

Département de la Loire (42)

**Commune de La Tour-en-Jarez**

Enquête publique

 **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE POUR DEUX PROJETS DE CESSION PARTIELLE DU  
DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (DP)**

**Dossier mairie**

**Enquête publique réalisée du mercredi 24 février au vendredi 12 mars 2021  
(suivant arrêté municipal n°11-2021 du 10 février 2021)**

**Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT (liste d'aptitude de la Loire)**

**Destinataire : Monsieur le Maire de la commune de La Tour-en-Jarez**

**Nombre de pages : 19.**

**Le présent rapport comporte deux documents**

** 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI ANALYSE ET RESUME L'ENQUETE**

** 2 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Ces deux documents sont indépendants et séparés.**

Département de la Loire (42)

**Commune de La Tour-en-Jarez**

Enquête publique

 **1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE POUR DEUX PROJETS DE CESSION PARTIELLE DU  
DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (DP)**

- 1- Généralités.**
- 2- Déroulement de l'enquête.**
- 3- Observations du public et analyses.**

## **1-GENERALITES.**

### **1.1-Avant-Propos.**

Le rapport relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique portant sur la cession partielle d'espaces publics non cadastrés.

Mon rôle est d'apprécier l'acceptabilité du projet soumis à l'enquête publique en pesant, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner mon avis personnel et motivé, en toute impartialité. Avis donné en restant à l'écoute du public et en recueillant ses observations et éventuelles contre-propositions.

Je n'ai pas à me comporter en juriste et il n'est pas de ma responsabilité de me prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est, et reste, du domaine du Tribunal Administratif compétent. Je peux simplement exprimer mon avis sur la procédure suivie, en particulier si elle respecte les règles en vigueur.

A partir des éléments du dossier, des observations du public, des courriers reçus, des divers entretiens et de mon passage sur le terrain je dois donner, dans mes conclusions, un avis favorable (avec éventuellement des recommandations ou réserves) ou défavorable au projet soumis à l'enquête publique en respectant le sens de l'intérêt général et le devoir de réserve lié à ma fonction temporaire.

### **1.2-Identification de l'autorité administrative et du demandeur.**

Monsieur le Maire de la commune de La Tour-en-Jarez a ordonné par arrêté N°11-2021 du 10 février 2021 l'ouverture d'une enquête publique relative à la cession partielle du Domaine Public (DP). L'arrêté est annexé au dossier d'enquête.

La commune de La-Tour-en-Jarez est à la fois organisatrice et demandeur.

### **1.3-Objet de la demande et cadre réglementaire.**

La demande est relative à la cession partielle du Domaine Public (DP) concernant **deux cas indépendants l'un de l'autre**, à savoir :

- **L'emprise d'un jeu de boules non cadastrée situé rue des Bretons à côté de l'école jouxtant le bâtiment de la mairie.**
- **Une partie d'espace vert non cadastré d'un lotissement Allée des Buis.**

Elle se réfère :

- Au code Général des Collectivités Territoriales ;
- Au code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) ;
- Au Code de la Voirie Routière notamment les articles L143-1 et L141-4 ;
- A l'arrêté d'ouverture d'enquête publique N°11-2021 du 10 février 2021 de Monsieur le Maire de la commune de La-Tour-en-Jarez ;
- Aux pièces du dossier d'enquête publique.

#### **1.4-Nature du Projet.**

Deux sites sont concernés :

- Le terrain de boules actuel, non cadastré et inclus dans le Domaine Public communal (DP).
- Une partie d'espace vert d'un lotissement Allée des Buis, non cadastré et inclus dans le Domaine Public communal (DP).

#### **1-Cession d'une partie de DP à la commune, correspondant à l'emprise du terrain de boules actuel, Rue des Bretons.**

La municipalité souhaite réaliser un projet de construction, par Bâtir et Loger, permettant la création d'une micro crèche, salle intergénérationnelle, logements, parkings, garages, rue des Bretons attenante à la Mairie-Ecole. La demande de permis de construire, tenant compte des règles d'urbanisme imposées par le PLU pour ce secteur, impose la délimitation de la parcelle cadastrale à créer par Document d'Arpentage (DA établi par un géomètre expert agréé) sur l'emprise actuelle d'un terrain de boules figurant dans le Domaine Public (DP).

#### **2-Cession d'une partie d'espace vert, Allée des Buis, figurant au DP.**

M. SAMUEL Guillaume Propriétaire d'un terrain bâti dans le lotissement ( Lot 9B, surface 986 m<sup>2</sup>, parcelles cadastrées AE 300-305) souhaite acquérir une partie d'espace vert limitant sa propriété. L'ensemble des emprises des voiries et espaces verts du lotissement étant incorporés au Domaine public (DP), la cession éventuelle ne peut se faire qu'après délimitation de la parcelle cadastrale à créer par Document d'Arpentage (DA établi par un géomètre expert agréé) permettant d'établir un acte de cession.

#### **1.5-Contenu du dossier soumis au public.**

Le dossier est constitué :

- De l'arrêté d'ouverture d'enquête N°11-2021 du 10 février 2021 ;
- Du certificat d'affichage ;
- D'un exemplaire de l'avis d'enquête ;
- D'un exemplaire du projet de construction de Bâtir et Loger comportant une coupe de principe, les façades (SO-NO-SE et NE), un plan de découpage parcellaire avec nivellement, les plans R-1, R-2 et RC, un plan de toiture ;
- D'un extrait de plan cadastral DGFIP 2020 situant la partie de DP à cadastrer, rue des Bretons, limitant la parcelle AE 204 (Mairie-Ecole) et son environnement proche ;
- D'un extrait cadastral CRAIG-IGN-SIEL 42-Topo GEODIS-DGFIP 2020 situant les parcelles AE 300 et AE 305, allée des Buis, appartenant au demandeur M. SAMUEL Guillaume pour l'acquisition d'une partie de l'espace vert du lotissement figurant au Domaine Public (DP).

## **2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

### **2.1-Modalités de désignation.**

Monsieur Jean-Luc BASSON, maire de la commune, m'a contacté pour me proposer d'assurer l'enquête publique, relative à la cession et « cadastrage » du Domaine Public (DP) en tant qu'inscrit sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur (Loire). Compte tenu de ma disponibilité et de mon indépendance totale actuelle et antérieure avec la gestion de la commune de La Tour-en-Jarez j'ai accepté. Je précise que je ne suis pas intéressé au projet en raison des fonctions que j'exerce ou que j'ai exercées depuis moins de cinq ans.

### **2.2-Concertation pour organisation.**

Une réunion en mairie s'est déroulée le 10 février 2021 afin d'organiser l'enquête publique et de finaliser le dossier, en présence de M. Jean-Luc BASSON Maire et de M. Jean-Luc ALIRAND (adjoint chargé des voiries et espaces verts). D'un commun accord la période d'enquête, les dates et heures des permanences en mairie et la constitution du dossier d'enquête ont été arrêtées. Les thèmes de la publicité, du registre d'enquête, de la rédaction de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été abordés.

Une visite des deux sites concernés a été faite à l'issue de la réunion en présence de M. BASSON et de M. ALIRAND.

### **2.3-Modalités de l'enquête.**

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 24 février 2021 au vendredi 12 mars 2021 (article 1 de l'arrêté d'ouverture d'enquête).

L'enquête publique s'est terminée le 12 mars 2021 à 12 heures30' à la fin de la deuxième, et dernière, permanence en mairie, conformément à l'article 2 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, ouvert côté et paraphé par mes soins ont été tenus à la disposition du public, à la Mairie de La Tour-en-Jarez, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie (conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête) afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Celles-ci pourront, par ailleurs, m'être communiquées oralement ou par écrit au cours des permanences en mairie.

L'avis d'enquête et l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été insérés sur le site internet de la commune : [www.la-tour-en-jarez.fr](http://www.la-tour-en-jarez.fr).

Deux permanences ont été assurées par mes soins :

- Le mercredi 24 février 2021 de 9 h à 12 h ;
- Le vendredi 12 mars 2021 de 9 h à 12 h.

Compte tenu de la nature de l'enquête aucune réunion publique n'a été envisagée.

### **2.4-Contacts avec le demandeur.**

Mis à part la réunion du 10 février 2021 en mairie (voir paragraphe 2.2), une réunion en mairie a été faite, à ma demande, le 3 mars 2021 à 9 heures afin d'obtenir certaines précisions, particulièrement sur le projet de construction de Bâtir et Loger et sur les

motivations de la municipalité. Etaient présents M. BASSON Jean-Luc Maire, Mme PER Christiane (1<sup>ère</sup> adjointe), M. ALIRAND Jean-Luc (Adjoint) et M. PODEVIN Daniel adjoint).

Mon rapport et conclusions ont été déposés en mairie le 19 mars 2021 avec une lettre d'accompagnement pour monsieur le Maire de la commune.

Le Maire de la commune et certains adjoints sont passés me voir à chacune des deux permanences en mairie, ce qui a permis d'échanger au sujet du déroulement de l'enquête.

### **2.5-Information du public.**

L'avis d'enquête a été affiché, dans le délai légal (15 jours avant le début de l'enquête), à la mairie et sur les différents panneaux d'affichage du territoire communal, ce que j'ai pu constater. Le certificat d'affichage est annexé au dossier.

L'avis d'enquête et l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune ([www.la-tour-en-jarez.fr](http://www.la-tour-en-jarez.fr)) par contre le dossier ne figurait pas contrairement à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Un courrier a été adressé, pour information, aux propriétaires plus directement concernés par l'enquête publique, le 10 février 2021, à savoir :

- Pour la rue des Bretons à M. Mme YOUVARLAKIS Yves, M. Mme FAURE Michel, M. Mme TARDY Yves ;
- Pour l'espace vert Allée du Buis à Mme REVOL Clémence, M. Mme DAUREL Pascal, M. Mme DUMAS Pascal, M. Mme SAMUEL Guillaume.

S'agissant d'une enquête ne relevant ni du Code de l'environnement, ni du Code de l'expropriation et me référant à une réponse du ministère de l'intérieur à une question d'un parlementaire (question 90047 publiée au JO Assemblée Nationale le 6/10/2015 – Réponse publiée au JO Assemblée Nationale le 28/06/2016) aucune publicité dans la presse n'a été faite.

Extrait de la réponse publiée le 28/06/2016 « *Il y a lieu de considérer que les dispositions particulières du Code de la voirie routière dérogent sur ce point aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration. S'agissant plus particulièrement des modalités de publicité de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique et fixant ses modalités, l'article R.141-5 du Code de la voirie routière dispose sur ce dernier **est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il en ressort qu'aucune disposition ne fait obligation à ce que le dit arrêté fasse l'objet d'une publication dans la presse locale et régionale** ».*

### **2.6-Incidents.**

Aucun incident n'est à signaler.

Le dossier complet a été mis à la disposition du public.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête le registre d'enquête a été ouvert, côté et paraphé par mes soins.

### **2.7-Clôture et transfert.**

J'ai clôturé le registre d'enquête (article 5 de l'arrêté d'ouverture d'enquête) le vendredi 12 mars 2021 à 12h30' à la fin de la dernière permanence en mairie.

L'ensemble du dossier m'a été remis pour me permettre de rédiger mon rapport.

## **2.8-Appréciation de la participation du public.**

La participation du public a été assez importante compte tenu du type d'enquête, au cours des deux permanences en mairie et essentiellement au sujet du projet de la rue des Bretons.

Se référer au chapitre 3 ci-après « Observations du public et analyse ».

## **3-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSES.**

### **3.1-Décompte des observations.**

- 15 observations orales ont été transcrites par mes soins sur le registre d'enquête au cours des deux permanences en mairie.
- 7 courriers m'ont été remis par des propriétaires reçus en permanence,
- J'ai reçu 13 courriers déposés, à mon nom, en mairie.

### **3.2-Observations du Public et analyses.**

#### **Observation n°1 de M. Jean TARDY :**

Une observation a été transcrite par mes soins, sur le registre d'enquête, lors du passage de M. Jean TARDY lors de ma première permanence en mairie. Toute explication a été donnée au propriétaire qui m'a remis un courrier (daté du 23 février 2021) annexé au registre.. Usufuitier d'une maison située rue des Bretons (en face de la mairie) il considère que le projet de construction de Bâtir et Loger entrainera un trouble de jouissance (vue exceptionnelle du site) et une dévalorisation du bâti. Il considère que le terrain de boules actuel est un espace de rencontre et que la réduction de l'espace vert global du secteur n'est pas souhaitable. Il pense que la circulation et le stationnement induits aggraveront une situation déjà délicate. Il conteste la création d'une salle de réunion supplémentaire alors qu'il en existe déjà 4 sur la commune et les logements pour personnes âgées alors qu'il n'existe aucun service, commerce, transports, dans le village. Enfin il conclut par ses termes : « *La municipalité prônant l'écologie et la qualité de vie à La Tour doit réétudier attentivement la question* ».

Un deuxième courrier (daté du 7 mars 2021) m'a été transmis par M. Mme TARDY et leurs enfants annexé au registre avec le courrier de M. TARDY Jean reçu en mairie. Concernant ce deuxième courrier reçu, émanant je pense du fils de M. TARDY Jean, il reprend les propos de son père, en contestant l'installation d'une micro-crèche, les logements des personnes âgées, la salle communale, la suppression de l'espace vert et de rencontre actuel au centre du village, le trafic induit par le projet. Il évoque un risque potentiel d'émanation de radon et dénonce le manque de concertation en amont de l'enquête publique.

#### **Analyse de l'observation.**

*Concernant les observations de M. Jean TARDY on ne peut qu'admettre sa remarque sur la réduction d'un espace de rencontre induite par le projet de construction. Je suis plus réservé sur la modification du caractère du site évoquée du fait que nous sommes au centre bourg à proximité de la Mairie-Ecole-Salle des Fêtes, certes la vue attire le regard. La modification de son caractère, le trouble de jouissance et la dévalorisation du bâti environnant évoqués doivent être, à mon sens relativisés. Concernant la circulation et le stationnement induits par le projet il doit être en effet pris en considération dans l'établissement du projet pour en*



*réduire au maximum les nuisances, ce qui doit permettre de conserver la qualité de vie évoquée par M. TARDY directement concerné en tant qu'usufruitier d'un bâtiment d'habitation situé en face de la Mairie. Se référer aux recommandations que je formule dans mes conclusions. J'ai évoqué ce courrier lors de la réunion en mairie du 3 mars dernier (paragraphe 2-4), des précisions, intégrées dans mes conclusions, m'ont été données.*

*Concernant le courrier du 7 mars 2021 reprenant les remarques de M. Jean TARDY voir l'analyse faite. Je précise simplement qu'en effet l'élaboration du projet aurait pu nécessiter une information plus complète du public, voir une concertation organisée avec les habitants. Je n'ai pas d'éléments pour me positionner sur le problème d'émanation éventuelle de radon dans ce secteur.*

#### **Observation n°2 de M. Christian MALVOLI :**

J'ai reçu M. MALVOLI au cours de la permanence en mairie du 24 février 2021 qui souhaitait se renseigner sur les deux cas soumis à enquête publique. Suite aux renseignements que je lui ai donnés à partir du dossier d'enquête il pose la question, concernant le projet de construction rue des Bretons, de l'implantation du bâtiment par rapport à l'école (distance de la limite) et de l'accès aux garages. Au sujet de la cession partielle d'espace vert Allée des Buis il ne voit pas l'intérêt pour la commune d'en céder une partie au profit d'un particulier, s'agissant d'espaces communs aux habitants du lotissement. Un courrier annexé au registre d'enquête m'a été remis le 12 mars 2021 en mairie, il complète notre entretien en mairie par des questions sur le financement du projet de Bâtir et Loger, sur le trafic induit. Il propose des solutions alternatives, permutation de l'implantation du City Park avec la crèche et concept d'habitat partagé au lieu d'appartements pour personnes âgées.

#### **Analyse de l'observation.**

*Pour ce qui est de l'implantation évoquée du bâtiment à construire rue des Bretons par rapport à l'Ecole elle sera définie dans la demande du permis de construire soumis aux règles d'urbanisme applicables, pour ce secteur, par le PLU communal, de même pour l'accès aux garages-parkings prévus. Je n'ai pas d'éléments sur le financement du projet compte tenu du type d'enquête qui concerne une cession partielle de Domaine public communal. Je conviens d'une augmentation du trafic induit par le projet dans ce secteur. Enfin j'engage la municipalité, dans mes conclusions, de prendre connaissance des deux solutions alternatives proposées sur lesquelles je n'ai pas à me prononcer dans le cadre de l'enquête.*

*Concernant son point de vue sur la cession partielle d'un espace vert Allée des Buis je pense que le seul intérêt est pour le demandeur, la municipalité a simplement pris note de sa demande. Se pose par contre des questionnements sur la motivation de la demande de M. SAMUEL, sur l'impact de cette cession éventuelle en matière d'espace verts intégrés dans le projet de lotissement initial et sur une possible jurisprudence sous-jacente en cas de réponse positive par la municipalité.*

#### **Observation n°3 de M. Michel FAURE :**

J'ai reçu M. FAURE, habitant 2 rue des Bretons, au cours de la première permanence. Ayant reçu un courrier d'information de la mairie il souhaitait des renseignements sur le projet de la rue des Bretons. Directement concerné par le projet de construction de Bâtir et Loger il m'a déposé un courrier annexé au registre d'enquête. Il considère que la cession partielle de DP communal supprimant un endroit prisé par les habitants n'est pas

acceptable, que le bâtiment va réduire la vue actuelle de ce secteur, et que le trafic induit sera préjudiciable aux habitants.

**Analyse de l'observation.**

*Les remarques de M. FAURE, directement concerné par le projet (projet non justifié, suppression d'un espace vert convivial, perte de la vue alentour, trafic induit) recourent celles faites dans les observations précédentes, s'y référer. Au cours de nos deux entrevues les échanges avec M. FAURE ont été constructifs, il admet que l'enquête publique permettra de faire remonter correctement les observations formulées à la municipalité. Se rapporter à mes conclusions.*

**Observation n°4 de M. ORIOL Jacques :**

J'ai reçu M. ORIOL habitant La Tour-en-Jarez et souhaitant des informations sur l'objet de l'enquête publique. Il émet des réserves sur le projet de construction de la rue des Bretons car supprimant un lieu convivial (terrain de boules actuel). Il pose des questions sur la justification par la municipalité création de logements supplémentaires et des motivations à l'origine, sur l'utilité d'une salle intergénérationnelle et de son fonctionnement dans ce secteur, sur peut-être la possibilité de créer une micro-crèche dans des locaux existants disponibles et sur le problème du trafic induit par ce projet.

**Analyse de l'observation.**

*La suppression d'un lieu convivial (terrain de boules existant) et le problème du trafic induit par le projet sont à nouveau justement évoqués. La création de nouveaux logements, d'une salle intergénérationnelle et d'une micro-crèche peuvent être contestées sous condition d'apporter des éléments tangibles. Des réponses m'ont été données au cours de la réunion en mairie du 3 mars et sont intégrées dans mes conclusions ».*

**Observation n°5 de Mme YOUVARLAKIS Brigitte :**

J'ai reçu Mme YOUVARLAKIS habitant rue des Bretons, donc directement concernée par le projet de construction de Bâtir et Loger. Toute information lui a été donnée à partir du dossier d'enquête. Elle émet des réserves sur le projet (atteinte au caractère du site, espace de rencontre existant à maintenir, circulation et nuisances induites, justifications d'un tel projet par la municipalité) et doit me faire parvenir un courrier.

Son courrier du 9 mars 2021 m'a été transmis et est annexé au registre d'enquête. Il reprend les thèmes évoqués oralement par Mme YOUVARLAKIS, à savoir que concernant le projet du bâtiment rue des Bretons faire disparaître l'espace vert serait antisocial et anti-écologique, que la création de logements pour personnes âgées n'est pas cohérente dans ce secteur, qu'ajouter une salle de réunion à celles existantes est discutable. M. et Mme YOUVARLAKIS conclut ainsi « Ce projet est-il indispensable ? N'existe-t-il pas d'autre endroit adapté à cet effet ».

**Analyse de l'observation.**

*Je note que Mme YOUVARLAKIS est directement concernée par le projet, qu'elle reprend les thèmes souvent évoqués dans les observations précédentes et sur lesquels j'ai fait une analyse (s'y reporter). Je dois préciser que l'entretien avec Mme YOUVARLAKIS a permis un échange sur l'objet de l'enquête et que j'ai pu lui donner des renseignements relatifs au projet. J'ajouterai un commentaire sur la fin de l'observation, difficile de dire si ce projet est, ou non, indispensable, d'autant qu'une évolution est prévisible. Quant à la question de savoir si un autre endroit est possible elle se trouve très liée au fait de la proximité de leur résidence. Se reporter à mes conclusions.*

**Observation n°6 de M. MACRIDI Alain :**

Habitant la commune M. MACRIDI souhaitait des précisions sur le projet de la rue des Bretons. Il émet une forte réserve sur la suppression d'un espace de vie communale liée à la réalisation du bâtiment intergénérationnel.

**Analyse de l'observation.**

*« L'entretien avec M. MACRIDI m'a permis de lui donner toute précision sur les deux objets de l'enquête publique, la suppression d'un espace de vie communal est à nouveau évoquée. La municipalité s'oriente sur la création d'un nouvel espace en-dessous de l'actuel terrain de boules, se référer à mes conclusions-avis intégrant ce sujet ».*

**Observation n°7 de M. et Mme MARGNAC Gérard.**

J'ai reçu M. et Mme MARGNAC, directement concernés par le projet, au cours de la deuxième permanence en mairie. Tout renseignement leur a été donné. Habitant dans le secteur le projet est pour eux une aberration. Ils reprennent des thèmes évoqués dans les observations précédentes (suppression du panorama à 180°, logements pour personnes âgées inadaptés au secteur, augmentation des nuisances sonores déjà importantes, impact sur le milieu naturel).

**Analyse de l'observation.**

*L'entretien en mairie a permis aux propriétaires de s'exprimer et toute information utile leur a été donnée. Se référer aux analyses des observations précédentes pour les points communs. Il s'avère que le projet impacte leurs habitudes de vie, leurs remarques sont fondées et exprimées avec retenue et compréhension. J'ai pu leur donner des précisions sur la suite de l'enquête publique, à savoir la décision de la municipalité au vu des observations exprimées par les habitants au cours de l'enquête publique et de mes conclusions personnelles et motivées.*

**Observation n°8 de M. MAY Jean.**

J'ai reçu M. MAY au cours de la deuxième permanence en mairie. Entretien intéressant émanant d'une personne née dans la commune et résidant dans une maison individuelle depuis 1974. Objectivement M. MAY n'est pas défavorable au projet de des Bretons mais il regrette la suppression d'un espace de vie dans ce secteur du centre bourg.

**Analyse de l'observation.**

*A nouveau évocation du problème de la suppression du terrain de boules-espace de vie de la part d'un « ancien » de la commune et qui de ce fait a peut-être encore plus de « poids ». Se référer aux analyses précédentes sur ce sujet.*

**Observation n°9 de M. et Mme VIGNE Olivier.**

J'ai reçu au cours de la deuxième permanence M. VIGNE qui m'a remis un courrier annexé au registre. Habitant la commune depuis plus de trente ans il fait le constat de l'évolution progressive du village devenant de plus en plus « construit » (lotissements et centre bourg de plus en plus bétonné). Le courrier très bien structuré reprend de façon objective les thèmes habituels, à savoir : encore du béton au centre du village, suppression d'un lieu de rencontre et de vie apaisant, engorgement routier, insécurité pour les écoliers, aucune disponibilité pour les personnes âgées de se déplacer facilement vu la topographie des lieux, nouvelle salle polyvalente nécessaire ?

### **Analyse de l'observation.**

*J'engage la municipalité à prendre particulièrement connaissance de ce courrier, synthèse de l'ensemble des observations recueillies que je trouve constructives et positives. Je ne peux qu'approuver la fin du courrier insistant sur un manque de réflexion collective du projet, je cite : « une consultation claire avec réunion d'information pour tous les villageois pourrait être organisée par la mairie ». Se reporter à mes analyses précédentes des thèmes évoqués et à mes conclusions.*

### **Observation n°10 de Mme COLLARD Danielle.**

J'ai reçu Mme COLLARD au cours de la deuxième permanence. Elle dénonce une défiguration du village, la suppression d'un espace de vie et un « bétonnage » excessif.

#### **Analyse de l'observation.**

*Entretien constructif avec Mme COLLARD, remarques bien sûr recevables de la part d'une habitante concernée. Se référer aux analyses précédentes déjà faites.*

### **Observation n°11 de M. et Mme LAURENSEN Gilles.**

J'ai reçu Mme LAURENSEN au cours de la deuxième permanence. Un courrier m'a été remis (annexé au registre) reprenant les remarques faites par les autres habitants. Il s'avère que la suppression d'un espace est pour elle l'élément « déclenchant ».

#### **Analyse de l'observation.**

*Ensemble des remarques pour lesquelles je me suis prononcé précédemment (s'y référer). A retenir particulièrement une phrase du courrier, je cite : « il ne reste que peu d'espaces vert au centre du village permettant un espace de respiration ».*

### **Observation n°12 de M. MAY Gérard.**

J'ai reçu M. MAY au cours de la deuxième permanence, échanges intéressants recoupant les remarques habituelles si je puis dire. M. MAY évoque une possibilité, à savoir de réaliser la partie crèche-salle de réunion sur les cours actuelles de récréation de l'école existante, bâtiment en terrasse sur laquelle de nouvelles cours de récréation seraient créés.

#### **Analyse de l'observation.**

*Se référer à mes analyses précédentes pour les thèmes habituels. Concernant sa proposition, recevable certes mais pour laquelle je manque de « recul » et de connaissances techniques, je laisse le soin à la municipalité d'en prendre connaissance et de l'analyser.*

### **Observation N°13 de M. et Mme FAURE Michel.**

J'ai reçu M. FAURE au cours de la deuxième permanence, il m'a remis un courrier annexé au registre d'enquête. Voir l'observation n°3 relative au passage de M. FAURE au cours de la première permanence. Le courrier reprend les thèmes évoqués dans l'observation n°3.

#### **Analyse de l'observation.**

*Se reporter à l'observation n°3 bien sûr. Je soulignerai juste que j'ai apprécié les deux passages de M. FAURE, propos mesurés de sa part, bien que concernés directement par le projet (habitant une maison individuelle 2, rue des Bretons) et constructifs. A retenir particulièrement une phrase de sa lettre, je cite : « le projet se situe sur le Domaine Public, un des rares espaces verts restant dans notre commune, utilisé comme aire de jeux, de rencontres amicales (fête des voisins) et certaines manifestations annuelles ».*

#### **Observation n°14 de M. SAMUEL Guillaume.**

J'ai reçu M. SAMUEL Guillaume désirant acquérir une partie de l'espace vert, Allée des Buis, limitant sa propriété pour agrandir son jardin. Il habite une maison individuelle construite dans un lot de lotissement ancien dont les voies de desserte et espaces verts sont intégrés au Domaine Public (DP) communal. Il s'agit donc d'une cession partielle du DP communal.

##### **Analyse de l'observation.**

*La municipalité a décidé d'intégrer la demande dans l'enquête publique comportant également la cession de DP partielle de la rue des Bretons. Demande recevable. Je me suis rendu sur place par deux fois, considérant que l'amputation d'une partie de l'espace vert (dont l'emprise sera à définir) va modifier l'aspect actuel je voulais pouvoir juger de l'impact réel. Je pense par ailleurs qu'une cession partielle de DP communal peut faire jurisprudence à l'avenir. M. SAMUEL m'a expliqué ses motivations, il semble conscient des notions environnementales et souhaite respecter l'aspect initial de l'espace vert. Voir mes conclusions sur cette demande.*

#### **Observation n°15 de Mme MICHALAK Chantal.**

J'ai reçu Mme MICHALAK, habitant 3 chemin de Colombier, à proximité du projet de la rue des Bretons, donc directement concernée. Elle aurait souhaité une réflexion d'aménagement global avec concertation. Elle considère que le report du terrain de boules envisagé plus bas va générer des nuisances fortes de par l'enclavement réel, admet le principe d'une micro-crèche, mais pas sur un espace vert existant et considère qu'une étude de fond s'impose au sujet de logements pour personnes âgées. Tout en déplorant la suppression d'un espace de vie communal elle s'inquiète de la circulation induite par le projet.

##### **Analyse de l'observation.**

*Mme MICHALAK reprend des thèmes déjà évoqués pour lesquels j'ai fait une analyse, s'y référer. Par contre notre entretien a permis d'aborder le fait qu'elle est directement concernée par le projet, on voit de ce fait les choses sous un angle particulier. A noter par ailleurs l'évocation de l'absence de réflexion d'aménagement global et de concertation dont je suis conscient et que j'aborde dans mes conclusions.*

#### **Observations formulées par 13 lettres déposées en mairie.**

Ces courriers ont été numérotés et classés dans l'ordre alphabétique par mes soins (numérotés de 16 à 28). J'en ai pris connaissance avec beaucoup d'attention. Ils sont annexés au registre d'enquête. Un seul courrier (n° 28) ne comporte aucun nom d'expéditeur, les autres comportent le nom des auteurs, le plus souvent leurs adresses et les dates de réception par la mairie.

##### **Analyse des observations formulées dans ces courriers.**

*J'engage la municipalité à prendre connaissance de ces courriers témoignant de l'implication d'habitants dans la vie communale et sensibilisés par leur cadre de vie. Sauf pour quelques cas particuliers je juge inutile de citer les auteurs du fait que les observations sont généralement répétitives et qu'elles recoupent celles, déjà analysées par mes soins antérieurement, dans ce chapitre 3.*

*Il s'avère que le point le plus litigieux, en tous cas le plus contesté, est la suppression du seul espace vert du village dont le jeu de boules convivial et ombragé. L'évocation de l'inadaptation de logements pour personnes âgées, des problèmes de circulation et de*

*stationnement, des conséquences de la création d'une micro-crèche interférant sur les emplois d'assistance maternelle, de l'utilité ou pas d'une nouvelle salle polyvalente, sont à rapprocher des observations n°1 à n°15 précédemment analysées.*

*Je me permets de citer le courrier n°17 de Mme Delphine BOUDARD demeurant 1, chemin du Colombier, donc directement concernée par « l'impact » du projet. Les deux restrictions présentées, augmentation de la circulation et diminution globale des espaces de loisirs (avec les inconvénients qui en découleront) doivent interpeler à mon sens la municipalité.*

*Je note que le courrier n°20 de M. et Mme Henry DUPOIZAT fait une bonne synthèse des remarques revenant régulièrement dans les courriers.*

*Je note également les avis émanant des copropriétaires de l'immeuble « Le Colombier » recoupant également les remarques exprimées dans le cadre de l'enquête.*

*Dernier point important et souvent évoqué : le manque de concertation avec la population en amont de l'enquête associé à une certaine précipitation dans l'enchaînement des décisions jusqu'ici, ce dont je suis conscient et que je regrette. Je dois préciser que l'enquête publique intervient toujours en aval du processus, d'une façon générale quand l'enquête publique est lancée c'est déjà un peu tard.*

Mes conclusions personnelles et motivées figurent au chapitre 4 annexé séparément au présent rapport (pages 15 à 19).

Fait le 19 mars 2021.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.

Département de la Loire

**Commune de La Tour-en-Jarez**

Enquête publique

<p> <b>2 CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE POUR DEUX PROJETS DE CESSION PARTIELLE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (DP)</b></p>
--

**4-Conclusions motivées sur le projet.**

**Dossier Mairie.**

**Enquête publique réalisée du 24 février au vendredi 12 mars 2021.**

**(suivant Arrêté Municipal n°11-2021 du 10 février 2021)**

**Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT (liste d'aptitude de la Loire).**

**Destinataire : Monsieur le Maire de la commune de La Tour-en-Jarez**

**Pages 15 à 19.**

#### 4-CONCLUSIONS ET AVIS.

La commune de La Tour-en-Jarez a décidé de suivre une procédure, dite d'enquête publique, pour la cession d'espaces publics, visant à informer les riverains concernés, et recueillir leurs éventuelles observations ou opposition.

L'enquête publique dont j'ai été chargé est relative à la demande de cession partielle du Domaine Public concernant deux cas indépendants l'un de l'autre, à savoir :

- Une partie d'espace vert non cadastré d'un lotissement Allée des Buis ;
- L'emprise d'un jeu de boules non cadastrée situé rue des Bretons, à côté de l'Ecole jouxtant le bâtiment de la Mairie.

Je dois rappeler qu'il s'agit d'une enquête relevant du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) traitant d'une procédure qui ne **relève ni du Code de l'environnement, ni de l'expropriation**. Dans cette optique, la procédure des ex-enquêtes de commodo et incommodo ainsi que celle des enquêtes « innommées » relèvent explicitement ou implicitement du CRPA.

Son objet, comme pour les enquêtes relevant du Code de l'environnement est : *« d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative Les observations ou propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision (article L.134-2 du CRPA).*

Nous ne sommes pas dans le cas d'une opération portant atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par une voie rendant obligatoire la tenue d'une enquête publique. Le Maire de la commune a ses raisons pour organiser une enquête et il est difficile de lui reprocher de souhaiter la participation du public, et l'avis indépendant d'un commissaire enquêteur. J'approuve sa décision, logique dans la continuité d'une certaine prise en compte, que j'ai constaté, des remarques des habitants particulièrement sur le projet de construction de Bâtir et Loger rue des Bretons. Par contre le Maire se trouve soumis, de ce fait, aux règles imposées par la procédure d'enquête telle qu'elle est prévue au CRPA régissant ce type d'enquête.

Je précise que les cessions de biens relevant du Domaine Public des collectivités territoriales sont normalement illégales, le DP étant inaliénable et imprescriptible. Toutefois, le code général de la propriété des personnes publiques, dans un souci de simplification de la gestion des biens publics a prévu une dérogation à ce principe. Les cessions des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales relèvent du droit commun, ces biens étant aliénables et prescriptibles.

L'origine du DP est due au fait que le cadastre Français est de type fiscal et non pas juridique. Le Domaine Public (DP) est la partie non cadastrée du territoire (abusivement appelée DP). Lors de l'établissement des plans cadastraux des biens du DP peuvent être cadastrés. La parcellisation ciblée et ponctuelle, dans le temps, du DP non cadastré, en vue d'une opération de cession est toujours possible.

Pour rappel le déclassement et la désaffectation, deux notions qui peuvent paraître similaires, sont deux conditions nécessaires et cumulatives avant la cession d'un bien qui relevait du DP. L'affectation à l'utilité publique signifiait inaliénabilité, la fin de l'affectation signifiant la fin de la nécessité de protection entraîne la fin de la règle d'inaliénabilité permettant de déclasser et céder le bien.



**Concernant la demande de cession partielle de Domaine Public (DP) de l'espace vert, Allée des Buis, du lotissement :**

Je me suis rendu sur place accompagné de M. BASSON, et de M. ALLIRAND. J'ai pris la peine au cours de la période d'enquête de faire seul un parcours de l'ensemble du lotissement. J'ai pu constater que le lotissement se caractérisait par une logique dans sa conception respectant un équilibre entre la surface des lots, les largeurs de voiries et le nombre d'espaces verts, ce qui n'est malheureusement plus le cas dans bon nombre de lotissements actuels (on le déplore et on en connaît les raisons). L'espace vert concerné, entretenu et arboré, s'intègre entre deux parcelles bâties et un parking longeant la voirie montante. Je me pose la question de savoir si le détachement d'une partie de cet espace vert va, ou non, impacter défavorablement l'aspect actuel puisque impliquant une clôture, voir une haie, le long du lot 9B, un décroché par rapport au lot 10B et en tous cas une réduction du dit espace vert. Je considère, bien que l'espace vert soit dans le Domaine Public communal, que les propriétaires du lotissement ne sont pas exonérés du respect du règlement applicable, le cas échéant, depuis sa création. Ce sont deux remarques que je trouve fondées et qui peuvent interpeler le conseil municipal dans sa prise de décision. J'ajoute que l'effet « jurisprudence » est peut-être à prendre en compte dans le cas de demandes du même type par d'autres propriétaires. J'engage la municipalité à débattre sur ces observations de ma part.

Lors d'une enquête du même type, un cas de cession partiel d'espace vert, allée des chênes, a été soumis à enquête publique en 2020. Il s'agissait de régulariser une situation très particulière d'empiètement de construction sur l'emprise de l'espace vert en très forte pente, donc un cas très différent.

J'ai reçu M. SAMUEL en mairie au cours de la deuxième permanence (observation n°14). Je n'ai pas à me prononcer sur la motivation de M.SAMUEL qui souhaite agrandir la partie utilisée en jardin de sa propriété et je dois admettre que la demande du propriétaire peut être bien sûr recevable. Mes observations ne sont pas de nature à justifier de ma part un avis défavorable à cette demande (pas de raisons majeures pour m'y opposer), par **contre je formule un avis favorable avec recommandations liées aux remarques que j'ai exprimées.**

**Concernant la cession partielle de Domaine Public communal sur l'emprise actuelle du terrain de boules rue des Bretons attenant à la mairie-école :**

Je me suis rendu sur place accompagné de M. BASSON et de M. ALLIRAND. J'ai fait seul un parcours plus complet de l'ensemble de la zone, où se situe le terrain de boules, incluant la mairie, l'école, la salle des fêtes, des aires de jeux. Force est de constater qu'il s'agit d'une zone centre-bourg avec un bâti ancien assez dense ancien et partiellement pavillonnaire plus récent. Le projet de construction peut de ce fait s'intégrer assez logiquement sous condition du respect des règles d'urbanisme imposées par le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune.

J'ai pris connaissance du projet de construction d'un bâtiment intergénérationnel en partenariat avec Bâtir et Loger à l'emplacement de l'actuel terrain de boules dans le prolongement de l'école. Constitué de six appartements pour personnes âgées, d'une micro-crèche, d'une salle intergénérationnelle et des places de stationnement. Il s'agit d'un projet modifié tenant compte des remarques des riverains les plus proches. Je n'ai pas de remarques particulières à faire sur le projet en lui-même et note son approbation par le conseil municipal votée à 14 voix pour, 1 voix contre (15 conseillers présents) au cours de la réunion en session ordinaire du Conseil Municipal (délibération N° 02-01-2021). Je note par

contre la prise en compte, par modification du projet, de la municipalité des remarques des riverains concernant la hauteur du bâtiment de la première esquisse avec la problématique du choix de toiture classique ou en terrasse (avantages-inconvénients). Je note également l'option qu'une réduction de la hauteur du bâtiment alors que les règles du PLU applicable à la zone étaient initialement respectées.

Me référant aux observations du public (orales et courriers reçus) et à l'analyse que j'en ai faite j'admets que la suppression d'un espace de rencontre pour les habitants du quartier pose problème. Il s'avère que la municipalité en est consciente, au cours d'une réunion informelle en mairie le 3 mars 2021, à ma demande, (voir paragraphe 2-4 de mon rapport), ce sujet a été abordé. La municipalité propose l'aménagement d'un nouvel espace avec terrain de boules dans un terrain en contre-bas de la salle des fêtes, je note cette réponse comme positive.

Concernant les observations sur le caractère du site, particulièrement la vue « imprenable » Sud, Sud-Ouest, je me permets de tempérer les diverses qualifications émises ayant pu constater que si la vue est réelle son caractère exceptionnel est relatif car s'ouvrant sur un secteur de bâti dense d'habitations, d'immeubles, de bâtiments artisanaux et industriels. J'ai pu constater par ailleurs au cours de mon passage au-dessus des villas construites le long de la rue des Bretons, dans la zone concernée par le projet, que compte tenu de l'emprise du projet, de sa hauteur et de son volume l'impact sur le vue au loin, le trouble de jouissance et la dévalorisation du bâti doivent être relativisés en raison de la forte pente des terrains. Par contre j'admets que l'aggravation de la circulation induite et des problèmes de stationnement est indéniable, mais nous sommes dans le secteur mairie-école du centre-bourg et le projet prend en compte ce problème par la création de places de stationnements et une étude d'accès.

Il est évident qu'un maintien de la situation actuelle est préférable pour les propriétaires et habitants du secteur, néanmoins l'évolution de la zone du centre-bourg proposée par la municipalité me semble logique, acceptable, voir justifiée malgré les désagréments liés à toute évolution même très encadrée. Je tiens à préciser que les réponses données par les responsables du projet, au cours de l'enquête, sont de nature à rassurer les habitants du secteur.

Je dois également souligner que je regrette qu'une consultation avec réunion en mairie pour tous les villageois n'ait pas été organisée lors de l'élaboration du projet considérant qu'une réflexion constructive aurait été positive avant de se lancer peut-être un peu vite dans un tel projet, j'en veux pour preuve la forte participation du public.

Je précise également que je ne suis en aucun cas un expert et encore moins un conciliateur n'étant pas là pour trouver un terrain d'entente entre la municipalité et les habitants de la commune. Mon rôle est d'expliquer et de faire connaître le projet au public en étant parfaitement neutre et objectif dans mes relations avec le public. Je ne suis pas là pour défendre le projet ou pour m'en faire l'opposant. Je me devais de donner un avis personnel et motivé à la municipalité de La Tour en Jarez et au public, ce que j'ai fait à partir de toutes les observations et tous les échanges que j'ai pu avoir pendant le courant de l'enquête dont j'ai eu la charge. Mon temps d'intervention est d'autant plus délicat qu'il intervient à un stade où le projet est très avancé et construit, en somme une tâche noble mais très complexe, d'autant que j'ai dû donner ma propre analyse et mon propre avis personnel dans un temps très court.

Je me dois de saluer la qualité des relations qui se sont établies avec la municipalité et le public (les habitants de la commune), j'ai été à l'écoute et ai fait tous les efforts qui sont en mon pouvoir, mais j'en ai peu malheureusement, pour faire passer un certain nombre de message au Maire et à ses adjoints.

Je dois souligner, concernant le cas de la rue des Bretons, que l'enquête publique porte sur la cession partielle d'une partie du DP communal à l'emplacement du terrain de boules actuel, et non pas sur le projet de construction de Bâtir et Loger en lui-même, mais impossible bien sûr de dissocier les deux.

Dernière précision, l'enquête publique a pour but de permettre à la municipalité, au vu de mon rapport et de mes conclusions, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à la dite enquête dont la remise de mon rapport met un terme final devant aider la municipalité pour sa prise de décision.

Suite à l'enquête publique, conforme à la législation en vigueur, relatée dans mon rapport, et au vu de mon analyse du dossier et des observations du public **je donne un avis favorable avec une seule recommandation (celle de bien analyser mes avis formulés sur les diverses observations du public) à la cession partielle du domaine public communal non cadastré rue des Bretons permettant la réalisation du projet de construction d'un bâtiment intergénérationnel.**

Fait le 19 mars 2021.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.

