture.

A L'ISSUE DE L'ENQUETE

Les dispositions de l'article L 112-2 du code de la Voirie Routière stipulent :

« La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

[...] Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation ».

L'alignement du chemin des Cassiers relatif aux parcelles listées ci-dessus et dans la pièce n°4 (intitulée Etat parcellaire Chemin des Cassiers), s'appuiera sur le document d'arpentage établi par le géomètre expert, enregistré par le service du Cadastre de Grasse.

Au regard de ce document, la publication du plan d'alignement transfèrera à la Commune de La Roquette-sur-Siagne l'assiette de la voirie publique visée par le plan, et grèvera d'une servitude de reculement la surface de terrain qui est clos à l'intérieur de chaque parcelle.

La modification ou la révision du plan d'alignement pourra être, au besoin, soit décidée par le Conseil Municipal selon les règles susvisées, soit résulter de la publication ou de l'approbation d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme.

PREPARATION DE L'ENQUETE

Réunion de précadrage et visite du site le 15 juillet 2024

Prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête le 26 juillet 2024

Envoi des notifications aux différents propriétaires concernés par le projet dans la semaine du 29 juillet

27 septembre 2024 : Vérification par le Commissaire enquêteur sur place au siège de l'enquête du dossier d'enquête papier et en ligne, du bon accomplissement des formalités d'affichage et de publicité et de l'envoi, en temps voulu et dans les formes requises, des notifications individuelles aux propriétaires.

Fixation du calendrier des formalités :

1ère insertion publicitaire sur Nice Matin et les Petites Affiches le lundi 02 septembre

02 septembre : affichages sur panneaux et site internet

03 octobre : 2de insertion publicitaire

Affichage en mairie et sur 16 autres emplacements, dûment constaté par la police municipale et attesté comme constant pendant toute la durée de l'enquête par certificat du Maire.

DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions réglementaires et aux conditions, (local, dates et horaires) figurant à l'arrêté du Maire.

Les observations ont été formulées principalement lors de visites et de dialogue direct au cours des deux journées de permanence, comme par courriel adressé aux bons soins du service urbanisme ou bien encore la remise de documents écrits joints au registre.

A l'issue de la permanence du 14 octobre, j'ai visé le Registre et ses documents annexés, les attestations et certificats de bon accomplissement des formalités de publicité et d'affichage.

Au vu de certaines consignations, des échanges complémentaires avec les services de la commune m'ont paru opportuns afin de recueillir sa position précise sur tous les points soulevés et arguments invoqués par le public à l'enquête.

OBSERVATIONS DU PUBLIC : SYNTHESE ET ANALYSE

Les deux journées de permanence (30 septembre et 14 octobre) ont donné lieu à des échanges avec plusieurs interlocuteurs riverains, permettant à ceux-ci d'argumenter leur position et observations :

R1 30 septembre Visite de M. LOZIC, PROPRIETAIRE

320 Chemin des Cassiers AH4

Superficie totale 2046 m²

Part transférée à la commune : 167m² :

- ✓ **Souligne la densité du trafic routier aux heures de pointe, notamment par effet de rétention du feu rouge du chemin du Lac,**
- ✓ **Evoque les nombreux dégâts subis sur son terrain et les murets consécutifs à de fortes précipitations et aux travaux de construction sur les parcelles voisines. Problème majeur d'évacuation des eaux pluviales ruisselant des terrains avoisinants en pente, dont le cimetière et ses cheminements artificialisés,**
- ✓ **Une proposition de compensation financière serait-elle envisageable ?**

Réponse de la commune :

L'objectif de la maîtrise foncière du Chemin est de pouvoir ensuite proposer des aménagements de voirie adaptés permettant de réduire la vitesse. La voie étant aujourd'hui, à moitié privée et à moitié publique, la commune ne peut pas en l'état engager de tels travaux.

La gestion des eaux pluviales de la voirie sera également traitée en même temps que les aménagements de voirie.

Une cession gratuite de terrain était expressément visée lors de la construction de la maison d'habitation, il n'est par conséquent pas envisagé de compensation financière. La présente procédure vise en l'état à une simple régularisation administrative du foncier.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Les aménagements de voirie à programmer dans la seconde phase en vue de la sécurisation des déplacements constituent la justification du projet de plan d'alignement.

Le demande compensation financière ne relève pas du périmètre de la présente enquête.

R2 30 septembre Visite de M. VARLOTEAUX, 210 Impasse des Cassiers

Cette personne, non directement impactée par le projet d'alignement, intervient en qualité d'usager de la voirie concernée par le projet.

Souligne à ce titre la dangerosité de la circulation dans ce secteur :

- au niveau du croisement avec le Boulevard des Floribondas à l'angle des cimetières, signalétique insuffisante,**
- implantation inadéquate de la chicane dans le sens "Est/Ouest" sans visibilité sur les flux inverses descendants.**

Observations formulées aux fins d'amélioration de la sécurité lors des futurs aménagements de la voirie.

Réponse de la commune :

Ces remarques seront prises en compte. La maîtrise foncière du Chemin va permettre de proposer des aménagements de voirie adaptés permettant de réduire la vitesse et d'améliorer la visibilité des carrefours.

(note du CE : cette observation pouvant constituer une contre-proposition.)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Ces remarques pourront contribuer aux choix à opérer pour la future signalétique et des dispositifs d'équipement de la voirie.

V3 Visite de M. GRIMAUD , AH 14, 68 Chemin des Cassiers, (hors permanence, en présence de la responsable du service).

En vue de vérifier si sa propriété est concernée par l'alignement.

Réponse de la commune

La parcelle concernée est la AH15 et non pas la AH14, ce que figure le plan d'alignement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte.

C4 Un courriel m'a été transmis le 9 octobre

De : Clément DUHIL <clementduhil76@gmail.com>

Envoyé : mercredi 9 octobre 2024 16:22

**À : Service Urbanisme de La Roquette-sur-SIagne
<urbanisme@laroquettesursiagne.com>**

**Objet : ENQUÊTE PUBLIQUE CO/EM N°160 famille
DUHIL/ESSEDDIQUI**

Je fais suite à la lettre recommandée reçue le 02 septembre 2024 concernant l'enquête publique du plan d'alignement du Chemin des Cassiers, la AH17 étant notre propriété.

Nous ne sommes pas opposés à céder notre partie de terrain concernée par cet alignement au vu d'un intérêt public.

En revanche, en aucun cas, nous n'acceptons de la céder pour l'euro symbolique contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier de cette enquête (voir annexe I.1-2 acquisitions foncières).

Nous avons acheté ce terrain en 2018 et payons notre taxe foncière annuellement. Vous comprendrez qu'il est incompréhensible de le rendre gratuit.

Nous avons évoqué ce point le 25 Janvier 2024 avec le service urbanisme, sans retour à ce jour.

Pour la sécurité des enfants, vivement souhaité que le futur trottoir soit installé le long de notre propriété.

Réponse de la commune

Une cession gratuite était effectivement bien visée lors de la construction de la maison des intervenants, il n'est donc pas envisagé de compensation financière.

Les négociations en cours concernent l'emprise privée du Chemin du Lac qui jouxte le programme immobilier intergénérationnel de la SAGEC.

S'agissant des trottoirs, la procédure l'alignement a pour objectif de récupérer le foncier pour aménager la voirie notamment avec des trottoirs assurant une circulation piétonnière plus facile et plus sûre.

Un trottoir est bien prévu depuis l'angle avec le Chemin du Lac jusqu'au bout de la parcelle 691.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte

A ce stade, le côté d'implantation des trottoirs reste indéterminé, fonction des études d'aménagement qui seront conduites par les services d'ingénierie de la Mairie.

Il est recommandé d'apporter un soin tout particulier à la garantie de conditions de circulation plus sûre pour les piétons, sachant qu'en toute hypothèse cette circulation sur trottoirs se fera sur tout le linéaire des Cassiers.

**R5 consignation de M. GINIOUX, entretien en permanence
du 14 octobre**

**Préemption de 90 m² à l'euro symbolique (spoliatoire)
qui a pour effet également d'amputer la propriété d'un
droit à construire de 27 m².**

Réponse de la commune :

**Une cession gratuite de terrain était imposée lors de la
construction de la maison de M GINIOUX, il n'est donc pas
envisagé de compensation financière.**

**Il s'agit de récupérer une bande de terrain non utilisée par
le demandeur, qui est propriétaire d'une parcelle de 6 213
m².**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte

**R6 consignation de M. BONNET Patrick, demeurant au 56
Chemin des Cassiers (SCI NANOU)**

**Entretien en permanence du 14 octobre et remise en main
propre de deux documents : un dossier de 2 pages et un
plan alternatif de tracé.**

**- invoque une inégalité de traitement entre riverains,
certaines tractations étant en cours.**

- déplore les erreurs manifestes dans l'adressage des notifications (SEM Ferragnon destinataire au lieu de SCI NANOU)

Estime très insuffisante la présentation des travaux envisagés, ce qui nuit à la bonne compréhension du projet.

L'intervenant formule une proposition alternative de tracé pour le nouveau chemin. (plan fourni)

Réponse de la commune

- ✓ **Anomalies/irrégularités dans la transmission des notifications aux propriétaires riverains**

La notification réglementaire a été réalisée : la parcelle AH 15 est concernée par la procédure et l'envoi au syndicat de l'ensemble immobilier le Ferragnon a été réalisé à l'adresse indiquée sur la matrice cadastrale.

La parcelle AH 16 appartenant à M. BONNET n'est pas concernée. A ce jour, la propriété revendiquée de cette parcelle est alléguée sans preuve.

- ✓ **Absence de transparence des dépenses avancées dans le dossier, jugées « exorbitantes »**

Les dépenses mentionnées dans la notice sont données à titre indicatif et représentent un coût estimatif de la réfection totale de la voirie. Cette voie représente une longueur d'environ 350 m.

L'estimation fournie n'est donc pas exorbitante compte tenu du prix du marché actuel.

✓

- ✓ **Défaut de consultation préalable des propriétaires sur les objectifs et caractéristiques des aménagements projetés**

La commune n'a pas à consulter les propriétaires, pas d'obligation légale puisqu'il s'agit de régulariser des emprises foncières déjà existantes. Le travail de la commune consiste à améliorer les conditions de circulation et la sécurité sans impacter les constructions existantes qui se sont déjà mises à l'alignement.

Pour rappel : toutes les personnes ayant construit dans ce secteur ont dans leur arrêté de permis de construire une obligation de cession gratuite.

- ✓ **Discrimination dans la diffusion des informations entre riverains**

Aucune discrimination n'a été opérée : les propriétaires concernés par les cessions ont reçu la notification réglementaire et toutes les personnes intéressées par le projet ont pu consulter le dossier d'enquête publique librement.

- ✓ **Non-prise en compte d'une étude retenant le principe d'une modification du tracé du Chemin positionnant le trottoir côté Nord (le long des parcelles 17, 16, 15 et suivantes) et permettant de ne pas « spolier » les parcelles privées) ;**

(note du CE : cette observation pouvant constituer une contre-proposition.)

- **Aucune spoliation n'intervient aujourd'hui puisque les emprises auraient dû être cédées depuis 30 ans. Nous régularisons la voie existante sans spolier ni impacter les riverains.**
- ✓ **Pas d'examen au fond par les services de la commune ni validation en Conseil municipal de la suppression de la préemption de la parcelle 16, «qui serait toute indiquée»**
 - **La parcelle AH 16 est soumise au droit de préemption urbain au même titre que toutes les parcelles situées en zone U et AU de la commune. Cette parcelle étant hors procédure, la question est sans objet.**
- ✓ **Position de l'ensemble des propriétaires riverains et notamment du Syndicat le Ferragnon sur la question de l'acquisition à l'euro symbolique ?**

Chaque propriétaire concerné par l'alignement est libre d'accepter ou non la cession à l'euro symbolique.

Des travaux compensatoires peuvent être négociés (cf : les échanges avec M et Mme HERTWIG).

Ce n'est pas du favoritisme tout le monde est sur le même pied d'égalité surtout que l'on se parle ici d'emprises qui constituent déjà de la voirie et qui ne vont pas impacter les propriétaires concernés.

Aucune spoliation n'intervient aujourd'hui puisque les emprises auraient dû être cédées depuis 30 ans. Nous régularisons la voie existante sans spolier ni impacter les riverains.

Impression de favoritisme résultant de négociations au cas par cas.

- ✓ **Une série de 4 courriers cités en post scriptum du document : commentaire éventuel de la commune à ce sujet ?**
- ✓ **Proposition d'organiser une concertation avec l'ensemble des riverains sur le projet**

Les lettres citées évoquent les problèmes de sécurité de la voie, une revendication de la propriété de la parcelle AH 15 sans preuve à l'appui et la vitesse excessive constatée.

Nous y avons répondu en indiquant que ces problèmes pourront être traités lorsque la commune sera propriétaire de toute l'assise foncière.

Il a déjà été proposé aux riverains de les rencontrer lors de la phase opérationnelle qui sera mise en œuvre après la régularisation foncière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte

La perspective d'une rencontre lors de la phase opérationnelle peut contribuer à approfondir le dialogue sur les points sensibles

L'éventualité de mesures compensatoires, au cas par cas, ne relève pas du périmètre de la présente enquête.

APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet d'alignement mis à l'enquête s'inscrit dans un processus initié de longue date par la commune et préfiguré par l'instauration au PLU, dès 2017, d'un Emplacement Réservé n°5, toujours inscrit au PLU en vigueur.

Il se justifie en tant qu'outil pour assurer la maîtrise foncière par la commune de la voie publique en l'état, permettant de disposer des marges de recul pour rectifier et mettre à niveau le tracé de la voie Chemin des Cassiers, et ainsi assurer le bon fonctionnement et l'entretien de la chaussée.

Ce plan d'alignement, qui constituera une servitude d'utilité publique, permettra de déterminer la limite du domaine public routier communal au droit des propriétés riveraines.

En l'espèce, le plan d'alignement est conforme à la jurisprudence administrative et reste cantonné à un élargissement et un redressement strictement nécessaires.

La participation soutenue du public à l'enquête en l'absence, très majoritairement, d'observations contestant radicalement sur le fond l'utilité et la

justification du projet confirme, non seulement sa bonne acceptabilité par le public, mais la nécessité d'engager ces travaux.

Aucun grief d'atteinte excessive à un immeuble riverain ou plus généralement au droit de propriété n'est invoqué, même si la préemption à l'euro symbolique est fréquemment qualifiée de «spoliatoire».

Quant aux points soulevés dans les consignations, ils font l'objet dans les pages précédentes d'un résumé spécifique, assorti de la réponse circonstanciée de la commune et d'un commentaire de ma part.

Certaines suggestions, reprises dans les conclusions motivées, peuvent constituer une base de discussion ultérieure et contribuer à enrichir la concertation, telle que celle sur le positionnement du trottoir côté Nord (le long des parcelles 17, 16, 15 et suivantes).

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU PLAN D'ALIGNEMENT DU CHEMIN DES
CASSIERS A LA ROQUETTE SUR SIAGNE