

Département des Yvelines
Commune de la Celle-les-Bordes



ENQUÊTE PUBLIQUE

De lundi 12 février à 14h00 au lundi 26 février 2024 à 17h00

Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un
chemin communal en vue d'aliénation »



RAPPORT

Arrêté municipal de la commune de la Celle-les-Bordes
Lettre de désignation du commissaire enquêteur

N° 24/001 du 15/01/2024
Du 05/01/2024

Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur

18 mars 2024

RAPPORT - v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue
d'aliénation »

1/35

Table des matières

1.	CHAPITRE I – GENERALITES	3
.1.1	Contexte administratif et juridique de l'enquête.....	3
.1.2	Présentation de la Commune.....	4
.1.3	Objet de l'enquête publique	5
.1.3.1	Rappel de la procédure de déclassement du domaine public	6
.1.4	Présentation du projet de déclassement présenté par la commune	7
2.	CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
.2.1	Désignation du commissaire	9
.2.2	Lancement de l'enquête.....	9
.2.2.1	Contacts préliminaires et réunion d'initialisation.....	9
.2.2.2	Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux.....	12
.2.2.3	Visite de la Commune, contrôle dossier, publicité et affichage.....	12
.2.2.3.1	Visite du 04 janvier 2024 à 10h00	12
.2.2.3.2	Réunion et visite du 26/01/2024 à 10h00	12
.2.2.4	Mesures de publicité et d'information du public	14
.2.2.5	Composition du dossier soumis à enquête	15
.2.2.6	Contrôle avant démarrage de l'enquête	15
.2.2.7	Déroulement des permanences de l'enquête	15
.2.2.8	Incidents au cours de l'enquête	15
.2.2.9	Clôture de l'enquête	16
.2.2.10	Incident après la clôture de l'enquête	16
.2.2.11	Remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête	16
.2.2.12	Réponses de la maîtrise d'ouvrage	16
3.	CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS et des REPONSES de la MAÎTRISE D'OUVRAGE.17	
3.1.	Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage	17
3.2.	Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre	20
3.3.	Réponses de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse	21
4.	CHAPITRE IV – Appréciations du commissaire enquêteur.....	25
.4.1	Sur le choix de la procédure de déclassement et sur la soumission à enquête publique ...	25
.4.2	Sur l'élaboration de l'arrêté et la désignation du commissaire enquêteur	26
.4.3	Sur l'information du public	27
.4.4	Sur la composition du dossier mis à disposition du public	27
.4.5	Sur l'information des riverains.....	28
.4.6	Sur l'impact du déclassement du chemin communal.....	29
.4.7	Sur les observations exprimées par le public.....	29
.4.8	Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage.....	30
.4.9	Sur l'impact économique du projet.....	31
5.	CONCLUSIONS du commissaire enquêteur	34

1. CHAPITRE I – GENERALITES

.1.1 Contexte administratif et juridique de l'enquête

- Le Code de la Voirie Routière (CVR) et notamment l'article L.141-3 relatif au classement et déclassement de voirie qui précise que « ... Les délibérations concernant le classement ou le **déclassement** sont **dispensées d'enquête publique** préalable **sauf** lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie... » ;
- Le Code de la Voirie Routière (CVR), en particulier les articles R.141-4 à R.141-10, qui fixent les conditions de réalisation des enquêtes publiques relatives au déclassement des voiries ;
- Les dispositions du code des relations entre le public et l'administration, et notamment les articles R.134-3 à R.134-14 et L. 134-1 et 2, qui régissent l'organisation de l'enquête publique ;
- Le Code rural et de la pêche maritime, en particulier l'article L.161-3, qui précise que « **Tout chemin affecté à l'usage du public** est présumé, jusqu'à preuve du contraire, **appartenir à la commune** sur le territoire de laquelle il est situé. » ;
- La délibération du Conseil Municipal n° 2023018 du 23 novembre 2023 de la Commune de la Celle-les-Bordes qui **approuve le projet de « déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal dans le but de son aliénation »** et **décide le lancement de l'enquête publique** ;
- La liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour l'année 2024 dans le département des Yvelines ;
- Le courrier du 5 janvier 2024 de Monsieur le Maire de la Commune de la Celle-les-Bordes, adressé à M. Joseph ABIAD – commissaire enquêteur - lui confirmant sa demande de conduire la présente enquête publique, conformément à l'article R.141-4 du Code de la Voirie Routière (CVR) ;
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° 24/001 du 15 janvier 2024 de M. le Maire de la Commune de la Celle-les-Bordes ;
- L'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionnée à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

1.2 Présentation de la Commune

La Celle-les-Bordes

- **Région** Île-de-France
- **Département** des Yvelines (78)
- **Arrondissement** de Rambouillet

La Celle-les-Bordes est membre de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires et du Syndicat Mixte d'Elaboration et de Suivi du SCOT du Sud Yvelines (SMESSY), regroupant les Communautés de Communes « Contrée d'Ablis-Porte des Yvelines », et « des Étangs ».

La commune de La Celle-les-Bordes se situe dans le sud des Yvelines, à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris et au nord-est de Chartres, elle est équidistante d'une douzaine de kilomètres de 4 villes : Rambouillet, Limours, Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines. Elle compte une population d'environ 900 habitants (909 habitants en 2011 – population municipale (sans double compte) - source : INSEE) pour une superficie de 2 260 ha.



.1.3 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le « **Déclassement** dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal dans le but de son aliénation ». Le chemin communal concerné est situé entre les parcelles ZB0109 et ZB0110 :



1.3.1 Rappel de la procédure de déclassement du domaine public

Les voies communales, sont des voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles.

Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une **procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public**. Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la Commune de le gérer et notamment de l'aliéner.

Le Code de la voirie routière, en particulier **l'article L-141-3**, cadre et précise le rôle et la responsabilité de la Commune dans la conduite des projets de déclassement des voies communales. Ce **déclassement** du domaine public routier communal doit également faire en amont l'objet d'une **enquête publique**, comme le prévoit ce même article.

Article L141-3 - Version en vigueur du 14 juillet 2010 au 01 janvier 2016
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 242

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête prévu à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévu à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

.1.4 Présentation du projet de déclassement présenté par la commune

- La Commune de La Celle-les-Bordes, propriétaire des parcelles ZB0097, ZB0109 et ZB0130 situées rue du Bois des Gaules, a demandé à se rendre acquéreur du chemin communal situé entre les parcelles ZB0109 et ZB0110, étant donné que cette voie ne dessert que la parcelle ZB0130 faisant partie du domaine privé de la commune de La Celle-les-Bordes ;



- Ce déclassement ne deviendra toutefois définitif qu'après enquête publique définie par les articles R. 141-4 à R.141-9 du Code de la voirie routière (CVR) et délibération du Conseil municipal décidant le déclassement du chemin.
- Une fois ce chemin déclassé, il formera avec les parcelles ZB0097 et ZB0109 une entité foncière. Celle-ci fera ensuite l'objet d'une division en deux lots afin de permettre la construction de deux maisons.
- Le produit de ces cessions financera la part communale de la construction du restaurant scolaire.

- Ce déclassement ne provoque pas l'enclavement des parcelles ZB0067 et ZB0130, faisant partie du domaine privé de la commune, puisqu'elles restent accessibles par le CR7 dit Chemin du Bois des Gaules et par un passage sis entre les 57 et 59 rue du Bois des Gaules ;



RAPPORT - v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

7/35

AA

2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

.2.1 Désignation du commissaire

En conformité avec l'article R*141-7 du Code de la Voirie Routière, Monsieur le Maire de la Commune de la Celle-les-Bordes m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique portant sur le projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal dans le but de son aliénation » [cf. **annexes** A3 et A5].

Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. **annexe** A4].

.2.2 Lancement de l'enquête

.2.2.1 Contacts préliminaires et réunion d'initialisation

La réunion d'initialisation du 4 janvier 2024, a été décidée suite à la sollicitation de la Commune le 28/12/2023 et l'accord du commissaire enquêteur de conduire cette enquête publique [cf. **annexe** A3-1].

***** Compte-rendu de la réunion d'initialisation du 4 janvier 2024 *****

-----DEBUT-----

Réunion d'initialisation de l'enquête publique « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

*Cette réunion fait suite à la demande de M. le Maire du 28/12/2023 pour la conduite de cette enquête publique (cf. **annexe** A3-1)*

Siège de l'enquête : Mairie de la Celle-les-Bordes

5 Rue du Bois des Gaules, 78720 La Celle-les-Bordes

Téléphone : 01 34 85 22 28 - mairie@lacellelesbordes.fr

La mairie est ouverte au public aux horaires suivants :

LUNDI à VENDREDI de 14h00 à 17h30. SAMEDI de 10h00 à 12h00

Contacts :

Monsieur Serge QUÉRARD - Maire

Madame Joanie HUGUES - Adjointe administrative

Monsieur Marc BARLIER - Secrétaire de mairie

La réunion d'initialisation a eu lieu en présence de :

Monsieur Serge QUÉRARD - Maire

Madame Joanie HUGUES - Adjointe administrative

Monsieur Marc BARLIER - Secrétaire de mairie

□ Dates de début et de fin de l'enquête :**Début : LUNDI 12 FEVRIER 2024 - 14h00 - Fin : MARDI 27 FEVRIER 2024 - 17h00 - Durée de l'enquête : 15 jours**

Publication dans deux journaux **15 jours au moins avant le début de l'enquête** et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête dans la Commune, doit se faire **15 jours au moins avant le début de l'enquête** → fin impérative de toutes les actions de communication : le **MARDI 23 janvier 2024 au plus tard (affichage terminé et 1^{ère} publication** dans les journaux réalisée). La 2^{ème} publication doit avoir lieu dans les huit premiers jours de l'enquête.

□ Permanences :

P1 – LUNDI 12 FEVRIER de 14h00 à 17h00
P2 – SAMEDI 17 FEVRIER de 10h00 à 12h00
P3 – MARDI 27 FEVRIER de 14h00 à 17h00

□ Désignation du commissaire enquêteur : Attente de la lettre de mission de la part de Monsieur le Maire conformément au code de la voirie routière article R*141-4.

Hors réunion : un projet de lettre a été adressé à M. le Maire à l'issue de la réunion.

□ Points de contacts :

Les documents formels de l'enquête (courriers officiels, procès-verbal de synthèse, rapport et conclusions) seront adressés à Monsieur le Maire.

□ Arrêté municipal :

L'arrêté sera élaboré en concertation avec le commissaire enquêteur, en prenant en compte les dates de début et de fin de l'enquête, ainsi que celles des permanences.

Attente du projet d'arrêté pour annotation et validation par le commissaire enquêteur.

□ Modalités logistiques :

Les permanences auront lieu dans la salle du conseil municipal de la mairie de La Celle-les-Bordes.

□ Modalités de recueil des observations du public :

- Observations inscrites sur le registre lors et en dehors des permanences ;
- Observations par courriers adressés au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de La Celle-les-Bordes ;
- Observations par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : mairie@lacellelesbordes.fr

A la fin de chaque journée de l'enquête, clore la page concernée du registre papier et ouvrir une nouvelle pour le jour suivant.

Faire une copie quotidienne de toutes les observations. Le commissaire enquêteur souhaite avoir des scans périodiques des observations (inscrites sur le registre, reçues par courrier ou dématérialisées).

□ Dossier d'enquête mis à disposition du public :

DEUX exemplaires seront mis à disposition du public.

UN exemplaire papier à prévoir pour le commissaire enquêteur.

1. Page : liste des pièces avec le nombre des pages
2. Délibération du conseil municipal n° 2023018 du 23 novembre 2023 (approbation du projet de déclassement et décision de lancement de l'enquête publique)
3. Notice explicative du projet de déclassement
4. Plan de situation
5. Plan parcellaire
6. Arrêté municipal
7. Communication (illiwap, presse, affiches, parution sur le site internet de la commune)

Les deux premiers documents ont été adressés au commissaire enquêteur par courriel le 28/12/2023 (voir annexe).

Note explicative : La date de la délibération est à corriger → 23/11/2023 au lieu de 17/11/2023.

Le dossier de l'enquête sera mis en ligne sur le site web de la commune dès la pose des affiches et la publication dans la presse de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Le registre sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête.
Le dossier sera également paraphé par le commissaire enquêteur.

□ Visite de la ville, contrôle de l'affichage, contrôle du dossier et modalités logistiques :

Un rendez-vous de principe est souhaité le 24 janvier à 16h00. Les objectifs proposés par le commissaire enquêteur sont les suivants :

- Visite du chemin communal * ;
- Contrôle de la pose des affiches ;
- Vérification du dossier à mettre à disposition du public / salle des permanences / signature du registre et du dossier ;
- Vérification de la mise en ligne du dossier de l'enquête sur le site web de la commune et de l'opérabilité de la saisie dématérialisée des observations (adresse de messagerie dédiée) ;

* Visite du chemin communal : La visite a eu lieu à l'issue de la réunion.

□ Communication et information du public

- Affichage à la mairie et devant le chemin communal (pose impérative 15 jours au moins avant le début de l'enquête).
- Publication dans les deux journaux : Le Parisien et Toutes les Nouvelles édition Rambouillet (15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappel dans les huit premiers jours de l'enquête).
- Le commissaire enquêteur souhaite avoir les projets de l'avis d'affichage et du texte de publication dans les journaux avant d'engager la communication.

□ Clôture de l'enquête :

A l'issue de la dernière permanence, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le Maître d'Ouvrage remet le ou les registre(s) ainsi que les annexes attachées au(x) registre(s) au commissaire enquêteur conformément au code de la voirie routière article R*141-9.

□ Procès-verbal :

Le commissaire enquêteur adressera un procès-verbal de l'enquête dans les huit jours calendaires au plus tard suivant la date de fin de l'enquête.

□ Rapport et Conclusions :

Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai d'un mois le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées (conformément à l'article R*141-9 du code de la voirie routière).

□ Documents remis en séance au Commissaire enquêteur : Un registre

-----FIN-----

RAPPORT – v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

11/35

NOTA : En commun accord avec la Commune, le commissaire enquêteur a modifié la **date de fin** de l'enquête : le **LUNDI 26 FEVRIER 2024 - 17h00** au lieu de **MARDI 27 FEVRIER – 17h00**, ainsi que la date de la dernière permanence → P3 – **LUNDI 26 FEVRIER de 14h00 à 17h00**.

.2.2.2 Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux

Finalisation de l'arrêté entre le 6 et le 15 janvier 2024 sur la base de la version proposée par le commissaire enquêteur le 8 janvier 2024.

16/01/2024 : Réception de l'arrêté signé par Monsieur le Maire le 15 janvier 2024, ainsi que la version finale du texte de l'avis d'affichage et de publication dans la presse [cf. **annexes A5 et A6**].

.2.2.3 Visite de la Commune, contrôle dossier, publicité et affichage

.2.2.3.1 Visite du 04 janvier 2024 à 10h00

L'objectif était de situer l'emplacement du chemin communal. Cf. § 1.3.



Le chemin communal est peu visible entre les parcelles ZB0109 et ZB0110. Il n'existe pas de délimitation matérielle qui montre sa largeur. Car, pour accéder à la parcelle ZB0130, les promeneurs disposent de toute la largeur des parcelles ZB0097 et ZB0109.

Il est à noter que toutes les parcelles ZB0130, ZB0097 et ZB0109 sont des parcelles privées de la Commune de la Celle les Bordes.

.2.2.3.2 Réunion et visite du 26/01/2024 à 10h00

Cf. compte-rendu détaillé dans l'**annexe A19**.

Cette réunion/visite a permis de passer en revue les actions suivantes à réaliser ou déjà réalisées :

- Désignation du commissaire enquêteur et l'élaboration de l'arrêté municipal ;

RAPPORT – v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

- Elaboration de la version finale du texte de l'avis d'affichage et de publication dans la presse ;
- Revue de la composition du dossier à mettre à disposition du public ;
- Paraphe du dossier ;
- Remise du registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Mise en ligne du dossier et vérification de l'opérabilité de la saisie des observations par courriel mairie@lacleslesbordes.fr;

- Affichage et visite du chemin communal :
 - Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage à la bordure du chemin communal ainsi que devant la mairie et l'école (l'affichage devant l'école a eu lieu lors de la visite de contrôle).
 - En présence de M. le Maire, le commissaire enquêteur a pu vérifier la possibilité d'accès à la parcelle privée ZB0130 en empruntant le chemin dédié au public situé entre les parcelles ZB0142 et ZB0162.

- Communication :
 - Confirmation par la Commune des dates de parution dans le PARISIEN et les TOUTES NOUVELLES de Rambouillet : 1ère parution le 24/01/2024 et 2ème parution le 14/02/2024 ;
 - Mise à disposition du commissaire enquêteur des copies de l'arrêté, de l'avis d'affichage, de publication dans la presse et du courrier recommandé adressé aux propriétaires de la parcelle ZB0110 ;
 - Contrôle par le commissaire enquêteur de l'annonce de l'enquête sur le site Internet de la Commune ;

.2.2.4 Mesures de publicité et d'information du public

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l'enquête, ont respecté les réglementations en vigueur [Cf. **annexes** A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13] :

- Affichage dans des lieux visibles dans la commune, effectué avant l'expiration des 15 jours précédant le début de l'enquête et contrôlé par le commissaire enquêteur le 26/01/2024 [Cf. *photos des affichages dans l'annexe* A19].
-
- Parution dans « Toutes les Nouvelles de Rambouillet » 1^{ère} insertion le 24/01/2024 - 2^{ème} insertion le 14/02/2024 [Cf. **annexes** A6, A8 et A9].
-
- Parution dans le « Parisien » 1^{ère} insertion le 24/01/2024 - 2^{ème} insertion le 14/02/2024 [Cf. **annexes** A6, A10 et A11].
-
- Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site <http://www.lacellelesbordes.fr> [Cf. **annexe** A13-1] et d'une adresse de messagerie pour la réception des observations par courriel mairie@lacleslesbordes.fr
-
- Communication sur l'application **illiwap**, effectuée le 26 janvier 2024 [Cf. **annexe** A13-2].
-
- **Notification** le 20/01/2024 par envoi recommandé à la demande du commissaire enquêteur de l'arrêté et de la délibération du 23/11/2023 aux propriétaires de la parcelle ZB0110 (qui longe le chemin communal objet de l'enquête) [Cf. **annexe** A16].

Monsieur Serge QUÉRARD – Maire, Madame Joanie HUGUES - Adjointe administrative et Monsieur Marc BARLIER - Secrétaire de mairie, étaient totalement impliqués et disponibles pour cette enquête.

.2.2.5 Composition du dossier soumis à enquête

DEUX exemplaires seront mis à disposition du public.

- Sommaire : liste des pièces avec le nombre des pages
- Délibération du conseil municipal n° 2023018 du 23 novembre 2023 (approbation du projet de déclassement et décision de lancement de l'enquête publique), qui inclut :
 - o La notice explicative du projet de déclassement
 - o Le plan de situation
 - o Le plan parcellaire
 - o Origine de la propriété
- Arrêté municipal n° 24-001 du 15 janvier 2024
- Communication (cf. **annexes** A6 à A13-2)
- Echange avec le Tribunal Administratif de Versailles et désignation du commissaire enquêteur
- Notification

La Délibération du conseil municipal n° 2023018 du 23 novembre 2023 a été adressé par courriel au commissaire enquêteur en amont de l'enquête publique le 28 décembre 2023 [Cf. courriel dans l'**annexe** A3-1].

Le dossier de l'enquête a été paraphé lors de la réunion et visite de contrôle du 26 janvier 2024 ainsi que le registre (coté et paraphé). [Cf. compte-rendu dans l'**annexe** A19].

La mise en ligne sur le site web de la commune a été constaté par le commissaire enquêteur le 10 février 2024. [Cf. **annexe** A13-1].

.2.2.6 Contrôle avant démarrage de l'enquête

Les contrôles ont eu lieu le 26 janvier 2024 [Cf. compte-rendu dans l'**annexe** A19].

.2.2.7 Déroulement des permanences de l'enquête

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

- Lundi 12 février de 14h00 à 17h00
- Samedi 17 février de 10h00 à 12h00
- Lundi 26 février de 14h00 à 17h00

.2.2.8 Incidents au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors de l'enquête.



.2.2.9 Clôture de l'enquête

Suite à la dernière permanence du 26 février à 17h00, M. BARLIER – secrétaire de mairie, m'a confirmé n'avoir reçu aucune observation par courrier ou par courriel. J'ai procédé à la clôture de l'enquête en renseignant la page correspondante dans le registre. M. le Maire a pris acte de cette clôture et a remis formellement le dossier ainsi qu'une copie du registre au commissaire enquêteur.

.2.2.10 Incident après la clôture de l'enquête

Néant.

.2.2.11 Remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête

Le procès-verbal de synthèse a été adressé par courriel à M. le Maire le lendemain de la date de clôture de l'enquête le 26 février 2024 à 17h00.

La version définitive a été livrée le 28 février 2024 par courriel. [Cf. **annexe A14**].

.2.2.12 Réponses de la maîtrise d'ouvrage

[Cf. **annexe A15**].

Annexe A15-1 : Courriel de M. le Maire du 28/02/2024 à 14h36.

Annexe A15-2 : Courriel de M. le Maire du 14/03/2024 à 10h18. Ce courriel fait suite à la demande du commissaire enquêteur du 13/03/2024, d'une explication supplémentaire de l'impact de l'article UH6 du PLU.



3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS et des REPONSES de la MAÎTRISE D'OUVRAGE

3.1. Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation
12/02/2024	1 ^{ère} permanence	-----	Aucune visite	-----

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation
14/02/2024	2 personnes	Inscription sur le registre	Mention inscrite par l'adjointe administrative de la mairie « Deux personnes sont venues consulter le dossier sans laisser de remarques »	Consultation du dossier

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation
17/02/2024	2 ^{ème} permanence	-----	Aucune visite	-----

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
23/02/2024	M. BOISSAU	Inscription sur le registre	« Je pense que ça serait dommage de perdre l'accès à la forêt à ce niveau ; les deux parcelles nues offrent une largeur suffisante sans les 2 m de large de ce chemin »	Pour le maintien du chemin communal.	Il ne s'agit pas d'un accès à la forêt, mais à des parcelles privées de la commune.

RAPPORT

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
26/02/2024 3 ^{ème} permanence	M. François Xavier PERRIN 12 rue du Village La Celle les Bordes	Inscription sur le registre	« L'accès au Bois des Gaulles me semble utile par cette sente publique. Aussi, je suis opposé à l'annexion de ce chemin aux parcelles 109 et 97 pour des constructions futures. »	Pour le maintien du chemin communal.	Mêmes réponses que précédemment. Le Bois des Gaulles, propriété du Département se situe de l'autre côté du CR7.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
26/02/2024 3 ^{ème} permanence	M. Mario POLLA 38 rue du Bois des Gaulles La Celle les Bordes	Inscription sur le registre	« Avec des voisins, je pratique divers sports extérieurs (marche, VTT) et pour ce faire, nous souhaitons garder l'accès direct au bois des gaulles. »	Pour le maintien du chemin communal.	L'accès au Bois des Gaulles reste possible par son accès "historique" du CR7.

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
26/02/2024 3 ^{ème} permanence	M. et Mme Jean-Paul SACILOTO 28 rue du Bois des Gaulles La Celle les Bordes	Inscription sur le registre	« Nous souhaitons que le passage soit maintenu. »	Contre la suppression du chemin communal.	Commentaire oral de M. SACILOTO adressé à M. le Maire à l'issue de l'enquête : « C'est plus pratique pour promener le chien »

RAPPORT

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
26/02/2024 3 ^{ème} permanence	Mme MICHIELON 43 rue du Bois des Gaulles La Celle les Bordes	Inscription sur le registre	« Je souhaite que le chemin communal soit gardé»	Pour le maintien du chemin communal.	Réponse orale de Mme MICHIELON apportée à M. le Maire à l'issue de l'enquête : J'étais habitué
26/02/2024 3 ^{ème} permanence	M. Cyril DUBASSELAN 41 rue du Bois des Gaulles La Celle les Bordes	Inscription sur le registre	« Je souhaite que le chemin communal soit maintenu pour accès pompiers et le terrain en surface en friche soit non construit. »	Nature de la demande ou/et observation Pour le maintien du chemin communal. Aucune constructibilité sur les parcelles ZB0109 et ZB0097.	Réponse de la maîtrise d'ouvrage Lors de la délivrance du permis de lotir, les parcelles ZB0109 et ZB0097 constituaient un lot à bâtir qui a ensuite été cédé à la Commune par les aménageurs. La commission de sécurité n'a pas à l'époque évoqué un quelconque problème d'accès pompier nécessaire.



3.2. Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre

Sept observations ont été inscrites sur le registre et exprimées par 9 personnes, dont une observation pour consultation du dossier et les six autres pour le maintien du chemin communal. La mairie n'a reçu aucune observation par courrier ou par courriel.

14/02/2024 : Un couple s'est présenté pour consulter le dossier ;

23/02/2024 : Observation de M. BOISSAU qui souhaite le maintien du chemin ;

26/02/2024 : Dans les dernières minutes de la fin de l'enquête, M. François Xavier PERRIN qui habite au 12 rue du Village à la Celle les Bordes, demande le maintien du chemin. Suite à sa demande, le commissaire enquêteur lui a fait part de son étonnement qu'aucun habitant de la rue du Bois des Gaulles ou des rues avoisinantes du chemin ne s'est manifesté.

Après le départ de M. PERRIN et la réaction du commissaire enquêteur, 5 personnes se sont manifestées entre 16h30 et l'heure clôture de l'enquête à 17h00 pour exprimer leur souhait de maintenir le chemin communal.

Thématiques des observations :

- Une personne a demandé de préserver les parcelles ZB0097 et ZB0109, pour permettre l'accès pompiers en cas d'incendie de forêt du côté de la parcelle ZB0130 (espace EBC).
- Toutes les autres observations exprimées ne mettent pas en cause la volonté de la commune de vendre les parcelles ZB0097 et ZB0109, mais demandent le maintien du chemin communal.

3.3. Réponses de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

La maîtrise d'ouvrage a inséré ses réponses dans le texte du procès-verbal du commissaire enquêteur (annexe A14). Elles y figurent en **texte couleur rouge**.

Ce procès-verbal fait suite à la clôture de l'enquête publique le 26 février 2024 à 17h00.

Sept observations ont été inscrites sur le registre et exprimées par 9 personnes, dont une observation pour consultation du dossier et les six autres pour le maintien du chemin communal. La mairie n'a reçu aucune observation par courrier ou par courriel.

- Réponses souhaitées de la mairie aux observations exprimées (dans la colonne : Réponses de la maîtrise d'ouvrage) ;
- **Les réponses ont été apportées dans le document** (voir § 3.1)
- Quelles sont les raisons historiques de ce chemin communal quand le lotissement a été créé et quelles sont les raisons de la non-construction des parcelles ZB0097 et ZB0109 en même temps que les constructions avoisinantes ??
- **Je ne connais pas ces raisons, ce passage figurait dans le permis de lotir.**
- **Il y a eu une cession de ce lot à bâtir composé des parcelles ZB0097 et ZB0109 par l'aménageur à la Commune qui n'a pas souhaité construire de suite, car elle n'avait pas besoin de liquidités.**
- **Maintenant la Commune a besoin du produit de la vente de ces parcelles pour le financement du futur restaurant scolaire. Cela permet d'éviter un emprunt de l'ordre de 350.000€.**

- D'après le site geoportail.gouv.fr, la superficie des parcelles ZB0097 et ZB0109 est de 1200 m². Superficie identique à une majeure partie des parcelles avoisinantes et construites (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 161, 133). Une question a été posée par plus d'une personne : pourquoi supprimer ce chemin communal, car son impact en superficie reste minime (un rectangle de presque 46m de longueur sur 2m de largeur) et le maintien de ce chemin n'empêche pas l'édification de constructions sur les 1200 m² des parcelles ZB0097 et ZB0109 !!
- **Ce passage ne dessert que des parcelles privées dont la commune est propriétaire.**
- **Après la vente des deux futurs lots, une simple clôture aurait le même résultat.**
- **De plus, l'intégration de ce passage dans les deux lots permet l'accroissement des façades de ceux-ci et évite une impossibilité de diviser en deux lots dues à l'article UH6 du PLU.**
- Une personne a demandé de préserver les parcelles ZB0097 et ZB0109, pour permettre l'accès pompiers en cas d'incendie de forêt du côté de la parcelle ZB0130 (espace EBC). Comment ce risque est géré par la commune ?
- **Lors de la délivrance du permis de lotir, la commission de sécurité n'a pas à l'époque évoqué un quelconque problème d'accès pompier nécessaire. Il reste possible par le CR7.**

Courriel du 28/02/2024 à 18h26

Bonsoir Monsieur Abiad,

..

Le CR7 permet aux véhicules légers des pompiers d'accéder à la parcelle ZB0130 via la parcelle ZB0067 plus facilement que par le passage qui ne fait que 2 mètres de large et qui lui ne permet pas (une fois les constructions réalisées) le passage du moindre véhicule.

Mais la parcelle ZB0130 ne contient que de petits arbres, aucune construction et si un incendie se propageait dans une des habitations, les secours accèderaient bien évidemment à la propriété par la rue du Bois des Gaules où se situent les bornes incendies dont le bon fonctionnement est règlementairement vérifié.

RAPPORT – VI

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

22/35

RAPPORT

La Commune utilise régulièrement le CR7 avec ses engins agricoles.

...
Serge QUÉRARD - Maire

- Toutes les autres observations exprimées ne mettent pas en cause la volonté de la commune de vendre les parcelles ZB0097 et ZB0109, mais demandent seulement de maintenir le chemin communal qui date depuis des décennies.

La dernière permanence du 26 février 2024 a permis au commissaire enquêteur de recueillir des observations qui militent en totalité pour le **maintien** du chemin communal. Les personnes (sauf une) **n'ont pas mis en cause** l'objectif communal d'urbaniser les parcelles ZB0097 et ZB0109. La question du déclassement et sa **justification économique** méritent d'être revues et ré-analysées par la commune → Au vu des observations exprimées et du dossier du projet, le déclassement du chemin communal ne semble pas être à ce jour un prérequis pour la réalisation du projet immobilier sur les parcelles ZB0097 et ZB0109 totalisant 1200 m².

- **Je suis étonné de voir figurer dans la version n°2 du procès-verbal de synthèse la notion de « justification économique méritée d'être revue et ré-analysées par la commune » alors qu'aucune observation écrite ne mentionne cette notion de « justification économique ».**
- **Nous avons interrogé l'agence immobilière de Cernay-la-Ville afin d'évaluer le rapport de la vente de ces parcelles en version 1 lot et en version 2 lots.**
- **La réponse de l'agence a été : en version 1 lot 270.000€, en version 2 lots 170.000€ par lot, soit 340.000€.**
- **Sur ces bases, la préservation du bon état des finances communales et en restant dans l'esprit du ZAN et du futur SDRIF-E qui imposera à partir de juillet 2024 20 habitations à l'ha, la version 2 lots s'impose et a été retenue.**
- **Or l'article UH6 du PLU impose un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :**

RAPPORT – v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

23/35

ARTICLE UH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UH6-1 Règle générale

Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 mètres. Une clôture doit rétablir l'alignement.

- **Cet article, en l'état, rend inconstructible des lots issus d'une division de l'ensemble par manque de largeur pour l'application des limites séparatives**
 - **A cela, compte tenu des difficultés financières du Département des Yvelines dues à la chute du nombre de transactions immobilières entraînant une baisse de ses recettes des droits de mutation, le CD78 a annoncé un gel des Contrats Ruraux pour 2024 et questionnement pour 2025.**
 - **La part départementale du Contrat Rural est de 270.000€.**
- FIN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **Je voudrais porter à votre connaissance des remarques qui m'ont été faites oralement lors de la fin de l'enquête publique, le 26 février de 16h30 à 17h00 ou nous avons tous constaté un subit afflux de souhaits d'observations, affluence organisée dans la précipitation par un administré précédent n'habitait pas le quartier.**
 - **Monsieur SACIOTTO : On est venu sonner à ma porte pour que j'aille témoigner. C'est plus pratique pour promener le chien, mais je ferai le tour.**
 - **Madame MICHIELON : J'étais habitué**

4. CHAPITRE IV – Appréciations du commissaire enquêteur

4.1 Sur le choix de la procédure de déclassement et sur la soumission à enquête publique

La procédure adoptée par le Conseil Municipal de la Commune de la Celle les Bordes est en **conformité** avec l'article L141-3 du Code de la voirie routière :

Article L141-3 - Version en vigueur du 14 juillet 2010 au 01 janvier 2016 - **Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 242**

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable **sauf** lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.
A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

La Commune aurait pu à la rigueur se dispenser de la réalisation de cette enquête publique, étant donné que le chemin communal ne donne que sur la parcelle privée de la Commune la ZB0130 (cf. § 1.3 et 1.4) :

Extrait de l'article L141-3 :

« ...Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable **sauf** lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de **porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.** »

La « ...conséquence de **porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie** » comme le stipule l'article L141-3, est **quasi inexistante** pour la raison suivante :

Etant donné le libre accès à ce jour aux parcelles privées de la Commune les ZB0097 et ZB0109 et l'absence de clôture entre ces parcelles, le chemin communal d'une part et la parcelle privée de la Commune ZB0130 d'autre part, les habitants de la Commune ont vécu et sont habitués depuis la création du lotissement de passer par les parcelles ZB0097 et ZB0109 et par le chemin communal.

.4.2

Sur l'élaboration de l'arrêté et la désignation du commissaire enquêteur

La Commune a procédé à l'élaboration de l'arrêté et la désignation du commissaire enquêteur en conformité avec l'article R*141-4 du Code de la Voirie Routière.

Pour la désignation du commissaire enquêteur, la Commune a échangé avec le Tribunal Administratif de Versailles, qui a précisé que cette désignation est à la charge du Maire de la Commune en application de l'article ci-après :

Article R*141-4 Version en vigueur depuis le 08 septembre 1989 - *Création Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989*

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

La désignation a été procédée de la manière suivante :

- Lors de la réunion d'initialisation du 4 janvier 2024, j'ai demandé à M. le Maire un écrit confirmant son souhait de me confier cette enquête publique. L'écrit demandé a été fait le 5 janvier 2024 [cf. **annexe A3**];
- L'arrêté a été finalisé et signé par M. le Maire le 15 janvier 2024 [cf. **annexe A5**], dans lequel la désignation du commissaire enquêteur est consignée conformément à l'article ci-dessus mentionné.

4.3 Sur l'information du public

Les mesures de publicité et d'information du public ont été réalisées conformément à l'article R*141-5 du Code de la Voirie Routière. [Cf. le détail dans le § 2.2.4.

Article R*141-5 Version en vigueur depuis le 08 septembre 1989 Création Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

4.4 Sur la composition du dossier mis à disposition du public

La composition du dossier est détaillée dans le § 2.2.5 en respectant l'article R*141-6 du Code de la Voirie Routière :

« **Article R*141-6** Version en vigueur depuis le 08 septembre 1989 Création Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989
Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement. »

A la demande du commissaire enquêteur, d'autres chapitres ont été ajoutés :

- Sommaire : liste des pièces avec le nombre des pages
- Délibération du conseil municipal n° 2023018 du 23 novembre 2023
- Arrêté municipal n° 24-001 du 15 janvier 2024
- Justificatifs de communication (en particulier les parutions dans la presse, l'affichage, le site internet, illiwap)
- Echange avec le Tribunal Administratif de Versailles et désignation du commissaire enquêteur par la Commune
- Notification des propriétaires de la parcelle ZB0110 qui longe le chemin communal.

.4.5 Sur l'information des riverains

La précision sur l'information des riverains est expliquée dans l'article suivant du Code de la Voirie Routière :

Article R*141-7 Version en vigueur depuis le 08 septembre 1989 Création Décret 89-631 1989-09-04 jorf 8 septembre 1989

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

La Commune n'est pas tenue de faire des notifications, car, **aucune parcelle** n'est comprise en tout ou partie dans l'emprise du projet.

Néanmoins, étant donné que le chemin communal longe la parcelle ZB0110, j'ai demandé à M. le Maire de notifier formellement les propriétaires de cette parcelle [cf. **annexe A16**].

4.6 Sur l'impact du déclassement du chemin communal



Le Code rural et de la pêche maritime, en particulier l'article L.161-3, précise « **Tout chemin affecté à l'usage du public est présumé, jusqu'à preuve du contraire, appartenir à la commune** sur le territoire de laquelle il est situé. »

Le chemin communal objet de l'enquête (ligne **rouge**), permet l'accès à la parcelle privée de la Commune ZB0130 à partir de la rue des Bois de Gaulle.

Par ailleurs, l'accès à cette parcelle privée ZB0130 est aussi possible en empruntant le chemin public qui sépare les parcelles ZB0142 et ZB0162.



Aujourd'hui, la présence du chemin communal présente un **certain confort** pour les habitations à proximité afin d'accéder à la parcelle privée ZB0130 de la Commune. Son déclassement ne provoque aucunement l'enclavement de la parcelle ZB0130, faisant partie du domaine privé de la commune, puisqu'elle reste accessible par le **CR7** dit Chemin du Bois des Gaules et par un passage sis entre les n° **57 et 59** rue du Bois des Gaules (les parcelles ZB0142 et ZB 0162).

4.7 Sur les observations exprimées par le public

Chronologie des observations pour mémoire :

RAPPORT

14/02/2024 : Un couple s'est présenté pour consulter le dossier ;

23/02/2024 : Observation de M. BOISSAU qui souhaite le maintien du chemin ;

26/02/2024 : Dans les dernières minutes de la fin de l'enquête, M. François Xavier PERRIN qui habite au 12 rue du Village à la Celle les Bordes, demande le maintien du chemin. Suite à sa demande, le commissaire enquêteur lui a fait part de son étonnement qu'aucun habitant de la rue du Bois des Gaules ou des rues avoisinantes du chemin ne s'est manifesté.

Après le départ de M. PERRIN et la réaction du commissaire enquêteur, 5 personnes se sont manifestées entre 16h30 et l'heure clôture de l'enquête à 17h00 pour exprimer leur souhait de maintenir le chemin communal.

Comme stipulé dans le § 4.6 (impact du déclassement du chemin communal) :

La présence du chemin communal entre les parcelles ZB0109 et ZB0110 et le libre accès aux parcelles privées de la Commune ZB0109 et ZB0097 qui ne sont pas construites, présentent un **certain confort et facilité** (*) pour les habitants à proximité afin d'accéder à la parcelle privée ZB0130 de la Commune. Son déclassement ne provoque aucunement l'enclavement de la parcelle ZB0130, puisqu'elle reste accessible par le **CR7** dit Chemin du Bois des Gaules et par un passage sis entre les n° **57 et 59** rue du Bois des Gaules (les parcelles ZB0142 et ZB 0162).

(*) Cf. les dires de quelques personnes qui se sont présentées : « **C'est plus pratique pour promener le chien** », « **j'étais habitué** », « **on est venu sonner à ma porte pour que j'aille témoigner. C'est plus pratique pour promener le chien, mais je ferai le tour** ».

L'**aspect confort et facilité** s'applique à toutes les observations exprimées, sauf à celle de M. Cyril DUBASSELAN, qui revêt un intérêt public et met l'accent sur l'accès **POMPIERS** qui touche la **SECURITE** des habitants.

Dans ses réponses au § 3.3, la maîtrise d'ouvrage précise que :

- Lors de la délivrance du permis de lotir des habitations qui longent la rue du Bois des Gaules, la commission de sécurité n'a pas à l'époque évoqué un quelconque problème d'accès pompier nécessaire. Il reste possible par le **CR7**.
- Le **CR7** permet aux véhicules légers des pompiers d'accéder à la parcelle ZB0130 via la parcelle ZB0067 plus facilement que par le passage qui ne fait que 2 mètres de large et qui lui ne permet pas (une fois les constructions réalisées) le passage du moindre véhicule.
- Mais la parcelle ZB0130 ne contient que de petits arbres, aucune construction et si un incendie se propageait dans une des habitations, les secours accèderaient bien évidemment à la propriété par la rue du Bois des Gaules où se situent les bornes incendies dont le bon fonctionnement est réglementairement vérifié.
- La Commune utilise régulièrement le CR7 avec ses engins agricoles.

.4.8 Sur les réponses de la maîtrise d'ouvrage

Cf. les réponses dans la colonne « Réponse de la maîtrise d'ouvrage » § 3.1.

RAPPORT – v/

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

30/35



Je partage ces réponses et particulièrement à l'observation sur les accès POMPIERS. Qui touche la sécurité des habitants et l'intérêt public.

4.9 Sur l'impact économique du projet

Le projet de la Commune consiste en la fusion des parcelles ZB0097 et ZB0109 avec le chemin communal.

- Une fois le chemin déclassé, il formera avec les parcelles ZB0097 et ZB0109 une entité foncière. Celle-ci fera ensuite l'objet d'une division en deux lots afin de permettre la construction de deux maisons.
- Le produit de ces cessions financera la part communale de la construction du restaurant scolaire (cf. la présentation du projet dans le § 1.4.

Suite aux remarques suivantes du commissaire enquêteur sur la justification économique du projet de la Commune [cf. **annexe A14** – procès-verbal de synthèse] :

D'après le site geoportail.gouv.fr, la superficie des parcelles ZB0097 et ZB0109 est de 1200 m². Superficie identique à une majeure partie des parcelles avoisinantes et construites (110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 161, 133). Une question a été posée par plus d'une personne : pourquoi supprimer ce chemin communal, car son impact en superficie reste minime (un rectangle de presque 46m de longueur sur 2m de largeur) et le maintien de ce chemin n'empêche pas l'édification de constructions sur les 1200 m² des parcelles ZB0097 et ZB0109 !!

La dernière permanence du 26 février 2024 a permis au commissaire enquêteur de recueillir des observations qui militent en totalité pour le **maintien** du chemin communal. Les personnes (sauf une) **n'ont pas mis en cause** l'objectif communal d'urbaniser les parcelles ZB0097 et ZB0109. La question du déclassement et sa **justification économique** méritent d'être revues et ré-analysées par la commune → Au vu des observations exprimées et du dossier du projet, le déclassement du chemin communal ne semble pas être à ce jour un prérequis pour la réalisation du projet immobilier sur les parcelles ZB0097 et ZB0109 totalisant 1200 m².

La maîtrise d'ouvrage a apporté ses justifications [cf. **annexe A15**] : Courriel du 14/03/2024 à 10h18 :

... Comme déjà évoqué dans nos précédents échanges la cession des parcelles ZB0097 et ZB0109 et du passage adjacent ont pour finalité le financement d'une partie de la part communale du futur restaurant scolaire.

Ce lundi, le cabinet d'architecte R+R en charge de cette construction a rendu son avant-projet définitif et précisé l'estimation financière des travaux.

RAPPORT – v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

31/35



RAPPORT

LOTS	APD HT
Lot n°01 GROS-ŒUVRE/PIERRE/VRD/AMÉNAGEMENTS EXT	389 315,63 €
Lot n°02 CHARPENTE BOIS	86 390,00 €
Lot n°03 MENUISERIES EXTERIEURES	79 150,00 €
Lot n°04 COUVERTURE	19 895,00 €
Lot n°05 REVETEMENTS DE SOLS ET MURS DURS	22 322,00 €
Lot n°06 CLOISONS-DOUBLAGES	23 090,00 €
Lot n°07 PLAFONDS SUSPENDUS	11 390,00 €
Lot n°08 MENUISERIES INTERIEURES	16 300,00 €
Lot n°09 SERRURERIE METALLERIE	12 573,00 €
Lot n°10 PEINTURE-NETTOYAGE	41 829,25 €
Lot n°11 ELECTRICITE	89 515,00 €
Lot n°12 PLOMBERIE SANITAIRE CHAUFFAGE VENTILATION	5 000,00 €
Lot n°13 PAYSAGE	24 290,00 €
Lot n°14 RAVALEMENT	22 862,51 €
Lot n°15 CUISINE	

SOUS TOTAL HT	843 922,39 €
TVA 20%	168 784,48 €
TOTAL TTC	1 012 706,87 €

Le montant des travaux est estimé à 843 922,39 € HT soit 1 072 706,87 € TTC.

Le financement de ce projet sera voté le 28 mars 2024 au Conseil municipal ainsi :

- Subvention Région 200 000 €
- Subvention du Département 272 500 €
- DETR (subvention de l'Etat) 117 000 €
- Vente estimée des terrains 320 000 €
- Autre participation de la Commune 103 206,87 €

Toute personne privée ou publique optimise au mieux ses opérations immobilières, il pourrait m'être reproché de ne pas le faire. Je vous ai indiqué par mail en date du 28/02/2024 l'estimation d'une agence immobilière de Cernay-la-Ville :

- En version 1 lot 270 000€
- En version 2 lots 170 000 € par lot soit 340 000 €.

La vente en 2 lots est donc indispensable au financement de la construction du restaurant scolaire.

RAPPORT – v1

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

32/35

RAPPORT

Cette division reste d'ailleurs dans l'esprit du ZAN La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui a posé un objectif de **zéro artificialisation nette (ZAN)** à l'**horizon de 2050**. Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

Le prochain SDRIF imposera 20 logements à l'hectare soit des terrains de 400 à 600 m² compte tenu des voiries pour toutes nouvelles opérations immobilières.

Il pourrait m'être reproché de ne pas m'inscrire dans les objectifs du SDRIF.

Concernant les limites séparatives et les articles UH6 et UH7 du PLU**a. Hypothèse unité foncière composée des SEULES parcelles ZB0097 et ZB0109**

La façade sur voirie est de **24m** soit 12m par lot.

Pour le lot de gauche, l'article UH7 imposant 2.50m minimum de retrait par rapport à la limite séparative, il reste donc 9.50m pour la maison et le garage, ce qui est suffisant.

Pour le lot de droite avec l'article UH6-1, la construction principale doit être implantée à **5m** par rapport à l'alignement de la voirie (**le chemin communal**) ce qui laissera **7m** pour la maison et le garage, ceci est insuffisant et rend impossible une construction sur ce lot.

b. Hypothèse unité foncière composée des parcelles ZB0097 et ZB0109 ET du chemin

La façade sur voirie est de **26m** et l'article UH6-1 ne s'applique plus, ce qui laisse **13m** de façade pour les deux lots.

Voici les explications que je peux apporter à vos questionnements et en restant à votre disposition,
Bien cordialement,

Le commissaire enquêteur partage l'argumentaire de la Commune et son souhait de créer DEUX lots (fusion des parcelles ZB0097 et ZB0109 et du chemin communal). Cette fusion permet la création de deux lots avec façades de 13m pour chaque lot. Tout cela, dans le respect des articles UH6-1 et UH7 du PLU, du ZAN (zéro artificialisation nette) et du futur SDRIF (soumis actuellement à enquête publique). Cette fusion doit conforter les finances de la Commune pour la construction du projet d'intérêt public du restaurant scolaire. Les demandes de maintien du chemin communal ne sont pas fondées (cf. §4.7).

RAPPORT – VI

Enquête publique - Commune de la Celle-les-Bordes - Projet de « Déclassement dans le domaine privé de la Commune d'un chemin communal en vue d'aliénation »

33/35

5. CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

VU l'étude du dossier soumis à l'enquête publique [cf. RAPPORT § 2.2.5] et sa conformité au code de la voirie routière ;

VU les entretiens et les échanges avec la maîtrise d'ouvrage ;

VU la légalité de la procédure appliquée au projet de déclassement du chemin communal [cf. RAPPORT § 1.3.1] ;

VU la régularité de l'enquête au regard du code des relations entre le public et l'administration] ;

VU que les mesures de publicité et d'information du public ont été réalisées conformément au code de la Voirie Routière [cf. RAPPORT § 2.2.4] ;

VU les observations du public [Cf. RAPPORT § 3.1] ;

VU les réponses de la commune aux observations du public [Cf. RAPPORT § 3.3] ;

VU mon analyse [Cf. RAPPORT § 4] :

- Du choix de la procédure ;
- De l'élaboration de l'arrêté et la désignation du commissaire enquêteur ;
- De l'information du public ;
- De la composition du dossier ;
- De l'impact du déclassement ;
- Des observations du public, en particulier les demandes de maintien du chemin communal ;
- Des réponses de la maîtrise d'ouvrage, en particulier la justification économique du projet de déclassement ;

VU que le déclassement du chemin communal ne provoque aucunement l'enclavement de la parcelle ZB0130 ;
VU la réponse de la maîtrise d'ouvrage sur l'observation concernant l'accès pompiers à la parcelle ZB0130 [Cf. RAPPORT § 4.7] ;

VU l'analyse économique détaillée fournie par la maîtrise d'ouvrage [Cf. RAPPORT § 4.9] ;

VU le constat du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'argumentaire de la Commune et son souhait de créer DEUX lots (fusion des parcelles ZB0097 et ZB0109 et du chemin communal). Cette fusion permet la création de deux lots avec façades de 13m pour chaque lot. Tout cela, dans le respect des articles UH6-1 et UH7 du PLU, du ZAN (zéro artificialisation nette) et du futur SDRIF (soumis actuellement à enquête publique). Cette fusion doit conforter les finances de la Commune pour la construction du projet d'intérêt public du restaurant scolaire. Les demandes de maintien du chemin communal ne sont pas fondées (cf. §4.7).

Le commissaire enquêteur donne un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de « Déclassement dans le domaine
privé de la Commune d'un chemin communal en
vue d'aliénation »