

# ENQUÊTE PUBLIQUE

« DUP et Enquête Parcellaire pour création d'un  
cheminement, Commune d'ODARS »

Du 3/11/2025 au 20/11/2025



## Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

**Jean-Paul AGUTTES**

Commissaire désigné par décision du T.A. de TOULOUSE en date du 16 /09/2025  
Dossier N° E25000165/31

<b>1</b>	<b>CADRE GENERAL, OBJECTIFS ET OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>3</b>
1.1	Cadre général et objectifs	3
1.2	Définition du projet	4
1.3	Objet de l'enquête publique	4
1.4	Historique et précédentes démarches	5
<b>2</b>	<b>DEROULEMENT, INCIDENTS ET PRODUCTIONS DE L'ENQUETE</b>	<b>6</b>
2.1	Déroulement de l'enquête	6
2.2	Incidents d'information du public	6
2.2.1	Absence de dossier distinct concernant l'enquête parcellaire	6
2.2.2	Ambiguïté dans les informations de largeur et d'emprise du chemin (dossier DUP)	7
2.2.3	Présentation alarmante et erronée des risques sécuritaires actuels	7
2.3	Productions de l'Enquête	8
<b>3</b>	<b>AVIS SUR LA DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>10</b>
3.1	Concernant l'intérêt Général	10
3.1.1	Concernant le gain de sécurisation	10
3.1.2	Concernant l'incitation à la mobilité active	14
3.1.3	Concernant le respect d'une « promesse »	15
3.2	Concernant les intérêts privés ou particuliers	15
3.3	Concernant les possibles impacts des incidents d'information	17
3.4	Avis du commissaire	18
<b>4</b>	<b>PROCES VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE</b>	<b>19</b>

# 1 CADRE GENERAL, OBJECTIFS ET OBJETS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1 Cadre général et objectifs

*Nota : En italique tous les points tels qu'annoncés dans le dossier mais qui ont fait l'objet d'une discussion et/ou clarification et/ou contestation par l'enquête.*

La commune d'Odars est située à une vingtaine de kilomètres de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne, et appartient au canton d'Escalquens. Elle compte une population d'environ 1000 habitants (2025).

Elle est traversée par la D2 (grande circulation limitée à 50 km/h en rouge ci-dessous) qui relie Toulouse et Revel et la D54a (Vitesse limitée à 30km/h en bleu) qui relie Escalquens et Ste Foy d'Aigrefeuille.



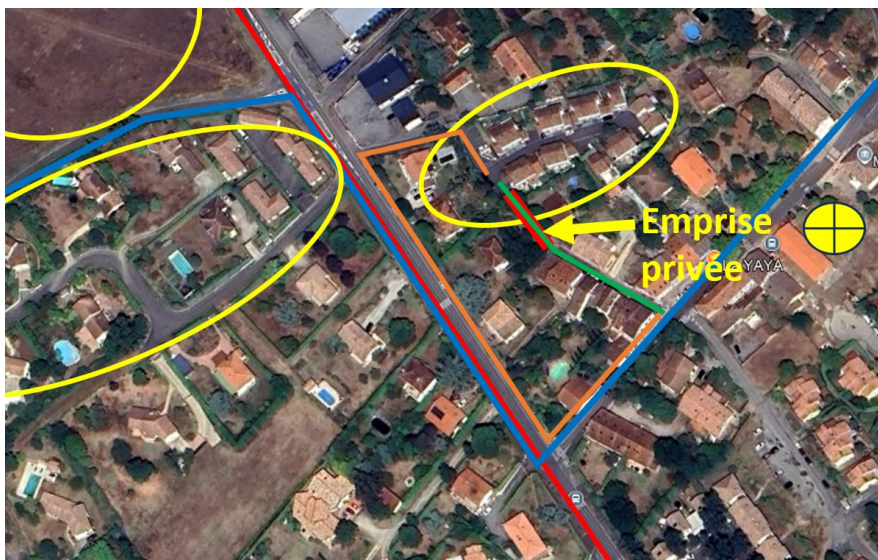
L'urbanisme de la commune est régi par un PLU, approuvé le 26 juin 2019, qui a remplacé le POS. En 2025 s'est réalisée une modification N°1 dont l'objet principal est l'ouverture d'une AU0 (en jaune) en vue d'un accueil de 125 habitants de plus.

**L'objectif de la commune** (p.20 du dossier) est, en créant un nouveau cheminement piéton direct (en vert sur la capture ci-après) entre le lotissement « Le Village » et le cœur de bourg de ladite commune,

- D'ordre **sécuritaire** puisque le cheminement piéton, à ce jour, se fait le long de la chaussée sur environ 350 mètres (trajet en orange), via les routes départementales D2 et D54A, deux axes connaissant une circulation routière intense, notamment de poids lourds, *ce qui expose les piétons à des risques particulièrement avérés.*
- Et d'ordre **sanitaire** puisque qu'un trajet plus direct et/ou plus sûr *crée* une incitation à la mobilité active (à pied plutôt qu'en voiture).

**Pour une population concernée** qui, en plus des 50 habitants du lotissement « Le Village », comprend les 70 habitants du lotissement de Pibrac et les 125 habitants futurs issus de l'ouverture de l'AU0, soit au total 20,8 % de la population d'Odars.



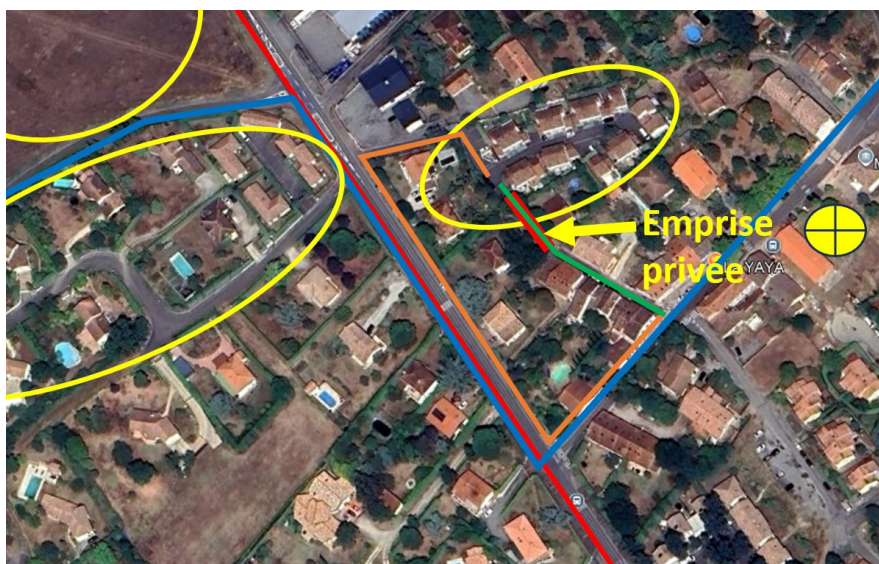


## 1.2 Définition du projet

**Nota :** *En italique tous les points tels qu'annoncés dans le dossier mais qui ont fait l'objet d'une discussion et/ou clarification et/ou contestation par l'enquête.*

La réalisation du cheminement piétonnier consiste à :

- Relier les deux actuels espaces publics (impasse Ysalquier et impasse du lotissement « le Village ») par un chemin à créer (en rouge) au sein du domaine actuellement privé les séparant.
- Lequel chemin à créer est d'une *largeur de 0,8 à 1,6 m (P.22)* et est *implanté (P.25) sur 2 parcelles A212 (Lombarte) et A228 (Garcia)*.
- Pour un montant d'environ 11000 € incluant l'achat du terrain privé et *la pose d'un grillage délimitant ce chemin piétonnier de la parcelle A212.*



## 1.3 Objet de l'enquête publique

Il s'agit, en absence d'entente amiable pour l'acquisition du terrain privé nécessaire sur la parcelle A212 (Lombarte), de procéder de manière conjointe à :

- La Déclaration d'Utilité Publique (dite **DUP**) du projet et de l'expropriation nécessaire.

- La détermination des parcelles à déclarer cessibles (dite **Enquête Parcellaire**).

## 1.4 Historique et précédentes démarches

La réalisation de ce nouveau cheminement piétonnier est prévue depuis le projet de création du lotissement « Le Village », en 2010.

La parcelle concernée par l'expropriation (A212) a fait l'objet d'un Espace Réservé (**ER n° 4** sur le PLU approuvé le 26 juin 2019) sur une largeur de 2,5 m avec un libelé « chemin piétonnier ». Cet Espace Réservé était déjà présent dans le POS.

## 2 DEROULEMENT, INCIDENTS ET PRODUCTIONS DE L'ENQUETE

### 2.1 Déroulement de l'enquête

Mr le Maire d'ODARS, Mr Patrice ARSEGUEL est le porteur de projet.

La Préfecture de la Haute Garonne est l'Autorité d'Organisation (AO) de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 3 Novembre au 20 Novembre 2025.

Il y eu 3 permanences à la mairie de Odars.

### 2.2 Incidents d'information du public

#### 2.2.1 Absence de dossier distinct concernant l'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête publique conjointe ne dispose pas de dossier distinct pour l'enquête parcellaire. Le commissaire (dont c'est la première enquête conjointe) s'est dans un premier temps (avant l'enquête) seulement étonné de la présence de documents de plan parcellaire et d'état parcellaire placés en annexe 13 (titrée « Enquête du géomètre ») du dossier DUP et non configurés dans un Dossier d'Enquête Parcellaire appelé comme tel et distinct du dossier DUP. Il n'a alerté le projet et la préfecture que le 4/11/2025, le lendemain de l'ouverture d'enquête, lorsqu'il a remarqué que le site de la préfecture se distinguait de celui de la mairie par l'ajout d'un Dossier d'Enquête Parcellaire, lequel ne portait pas les mêmes informations que l'annexe 13 de la DUP (voir en Annexe 2 du rapport le mail du commissaire, la réponse de la préfecture et le dossier d'enquête parcellaire publié et retiré). En réponse, la préfecture a indiqué *« que le site avait été modifié et qu'au sein du "Dossier DUP" publié sur le site de la mairie, l'ensemble des informations requises sont présentes que ce soit pour la DUP ou pour le parcellaire »*. Son message a été suivi par la suppression du dossier d'enquête parcellaire apparu sur le site de la préfecture.

Cette réponse de la préfecture :

- Semble indiquer que le dossier d'enquête parcellaire est bien l'annexe 13 et que cela ne constitue pas une anomalie. Pourtant, selon la connaissance de commissaire, le dossier d'enquête parcellaire doit être distinct du dossier DUP sauf si ce dernier vaut arrêté de cessibilité, ce qui n'est pas le cas.
- N'explique pas la présence (et le retrait) sur le site d'un dossier d'enquête parcellaire formalisé (pas le cas de l'annexe 13 de la DUP) et portant des informations d'emprise correspondant à celles données dans le corps du dossier DUP et non à celles de l'annexe 13. Ce qui fait un lien avec l'autre incident d'information (ci-après) qu'est l'ambiguïté dans les informations d'emprise et de largeur du chemin du Dossier DUP.

L'impact potentiel de cet incident est traité dans l'avis sur l'enquête parcellaire en § 4 du document « Conclusions et Avis du Commissaire »

### 2.2.2 Ambiguïté dans les informations de largeur et d'emprise du chemin (dossier DUP)

Avant l'enquête, le commissaire a noté des incohérences entre les emprises décrites dans le corps du dossier et les documents (plan piétonnier, plan parcellaire, état parcellaire) qu'il a trouvés dans l'annexe 13 (« Enquête du géomètre »), (Rappel, le dossier d'enquête conjointe ne contient pas dossier d'enquête parcellaire distinct).

Ces incohérences ont donné lieu à des questions à Mr le Maire (leur prise en compte par le commissaire est traitée au § 3.2 du rapport) afin que tout soit clarifié pour rencontrer le public.

Le Commissaire a suivi pour l'enquête les réponses de Mr Le Maire :

- La largeur du chemin est constante (1,6m) et non variable (entre 0,8 et 1,6 m), le chemin est totalement sur A212 non à cheval sur la limite des parcelles, il longe la limite de A128.
- L'emprise du projet est celle définie par les plans et états parcellaires (pages 51,53 et 54) de l'annexe 13 « Enquête du géomètre ».

Mr le Maire a indiqué que l'acquisition de l'emprise en A128 continuera à se faire (« *Elle reste justifiée, même si cette emprise n'est plus intégrée au tracé du chemin piétonnier tel que défini dans la version finale du projet* »). Le commissaire a donc considéré que l'emprise sur A128 était hors cadre du projet et donc de l'enquête.

L'impact potentiel de cet incident sur l'enquête DUP est traité au §3.3 du document « Conclusions et Avis du commissaire ».

### 2.2.3 Présentation alarmante et erronée des risques sécuritaires actuels

Le commissaire considère que la présentation par le dossier (p.22) des risques du cheminement actuel,

- ✓ « La **RD54a est une route étroite, sans trottoir conforme ni accotement**, particulièrement dangereuse pour les usagers non motorisés. La **RD2 est quant à elle de plus en plus roulante**, avec une intensification constatée du trafic motorisé, y compris de poids lourds, ce qui augmente significativement les risques pour les piétons. L'absence d'aménagement dédié oblige ces derniers à marcher sur la chaussée, exposés à des dangers permanents »

ne correspond à aucune une réalité objective et **a pu biaiser la perception du public** car :

- Le dossier présente des photos (p. 66,67,68) montrant le caractère impraticable d'un trottoir de D54a, alors que celui-ci ne correspond à aucune logique d'usage par le cheminement actuel puisque l'autre trottoir de D54a, le premier sur le parcours pour des piétons venant de la D2, est conforme, est conforme (sauf lors d'un rétrécissement ponctuel causé par des marches privées et analysé au §3 et dans le rapport au §3.3.1)



Photos Trottoirs



- Certes la D2 est chargée en trafic mais les trottoirs sont conformes et, qui plus est, séparés de la route (parfaitement rectiligne) par des stationnements aménagés interdisant tout débord des véhicules roulants sur les trottoirs.
- En aucun endroit, « *les piétons ne sont obligés de marcher sur la chaussée* ».



A côté de cela, aucun des éléments de risques mis en avant ou appuyés par Mr le Maire dans ses réponses aux questions et observations n'était dans le dossier (cf. avis du commissaire en §3 et Prise en compte des réponses aux questions ou observations dans le §3 du rapport).

L'impact potentiel de cet incident est traité dans l'avis sur la DUP en §3.3.

## 2.3 Productions de l'Enquête

L'enquête a reçu 14 contributions (16 en comptant les 2 contributions ayant reçu une deuxième version annulant la première),

- A partir de 16 contributeurs dont
  - 1 externe au public puisqu'il s'agit du promoteur du lotissement du village,
  - 3 du conseil municipal ou ancien maire à l'origine du projet.

Le commissaire a isolé à partir de ces contributions 13 observations différentes dont,

- 1 relative à l'enquête parcellaire
- 12 relatives à la DUP réparties sous différents thèmes

Par ailleurs le commissaire a posé des questions relatives à ces même thèmes et a produit un document (**Questions du Commissaire et Synthèses des observations**) introduit en **annexe 1** du rapport avec les réponses de Mr le Maire.

Le tableau ci-après répertorie par thème, les questions du commissaire et les observations avec les contributions à leur origine.



	Soutien au projet sans éléments nouveaux/dossier	Clarification du dossier	Enquête parcellaire	Interêt général								Interêts privés ou particuliers				
N° Observation	Ob 1 DUP	Ob 1 Parc	Ob 1 Parc		Ob 2 DUP		Ob 3 DUP	Ob 4 DUP	Ob 5 DUP	Ob 11 DUP	Ob 12 DUP	Ob 6 DUP	Ob 7 DUP	Ob 8 DUP	Ob 9 DUP	Ob 10 DUP
Thèmes (et position de l'observation)	Soutien au projet sans éléments nouveaux/dossier	Ambiguïtés sur emprise et largeur du chemin	Difficile détermination de l'emprise à exproprier	Le projet de concerne pas les vélos	Contestation du gain de Sécurisation	Contestation sur l'incitation à la mobilité active par gain de temps	Contestation sur la Population concernée			"Promesse" concernant le chemin		absence de négociation avant expropriation	Demandes pour clôtures, portail, ..	perte d'espace de loisir et de manœuvrabilité	perte valeur du bien	inquiétudes de riverains Ysalguier
N° Question du CE		1a à 1c	1d	2a	3a	3b	3c	3c	3c	4e	4e	4a	4b	4c	4c	4d
Scie	X									X						
Julien	X									X						
Soriano	X									X						
Picquendar	X															
Colle (ancien Maire)	X									X						
Berniere	X															
Arliguie	X									X						
Consejo	X															
Lombarte 1 (dont la PJ est « Observations et demandes relatives à la parcelle A 212 »)		X	X									X				
Lombarte 2 (dont la PJ est « Dossier d'observations et de réserves »)		X	X		X			X					X	X	X	
Chaperon (locataire de Lombarte)													X			
Garcia (propriétaire A128 de l'autre côté du chemin par rapport à celui exproprié)					X		X	X	X				X			
Martinez/Combes/Vergé (habitants de l'impasse Ysalguier)					X											X
Macaud (Promoteur Le Village)											X					

### 3 AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dans ce qui suit, le commissaire présente son avis à partir de :

- Sa prise en compte des observations et des réponses en retour de Mr Le maire.
- Et de sa prise en compte des réponses de Mr Le Maire aux questions qu'il lui a adressées.

Les questions du Commissaire et les synthèses des observations avec les réponses de Mr Le Maire font l'objet de l'annexe 1.

Les prises en compte du commissaire font l'objet du §3 du rapport. Il convient pour tout approfondissement d'un des points ci-dessous de se reporter au paragraphe correspondant du §3 du rapport.

#### 3.1 Concernant l'intérêt Général

Le dossier défend l'intérêt général de l'opération sous 2 natures d'apports :

- Un gain de sécurisation de la mobilité piétonne en évitant de longer la D2 (grande circulation limitée à 50 km/h) et la D54A (limitée à 30km/h).
- L'incitation à la mobilité active (à pied plutôt qu'en voiture) du fait du gain de sécurité et/ou du gain sécurisation.

Pour une étendue de population concernée qui est pour les deux apports (sans distinction) de 245 Hb (Habitants). Chiffre obtenu en ajoutant aux habitants du lotissement « Le village » (50 Hb) ceux des deux lotissements situés de l'autre côté de D2 : Pibrac (70 Hb) et l'ouverture AU0 objet de la modification N° 1 du PLU (125 Hb).

**Nota :** Suite à une question (2 c) du commissaire à propos de l'éventuelle cohabitation entre vélos et piétons sur le nouveau cheminement, il est répondu que ce dernier est réservé aux seuls piétons. En conséquence le projet est sans enjeu pour la circulation des vélos. Par contre, les Jeunes Enfants (- de 8ans) à Vélo (JEV) et les vélos tenus à la main sont considérés comme des piétons.

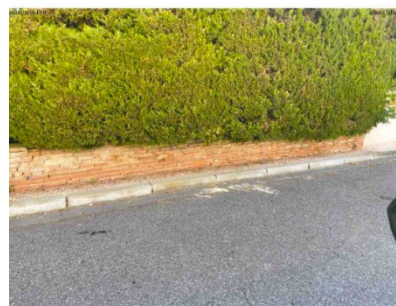
(Source Observation 1 <sup>DUP</sup>) 8 contributeurs soutiennent l'intérêt général et le projet. 3 des contributeurs sont membres du conseil municipal ou ancien maire à l'origine du projet. Ces contributions n'amènent aucun élément autre que ceux déjà présentés au dossier et aucune réponse de Mr Le Maire.

##### 3.1.1 Concernant le gain de sécurisation

- **Concernant la sécurité du cheminement actuel** (origine : question 3a, 5a et Observation 2 <sup>DUP</sup>)
  - S'agissant des éléments mis en avant par le dossier (Rappel incident d'information du public §2.2.3)
    - ✓ « **La RD54a est une route étroite, sans trottoir conforme ni accotement, particulièrement dangereuse pour les usagers non motorisés. La RD2 est quant à elle de plus en plus roulante, avec une intensification constatée du trafic motorisé, y compris de poids lourds, ce qui augmente significativement les risques pour les piétons. L'absence d'aménagement dédié oblige ces derniers à marcher sur la chaussée, exposés à des dangers permanents** »

Le commissaire considère que cette présentation alarmante ne correspond à aucune réalité. (Voir §3.3 pour l'impact de cet incident d'information du public)

- ✓ Le dossier présente des photos d'un trottoir de D54a montrant son caractère impraticable, alors qu'il ne correspond à aucune logique d'usage par le cheminement actuel puisque l'autre trottoir de D54a, le premier sur le parcours pour des piétons venant de la D2, est conforme (sauf lors d'un rétrécissement ponctuel causé par des marches privées et traité ci-après).
- ✓ Certes la D2 est chargée en trafic mais les trottoirs sont conformes et, qui plus est, séparés de la route (rectiligne) par des stationnements aménagés interdisant tout débord des véhicules roulants sur les trottoirs.
- ✓ En aucun endroit, « les piétons ne sont obligés de marcher sur la chaussée ».



PHOTOS TROTTOIRS



- S'agissant du débord de véhicules sur l'arrondi du trottoir lors de leur engagement dans D2 en venant de RD54a
  - ✓ Ce risque non présent dans le dossier est signalé par Mr le Maire (en réponse à la question 5a). Il est fait état de « poteaux implantés pour sécuriser les piétons qui ont été détériorés à plusieurs reprises » et d'un « point noir du carrefour pour la fréquentation piétonne ». Les poteaux n'ont pas été remis.

Le commissaire note ou considère les points suivants :

- ✓ Aucune des contributions du public n'a pointé ce risque.
- ✓ Le débord d'un véhicule sur l'arrondi du trottoir ne peut se faire qu'à vitesse très lente (D2 chargée et prioritaire imposant un quasi arrêt). Il ne peut s'agir que d'un coupage d'angle par un véhicule plutôt long (et lourd) et donc d'un faible débord au moment où le véhicule est sur le passage protégé et se relance pour s'engager en D2.



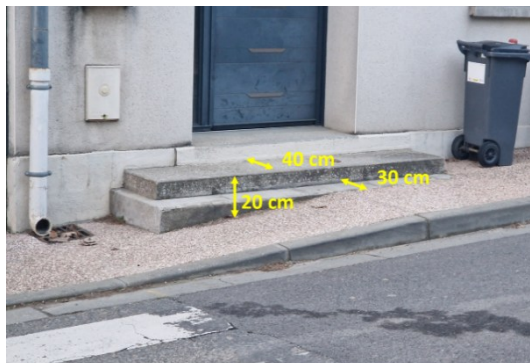
- ✓ La tendance du piéton de se tenir à l'écart du bord d'un trottoir conforme et directement bordé (le cas sur les derniers mètres en arrivant au carrefour) par une chaussée chargée devient une vigilance naturelle dans cet arrondi de carrefour d'autant plus en présence d'un

véhicule lourd et en redémarrage qui a peu de risque d'échapper à l'attention visuelle ou sonore.

En conséquence, le commissaire considère que la D2 et ce carrefour ne présentent pas de risque significatif.

- S'agissant des 2 marches privées situées sur le trottoir D54a (celui réellement utilisé en cheminant depuis la D2 après le carrefour) qui réduisent le trottoir à 0,80 m.

Le commissaire note ou considère les points suivants :



- ✓ Le risque ne concerne pas les piétons (qui disposent de 0,80 m et peuvent aussi utiliser la marche basse), est réel pour les landaus et les Jeunes Enfants à Vélo (JEV) quand bien même il s'agisse d'une rue limitée à 30 Km/h, et fait obstacle aux PMR.
- ✓ Le passage protégé situé juste avant les marches permet de les éviter, en passant sur l'autre trottoir D54A qui à cet endroit devient conforme pour la suite (1,40 m après taillage des haies privées qui débordent).  
Il y a un surplus de trajet pour les landaus, JEV, PMR et pour la seule destination restaurant qui nécessite de revenir sur le côté initial de D54a par un autre passage protégé de cette rue limitée à 30 km/h, alors que tous les autres enjeux du cheminement (cf. p.76 du dossier) sont situés de l'autre côté de D54a et ne nécessitent que d'un passage protégé, y compris avec le nouveau cheminement. Ce surplus de 30 m est réductible aux 2 seules traversées de D54a après un déplacement de 10 m du passage protégé près du restaurant.
- ✓ Les 2 marches appartiennent à un espace public inaliénable (pas de prescription trentenaire possible, cf. article L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques). Il est donc possible de les supprimer ou du moins d'amener l'habitant à supprimer la marche basse (profondeur 30 cm), qui n'a pas de fonctionnalité indispensable (puisque le niveau de la marche haute variable du fait de la déclivité ne dépasse pas 20 cm au droit de la porte), et à réduire de 10 cm la profondeur (40 cm) de la marche haute afin de restituer la pleine conformité du trottoir (réduction ponctuelle à 1,20 m autorisée car ni mur ni obstacle de part et d'autre).

En conséquence, le commissaire considère que ces marches ne constituent pas un problème de sécurité dès lors que dans l'état le problème ne concerne que les JEV (Jeunes Enfants à Vélo), PMR ou landaus qui peuvent les éviter sans surcroît significatif de trajet ou dès lors que ces marches sont réductibles (ou supprimables) sans expropriation pour l'usage de tous les piétons.

- **Concernant les risques du nouveau cheminement dus à l'impasse Ysalquier** (origine : question 3a et Observation 2 <sup>DUP</sup>).

Le commissaire note ou considère les points suivants :



- L'impasse longue de 50m dessert 8 logements dont 4 ou 5 disposent d'un garage ou d'un stationnement privé dont l'accès ou la sortie nécessite une marche arrière sur la chaussée. Elle comprend au moins 6 places de stationnement public dont l'accès ou la sortie nécessite, en absence d'aire de retournement, une marche arrière prolongée le long de l'impasse.
- L'étroitesse prolongée des trottoirs et le stationnement public des véhicules conduisent le projet à installer le cheminement piéton sur la chaussée sans pouvoir le démarquer de l'espace de circulation des voitures.



✓ Le trottoir pair est impraticable et celui impair est étroit à plusieurs endroits dissuadant son emprunt partiel car une fois engagé il faut se glisser entre les voitures en stationnement pour rejoindre la chaussée.

✓ La largeur de chaussée laissée libre par le stationnement ne dépasse pas 2,60 m (vérifiable sur Google Earth cf. §3.3.1 du rapport) et il ne reste que 30 cm de libre quand une voiture de 2m de large (avec rétroviseur) circule en se tenant à 30 cm du stationnement.

- Le croisement avec un véhicule engagé est délicat pour un piéton, impossible pour un landau, un PMR ou un JEV sans marche à rebours du véhicule.
- La difficulté ou impossibilité pour des piétons de croiser des véhicules et le fait qu'une fois sur deux ces véhicules se déplacent en marche arrière sont des facteurs de risque. L'atteinte à la sécurité est encore plus importante pour les PMR ou JEV car leur faible hauteur accroît considérablement le risque de pas être vu d'une voiture en marche arrière.
- La faible fréquence journalière des voitures circulant dans cette espace n'est pas de nature à supprimer le risque dès lors que tout croisement en marche arrière avec un piéton commence à créer du risque, lequel est fort pour des JEV ou PMR.
- Il n'est pas possible de faire de cette impasse une « zone de rencontre », dispositif (Code de la route R110-2) de partage d'espace quand la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h et la priorité donnée aux piétons, car l'impossibilité de croisement entre véhicule et certains piétons et la marche arrière prolongée sont incompatibles de la logique de cohabitation apaisée, sécurisée et fluide prônée par cette appellation.

En conséquence, le commissaire considère que le cheminement dans l'impasse Ysalquier représente un risque significatif pour les piétons et landaus et fort s'agissant des PMR et JEV.

- Le commissaire n'est pas en mesure de faire une réserve pour améliorer la sécurité dans l'impasse car les solutions envisageables (suppression de trottoir ou de stationnement) touchent à des intérêts privés ou publics autres que ceux qui ont été explorés par la présente enquête.

### **Concernant au final le gain de sécurisation amené par le projet et l'expropriation**

Le commissaire considère que le cheminement actuel ne représente pas de risque significatif dès lors que, dans l'état, il est possible sans surcroît significatif de trajet d'éviter les marches privées (qui réduisent ponctuellement un trottoir et sont problématiques uniquement pour les JEV, PMR et les landaus) ou dès lors que ces marches sont réductibles (ou supprimables) sans expropriation pour l'usage de tous les piétons.

Le commissaire considère que le cheminement prévu dans l'impasse Ysalquier représente un risque significatif pour les piétons et les landaus et fort s'agissant des PMR et JEV.

**En conséquence, le commissaire considère qu'il n'est pas établi que le projet conduit à un gain de sécurisation.**

#### **3.1.2 Concernant l'incitation à la mobilité active**

(Origine : questions 3b et 3c et observation 4<sub>DUP</sub>)

Le commissaire note ou considère les points suivants :

- L'incitation du fait de la sécurisation du nouveau cheminement n'est pas établie dès lors que le gain de sécurisation n'est pas établi.
- L'incitation du fait de la réduction du trajet de 200 m (et non 250 m comme dit le dossier en p.46) ne peut concerner que le lotissement « le Village » et 2 maisons limitrophes, soit 55 Habitants et 1/5 de l'ensemble de la population (250 Habitants) que le dossier qualifie de concernée.
  - Les autres populations mises en avant par le projet sont situées de l'autre côté de la D2. La réduction de trajet est de 70 m sur un trajet actuel vers le cœur de bourg qui est de 515 m. Il ne peut donc s'agir d'effet incitatif ( voir mesures Google au §3 du rapport).
- Pour des personnes qui ont du mal à se déplacer sans voiture, la réduction de trajet de 200m quand on la rapporte au trajet (425m) entre le cœur de la vraie zone concernée et le cœur de bourg (tel que figuré en vert P.77 du dossier avec autour l'église, la mairie, la médiathèque et ses salles d'activités, l'aire de jeux et le restaurant) est bien moins incitative que le gain de 250m sur 350 m qu'indique le dossier (P.20) en ne considérant que la part de trajet raccourcie. Par ailleurs, l'effet incitatif est faible, et d'ailleurs non mis en avant, pour les autres services qu'offre le village tels que la salle polyvalente et le Tennis (600 m) et ceux très générateurs de déplacement que sont l'Ecole ou la crèche (770m).
- Les présents paramètres de réduction de trajet sont trop subjectifs, tout comme les déclarations de Mr Le Maire sur sa connaissance des pratiques réelles de mobilité des habitants (réponse 3c), pour pouvoir établir l'effet incitatif s'ils ne correspondent pas aussi à des expressions d'intérêt lors d'une enquête visant à les solliciter.

Sur 8 contributeurs en faveur du chemin (dont 3 issus du conseil municipal ou maire précédant à l'origine du projet) seulement 2 (Berniere et Scie) résident dans la zone véritablement concernée et 1 seul (Berniere) met en avant l'accès direct sans voiture (Scie signale la sécurisation), alors même que les affiches d'enquête publique sont très visibles pour tous ceux (55 habitants) qui résident dans cette zone.

**En conséquence, le commissaire considère que l'incitation à la mobilité active n'est ni qualitativement (subjectivité du gain de trajet) ni quantitativement (faible population concernée et mobilisée) suffisamment établie pour relever d'intérêt général.**

### 3.1.3 Concernant le respect d'une « promesse »

La notion d'une promesse de réalisation de ce cheminement faite à l'occasion de la mise en place du lotissement « le Village » est traduite par l'Observation 11<sub>DUP</sub> (partie des contributions Arliguie, Colle, Julien Soriano et Scie), par l'Observation 12<sub>DUP</sub> (contribution du promoteur du lotissement Mr Macaud, voir aussi question 3 e) et par la réponse de Mr le Maire (question 3e) qui consiste à mettre en avant des professions de foi d'élection et une « *cohérence des documents d'urbanisme depuis 25 ans* » et à rappeler l'attente du public.

Le commissaire note ou considère les points suivants :

- La valorisation et la mise en perspective de ce futur chemin, qui ont démarré dans la commune lors de la création du lotissement en 2010, n'ont pas pu constituer un engagement formel des mairies successives puisque le terrain privé restait à acquérir.
- La « *cohérence des documents d'urbanisme depuis plus de 25 ans* » (POS puis PLU) traduite par l'Emplacement Réservé couvrant l'actuelle expropriation, n'avait pas valeur d'utilité publique, ni même d'élément d'intérêt général dès lors que le PLU de 2019 n'a fait que maintenir cet ER dans la liste des ER avec le seul libellé « cheminement piéton » et sans en stipuler et donc en justifier le besoin.
- Les propriétaires du lotissement « le village » ne peuvent pas faire valoir un engagement contractuel de la part du promoteur (ce que confirme ce dernier qui par ailleurs indique n'avoir pas eu d'interrogations de propriétaires depuis 2015\_ voir question 3 e) puisque l'emprise privée du chemin n'était pas acquise.
- Parmi les 8 contributeurs en faveur du chemin, 5 (dont 3 issus du conseil syndical ou ancien maire à l'origine de la promesse) mettent en avant la « promesse » et seul 1 (Scie) réside dans la zone véritablement concernée, alors même que l'affiche d'enquête publique est très visible à tous ceux (55 habitants) qui résident dans cette zone.
- Le fait que ce cheminement ne soit toujours pas réalisé depuis 15 ans traduit de fait une « usure » de la promesse et interdit de considérer que les habitants se soient abstenus de contribuer parce qu'ils auraient pensé que l'enquête publique allait automatiquement finaliser « l'affaire entendue ».

**En conséquence, le commissaire considère que le seul respect de la mise en perspective ou de la promesse (lequel respect n'est d'ailleurs pas dans les objectifs du projet soumis à DUP) n'est pas de nature à relever de l'intérêt général du projet et de l'expropriation.**

## 3.2 Concernant les intérêts privés ou particuliers

Le commissaire note les réponses favorables de Mr Le Maire aux demandes ou inquiétudes,

- D'habitants (3 logements) de l'impasse Ysalquier (par ailleurs ils contestent le gain de sécurisation et s'opposent au projet). Sources : question 4d et Observation 10<sub>DUP</sub>.
  - Il n'y aura pas de conséquences sur l'impasse puisque le projet ne touche ni aux trottoirs, ni aux stationnements.
- Du propriétaire de A128, parcelle située de l'autre côté du chemin (par ailleurs il conteste le gain de sécurisation). Sources : question 4b et Observation 7<sub>DUP</sub>.

- La clôture avec soubassement muré, le portillon et le déplacement du compteur d'eau seront réalisés comme demandés.

L'analyse qui suit porte sur les intérêts de Mrs Lombarte, les actuels propriétaires (3 nu propriétaires et leur père usufruitier) de la parcelle A212 à exproprier (par ailleurs ils contestent l'intérêt général et s'opposent au projet et à l'expropriation).

Sachant que les intérêts exprimés par le locataire de A212 sont couverts par ceux exprimés par les propriétaires.

**Concernant les demandes d'aménagement technique du projet relatives à la parcelle à exproprier**  
(Sources : Observation 7 DUP et Question 4b)

Le commissaire note :

- Que les demandes acceptées par Mr le Maire, portant sur la mise en place d'une clôture sur le chemin et la réfection de l'entrée (avec son portail) qui se trouve déplacée, sont naturelles s'agissant d'une expropriation, et qu'elles ne font que reprendre les dispositions présentes dans la convention 2010 avec la mairie ou dans les « convention de travaux » du promoteur du lotissement « Le Village » (qui avait pris le relais de la mairie dans les contacts avec Mr Lombarte père).
- Que, s'agissant des 2 nouvelles demandes, également naturelles, celle d'un éclairage du chemin qui préserve la tranquillité a été acceptée tandis que celle (reprise également par le locataire) d'une clôture murale qui réalise une protection sonore et visuelle n'est que partiellement acceptée en raison de la limitation à 1,5 m de hauteur imposée par le PLU (le chemin est une voie publique).

**Concernant les préjudices de nature définitive** (Sources Observation 8 DUP et Question 4c)

Le commissaire note ou considère les points suivants :

- Les actuels nu-propriétaire s'opposent au projet en mettant en avant, au-delà de la remise en question de l'intérêt général, le préjudice de perte de valeur du bien du fait de la perte d'espace et d'intimité. La demande des aménagements techniques (ne pouvant compenser cette perte) vient pour le cas où le projet aboutirait.
- Il est naturel pour des nu propriétaires qui n'ont jamais vécu ni dans cette maison ni à Odars de se préoccuper de la valeur à la revente du bien en fin d'usufruit de leur père (qui met en location le bien depuis plus de 20 ans).
- L'expropriation vient sur un espace, situé en Sud-Ouest de la maison et arboré, sur lequel donnent une des deux façades ouvertes de la maison ainsi que le salon (via la seule porte fenêtre de la maison) et une terrasse.
- Il est naturel de considérer qu'il s'agit là d'un espace de loisir et d'agrément de première importance pour une maison dont l'autre espace de vie se trouve côté Nord Est.
  - Mr le Maire conteste cela (réponse 4c) en mettant en avant « l'absence d'aménagement ou d'installation attestant une vocation récréative ». Pourtant, pour les nus-propriétaires, ce sont les fondamentaux ci-dessus (exposition et organisation) qui détermineront la valorisation à la revente, et non le mode de vie ou la capacité d'aménager du locataire du moment.





- Il est naturel de considérer que la réduction de 1,6 m sur les 12 m actuels est d'un impact très significatif sur cet espace de loisir, lequel espace est déjà fortement réduit par l'allée (2,5 m) traversante d'accès au garage ainsi que par l'espace obligatoire de retournement et le sera encore plus en proportion.
- Les nuisances sonores et visuelles sont très faibles à ce jour (façade opposée à 16 m de la clôture et 28 m entre façades) et il est possible de poser une haie de 1,80 m (compatible du PLU pour une limite séparative et compatible de l'Emplacement Réservé) ;

Alors qu'un cheminement à 10 m de la maison et du salon introduit forcément des nuisances sonores et visuelles que la clôture murale limitée à 1,5 m (cf. aménagements techniques ci-avant) ne pourra pas supprimer.

Il est donc naturel de considérer une perte d'intimité très significative compte tenu de la situation actuelle.

- L'Emplacement Réservé de largeur 2,5 m (dont 1,6m à exproprier) qui frappe le fond de parcelle ne réduit pas l'espace de loisir et d'agrément mais empêche une construction sur une bande de 2,5 m (pas de contraintes PLU autres sur des limites séparatives) alors que le chemin, après une levée de l'Emplacement Réservé lors d'un prochain PLU, pourrait permettre une construction soit sur la limite, soit à partir de 3m (cf. PLU pour limites à une voie publique),

En cas de non réalisation du chemin, le manque à gagner de 0,9 m (2,5m-1,6m) de constructibilité en fond de jardin ne paraît pas déterminant et, s'il devait l'être, cette non réalisation, qui dans le contexte ici correspondrait à l'absence de DUP, donnerait aux propriétaires des possibilités de recours pour lever l'Emplacement Réservé et récupérer 2,5 m.

- Mr Le Maire (réponse 4c), sans aucune analyse spécifique du cas, considère « *que l'emplacement réservé limite structurellement la valeur économique et l'usage futur de cette bande depuis plus de 25 ans et qu'en conséquence, l'expropriation n'entraîne aucune dévalorisation nouvelle* ».
- Le montant de l'indemnisation est estimé par les domaines à 1500 €

#### **Au final pour les intérêts privés ou particuliers**

Le commissaire note que les intérêts sont préservés pour les riverains autres que les propriétaires à exproprier et, concernant ces derniers, **considère que la perte d'espace de loisir et la perte d'intimité constituent une perte de valeur pour le bien largement supérieure au cumulé de l'indemnisation et des coûts de la réfection à neuf du portail et du murage de la clôture** (lequel murage n'est d'ailleurs pas à ce jour une nécessité, l'occultation si besoin pouvant se faire par une haie).

### **3.3 Concernant les possibles impacts des incidents d'information**

Le commissaire note ou considère les points suivants :

- S'agissant de la présentation alarmante et erronée des risques sur le chemin actuel (§2.2.1) et des ambiguïtés de largeur et d'emprises du chemin (§2.2.2) :
  - Impact par les contributions reçues.
    - ✓ Il n'y a pas d'impact sur la prise en compte des contributions pour la DUP car le commissaire avait clarifié les incohérences (questions à Mr le Maire) ou détecté les erreurs avant l'enquête.
    - ✓ Les incohérences interviennent par contre dans l'avis sur l'enquête parcellaire (voir §4).

- Impact par possible retenue de contributions en raison d’ambiguïtés d’emprise et de largeur.

- ✓ La retenue n’a pas lieu d’être.

- Impact par possible retenue de contribution en raison de la présentation sécuritaire alarmante.

La retenue peut provenir de ceux qui auraient estimé qu’une telle insécurité ne pouvait que conduire à l’avis favorable. Il ne peut s’agir, compte tenu du caractère flagrant de l’erreur, que de contributeurs n’habitant pas à proximité,

- ✓ Qui n’auraient donc pas pu appuyer correctement des contributions en faveur de l’incitation à la mobilité active du fait de la réduction de trajet.

- ✓ Dont les contributions touchant à la sécurité auraient été traitées sans impact par le commissaire comme celles reçues.

- S’agissant de l’absence du dossier d’enquête parcellaire :

- Ne concerne pas la DUP, voir au niveau du PV de l’Enquête Parcellaire.

**En conséquence, le commissaire considère que ces incidents d’information ne sont pas de nature à invalider les avis qui précèdent.**

### 3.4 Avis du commissaire

Le commissaire considère que dès lors :

- Que l’atteinte de l’objectif du projet portant sur le gain de sécurisation ne peut pas être établie,
- Que l’atteinte de l’autre objectif du projet portant sur l’incitation à la mobilité active n’est pas suffisamment qualitativement et quantitativement établie pour relever d’intérêt général,
- Que le seul respect « d’une promesse » de réalisation du chemin ne relève ni de l’objectif du projet ni de l’intérêt général,

L’intérêt général du projet et de l’expropriation n’est pas établi.

Par ailleurs, le commissaire considère qu’il y a une atteinte importante aux intérêts des propriétaires à exproprier dès lors que la perte en valeur de leur bien est largement supérieure à l’indemnité et au bénéfice des travaux sur le bien.

Par ailleurs, le commissaire considère que les incidents d’information du public ne sont pas de nature à invalider les avis qui précèdent.

**En conséquence, le commissaire donne un avis défavorable à la déclaration d’utilité public du cheminement et de l’expropriation.**

## 4 PROCES VERBAL D'ENQUETE PARCELLAIRE

Rappel des incidents d'information du public (cf.2.2) :

- Le dossier d'enquête ne contient pas de dossier d'enquête parcellaire distinct du dossier DUP.
- Avant l'enquête le commissaire a dû faire clarifier (questions 1) des incohérences entre les emprises décrites dans le corps du dossier et les documents (plan piétonnier, plan parcellaire, état parcellaire) dans l'annexe 13 (Enquête du géomètre) du dossier DUP et a par la suite pris en compte les réponses de Mr le Maire comme quoi la réalité des emprises est celle de l'annexe 13 (Enquête du géomètre) avec un chemin totalement sur la parcelle A212.

Le commissaire note :

- Que (source Observation 1 <sup>PARC</sup> et question 1c) les données de l'emprise à exproprier sont ambiguës dans le dossier de la DUP et qu'à l'ouverture de l'enquête le commissaire seul sait que les vraies données de l'emprise sont celles figurant en annexe et non dans le corps de dossier.
- Que (source Observation 1 <sup>PARC</sup>) les superficies notifiées (dans le cadre de l'enquête parcellaire) aux propriétaires concernés par l'emprise correspondent aux données du corps de dossier et non à celles de l'annexe et que le plan parcellaire n'est pas présent dans les notifications individuelles.

Le commissaire considère que le fait,

- Que les propriétaires concernés par l'emprise, pour rapprocher leur notification individuelle au besoin exprimé par la DUP, se soient trouvés face à la confusion des données du dossier,  
Que ces notifications individuelles donnent des superficies d'emprise 35m2 pour A212 et 10,7m2 pour A128 qui correspondent à celle du corps du document de la DUP,  
Alors qu'après clarification obtenue, le commissaire (et peut être aussi Mr le Maire) a informé les propriétaires d'une réalité de l'emprise (celle de l'annexe 13) différente de celle reçue en notification individuelle,

Atteste l'impossibilité de déterminer de manière contradictoire les caractéristiques de la parcelle à exproprier à partir des seules informations publiques et transparentes disponibles dans le dossier d'enquête conjointe et **conduit le commissaire à donner un avis défavorable à l'enquête parcellaire.**

Sans que cela lui ait été nécessaire pour dresser son avis, le commissaire rajoute les points suivants :

- L'absence de publication du dossier d'enquête parcellaire est potentiellement un élément d'invalidation de cette enquête parcellaire.
- Idem pour l'absence de plans parcellaire dans les notifications individuelles concernant les deux parcelles A212 et A 128.
- Tout semble indiquer que le projet a changé sans le signaler sa configuration, en passant de celle du corps du dossier DUP à celle de son annexe 13 mais a notifié avec les plans et états parcellaires correspondant au corps (lesquels correspondent au contenu du dossier d'enquête parcellaire apparu et retiré du site de l'enquête conjointe de la préfecture, voir incident en §2.1)

## FIN DU DOCUMENT

Fait à Toulouse le 12 Décembre 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Aguttes', with a horizontal line extending from the top of the signature.

Jean-Paul Aguttes - Commissaire enquêteur