



+

**DEPARTEMENT DU TARN
COMMUNE DE LESCURE D'ALBIGEOIS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE
EN VUE DE L'INSTAURATION DU PLAN D'ALIGNEMENT
DU CHEMIN DES GREZES**

Du lundi 7 juillet 2025 au mercredi 23 juillet 2025

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Catherine FUERTES

A RAPPORT - SOMMAIRE

I- CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

II- GENERALITES

2-1 - Contexte

2-2 - Objet de l'enquête publique

2-3 - Composition du dossier

III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1 - Chronologie des évènements avant le début de l'enquête

3-2 - Publicité et affichage

3-3 - Les permanences

IV- OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4-1 - Analyse générale du dossier

4-2 - La participation du public et résumé comptable des observations et réponses du porteur de projet

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

4-3 Le procès-verbal de synthèse

B CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1: OBJET DE L'ENQUÊTE

1-1 Le projet

1-2 la régularité de la procédure

1-3 le dossier

1-4 les observations formulées pendant l'enquête

2 : CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

Code de la Voirie routière, notamment les articles L112-1 et suivants, R112-1 et suivants ainsi que les articles R 141-4 à R 141-10

Code Général des Propriétés des Personnes Publiques

Code des Relations entre le Public et l'Administration : articles L.134-3 à R 134-30

Code de l'Urbanisme : article L 126-1

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Lescure d'Albigeois 14/2025 en date du 31 mars 2025 modifiée par la délibération 26/2025 du 18 juin 2025 portant engagement de la procédure d'instauration d'un plan d'alignement du chemin des Grèzes

Arrêté n° 135/2025, de Mme Le Maire de la commune de Lescure d'Albigeois, en date du 19 juin 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'alignement du chemin des Grèzes.

Désignation du commissaire enquêteur et cadre juridique

Mme le Maire de la commune de Lescure d'Albigeois, Mme Elisabeth Claverie, a prescrit par arrêté du 19 juin 2025, l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet du plan d'alignement du chemin des Grèzes.

L'arrêté désigne Mme Catherine Fuertes en qualité de commissaire enquêteur. (La copie de l'arrêté figure en annexe 1).

II - GENERALITES

2-1 Contexte

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

Lescure-d'Albigeois est une commune française située dans le département du Tarn, en région Occitanie. Sur le plan historique et culturel, la commune est dans l'Albigeois, une région naturelle agricole correspondant aux environs de la ville d'Albi.

Exposée à un climat océanique altéré, elle est drainée par le Tarn, le ruisseau de Coules, le ruisseau de la Baisse et par divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable composé d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Lescure-d'Albigeois est une commune urbaine qui compte 4 589 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans l'agglomération d'Albi et fait partie de l'aire d'attraction d'Albi. Cette aire, qui regroupe 91 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

Les habitants sont appelés les Lescuriens ou Lescuriennes.

En 2003, Lescure-d'Albigeois rejoint la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

La commune de Lescure est rattachée au PLUi de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois qui a été approuvé par le conseil communautaire du 11 février 2020. En constante évolution pour tenir compte des nouveaux besoins, enjeux et projets locaux, le PLUi a, depuis, fait l'objet de différentes procédures d'évolution.

2.2- Objet de l'enquête

En application de l'article L 112-1, une commune établit un plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, afin de déterminer la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines. Le but d'un plan d'alignement est de protéger l'intégrité du domaine public routier des riverains et de préserver sur une échelle de temps plus ou moins longue, les possibilités pour la collectivité de réaliser, à moindres frais, des rectifications mineures du tracé des voies. Ce document de portée réglementaire doit être annexé au PLU. Il constitue une servitude d'utilité publique qui permet de modifier de façon autoritaire et unilatérale les limites préexistantes des voies classées dans le domaine public routier. Par ce document, la collectivité maîtrise l'assiette foncière (répertoire des parcelles de terrains concernés) nécessaire à l'établissement des ouvrages routiers, que ce soit pour l'élargissement, le rétrécissement ou le constat des limites actuelles d'une voie. Le plan d'alignement doit rester cantonné à l'élargissement et redressement de faible importance à l'exclusion de la création de voies nouvelles.

Compte tenu de l'aménagement du lotissement des Grèzes et la mise en œuvre de son OAP, le conseil municipal de la commune de Lescure a décidé d'adapter les dessertes du projet à la fois côté chemin du Cami Viel et côté chemin des Grèzes. Pour ce faire il a été déjà mis en place un plan d'alignement de la rue Cami Viel. Dès à présent il va être procédé à l'élargissement du chemin des Grèzes qui va être entièrement refait (réseau adduction d'eau, assainissement, enfouissement basse tension, chaussée, trottoirs et aménagement doux).

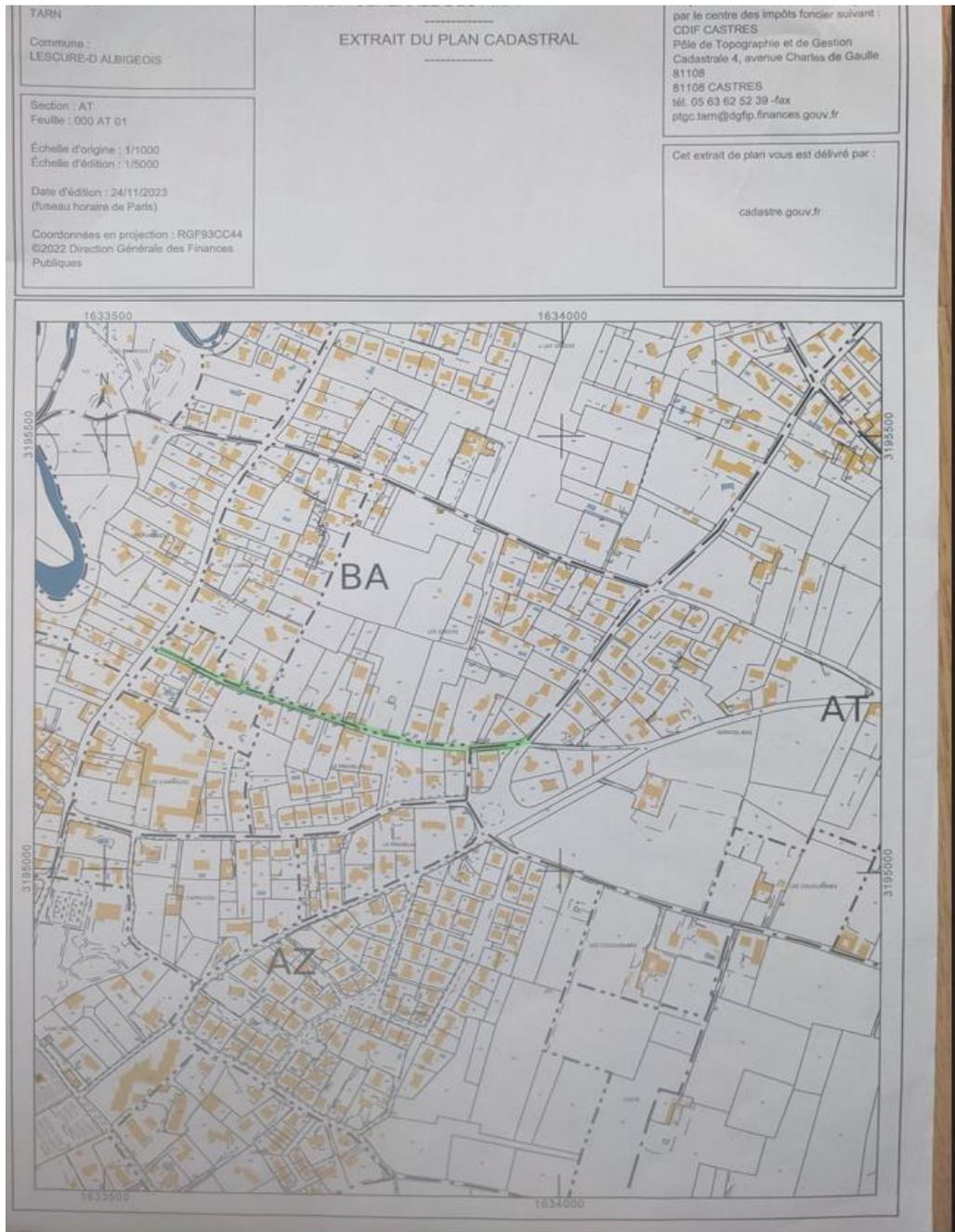
Il convient donc de déterminer la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines et par conséquent d'établir un plan d'alignement du chemin des Grèzes

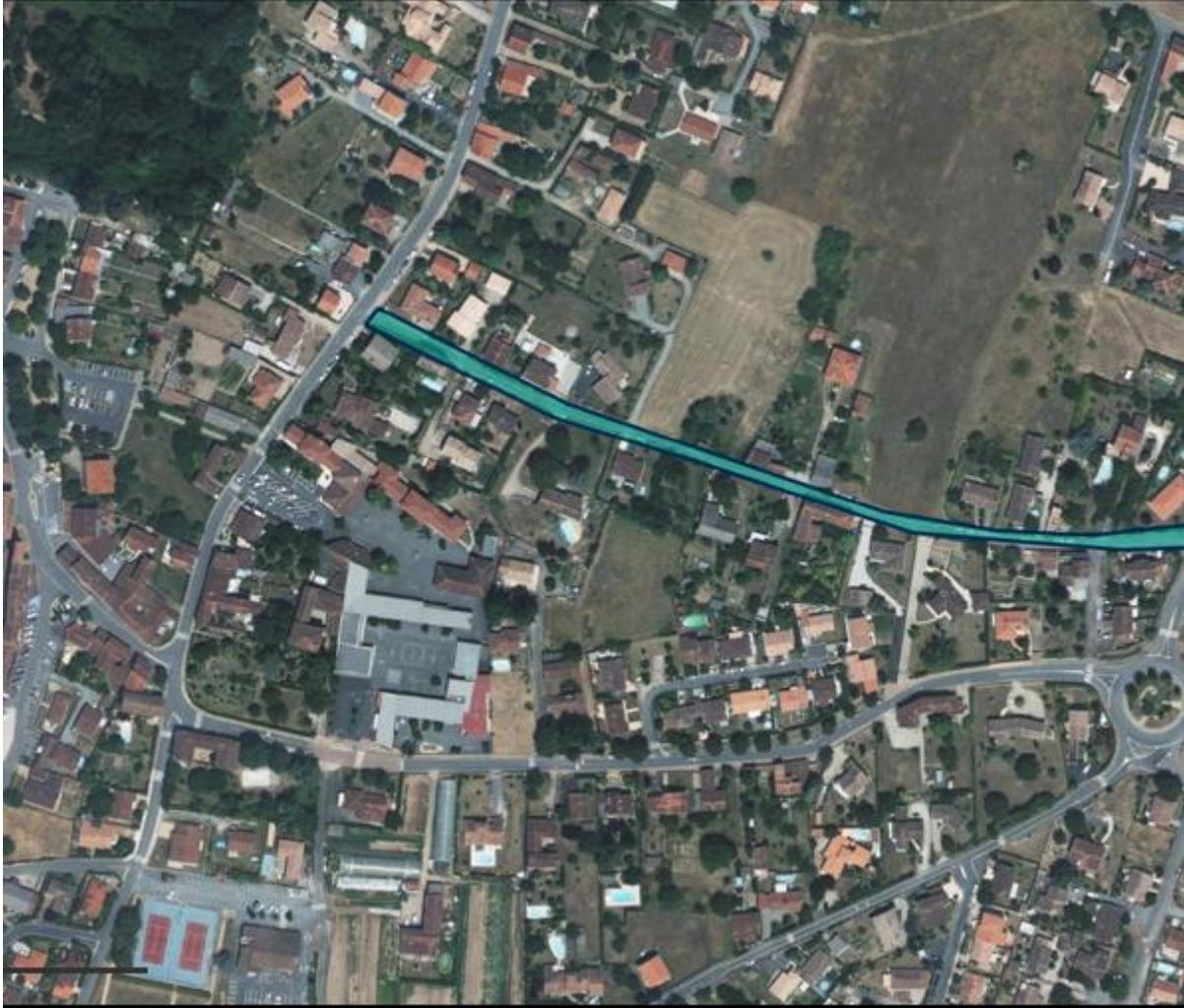
Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

Actuellement cette rue a une circulation à double sens sur une longueur de 442 mètres, de l'avenue de l'Hermet à la rue des Prats.

Le plan d'alignement impactera 22 parcelles et 16 propriétaires pour une surface totale de 1250 m² (voir liste ci-jointe annexe 5).

L'élargissement de la voie reste dans des limites raisonnables. La largeur minimale reste à 5.30 m et la largeur maximale passe de 7.40 m à 12.79 m au niveau du pose de relevage (parcelle BA n° 468) jusqu'à 10.34 m à l'intersection de la rue des Prats et 10.47 m à l'intersection de l'avenue de l'Hermet.





2.3 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier est composé :

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

- Du registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur
- D'une notice explicative sur le projet
- Le plan cadastral de la rue
- Un projet de l'alignement du chemin des Grèzes réalisé par le cabinet de géomètre AGEX 27 rue de Sérieyssols 81000 Albi
- Les délibérations du Conseil Municipal en date du 31/03 et 18/06 2025
- L'arrêté du maire de la commune de Lescure d'Albigeois en date du 19 juin 2025 décidant de l'enquête publique et nommant le commissaire enquêteur
- L'avis d'enquête publique
- Le certificat d'affichage
- La liste des 16 propriétaires riverains du chemin des Grèzes
- Une copie de la lettre adressée aux riverains du chemin des Grèzes pour les informer plus particulièrement du projet de la mairie et de l'ouverture de l'enquête publique
- Les deux attestations de parution dans la presse

Le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur le mardi 7 juillet 2025 a été ouvert et mis à la disposition du public ainsi que les pièces du dossier d'enquête publique. Le tout pouvait être consulté à la mairie de Lescure d'Albigeois 14 avenue de L'Hermet, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, pendant la durée de l'enquête (le lundi de 8h15 à 12h00 et de 14h30 à 17h30 et les mardis, mercredi, jeudi et vendredi de 8h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h30)

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Lescure d'Albigeois.

III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

3.1 Chronologie des évènements avant le début de l'Enquête Publique :

* La Mairie de Lescure d'Albigeois m'a contacté, en février 2025, par téléphone, pour me demander si j'acceptais de prendre en charge l'enquête publique relative au projet du plan d'alignement du chemin des Grèzes. J'ai accepté. J'ai rencontré Mr Arouna Touré en charge du dossier, le 25 février 2025 à 9h45 afin qu'il puisse me présenter le projet. Nous avons arrêté les dates de l'enquête. Toutefois, en raison d'une incohérence entre le projet défini et les objectifs de la Communauté des Communes, le géomètre a été obligé de modifier le plan d'alignement. Le Conseil Municipal a annulé l'enquête publique initialement engagée le 9 avril 2025 et a pris une nouvelle décision le 9 juin 2025 pour le lancement de la nouvelle enquête. Par conséquent, l'enquête a été repoussée aux dates suivantes : 7 juillet 2025/ 23 juillet 2025 avec trois permanences : 7 juillet 2025 de 9h à 12h, le 17 juillet 2025 de 14h à 17h et le 23 juillet 2025 de 14h à 17h.

* J'ai donc rencontré, à nouveau, Mr Touré, pour faire la visite du site afin de bien comprendre les enjeux du projet d'alignement du chemin des Grèzes. Cette visite sur le terrain m'a permis de parcourir cette rue afin de comprendre les raisons qui ont poussé la municipalité à engager ce projet, la nécessité de la transformer en sens unique, et de noter les particularités de certaines maisons très en retrait ou d'autres ayant un accès direct sur la rue.

* le dossier complet m'a été adressé par mail

3.2 Publicité et affichage :

L'avis d'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département et habilités à recevoir des annonces légales, dans les 8 jours précédant le début de l'enquête.

. La Dépêche du Midi: le 20 juin 2025

. Le Tarn Libre : le 20 juin 2025

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier sur support papier est resté à la disposition du public, pendant les heures d'ouverture des services municipaux, au siège de l'enquête, soit le lundi de 8h15 à 12h et de 14h30 à 17h30, du mardi au vendredi inclus de 8h15 à 12h et de 13h30 à 17h30.

« L'avis au public » a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie et sur place, aux deux extrémités du chemin des Grèzes.

L'information a été également portée sur le site internet de la commune.

La commune a également informé, par courrier, les 16 riverains du chemin des Grèzes de leur projet et de l'ouverture de l'enquête publique.

3.3 Les permanences

J'ai tenu trois permanences à la mairie de Lescure d'Albigeois :

- le lundi 7 juillet 2025 de 9h à 12h
- Le jeudi 17 juillet 2025 de 14h à 17h
- Le mercredi 23 juillet 2025 de 14h à 17h

Les observations du public pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur, par écrit, pendant la durée de l'enquête publique à la mairie Lescure d'Albigeois 14 avenue de l'Hermet 81380

IV - OBSERVATIONS ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

4-1 Analyse générale du dossier

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières de ma part, ni sur la forme (respect des règles administratives et sanitaires, conditions de mise à disposition des documents) ni sur le fond (tenue des échanges, qualité des interventions, relations avec le maître d'ouvrage).

La présentation du dossier était claire, argumentée et suffisamment documentée et détaillée pour une bonne compréhension par le public des enjeux et des conséquences du projet d'alignement du chemin des Grèzes.

Je tiens, toutefois, à signaler que le projet n'était qu'une ébauche et qu'il était difficile de donner des précisions aux riverains qui se sont interrogés sur le sens unique qui était prévu, sur l'utilité des superficies qui sont récupérées par la mairie, sur la prévision d'un trottoir ou pas, la réalisation d'un fossé et de quel côté etc....

4-2 : La participation du public, le résumé comptable des observations et réponses du porteur de projet

J'ai reçu 5 personnes lors de la première permanence du 7 juillet 2025 :

Mme Claire Pérodeau parcelle BA 332 s'interroge sur l'impact de la nouvelle voirie sur sa propriété. Elle est obligée de céder 23 m² de terrain à la mairie. Elle voudrait avoir comment sera utilisée cette parcelle. Pourra-t-elle toujours se garer devant chez elle ? Comment sera le trottoir devant chez elle ? Quant est-il de son compteur d'eau qui se trouve actuellement sur la limite de propriété ? Le terrain situé devant chez elle est constitué de pavés autobloquants. Quelle harmonisation sera envisagée entre la voirie et ce revêtement ? S'il y a un impact sur sa propriété

qui sera obligé de le prendre en charge ? Quels aménagements sont prévus sur la partie récupérée par la mairie ?

Réponse du porteur de projet :

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.*

Mr et Mme Rouquet parcelle BA 406 sont obligés de céder 33 m² à la mairie. Ils voulaient pouvoir situer ce terrain sur le plan par rapport à leur habitation. Ils n'avaient pas de remarques particulières à formuler

Réponse du porteur de projet :

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. A 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.

- Mr Arnal Nicolas, propriétaire de la parcelle BB 65 souhaite :

- Que soit supprimé le nom de Mme Gorecki Maria (qui apparaît sur le plan cadastral) qui n'a été qu'une occupante du logement à une époque lointaine, qui n'a aucun lien avec lui et qui plus est, est décédée.
- Obtenir une demande de réévaluation de la surface impactée (10 m²) car lorsqu'il a construit son mur de clôture, la mairie lui a demandé de laisser à sa disposition une surface équivalente à 20 m², tout le long de sa propriété.
- Pour la parcelle BB 63 qu'il possède en indivision avec sa sœur et son père, il réclame également une réévaluation de la zone à céder à la mairie (5 m²) pour les mêmes raisons.
- Une modification du plan cadastral concernant la parcelle BB 64 pour laquelle seul, le couple Devy Michel et Pellegrin Marie apparaît propriétaire alors qu'elle appartient également à Mr Arnal (parcelle BB 63).

Réponse du porteur de projet :

Les éléments soulevés par Mr 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 la mention d'un indivisaire sans droit réel, Mr 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 Mr 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. A 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 qui ne peut pas être portée par la commune sans demande de la part de l'ensemble des indivisaires. Il est donc proposé que Mr Arnal saisisse les services du cadastre par écrit ou par tout autre moyen pour initier une éventuelle régularisation foncière auprès du service des impôts.*
- Mr et Mme Clément Devic, propriétaires de la parcelle BB 257 voulaient savoir où se situait la petite parcelle de 6 m² récupérée par la mairie. Ils n'avaient pas de remarque particulière à formuler

Réponse du porteur de projet :

- *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 Mr et Mme DEVIC pourra être établi pour visualiser clairement la zone concernée par l'alignement. Aucun autre impact n'est prévu.*
- Mr et Mme Carrasco parcelle BA 225 sont venus constater que le nouveau plan d'alignement projeté ne les impacte aucunement.

Réponse du porteur de projet :

La commune confirme que la parcelle cadastrée section BA n° 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.

J'ai reçu 3 personnes lors de la deuxième permanence, le 17 juillet 2025

- MR Papaix, muni d'une procuration, est venu se renseigner pour sa fille Isabelle Papaix et Jonathan Ramirez, parcelle BA 532, qui doivent céder 29 m2 à la mairie pour la réalisation du projet d'alignement du chemin des Grèzes. Ils se posent plusieurs questions ; est ce qu'il y aura un trottoir devant chez eux ? si oui, quelle sera sa largeur. Est-ce que les limites de leur propriété seront marquées afin de leur permettre de réaliser leur clôture ? Quel est le sens de circulation unique envisagé dans ce projet ? Est-ce que des ralentisseurs sont prévus ? si oui, ces personnes ne souhaitent pas qu'ils se trouvent devant leur propriété.

Réponse du porteur de projet :

- *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 un 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. A 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, de 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 de habitations, afin de préserver la tranquillité et d'éviter les nuisances sonores.*

- Mr Benoit Bessières demeurant 21 chemin des Grèzes, propriétaire des parcelles BB 314 et BB 318, doit céder 102 et 70 m² de terrain à la mairie. C'est beaucoup alors que l'indemnisation prévue est dérisoire par rapport au montant du m² à la vente dans ce quartier. Il souhaite, en compensation, que la mairie fasse un effort et lui pose une clôture sur la longueur de son terrain, soit, après déduction des 4 ml prévus pour la mise en place d'un portail, une longueur de 42.22 ml.

Réponse du porteur de projet : *la demande de Mr Bessières appelle une réponse à plusieurs niveaux.*

- *Concernant la légitimité de l'emprise : l'emprise projetée sur les parcelles BB 314 et BB 38 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, de la requalification complète de la voirie dans ce secteur (trottoir, fossé, accotements, sécurisation piétonne), de la nécessité de redresser le linéaire de voie afin d'éliminer les encorbellements et désalignements anciens et de 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.*
- *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 Mr Bessières, 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.*
- *Concernant le montant de l'indemnisation, comme pour l'ensemble des propriétaires concernés, la commune applique une grille indemnitaire forfaitaire unique de 5 euros /m², fondé 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 euros/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 peut 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*

- 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.

- Mme Suzanne Malaterre 25 chemin des Grèzes a donné procuration à sa fille, Aline Sirgue pour faire part de son sentiment quant à ce projet d'alignement. Le dédommagement proposé est bien en dessous du prix du terrain. Elle est obligée de céder 38 m² sur la parcelle BB 150 et 244 m² sur la parcelle BB 148. De plus, la mainmise de la mairie sur la parcelle BB 150 va entraîner la suppression du mur de clôture et l'arrachage de la haie de plantation qui seront une nouvelle source de dépense pour leurs remises en état. La partie prélevée sur la parcelle BB 148 est vraiment très importante. Elle souhaiterait en discuter plus en détail avec les porteurs de projet.

-

Réponse du porteur de projet :

- *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*
 - *La création de nouveaux accotements adaptés*
 - *L'amélioration du système de drainage par la mise en place de fossés ou dispositifs techniques équivalents (à l'étude avec l'agglomération)*
 - *La mise en sécurité des circulations, dans une logique de cohérence d'ensemble sur la totalité 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 euros/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 es éventuelles spécificités individuelles.*
- *Concernant le mur de 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 à la 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 assurerait 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 public et domaine privé.*

Au cours de la troisième permanence j'ai reçu une personne :

Mme Aline Sirgue, fille et mandataire de Suzanne Malaterre est venue compléter sa contribution de la dernière permanence. Pour la parcelle BB 150, si le projet peut éviter d'avoir recours à la démolition de la murette et à l'arrachage de la haie végétale ce serait très bien. Si ce n'est pas possible, Mme Malaterre souhaite que ces deux éléments soient reconstitués à l'identique. Pour la parcelle BB 148, pourquoi la mairie a-t-elle besoin d'une si grande surface ? S'il n'y a pas moyen de réduire cette emprise, Mme Malaterre souhaite que la mairie prenne en charge le bornage de cette parcelle.

Réponse du porteur de projet : *voir réponse précédente*

Contributions inscrites sur le registre en dehors des permanences ;

- Mr et Mme Christian Gorsse parcelles 232 et 233. Ils ont pu constater, au vu de plan du projet d'alignement présenté, que leurs parcelles ne sont pas impactées.

Toutefois, ils souhaitent l'adoption d'un sens unique dans le chemin des Grèzes et de ralentisseurs, si nécessaire, pour réduire la vitesse constatée.

Réponse du porteur de projet :

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. A 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*

rétrécissements ponctuels, 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 qui tiendra compte, à la fois, des contraintes topographiques et de la densité résidentielle.

- Mr Jérôme Bruel 32 chemin des Grèzes habite au-delà du carrefour, après Mme Suzanne Malaterre. Il estime qu'une circulation à sens unique serait plus utile jusqu'au bout du chemin des Grèzes (fin transformateur électrique) ainsi que l'installation de ralentisseurs tout le long, afin d'éviter les excès de vitesse ainsi que les potentiels accrochages ou accidents.

Réponse du porteur de projet :

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

Par le biais du procès-verbal de synthèse, j'ai également posées certaines questions qui m'interpelaient :

- Pourquoi certaines emprises paraissent très importantes sur des parcelles éloignées de la voie (BB 148, BB 314, BB 318 etc...) ?

Réponse du porteur de projet :

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 sticto 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.

- Que sont « les parcelles créées par le cabinet AGEX » sur le projet du plan d'alignement, devant être classées dans le domaine public ?

Réponse du porteur de projet :

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, 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.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les différentes réponses apportées par le porteur de projet aux interrogations, aux inquiétudes et aux sollicitations des riverains du Chemin des Grèzes, me paraissent précises, claires et sans ambiguïté. La commune, sur certains points, est prête à entendre ses citoyens de façon bienveillante et ouverte. Certaines revendications (revalorisation de l'indemnisation, pose de clôtures en « compensation » des emprises etc....) ne seront pas satisfaites mais le porteur de projet justifie de façon concrète et dans un but d'équité les raisons de sa position.

4-3 Procès-verbal de synthèse

Après la clôture de l'enquête et dans les huit jours de la réception du registre (le 25 juillet 2025), j'ai communiqué, au responsable du projet, les observations du public dans un procès-verbal de synthèse. Certaines observations appellent une réponse systématique de l'organisme porteur du projet, qui a 15 jours pour me faire connaître ses réponses.

Le vendredi 8 août 2025, en réponse à mon procès-verbal de synthèse, la mairie de Lescure m'a adressé un courrier en apportant des réponses et des précisions à mes interrogations et à celles de ses administrés.

Fait à Cagnac les Mines le 12 août 2025

Le Commissaire Enquêteur

Catherine FUERTES

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

Destinataire : Mme le Maire de Lescure d'Albigeois
Mr le Préfet du Tarn

Annexe 1 : arrêté municipal du 19 juin 2025

Annexe 2 : attestations de parutions dans les journaux (20 juin 2025)

Annexe 3 : procès-verbal de synthèse

Annexe 4 : mémoire en réponse

Annexe 5 : liste des riverains du chemin des Grèzes

B : CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1: OBJET DE L'ENQUÊTE

1-1 Le projet :

Compte tenu de l'aménagement du lotissement des Grèzes et la mise en œuvre de son OAP, le conseil municipal de la commune de Lescure a décidé d'adapter les dessertes du projet à la fois, côté chemin du Cami Viel et côté chemin des Grèzes. Le plan d'alignement du Cami Viel a déjà été acté. Il va être procédé à l'élargissement du chemin des Grèzes qui va être entièrement refait (réseau adduction d'eau, assainissement, enfouissement basse tension, chaussée, trottoirs et aménagement doux).

Il convient donc de déterminer la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines et par conséquent d'établir un plan d'alignement du chemin des Grèzes.

Actuellement cette rue a une circulation à double sens sur une longueur de 442 mètres, de l'avenue de l'Hermet à la rue des Prats.

Le plan d'alignement impactera 25 parcelles et 16 propriétaires pour une surface totale de 1250 m².

L'élargissement de la voie reste dans des limites raisonnables. La largeur minimale actuellement de 5.30 m reste à la même largeur et la largeur maximale passe de 7.40m à 12.79 m au niveau du poste de relevage (parcelle BA 468), 10.40m à l'intersection de la rue des Prats et 10.47 m à l'intersection de l'avenue de l'Hermet.

1.2 La régularité de la procédure

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières de ma part, ni sur la forme (respect des règles administratives et sanitaires, conditions de mise à disposition des documents) ni sur le fond (tenue des échanges, qualité des interventions, relations avec le maître d'ouvrage).

- Les parutions réglementaires ont été effectuées
- Les affichages de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique ont été réalisés dans les délais.
- Les affichages sur la zone concernée par le plan d'alignement (extrémités du chemin des Grèzes) ont bien été effectués selon la réglementation et j'ai pu le constater lors de mes visites sur la commune.

Enquête publique : Plan alignement chemin des Grèzes Lescure d'Albigeois

- Le dossier papier était consultable par le public, à la mairie de Lescure, pendant les heures d'ouverture et tout au long de l'enquête publique
- Le dossier était également accessible sur le site internet de la commune et les 16 riverains du chemin des Grèzes ont été informés, à titre personnel, par courrier du projet.

Le public a été tout à fait correctement informé du projet de plan d'alignement du chemin des Grèzes et des dates de permanence de l'enquête publique.

1-3 le dossier :

Le dossier soumis à l'enquête publique a été décrit et analysé dans le rapport d'enquête joint aux présentes conclusions.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier comprend les pièces prévues par la réglementation.

Le dossier lui a semblé correct et de bonne facture. Une aide précieuse est apportée à sa compréhension et sa visibilité par les extraits cadastraux joints au dossier, clairs et annotés avec précision.

1-4 les observations formulées pendant l'enquête (mentionnées dans la partie « rapport » du présent dossier)

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

La collectivité a besoin de maîtriser l'assiette foncière nécessaire à la restructuration du chemin des Grèzes (assainissement et voirie) et c'est la raison pour laquelle un plan d'alignement est indispensable.

Ce projet d'alignement est envisagé depuis de nombreuses années. C'est la raison pour laquelle ce projet, enfin concrétisé par la mairie, semble avoir été assez bien accepté par les riverains.

Pour l'aménagement du lotissement des Grèzes et l'application de son OAP (orientation d'aménagement et de programmation) la mairie a décidé d'en adapter les dessertes coté chemin des grèzes et côté chemin Cami Viel.

En application de la jurisprudence administrative, un plan d'alignement doit rester cantonné à l'élargissement et au redressement de faible importance et ne peut procéder à l'ouverture d'une voie nouvelle.

Le plan d'alignement proposé par la collectivité correspond à des emprises raisonnables : largeur minimale reste à 5.30m et la largeur maximale passe de 7.40m à 12.79 m au niveau du poste de relevage (parcelle BA 468), 10.40m à l'intersection de la rue des Prats et 10.47 m à l'intersection de l'avenue de l'Hermet

La collectivité propose d'indemniser les propriétaires à raison de 5 euros le m². Cette indemnisation se situe dans la barrière haute des montants pratiqués. Le 21 octobre 2024, le service des Domaines a retenu un prix médian de 3 euros /m². Les propriétaires qui estimeraient que l'indemnisation est insuffisante pourraient saisir le juge de l'expropriation pour négocier.

En réponse à mon procès-verbal de synthèse, la collectivité a apporté des réponses précises aux personnes qui ont soulevé des interrogations et elle m'a paru ouverte et prête à entendre les inquiétudes et les suggestions de ses administrés. Elle est restée, toutefois, ferme et claire, par rapport à certaines sollicitations dans un souci d'égalité entre ses administrés et de respect des règles établies en cas de procédure publique.

En conséquences et considérant :

- Que le dossier est complet et suffisamment détaillé pour une bonne compréhension du public
- Que l'enquête publique sur le projet du plan d'alignement du chemin des Grèzes s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R 144-4 et R 141-9 du Code de la Voirie
- Que toutes les mesures de publicité et de portée à la connaissance du public ont été faites de manière satisfaisante et que l'ensemble des riverains a été personnellement informé de l'enquête
- Qu'aucune administration ou association ne se sont opposées au projet de déclassement avant et pendant l'enquête

J'émet **un avis favorable** au projet du plan d'alignement du chemin des Grèzes

Fait à Cagnac les Mines le 12 août 2025

Le Commissaire Enquêteur

Catherine FUERTES