

Département des Alpes Maritimes

Commune de ROQUEFORT-les-PINS



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU CLASSEMENT
D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DU
CHEMIN DINA GRAY**

18 novembre 2024 – 4 décembre 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 – Généralités	Page
1.1- Préambule	3
1.2- Objet de l'enquête publique	4
1.3- Cadre législatif et réglementaire	4
1.4- Dossier d'enquête publique	5
2 – Déroulement de l'enquête publique	
2.1- Prescription de l'enquête publique	6
2.2- Désignation du commissaire-enquêteur	6
2.3- Réunions préalables	6
2.4- Publicité de l'enquête publique	6
2.5- Observations du public	8
2.6- Clôture de l'enquête publique	11
3 – Analyse du commissaire enquêteur	11
4 – Conclusions et Avis du commissaire enquêteur	12

1- Généralités

1.1 - Préambule

La commune de Roquefort-les-Pins, dans le département des Alpes Maritimes, est située dans le moyen pays grassois à environ 15 km, à vol d'oiseau, du littoral.

D'une superficie de 2153 ha, la commune participe à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et son positionnement au cœur d'un triangle formé par les communes de Grasse à l'Ouest, de Villeneuve-Loubet à l'Est et de Valbonne/Antibes au Sud lui permet de contribuer à l'essor économique de ce territoire.

Traversée par la RD 2085, qui constitue son principal axe de communication, la commune s'est développée, de part et d'autre de cette voie, par la création de hameaux et de quartiers résidentiels desservis par de nombreuses voies secondaires.

La commune de Roquefort-les-Pins assume, sur ces voies de circulation publique, tous les services nécessaires au développement de ces quartiers, malgré la propriété privée de certaines parties de parcelles qui participent à l'assiette de ces voies.

La commune de Roquefort-les-Pins a entrepris, depuis plusieurs années déjà, la mise en œuvre d'une politique de régularisation foncière des voies ouvertes à la circulation publique en procédant, en application de l'article L 318-3 du code de l'urbanisme, au transfert d'office sans indemnité, dans le domaine public communal, de la propriété privée des voies ouvertes à la circulation publique.

Le chemin Dina Gray, qui dessert le quartier Les Poullons en partie Nord-Est de la commune, ouvert à la circulation publique sur un linéaire de 706 m environ, d'une largeur moyenne de 5 m, traverse un parcellaire privé sur environ 540 ml.

Ce chemin, entretenu par la commune, qui comporte un réseau d'alimentation en eau potable enterré, un réseau aérien (basse-tension, télécom et éclairage public), des arrêts de bus (abris bus et zébra), des panneaux signalétiques, un système de vidéo-surveillance, des bornes d'incendie, bénéficie d'un revêtement routier partiellement détérioré.

Accessible depuis la RD7 au travers du chemin de Vignefranquet il rejoint le chemin du Romanil qui prolongé par le chemin du Puits débouche sur la RD7 en partie Nord-Ouest de la commune.

Situé en zone UC et en limite de la zone UD du PLU communal, approuvé le 28 février 2017 et modifié les 10/12/2019, 05/04/2022 et 30/01/2024, le chemin Dina Gray est répertorié au PLU avec un emplacement réservé communal (V10) portant sur un projet d'élargissement de la voie à 6 m.

1.2 - Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objectif d'informer le public et principalement les propriétaires des parcelles AM 19p, 38p, 21p, 26p, 29p, 30p, 31p, 32, 28p, 100p, AI 66p, 65p, AL 11p, 12p, AN 70p, 71p, 73p, de la procédure de classement d'office dans le domaine public communal du chemin Dina Gray, dans la mesure où tout ou parties des parcelles visées participent à l'assiette du chemin ouvert à la circulation publique.

L'avis de ces propriétaires est sollicité dans le cadre de l'enquête publique.

1.3 - Cadre législatif et réglementaire

La procédure de classement d'office sans indemnité dans le domaine public est régie par les dispositions :

- du code de l'urbanisme et notamment des articles L 318-3 et R318-10, qui stipulent :

- **L318-3** « La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existants sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limité aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale. »

- **R318-10** « L'enquête publique prévue à l'article L318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Le maire ouvre cette enquête, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

Le dossier soumis à l'enquête comprend obligatoirement :

1. La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;

2. Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;
3. Un plan de situation ;
4. Un état parcellaire.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois. Avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié dans les conditions prévues par l'article R147-7 du code de la voirie routière aux personnes privées ou publiques propriétaires des voies dont le transfert est envisagé.

L'enquête a lieu conformément aux dispositions des articles R141-4, R141-5 et R141-7 à R141-9 du code de la voirie routière.

Les dispositions de l'article R318-7 sont applicables à l'enquête prévue par le présent article. »

- du code de la voirie routière et notamment les articles L141-3 et R141-4, R141-5, R141-7 à R141-9 qui définissent le déroulement de l'enquête publique diligentée en application de l'article L318-3 du code de l'urbanisme.

1.4 - Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public durant 17 jours consécutifs, du 18/11/2024 au 04/12/2024 est composé des pièces suivantes :

- Délibération n° 2024/73 du conseil municipal de Roquefort-les-Pins en date du 24 septembre 2024,
- Plan de situation du chemin Dina Gray,
- Notice explicative,
- Plan topographique parcellaire,
- Etat parcellaire,
- Plan des réseaux existants,
- Arrêté municipal n° 2024/303 du 16 octobre 2024 portant ouverture de l'enquête publique,
- Notification d'ouverture d'enquête aux propriétaires*,
- Avis d'enquête publique,
- Certificats d'affichage (Constats d'affichage n° 2024004901, 2024005363, 2024005506, 2024005673 des 22/10/24, 18/11/24, 25/11/24 et 04/12/24, de l'avis d'enquête publique, établis par la Police municipale de Roquefort-les-Pins et attestation du 1^{er} Adjoint de l'affichage de l'arrêté municipal).
- Parutions de presse de l'avis d'enquête,
- Un registre de recueil des observations du public complète le dossier d'enquête publique.

* 22 notifications individuelles ont été adressées par LRAR aux différents propriétaires des parties de parcelle qui participent à l'assiette du chemin Dina Gray ouvert à la circulation publique.

2 - Déroulement de l'enquête publique

2.1- Prescription de l'enquête publique

Suite à la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2024, approuvant le projet de transfert d'office sans indemnité des parcelles privées du chemin Dina Gray dans le domaine public communal, le maire de Roquefort-les-Pins a, par arrêté municipal n° 2024/303, en date du 16 octobre 2024, prescrit une enquête publique du 18 novembre 2024 au 4 décembre 2024, sur le territoire de la commune de Roquefort-les-Pins, relative au classement d'office dans le domaine public communal de la partie privée du chemin Dina Gray.

2.2- Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté municipal n° 2024/303, en date du 16 octobre 2024, le maire de Roquefort-les-Pins m'a nommé désigné, Alfred MARTINEZ, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative au transfert d'office, dans le domaine public communal, de la partie privative du chemin Dina Gray.

2.3- Réunions préalables

Une réunion a été tenue le 16 octobre 2024, en mairie de Roquefort-les-Pins, réunissant M. Philippe PROVENZANO Directeur Urbanisme, Mme Elodie DINCLAUX bureau d'études TPF ingénierie et M. Alfred MARTINEZ commissaire enquêteur.

Au cours de cette réunion la procédure de classement d'office du chemin Dina Gray a été explicitée et les dates de déroulement de l'enquête publique ont été arrêtées d'un commun accord.

La préparation de l'enquête publique a également été évoquée, notamment en ce qui concernait les mesures de publicité relatives à cette enquête.

Une seconde réunion a été tenue le 13 novembre 2024 avec M. PROVENZANO et Mme DINCLAUX, permettant de viser le dossier d'enquête ainsi que les notifications individuelles adressées en LRAR aux propriétaires concernés par cette procédure.

A l'issue de cette réunion, une visite sur site a été entreprise avec M. PROVENZANO et m'a permis de mieux appréhender ce projet de classement d'office dans le domaine public communal de la partie privative du chemin Dina Gray.

2.4- Publicité de l'enquête publique

La publicité de l'enquête publique a été assurée à la fois par des publications de presse de l'avis d'enquête, par l'affichage de ce même avis d'enquête et de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, par les permanences du commissaire enquêteur et par les notifications adressées aux propriétaires concernés.

- Publications de presse : l'avis d'enquête publique a été publié dans le quotidien Nice-Matin les 02/11/2024 et 21/11/2024.

- Affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête publique :

L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique a été affiché en mairie de Roquefort-les-Pins dès le 18 octobre 2024, attesté par M. Bernard POTIER 1^{er} Adjoint, et l'avis d'enquête a été affiché sur le site du chemin Dina Gray ainsi que sur les panneaux d'affichage situés en mairie, à la médiathèque et à l'Espace citoyen.

Quatre constats d'affichage ont été établis, en date des 22 octobre 2024, 18 novembre 2024, 25 novembre 2024 et 4 décembre 2024 par la police municipale de Roquefort-les-Pins (PV n° 2024004901, 2024005363, 2024005506 et 2024005673).

Une planche photographique de cet affichage multiple est jointe à ces constats d'affichage.

En qualité de commissaire enquêteur je peux attester de la réalité de cet affichage qui a été maintenu jusqu'au 4 décembre inclus.

- Permanences du commissaire enquêteur :

Afin d'informer le public sur la procédure suivie pour cette enquête publique, trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Roquefort-les-Pins – Hôtel de Ville – Place Antoine Merle - 06330 Roquefort-les-Pins, les :

- Lundi 18 novembre 2024 de 8 h 30 à 12 h 30,
- Mercredi 27 novembre 2024 de 8 h 30 à 12 h 30,
- Mercredi 4 décembre 2024 de 14 h à 17 h.

- Notifications individuelles

Les propriétaires ou les ayants droit des parcelles AM 19p, 38p, 21p, 26p, 29p, 30p, 31p, 32, 28p, 100p, AI 66p, 65p, AL 11p, 12p, AN 70p, 71p, 73p, dont tout ou partie participait à l'assiette du chemin à classer dans le domaine public communal, ont été informés, par une notification adressée en LRAR le 21 octobre 2024, de l'ouverture d'une enquête publique pour le classement d'office dans le domaine public communal de la partie privée du chemin Dina Gray.

Les notifications ont été adressées à :

- M. Henri SUQUE (AM 19p)
- M. et Mme Jean DEBIEVE, M. et Mme SERFATY, Mme Cynthia COPPOLA, Mme Amanda COPPOLA, M. Damien COPPOLA, Mme Alexandra COPPOLA, M. Jérôme ALBIN (AM 38p)
- M. et Mme Jean DEBIEVE, M. et Mme SERFATY, Mme Cynthia COPPOLA, Mme Amanda COPPOLA, M. Damien COPPOLA, Mme Alexandra COPPOLA, M. Jérôme ALBIN (AM 21p)

- M. Giuseppe TRIMBOLI (AM 26p)
- M. et Mme PELLETIER (AM 29p)
- M. Jean ARMANDO (AM 30p)
- M. Philippe COTA, Mme Anne-Françoise COTA, Mme Marie COTA (AM 31p)
- M. Philippe COTA, Mme Anne-françoise COTA, Mme Marie COTA (AM 32)
- SCI du Chemin des Vallons (AM 28p)
- SCI du Chemin des Vallons (AM 100p)
- M. Paul WUENSCHÉ, M. Peter WUENSCHÉ (AI 66p)
- M. ESHAULT Jean SCI des Vignes Franquet (AI 65p)
- M. Giuseppe TRIMBOLI (AL 11p)
- M. Giuseppe TRIMBOLI (AL12p)
- M. Frédéric PELUCHON (AN 70p)
- Mme Michèle REYNAUD (AN 71p)
- M. Claude PERRIN (AN 73p)

Il convient de constater que les parcelles AN 72 et AM 22 appartiennent à la commune de Roquefort-les-Pins.

Les notifications adressées, à Mmes Anne-Françoise COTA, Amanda COPPOLA, et à Mrs Henri SUQUE, Peter WUENSCHÉ ainsi qu'à la SCI des Vignes Franquet, non reçues par leurs destinataires et retournées en mairie de Roquefort-les-Pins, ont fait l'objet d'un affichage en mairie.

Cet affichage est confirmé par M. Bernard POTTIER, 1^{er} Adjoint, qui a établi une attestation d'affichage en date du 12 novembre 2024.

L'avis d'enquête publique a également été signalé sur un panneau lumineux numérique installé au centre ville de la commune ainsi que par une parution sur la Newsletter de la mairie de Roquefort-les-Pins les 24 octobre 2024 et 18 novembre 2024.

2.5- Observations du public

Le public ne s'est pas beaucoup manifesté au cours de cette enquête et seules quatre personnes sont passées en mairie de Roquefort-les-Pins, lors des permanences du commissaire enquêteur, et ont consigné quelques observations dans le registre d'enquête sur ce projet de classement d'office dans le domaine public communal de la partie privative du chemin Dina Gray.

Mme Carole GIRAUD : Affirme ne pas être opposé au transfert dans le domaine public communal du chemin Dina Gray mais attire l'attention de la commune sur la circulation des poids lourds (supérieurs à 9 t) qui constitue une gêne et une dangerosité importante pour les riverains de ce chemin.

Un courrier adressé à la mairie en juillet 2024 sera remis au commissaire enquêteur.

Commissaire enquêteur : Je prends bonne note de l'avis favorable donné à ce transfert de propriété et constate que la propriété de M. et Mme GIRAUD n'a aucune emprise sur l'assiette de circulation publique du chemin Dina Gray.

Le classement du chemin Dina Gray dans le domaine public communal n'est pas de nature à modifier la circulation publique qui prévaut aujourd'hui et qui, par ailleurs, me paraît assez limitée.

La gêne circulatoire occasionnée par certains chantiers en cours reste temporaire et force est de constater que le profil de ce chemin légèrement sinueux et pentu ne permet pas une vitesse excessive de circulation susceptible de présenter un danger pour les riverains.

En tout état de cause la limitation de vitesse sur ce chemin, fixée réglementairement à 50 km/h, pourrait éventuellement faire l'objet, par arrêté municipal, d'une dérogation temporaire à 30 km/h lors de certains travaux entrepris dans le secteur.

M. Pascal NICOLETTI maître d'ouvrage du projet Buchinger (clinique jeune) : indique être tout à fait favorable au projet mais attire l'attention sur divers points d'aménagement du chemin Dina Gray :

- défricher pour optimiser la perspective de la voie,
- conserver la largeur maximale de 6 m tout le long de la voie,
- permettre en toute sécurité le croisement des véhicules y compris des poids lourds,
- vérifier le positionnement de l'abri bus,
- autoriser un tonnage plus élevé et réduire la vitesse,
- envisager l'éclairage et un balisage piétons,
- si besoin renforcer les accotements,
- adapter si besoin la signalétique.

Commissaire enquêteur : cette observation exprime un avis favorable au classement dans le domaine public communal des parties privatives du chemin Dina Gray.

Les aménagements demandés pour l'amélioration de la circulation sur ce chemin, bien que légitimes, ne concernent pas directement l'objet de l'enquête en cours.

Il appartiendra à la commune de Roquefort-les-Pins, lorsque la procédure d'appropriation de la voie aura été définitivement adoptée, d'envisager les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité circulatoire sur ce chemin.

M. Philippe COTA, Parcelles AM 31p/32: passe le 4 décembre 2024 consulter le dossier et fait les observations suivantes :

- Une étude sur la circulation à venir permettrait de connaître avec précision les impacts de l'élargissement de la voie et de son classement,
- Demande qu'une compensation, soit financière, soit d'une construction de clôture longeant la route entre M. ARMANDO et le pylône de vidéo surveillance, lui soit accordée,
- D'un point de vue environnemental, trouve très peu à propos le projet d'élargissement du chemin (emplacement réservé au PLU V10) ; il est important de préserver la biodiversité de ce bel endroit,
- Souhaite l'établissement d'une convention avec la commune pour conserver le droit à bâtir sur sa parcelle.

Sans la réalisation de ces items affirme ne pas être d'accord avec le projet.

D'autres points sont rajoutés considérés hors sujet tels que :

- la circulation plus intense et la limitation de vitesse à 30 km/h,
- poids lourds en sens unique et tonnage limité à 1 t (le pont de la Miane résistera-t-il au volume des poids lourds),
- intérêt de l'étude de circulation pour valider le rationnel de cette mesure.

Commissaire enquêteur : *Le chemin Dina Gray ouvert à la circulation publique est par définition une voie de circulation destinée à desservir les habitations du quartier Les Poullons situé en zone UC et UD du PLU qui par définition restent des secteurs urbains résidentiels avec un habitat diffus.*

Le projet d'élargissement de cette voie à 6 m, prévu par l'emplacement réservé V10 au PLU, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement mais plutôt destiné à sécuriser la circulation publique sur ce chemin.

La voie Dina Gray depuis le chemin de Vignefranquet, en partie Est de la RD 7, en rejoignant le chemin de Romanil participe au contournement de la partie Nord de la commune de Roquefort-les-Pins et permet de rejoindre la RD 7 en amont Ouest de la commune, participant ainsi au maillage des chemins communaux nécessaire à la desserte des différents quartiers constitutifs de la commune.

Bien que légitimes toutes les préoccupations liées à la circulation routière ne relèvent pas de l'objet de cette enquête et il appartiendra à la commune d'apporter à ses administrés toutes les assurances attendues en matière de circulation publique sur ce chemin.

*Par ailleurs cette procédure de classement d'un chemin privé dans le domaine public communal répond aux prescriptions de l'article L 318-3 du code de l'urbanisme qui stipule que sur les voies ouvertes à la circulation publique le transfert de propriétés privées dans le domaine public communal peut se faire d'office, **sans indemnité**, après l'organisation d'une enquête publique prise en application du code de la voirie. Cette décision est prise par délibération municipale.*

Il convient de souligner, que selon le plan parcellaire et l'état parcellaire établis, la parcelle AM 31p ne représente qu'une emprise de 43 m² sur les 4908 m² que totalise la parcelle AM 31, correspondant ainsi à l'alignement réglementaire qui peut s'imposer à cette voie de circulation publique.

Quant à la parcelle AM 32 d'une superficie de 84 m², elle figure en totalité sur l'assiette du chemin Dina Gray, sur toute la largeur du chemin ; son défaut de classement dans le domaine public communal représenterait une coupure sur environ 10 ml du statut juridique de cette voie de circulation publique, dont il convient de rappeler qu'elle comporte un certain nombre de réseaux entretenus par la commune.

M. Jean-Hugues FISCHER - SCI Chemin des Vallons – Parcelle AM 28p/100p : consigne sur le registre d'enquête les deux observations suivantes :

- Parcelle AM 28p: accord pour cession à la commune de Roquefort-les-Pins de cette partie de parcelle compte tenu de son emprise sur le chemin Dina Gray,
- Parcelle AM 100p: cette partie de parcelle de 23 m² forme un triangle dans le chemin des Vallons qui est une impasse. Elle ne participe donc pas à l'assiette de circulation publique du chemin Dina Gray et en conséquence nous réservons notre accord pour le transfert de propriété de cette partie de parcelle tant que nous n'aurons pas l'assurance de l'absence de réalisation d'un hélicoptère au bout du chemin des Vallons dans le projet Buchinger (clinique jeûne).

Commissaire enquêteur : *Je prends bonne note de l'accord donné pour le transfert de propriété de la parcelle AM 28p et de la réserve émise pour la parcelle AM 100p qui effectivement ne participe pas à l'assiette de circulation publique du chemin Dina Gray.*

La présente enquête ayant pour objet de classer dans le domaine public communal uniquement la voie de circulation publique du chemin Dina Gray, il n'y a pas lieu de retenir cette partie de parcelle AM 100p.

Le transfert de cette parcelle à la commune pourra être envisagé ultérieurement par un accord entre la commune et le propriétaire de cette parcelle en dehors de tout lien avec l'enquête publique qui nous préoccupe.

2.6- Clôture de l'enquête publique

Le 4 décembre 2024 à 17 h l'enquête publique a été déclarée close. L'ensemble du dossier d'enquête a été remis au commissaire enquêteur pour la rédaction du présent rapport.

3- Analyse du commissaire enquêteur

Dans le cadre d'une politique de régularisation foncière du territoire de la commune de Roquefort-les-Pins, le conseil municipal, réuni en séance du 24 septembre 2024, a approuvé à l'unanimité la mise en œuvre d'une procédure de transfert d'office sans indemnité dans le domaine public communal, des parties privatives du chemin Dina Gray, telle que régie par les articles L318-3 du code de l'urbanisme et L162-5 du code de la voirie routière.

En application de l'article L 318-3 du code de l'urbanisme, le maire de Roquefort-les-Pins a, par arrêté municipal n° 2024/303 du 16 octobre 2024, prescrit une enquête publique, du 18 novembre 2024 au 4 décembre 2024, relative au transfert d'office dans le domaine public communal de la partie privative du chemin Dina Gray.

L'enquête publique a été mise en œuvre conformément aux dispositions des articles R141-4 à R141-9 du code de la voirie routière et s'est déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil et d'information du public.

Les mesures de publicité de l'enquête publique ont très largement respecté la réglementation en vigueur et notamment l'article R 141-7 du code de la voirie par l'envoi, sous pli recommandé, de la notification individuelle du dépôt du dossier en mairie à chaque propriétaire concerné par ce projet.

La consultation du public et l'information des propriétaires des parties privatives du chemin Dina Gray n'ont donné lieu à aucune observation défavorable clairement exprimée.

seules deux réserves ont été consignées dans le registre d'enquête liées pour l'une, principalement, à la gêne circulatoire et à une demande compensatoire et pour l'autre à l'attente d'une assurance sur l'absence de réalisation d'un hélicoptère dans le secteur.

L'absence d'avis nettement défavorable au projet de classement du chemin Dina Gray dans le domaine public communal de Roquefort-les-Pins traduit un consensus plutôt favorable à ce projet.

4- Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Les conclusions et avis motivé sont exprimés dans un document distinct annexé au présent rapport.

Rapport rédigé le 13 décembre 2024
Le commissaire enquêteur



Alfred MARTINEZ