

# ENQUETE PUBLIQUE

Réalisée sur le territoire de la commune de :

**SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES (HAUTE-GARONNE)**

**DU 20 MARS 2024 AU 05 AVRIL 2024**

Porteur de projet : Mairie de Sainte-Foy-de-Peyrolières (31470)

**OBJET : DECLASSEMENT d'une partie du domaine public routier et d'une partie du domaine public non routier (parking et partie d'un cheminement piétonnier).**



**II- CONCLUSIONS et AVIS**

**DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Jean-Claude LONJOU**

## Table des matières

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS.....	3
Préambule .....	3
1- Objet de l'enquête .....	3
2- Appréciation générale sur le déroulement de l'enquête .....	6
2-1 La publicité de l'enquête .....	6
2-2 Le dossier d'enquête.....	6
2-3 Le déroulement de l'enquête.....	7
3- Analyse des observations .....	8
4- Analyse du projet et information des habitants .....	9
5- Avis motivé sur le projet de déclassement .....	12

## DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

### Préambule

Je soussigné, Jean-Claude LONJOU, commissaire-enquêteur, désigné par arrêté de Monsieur François VIVES, Maire de la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières 31 470 (n° 18/2024 en date du 28 février 2024) précise :

L'enquête publique concernant le projet susvisé est diligentée en application des textes réglementaires applicables en la matière tels qu'ils sont rappelés en visas de l'arrêté municipal qui la prescrit et l'organise, à savoir : le code général des collectivités territoriales, le code de la voirie routière et son article L 141-3 et ses articles R 141-4 à R 141-10, le code des relations entre le public et l'administration et ses articles L- 134-1, 134-2 et les articles R 134-3 et suivants, enfin le code général de la propriété des personnes publiques via ses articles L 2111-1 et son article L 2141-2 qui prévoit un déclassement par anticipation à la désaffectation.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté sus visé et aux modalités prévues par le code des relations entre le public et l'administration, j'ai rédigé mon rapport d'enquête correspondant.

Ce premier document m'a permis de relater le cadre général de l'enquête, la préparation et l'organisation de l'enquête, les conditions et le déroulement de l'enquête et de procéder à l'analyse des observations recueillies et d'apprécier le niveau d'information et de participation du public.

Dans ce deuxième document, après avoir donné mon appréciation sur le projet et sur le déroulement de l'enquête, au regard de l'analyse du projet et des observations formulées par le public, je formulerai mes conclusions et j'émettrai mon avis motivé sur le projet de déclassement présenté à l'enquête publique par la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

### 1- Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête prescrite par l'arrêté municipal n° 18/2024 en date du 28 février 2024 est le suivant : « Déclassement d'une partie du domaine public routier et d'une partie du domaine public non routier » et son article 1 vient préciser que l'enquête publique est relative « au projet de déclassement d'une partie du cheminement piétonnier qui relie l'allée des Platanes à l'avenue du 8 mai 1945 et du parking anciennement dédié à l'école élémentaire. »

Lorsqu'il s'agit d'un déclassement d'une voirie communale et que ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit, en vertu de l'article L. 143-3 du code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le conseil municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête jusqu'à sa clôture est le Maire en vertu des articles L. 141-3 du code de la voirie routière et R.134-5 et R.134-10 du code des relations entre le public et l'administration.

La notice explicative fournie au dossier de l'enquête vient présenter le fait générateur à ces déclassements qui réside dans un projet de création sur les terrains libérés par le déplacement du groupe scolaire, à l'arrière de la mairie, de « maisons partagées ». Il s'agit de la construction de logements de type « habitat inclusif » pour des personnes âgées en perte d'autonomie.

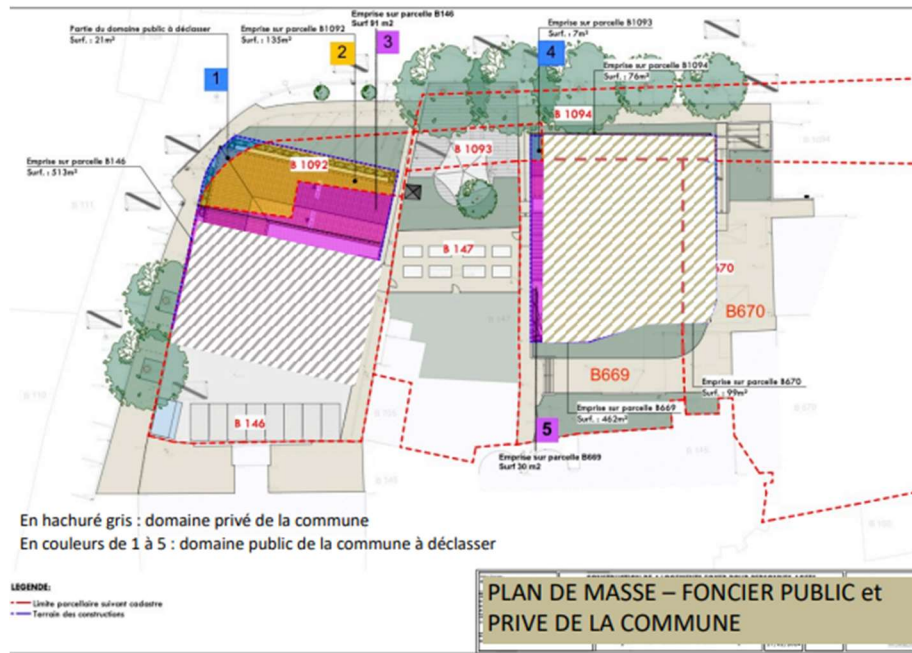
La Commune se propose de céder à titre onéreux une partie du foncier ainsi libéré par le départ du groupe scolaire et d'en conserver une partie pour créer un espace vert aménagé en square constituant un îlot de fraîcheur au centre-bourg.



Le conseil municipal a délibéré en ce sens le 6 juin 2023 et le 27 février 2024, en faveur de la cession des terrains nécessaires à la construction de 18 logements au bénéfice de l'OPH31, organisme public de logement social.

A ce jour, l'aire de stationnement composée de 8 places est toujours ouverte à l'usage du public et se trouve pour une partie de sa surface concernée par le projet de cession, ainsi qu'une partie de la largeur du cheminement piétonnier traversant au milieu de cet îlot, reliant la rue principale du 8 mai 1945 (entre la Mairie et l'Eglise) à l'allée des Platanes.

Le document figurant dans la notice permet de visualiser les parties de parcelles faisant l'objet de la demande de déclassement (couleurs : bleus, jaune et mauve).



La surface totale à déclasser représente 284 m<sup>2</sup>.

PARCELLES CADASTRE	SURFACE de PARCELLE en m <sup>2</sup>	SURFACE de VENTE OPH31 en m <sup>2</sup>	SURFACE à DECLASSER en m <sup>2</sup>	OBJET	SURFACE restante COMMUNE en m <sup>2</sup>
B 146	1639	422	91	parking	1126
B 669	800	432	30	Chemin piéton	338
B 670	1550	99			1451
B 1094	1343	76			1267
B 1092	218		135	parking	83
B 1093	98		7	Chemin piéton	91
Domaine public	/		21		/
<b>TOTAL</b>	<b>5648</b>	<b>1029</b>	<b>263 + 21 = 284</b>		<b>4356</b>
En %		18,22%	4,66%		77,1%

## 2- Appréciation générale sur le déroulement de l'enquête

La présente enquête a été prescrite par Monsieur le Maire de Sainte-Foy-de-Peyrolières par l'arrêté municipal n° 18-2024 du 28 février 2024, en exécution de la délibération n°09/2024 du 27 février 2024, ayant approuvé le lancement de la procédure de déclassement par enquête publique concernant le site délaissé par le départ du groupe scolaire Jules Ferry.

Par cet arrêté, j'ai été désigné pour diligenter cette enquête qui s'est déroulée du **mercredi 20 mars 2024 à 8h30 au vendredi 5 avril 2024 à 17h00**, soit pendant **17 jours consécutifs**.

### 2-1 La publicité de l'enquête

Les formalités légales et réglementaires de publicité prévues à l'arrêté municipal ont été exécutées par la Mairie à savoir :

- Insertions légales dans 2 journaux diffusés dans le département (15 jours avant l'ouverture et 8 jours après), soit le jeudi 29 février 2024 et le jeudi 28 mars 2024,
- Insertion de l'avis d'enquête sur le site internet de la ville,
- Affichage à l'extérieur de la mairie et sur 3 panneaux d'information municipaux (La Salvetat, les Nozes, le Parayre),
- Insertion sur panneau lumineux municipal et sur dispositif « pocket »,
- Mise en ligne du dossier d'enquête complet sur le site internet de la mairie dès la première insertion dans la presse de l'avis d'enquête.

**Avis du commissaire-enquêteur sur le niveau de publicité de l'enquête :**

**Ainsi largement organisée, elle était parfaitement adaptée et suffisante pour assurer la publicité de l'enquête et l'information du public.**

### 2-2 Le dossier d'enquête

J'ai indiqué dans le rapport (partie I) qu'après avoir été contacté par la mairie de Sainte Foy de Peyrolières pour accepter le portage de cette enquête publique, j'ai eu plusieurs échanges avec la première adjointe au Maire, Madame PORTE, pendant la phase préparatoire de l'enquête, qui m'a transmis par courrier électronique un projet de dossier à soumettre à l'enquête. J'ai organisé une réunion à la Mairie, le 26 février 2024, permettant de rencontrer Mme PORTE et le directeur des services M. Sacareau afin de compléter le dossier d'enquête permettant de porter à la connaissance du public le maximum d'éléments concourant à sa meilleure information. Ce fut également l'occasion de préciser les termes de l'arrêté de l'enquête et des modalités de sa publicité et de son organisation. Une visite des lieux a également eu lieu ce jour-là.

Le dossier d'enquête a donc comporté les pièces suivantes :

- Les pièces administratives : délibération du conseil municipal du 27 février 2024, arrêté municipal du 28 février 2024, avis d'enquêtes publiques parus dans les journaux d'annonces légales, l'avis d'enquête faisant l'objet d'affichage
- Le dossier technique composé :
- de la notice explicative détaillée établie sur 13 pages décrivant la commune, le projet d'habitat partagé, le rappel des communications aux habitants de ce projet depuis 2022,

le plan de situation, le plan parcellaire, les photographies des lieux, un plan de division parcellaire en vue de leur cession après déclassement à l'OPH31, représentant 284 m<sup>2</sup>.

- d'un extrait du PADD, du PLU révisé et un extrait du règlement graphique exposant l'identification de ce projet d'habitat à vocation sociale dans les documents d'urbanisme en vigueur
- d'une notice explicative du projet de la résidence partagée

L'ensemble de ces pièces ont été mises à disposition du public dès l'avis d'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site internet de la ville et en format papier à la mairie pendant toute la durée de l'enquête avec le registre d'enquête « papier ».

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier :**

**Les documents mis à la disposition du public étaient clairement présentés et complets et permettaient d'obtenir une connaissance précise du projet de déclassements et de ses motivations en ce qui concerne les lieux concernés, le projet de construction de 18 logements pour personnes en perte d'autonomie par un organisme à vocation sociale, de la compatibilité avec les documents de planification du territoire de la commune et de son centre-bourg.**

## 2-3 Le déroulement de l'enquête

L'arrêté prescrivant l'enquête prévoyait qu'elle se déroulerait du mercredi 20 février 2024 8h30 au vendredi 5 avril 2024, 17h00 soit pendant 17 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public en mairie et était consultable en ligne sur le site internet de la mairie (<https://sainte-foy-de-peyrolires.fr>).

L'arrêté prévoyait que le public pouvait consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête :

- par écrit sur le registre d'enquête ouvert à cet effet
- par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie ou par mail à l'adresse suivante ([enquetepublique1@sainte-foy-de-peyrolieres.fr](mailto:enquetepublique1@sainte-foy-de-peyrolieres.fr))

L'avis d'enquête reproduisait ces dispositions.

J'ai vérifié, en compagnie de Mme PORTE, sur place le 18 mars 2024, que toutes les mesures de publicité étaient bien en place et convenu du lieu où le dossier d'enquête était mis à disposition du public. Il a été réservé un espace au rez-de-chaussée de la mairie, à proximité immédiate du service urbanisme et de la direction des services chargés de suivre l'organisation matérielle de cette enquête.

J'ai ouvert, côté et paraphé le registre d'enquête qui a été mis à disposition du public le mercredi 20 mars 2024 à 8h30, en ma présence.

J'ai tenu les deux permanences prévues à l'arrêté d'enquête dans les locaux du rez-de-chaussée de la mairie :

- le mercredi 20 mars 2024 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 5 avril 2024 de 14h00 à 17h00

Le vendredi 5 avril 2024 à 17h00, j'ai constaté la fin de l'enquête et je l'ai close, puis j'ai dressé le procès-verbal de clôture page 19 du registre d'enquête.

Une seule personne est venue me rencontrer lors du premier jour d'enquête et 10 observations me sont parvenues par courriels.

	Nombre de visites	Entretien avec le CE lors des permanences	Observations manuscrites sur le registre papier	Observations sur l'adresse mail dédiée	Courriers reçus directement à la mairie
Lors des permanences :					
20 mars 2024	1	1	0		
5 avril 2024	0	0	0		
Hors des permanences	0	0	0	10	0
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête :**

**L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Le projet de construction d'habitat inclusif ayant fait l'objet de nombreuses communications de la part de la municipalité, explique en partie le peu de participation en présentiel du public et du nombre de contributions.**

### 3- Analyse des observations

J'ai constaté la transmission de 10 contributions de la part du public, toutes remises sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

Les 10 contributions portaient sur le projet de construction des deux « maisons partagées » qui nécessitaient cette procédure de déclassement du domaine public routier et non routier de parties de parcelles appartenant à la commune.

A l'unanimité, les 10 contributions saluent le projet pour diverses raisons :

- Une réponse à la demande croissante de logements pour personnes âgées en perte d'autonomie
- Une adéquation à l'analyse des besoins sociaux pour une commune rurale, dans un contexte de vieillissement de la population
- Un positionnement très favorable dans le centre bourg, à proximité de la nouvelle maison de santé, des commerces, des équipements publics
- Un programme favorisant la sécurité grâce à une vie en communauté et un accompagnement professionnel.



Une seule observation a souligné la question de la perte des 8 places de parking qui fait en partie l'objet de la procédure de déclassement par anticipation, tout en considérant qu'elle n'aurait « aucun impact négatif pour l'accès aux services publics des habitants de la commune », dans la mesure où cette perte fait l'objet d'une mesure de compensation.

Cependant, s'agissant d'un élément qui méritait d'être mieux précisé, puisqu'il constituait l'objet principal de la procédure d'enquête publique, j'ai questionné la Commune sur sa position concernant cet aspect.

La réponse de M. le Maire vient confirmer la reconstitution des 8 places de stationnement à l'arrière de la mairie et le maintien du cheminement piétonnier entre l'avenue du 8 mai 1945 et l'allée des Platanes avec une légère diminution d'emprise. Ce cheminement sera conforté par d'autres maillages qui seront réalisés lors du réaménagement de l'espace public à l'arrière de l'hôtel de ville.

Il convient cependant de prendre en compte les flux induits par le fonctionnement des 18 nouveaux logements de la résidence inclusive, même si peu de personnel en poste est prévu dans la gestion de cet établissement.

L'analyse de la situation des stationnements Allée des Platanes fait apparaître un total de 62 places, dont 3 places pour PMR (personnes à mobilité réduite). Il convient également de souligner que l'usage de ces stationnements est fluctuant en fonction des heures d'ouverture au public de la mairie, de la nouvelle maison de santé et de l'église. Il est donc rare de constater une utilisation permanente des places de stationnement, d'autant qu'en élargissant le focus du stationnement sur un périmètre plus étendu de nombreuses places de stationnement ouvertes au public sont disponibles, ce qui est d'ailleurs un véritable atout pour le commerce de proximité et l'attractivité de ce centre bourg.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur cette thématique du stationnement et du cheminement piétons :**

**La capacité de stationnements ne sera que faiblement impactée par le projet de construction des 18 logements en habitat partagé qui ne génère qu'un besoin limité en matière de places de parking (occupants peu ou pas motorisés, personnel et visiteurs peu nombreux au même moment). Le nombre de stationnements disponibles actuels paraît largement suffisant à court et à moyen terme pour répondre aux besoins du centre bourg. Le cheminement piéton sera maintenu voire complété, ce qui est particulièrement important pour les habitants de ce quartier et les futurs résidents.**

## 4- Analyse du projet et information des habitants

Le projet de déclassement d'une partie du domaine public routier (aire de stationnements) et d'une partie du domaine public non routier (cheminement piétonnier) se trouve nécessité par le projet de cession à l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Garonne (OPH31) de terrains lui permettant de construire deux bâtiments composés chacun de 9 logements qui accueilleront des personnes en perte d'autonomie. La gestion de ces maisons partagées serait confiée à une association à but non lucratif ITO (domiciliée à Pibrac 31 820). Les communes voisines de

Bragayrac et de Saint-Thomas ont un projet similaire d'habitat inclusif, de plus en plus recherché compte tenu du vieillissement des populations dans le secteur rural.

La délibération du 27 février 2024 (n°09/2024) rappelle que lors du conseil du 6 juin 2023 (délibération 25-2023) il avait été présenté ce projet de maisons partagées avec l'OPH31 et l'association ITO et qu'il s'était prononcé favorablement au projet de cession des terrains nus de l'ancienne école élémentaire, et déclassés de fait du domaine public, à OPH31. Cependant, il convenait au préalable de déclasser les terrains encore affectés à l'usage du public, à savoir l'aire de stationnement et le cheminement piétonnier, d'où la nécessité de cette deuxième délibération.

Le dossier mis à l'enquête publique vient présenter les enjeux de cette opération de construction d'habitat partagé, à vocation sociale au centre-bourg.

Il est indiqué dans la note explicative que ce projet présente un triple intérêt :

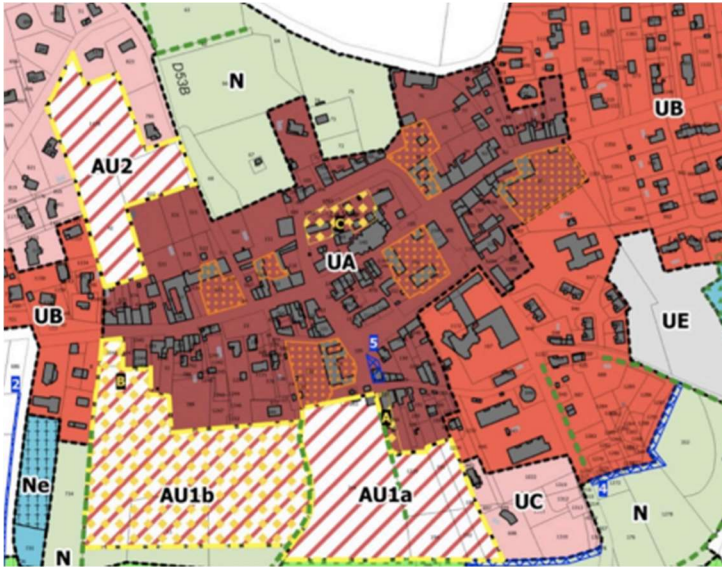
- *Répondre aux besoins des administrés âgés par l'habitat inclusif*
- *Travailler en synergie avec les communes avoisinantes*
- *Développer le logement social*

Ce projet répond par ailleurs aux objectifs que s'est fixée la collectivité lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, document approuvé récemment le 12 décembre 2022 et qui a fait l'objet réglementairement d'un processus de participation du public, avec concertation préalable et enquête publique.

Il convient, dans ce cadre, de souligner que l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'intitule « Placer la centralité villageoise au cœur du projet » et qu'il est expressément stipulé que ce rôle de centralité sera conforté avec *notamment* « la mise en place d'une opération de renouvellement urbain au niveau de l'ancien site de l'école ».

De manière plus précise, le règlement de présentation du PLU, livret 1C (1.1.3 Equilibre social de l'habitat) évoque un programme de réalisation minimum de 9 logements sociaux sur le site de l'ancienne école.

Enfin, le règlement graphique du PLU, repris ci-dessous, prévoit sur ce foncier classé en zone UA, un secteur dit servitude de mixité sociale (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).



Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme	
Numéro	Pourcentage du programme de logements ou nombre de logements affectés à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
A	Minimum de 3 logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation
B	Minimum de 30% de logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation
C	Minimum de 9 logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

**Ma position sur le projet qui sous-tend les déclassements est qu'il répond pleinement aux objectifs de planification urbaine et correspond à une attente en matière de logements et de politique sociale de la commune.**

Sur le plan de la communication et de l'information générale de la population sur ce projet, la commune a mis en place un dispositif de réunions publiques intitulé « Parlons-en » qui sont retracées sur le site internet de la ville.

Ce projet d'habitat inclusif a fait l'objet de 3 réunions publiques : le 2 décembre 2022, le 12 mai 2023 et le 29 septembre 2023 (affiche ci-dessous)



### **Avis du commissaire enquêteur sur le projet d'habitat inclusif :**

**Cet ensemble de moments d'échanges et de présentation sur le projet a constitué une information large et complète du projet aux habitants de la commune.**

## **5- Avis motivé sur le projet de déclassement**

Pour me forger une opinion et donner un avis circonstancié sur le projet de déclassement de parcelles à extraire du domaine public routier et non routier, situées allée des Platanes à Sainte-Foy-de-Peyrolières, j'ai étudié le dossier présenté à l'enquête et les observations déposées par le public.

Nourri par l'ensemble de ces apports et par ceux issus des réunions et rendez-vous de travail que j'ai pu avoir, l'avis global formulé ci-dessous a pris en considération l'ensemble des contributions recueillies au cours de l'enquête publique et réponses du porteur de projet.

Il s'appuie sur les constats relatés dans le rapport d'enquête figurant en première partie et sur les conclusions émises dans les chapitres ci-dessus.

Sur la base

- des articles L 141-3 du code de la voirie routière et ses articles R 141-4 à R 141-10,
- des articles L 134-1, L 134-2 du code des relations entre le public et l'administration et ses articles R134-3 et suivants
- des articles L 2111-1 et L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques

Après avoir vérifié que :

- le projet présenté à l'enquête publique respectait les règles que le Code de la voirie routière édicte pour un déclassement de voirie du domaine public
- que le dossier présenté à l'enquête publique était conforme dans sa composition aux exigences réglementaires et comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet mis à disposition du public
- que les règles d'affichage et de publicité ont été respectées
- que l'enquête publique s'est déroulée dans les termes fixés par la réglementation et conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°18/2024 du 28 février 2024

Après avoir mesuré que :

- que le projet de création de 18 logements en habitat inclusif pour personnes en perte d'autonomie correspond à un besoin pour une commune rurale dont le vieillissement de la population est avéré et confirmé par les recensements INSEE
- que ce projet d'habitat apparait comme un projet attendu, du moins pas contesté par la population

- que ce projet d'habitat s'inscrit totalement dans les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, confortant un projet de renouvellement urbain sur l'ancien site de l'école, intégré au Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 12 décembre 2022
- que ce projet s'intègre dans les objectifs de la loi « Bien Vieillir », adoptée le 27 mars 2024
- que ce projet, sous portage d'un organisme public de logement social (Office Public de l'Habitat 31), participe à l'effort de mixité sociale et correspond à la servitude portée sur le document graphique du PLU (Zone UA) au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- que ce projet n'impacte pas la capacité de stationnements nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et des commerces du centre-bourg,

**J'émet en conséquence un avis favorable, sans aucune réserve, au projet d'extraction et de déclassement du domaine public routier et non routier des parties de parcelles suivantes :**

Parcelles du cadastre	Surfaces parcelles (m <sup>2</sup> ) actuelles	Surfaces à déclasser (en m <sup>2</sup> )
Domaine public		21
B 1092	218	135
B 146	1 636	91
B 1093	98	7
B 669	800	30
<b>TOTAL à déclasser</b>		<b>284</b>

Tel que ce projet a été proposé à l'enquête publique.

Les présentes conclusions comportent 13 pages dactylographiées.

Fait le 12 avril 2024,

Le commissaire enquêteur



Jean-Claude LONJOU