



Lescure d'Albigeois, le 07 août 2025

Madame FUERTES Catherine
Commissaire Enquêteur
« Milhars »
81130 CAGNAC LES MINES

Objet : enquête publique en vue de l'instauration d'un plan d'alignement Chemin des Grèzes à Lescure d'Albigeois

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons bien reçu le 25 juillet le rapport que vous avez établi à la suite des permanences que vous avez tenues en Mairie de Lescure d'Albigeois dans le cadre de l'enquête publique pour la mise en place d'un plan d'alignement du Chemin des Grèzes à Lescure d'Albigeois.

Après en avoir pris connaissance, vous trouverez ci-après les précisions que nous souhaitons apporter. Il va de soi que tous ces éléments feront l'objet d'un débat lors du prochain conseil municipal.

Remarque 1

Mme PERODEAU Claire propriétaire de la parcelle BA n° 332 s'interroge sur les conséquences de la cession de 23 m² à la commune. Elle souhaite des informations sur l'usage de la parcelle, le maintien du stationnement, la configuration du trottoir, le devenir du compteur d'eau situé en limite de propriété, l'harmonisation du revêtement (pavés autobloquants) et la prise en charge des éventuels dommages.

Réponse proposée : La cession projetée de 23 m² s'inscrit dans le cadre général du réaménagement de façade du chemin des Grèzes, tel que défini dans le dossier d'enquête publique et sur le plan d'alignement annexé.

- Concernant l'usage de la parcelle cédée, cette bande de terrain sera intégrée à l'espace public routier afin de permettre l'aménagement d'un trottoir accessible, conformément aux prescriptions du Code de la voirie routière et aux normes d'accessibilité issues du Code de la construction et de l'habitation.
- Concernant le stationnement, la commune veillera à maintenir autant que possible la possibilité de stationner devant les propriétés, sous réserve des impératifs de sécurité et de largeur de chaussée. Une étude de détail sera réalisée en phase travaux pour optimiser les marges résiduelles.
- Concernant le trottoir, la largeur projetée est de 1,40 mètre. Il s'agira d'un trottoir en béton désactivé ou équivalent, répondant aux normes PMR, avec harmonisation locale lorsque des matériaux particuliers (pavés autobloquants) sont présents.

- Concernant le compteur d'eau, en cas d'emprise sur un ouvrage en limite de propriété, notamment un compteur, les adaptations nécessaires seront réalisées à la charge de la commune en lien avec le gestionnaire de réseau (eau potable).
- Concernant le revêtement et la remise en état, si le chantier porte atteinte au revêtement existant (pavés), leur remise en état ou leur remplacement à l'identique sera pris en charge par la collectivité. L'objectif est d'assurer une continuité visuelle et fonctionnelle.
- Concernant la responsabilité d'une éventuelle prise en charge, la collectivité assume les conséquences de ses travaux sur les propriétés riveraines dans les limites de l'intérêt général et de la proportionnalité des interventions.

Remarque 2

M. et Mme. ROUQUET, propriétaire de la parcelle cadastrée section BA n° 406 s'interrogent sur la localisation précise des 33 m² cédés à la commune et souhaitent situer cette surface par rapport à leur habitation. Ils ne formulent pas d'opposition au projet.

Réponse proposée : La surface de 33 m² mentionnée correspond à la partie de la parcelle BA 406 située dans l'emprise du futur domaine public tel que défini par le plan d'alignement projeté annexé au dossier d'enquête. Cette emprise a été établie à partir d'un relevé topographique précis réalisé par le géomètre-expert mandaté par la commune.

À la demande des intéressés, un extrait de plan au format individualisé pourra leur être retransmis (cela avait déjà été transmis), faisant apparaître la limite actuelle de la voie, la limite projetée et leur habitation, afin de faciliter la compréhension du périmètre concerné.

Remarque 3

M. ARNAL Nicolas propriétaire des parcelles cadastrées section BB n° 65, BB n° 63 et BB n° 64 :

- conteste la mention du nom de Mme GORECKI Maria sur la parcelle BB n° 65, estimant qu'elle n'a aucun droit de propriété ;
- demande une réévaluation de la surface impactée (10 m² sur BB 65, 5 m² sur BB 63) au regard d'une emprise qu'il dit avoir déjà consentie lors de la construction de son mur de clôture ;
- signale une erreur de désignation sur la parcelle BB 64 qui, selon lui, lui appartient également en indivision

Réponse proposée : Les éléments soulevés par M. Arnal relèvent de deux domaines distincts à savoir la rectification des données cadastrales d'une part, et la vérification des emprises topographiques d'autre part.

- Concernant la mention de Mme GORECKI Maria, la présence de ce nom sur les plans provient des données cadastrales officielles consultées au moment de l'établissement du dossier. En cas d'erreur ou de mention d'un indivisaire sans droit réel, M. Arnal peut engager une demande de rectification auprès du centre des impôts fonciers (DGFIP). La commune ne peut elle-même procéder à cette suppression.
- Concernant la réévaluation des emprises, les surfaces mentionnées dans le plan d'alignement proviennent d'un mesurage géométrique réalisé en 2025 par le cabinet AGEX (géomètre-expert). Si M. Arnal estime que la surface impactée ne correspond pas à la réalité au moment de la construction de son mur ou au regard d'une cession antérieure de fait (ou de tolérance de passage), la commune est ouverte à procéder à une vérification technique contradictoire en lien avec les parties concernées. À cette fin, il lui est demandé de produire une copie de la demande d'alignement qu'il aurait éventuellement formulée auprès de la commune ou de la communauté

d'agglomération, ainsi que tout document justificatif associé. Dans l'hypothèse où ces éléments établiraient une emprise différente de celle retenue par le plan, la commune s'engage à s'y conformer et à corriger le projet en conséquence.

- Concernant la parcelle BB 65, la propriété de cette parcelle est enregistrée selon les titres notariés figurant au cadastre. En cas de contestation, la régularisation relève d'une procédure de rectification foncière ne peut être portée par la commune sans demande de la part de l'ensemble des indivisaires.

Il est donc proposé que M. Arnal saisisse les services du cadastre par écrit ou par tout autre moyen pour initier une éventuelle régularisation foncière auprès du service des impôts.

Remarque 4

M. et Mme DEVIC, propriétaires de la parcelle cadastrée BB n° 257 souhaitent simplement visualiser la localisation des 6 m² cédés à la commune.

Réponse proposée : La parcelle BB 257 figure sur l'extrait du plan d'alignement qui leur a été transmis par voie postale.

Comme pour d'autres riverains, un plan de détail centré sur la propriété de M. et Mme DEVIC pourra être rétabli pour visualiser clairement la zone concernée par l'alignement. Aucun autre impact n'est prévu.

Remarque 5

M. et Mme. CARRASCO, propriétaire de la parcelle cadastrée section BA n° 225, confirment que leur propriété n'est pas concernée par le projet d'alignement.

Réponse proposée : La commune confirme que la parcelle cadastrée section n° BA 225 n'est pas incluse dans l'emprise du plan d'alignement, comme cela ressort des documents soumis à enquête. Aucune servitude ou emprise nouvelle n'affectera cette propriété.

Remarque 6

M. RAMIREZ et Mme. PAPAIX, représentés par M. PAPAIX, par procuration, souhaitent savoir :

- si un trottoir est prévu devant chez eux et sa largeur ;
- si la limite de leur propriété sera matérialisée pour la pose future d'une clôture ;
- quel est le sens de circulation prévu ;
- si des ralentisseurs sont envisagés, et s'ils seront implantés devant leur maison.

Réponse proposée :

- Concernant le trottoir, il est prévu qu'il fasse 1,40 mètre de large le long de la parcelle BA 532, conformément aux prescriptions et aux objectifs de mise en accessibilité. Ce trottoir s'inscrit dans l'élargissement de la voie pour l'aménagement d'un cheminement doux.
- Concernant la limite de propriété, les nouvelles limites seront matérialisées par le géomètre-expert à l'issue des travaux d'alignement. Les riverains pourront ainsi appuyer leur future clôture sur une limite connue, au besoin par bornage amiable si demandé.
- Concernant le sens de circulation, des réunions publiques ont été organisées, notamment en janvier 2025, sur le sens de circulation de la Rue du Cami Viel et du Chemin des Grèzes. À l'issue de ces échanges, et en l'absence d'objections exprimées, la commune a confirmé l'instauration d'un sens unique partiel sur le Chemin

des Grèzes. Cette décision a été actée à l'échelle locale et ne fait, à ce jour, l'objet d'aucune révision.

- Concernant la modération de la vitesse, il est effectivement prévu l'installation de dispositifs visant à sécuriser les circulations, notamment par l'aménagement ponctuel de rétrécissements de chaussée ou l'ajout de mobiliers urbains. Il ne s'agit donc pas de ralentisseurs au sens technique du terme. En tout état de cause, la commune veillera, dans la mesure du possible, à ce que ces aménagements ne soient pas positionnés devant les entrées des habitations, afin de préserver la tranquillité et d'éviter les nuisances sonores.

Remarque 7

M. BESSIERES Benoît, demeurant au 21 chemin des Grèzes et propriétaire des parcelles cadastrées section BB n° 314 et BB n° 318 conteste l'importance de la surface devant être incorporée au domaine public (102 m² + 70 m², soit 172 m²), qu'il estime excessive au regard de la configuration locale. Il considère par ailleurs que l'indemnisation proposée est déconnectée de la valeur réelle du marché immobilier dans le quartier. À titre de compensation, il sollicite la prise en charge par la commune de la pose d'une clôture sur 42,22 mètres linéaires (hors passage de portail).

Réponse proposée : Madame le commissaire, la demande de M. Bessièrès appelle une réponse à plusieurs niveaux.

- Premièrement, concernant la légitimité de l'emprise,

L'emprise projetée sur les parcelles BB 314 et BB 318 résulte directement de l'établissement du plan d'alignement général du chemin des Grèzes, élaboré conformément aux articles L. 112-1 et R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière.

Cette emprise est le fruit :

- d'un relevé topographique, réalisé par un géomètre-expert habilité, sur la base de la situation physique constatée sur le terrain et du projet de voirie projeté pour le chemin des Grèzes
- la requalification complète de la voirie dans ce secteur (trottoir, fossé, accotements, sécurisation piétonne),
- la nécessité de redresser le linéaire de voie afin d'éliminer les encorbellements et désalignements anciens,
- et la volonté de régulariser juridiquement des emprises parfois occupées de longue date par la voirie mais non encore incorporées au domaine public.

La surface de 172 m² est donc la conséquence directe et objective de la réalité foncière locale, et non le fruit d'un choix discrétionnaire. Elle permet d'assurer la continuité des cheminements, d'éviter les désaxements, et de sécuriser les interventions futures sur voirie et réseaux.

- Ensuite, concernant la demande de prise en charge d'une clôture, la commune tient à affirmer sans ambiguïté que la construction de clôtures par la collectivité ne fait pas partie du périmètre du projet d'alignement. La pose d'une clôture à l'identique ou neuve en compensation de l'emprise cédée n'étant pas de droit, il a été arrêté, de manière formelle et égalitaire, que la commune ne prendra en charge la réalisation d'aucune clôture en échange d'approbation du projet, ni pour M. Bessièrès, ni pour aucun autre riverain situé entre le Cami Viel et le chemin des Grèzes, ni au-delà. Cette décision relève d'un principe d'universalité et d'égalité de traitement, et garantit la cohérence budgétaire et juridique du projet. Toute demande individuelle dérogeant à ce cadre serait non seulement inéquitable, mais également de nature à porter atteinte au

principe d'égalité devant les charges publiques. En conséquence, aucune négociation particulière ne sera engagée sur ce point, et cette position est définitive.

- Enfin, sur le montant de l'indemnisation, comme pour l'ensemble des propriétaires concernés, la commune applique une grille indemnitaire forfaitaire unique de 5 € / m², fondée sur l'avis de la DGFIP du 18 juin 2025.

Afin de respecter une stricte équité entre les propriétaires concernés par le projet d'alignement, la commune a fait le choix d'un montant uniforme et forfaitaire de 5 € / m², appliqué indistinctement à l'ensemble des riverains, y compris ceux du secteur du Cami Viel, qui ont accepté cette proposition sans réserve.

Ce tarif ne saurait être comparé aux prix de cession entre particuliers, dans la mesure où :

- la commune agit dans le cadre d'une procédure publique, sans valorisation spéculative du foncier ;
- elle est liée juridiquement à l'avis des Domaines, qu'elle ne peut légalement dépasser sauf à engager sa responsabilité ;
- et elle n'agit pas comme un opérateur foncier privé, mais comme une personne publique gestionnaire du domaine routier.
- le terrain acquis est destiné à l'usage public, non valorisé commercialement ;
- l'évaluation se fait obligatoirement dans le cadre fixé par l'administration fiscale compétente.

Cette pratique est strictement conforme aux règles applicables aux acquisitions réalisées par les personnes publiques, qui ne peuvent s'affranchir de l'avis des Domaines, sauf à engager leur responsabilité financière et juridique.

Remarque 8

Mme. MALATERRE Suzanne, propriétaire des parcelles cadastrées section BB n° 150 et BB n° 148, représentée par sa fille Mme Aline SIRGUE, soulève plusieurs inquiétudes concernant :

- l'importance des surfaces concernées par le projet (38 m² sur la parcelle BB 150 et 244 m² sur la parcelle BB 148),
- le montant du dédommagement qu'elle juge manifestement inférieur à la valeur réelle du foncier,
- la suppression du mur de clôture et de la haie végétale existants sur la parcelle BB 150,
- et la nécessité, si le projet devait se poursuivre, de faire borner la nouvelle limite de propriété à la charge de la commune.

Elle formule également le souhait que, dans l'hypothèse où la suppression du mur et de la haie ne pourrait être évitée, leur reconstruction à l'identique soit prise en charge par la collectivité.

5

Réponse proposée :

- Concernant l'importance des emprises (244 m² + 38 m²), elles correspondent à la configuration technique du projet de requalification du chemin des Grèzes. La largeur d'emprise projetée résulte de contraintes fonctionnelles d'aménagement de la voirie, notamment :
 - o la création de nouveaux accotements adaptés,
 - o l'amélioration du système de drainage par la mise en place de fossés ou dispositifs techniques équivalents (à l'étude avec l'agglomération),

- et la mise en sécurité des circulations, dans une logique de cohérence d'ensemble sur l'ensemble du linéaire concerné.

La commune souligne que ces emprises n'excèdent en rien ce qui est strictement nécessaire à la fonctionnalité publique de l'ouvrage, et qu'elles ont été définies de manière précise par le géomètre-expert, sur la base des relevés de terrain en adéquation avec le projet.

- Concernant l'indemnisation, comme pour l'ensemble des propriétaires concernés, la commune applique une grille indemnitaire forfaitaire unique de 5 € / m², fondée sur l'avis de la DGFIP du 18 juin 2025. Cette grille a été fixée dans un souci d'égalité stricte entre tous les riverains, notamment avec ceux du Cami Viel, ayant accepté cette base forfaitaire sans objection. Conformément à la position adoptée vis-à-vis des autres riverains, la commune ne proposera pas de complément d'indemnisation au titre des éventuelles spécificités individuelles.
- Concernant le mur de la clôture et la haie (BB 150), la commune prend acte des préoccupations exprimées quant à la conservation du mur et de la haie végétale implantés en limite de la parcelle BB 150.

Une analyse technique plus fine sera engagée avec les services voirie de la communauté d'agglomération afin d'évaluer la possibilité d'adapter localement le projet, en évitant, si cela est techniquement réalisable, la démolition du mur.

Dans cette attente, la commune s'engage à reprendre contact avec les propriétaires dès que ces vérifications auront été conduites, afin de proposer la solution la plus adéquate, à la fois pour le projet et pour la préservation du cadre de vie des riverains.

Toutefois, si la configuration du projet rendait inévitable la suppression du mur, la commune assumerait alors pleinement la responsabilité de sa reconstruction à ses frais exclusifs.

- Concernant le bornage, la commune affirme, au besoin, qu'elle procédera au bornage de la nouvelle limite de propriété, à sa charge, par l'intermédiaire du géomètre-expert mandaté, à l'issue de la régularisation foncière. Nous tenons à rappeler que la signature du document d'arpentage permettra de matérialiser de façon certaine et incontestable la nouvelle séparation entre domaine privé et domaine public.

Remarque 9

M. et Mme. GORSSE Christian, propriétaires des parcelles cadastrées sections BA n° 232 et 233, ont constaté que leur propriété n'est pas impactée par le plan. Ils demandent toutefois la mise en place :

- d'un sens unique sur le chemin des Grèzes,
- et de ralentisseurs pour sécuriser la circulation.

Réponse proposée : La commune partage pleinement les préoccupations liées à la sécurité routière et à l'apaisement de la circulation. En cela,

- Concernant la circulation, la mise en place d'un sens unique partiel sur le Chemin des Grèzes a été actée à l'issue des réunions publiques menées en amont du projet, notamment lors de celle tenue en janvier 2025. Cette orientation a été retenue en l'absence d'objections majeures exprimées lors de cette concertation. À ce jour, cette configuration est donc arrêtée, sans modification envisagée.

- Concernant les aménagements de sécurité, la commune envisage, dans le cadre du futur aménagement de la voie, la pose de dispositifs de modération de vitesse ou dispositifs de rétrécissement ponctuel, et non de ralentisseurs au sens strict. L'objectif est de canaliser la circulation tout en limitant les nuisances sonores et vibratoires pour les riverains. L'emplacement précis de ces aménagements fera l'objet d'un arbitrage tenant compte à la fois des contraintes topographiques et de la densité résidentielle

Remarque 10

M. BRUEL Jérôme, demeurant au 32 chemin des Grèzes, demande que le sens unique soit étendu jusqu'à la fin du chemin des Grèzes, et que des ralentisseurs soient installés tout au long de la voie.

Réponse proposée : La commune prend acte de cette demande. À ce jour, l'extension du sens unique au-delà du périmètre défini n'est pas envisagée, la configuration actuelle ayant été arrêtée à l'issue des réunions publiques, sans objection exprimée.

Madame le Commissaire enquêteur, nous allons procéder à la réponse aux différentes interrogations que vous avez, personnellement, soulevées.

Question 1

Vous avez demandé, pourquoi certaines emprises sont-elles très importantes sur des parcelles éloignées de la voie (BB 148, BB 314, BB 318, etc.) ?

Réponse proposée : La surface d'emprise mentionnée dans le plan d'alignement peut parfois apparaître disproportionnée par rapport à la voirie existante. Cela s'explique par plusieurs facteurs :

- la nécessité de régulariser les incohérences du tracé historique (décalages anciens, emprises publiques non classées, débordements de fait),
- l'anticipation de futurs aménagements de réseaux ou d'élargissements (accotements, fossés, trottoirs, zones techniques),
- la volonté de sécuriser juridiquement le domaine public, y compris au-delà de la chaussée *stricto sensu*.

Nous tenons à mentionner qu'en aucun cas ces emprises ne sont arbitraires ; elles reposent sur des mesures précises du géomètre et sur les besoins techniques de la collectivité. Ces surfaces ne sont pas prises immédiatement, mais deviennent opposables une fois l'alignement approuvé.

Question 2

Vous avez demandé également, Que sont les « parcelles créées par le cabinet AGEX, sur le projet de plan d'alignement, devant être classées dans le domaine public » ?

Réponse proposée : Il ne s'agit pas de parcelles créées à proprement parler, mais d'emprises détachées de propriétés privées existantes, suite à la mise en œuvre du plan d'alignement.

Ces portions, identifiées sur le plan d'arpentage dressé par le cabinet AGEX (et non XMGE), devront faire l'objet d'un classement dans le domaine public communal, par délibération du

conseil municipal conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Ce classement interviendra après l'approbation du plan d'alignement et l'éventuelle signature d'actes de cession amiable ou, à défaut, par voie d'expropriation.

Vous souhaitant bonne réception du présent courrier, je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée

Le Maire

Elisabeth CLAVERIE

