TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES ET ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT « LES PERDRIX »

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique du lundi 16 novembre 2020 au lundi 30 novembre 2020

1. CONTEXTE

Le lotissement « Les Perdrix » a été autorisé par un permis de lotir datant de 1984. Il a donné lieu à la constitution d'une ASL (association syndicale libre) ayant pour objet d'assurer la gestion des espaces communs (voirie, espaces verts, éclairage, etc…).

Comme bon nombre de lotissements, l'ASL a sollicité la mairie afin de procéder au transfert de ces espaces communs dans le domaine communal. Ainsi, le conseil municipal s'est prononcé par deux délibérations le 28 octobre 1992.

- Délibération n°XII – a : classement des voies du lotissement ouvertes à la circulation publique : le conseil municipal a donné, selon la procédure en vigueur à l'époque, un avis favorable au classement dans le domaine public communal des voies ouvertes à la circulation publique du lotissement « les Perdrix » et a autorisé le maire à signer les actes d'acquisition pour le franc symbolique (parcelles actuellement identifiées XX 38, 39, 40, 41 et 42)
- Délibération n°XII – b : cession à la commune des espaces verts du lotissement : le conseil municipal a approuvé la cession des espaces verts du lotissement « les Perdrix » en vue de leur intégration dans le domaine communal et autorisé le maire à signer les actes d'acquisition pour le franc symbolique (parcelles AD 101, 110, 123, 132 et 142)

Or, le notaire en charge du dossier a été dans l'impossibilité de rédiger l'acte de cession, compte tenu qu'à l'origine, chaque co-loti s'était porté acquéreur de 1/67ème indivis des voiries et espaces verts, et qu'aucune vente de cette quotité n'était intervenue au profit de l'association syndicale du lotissement.

En l'absence d'un acte dument publié à la conservation des hypothèques, le transfert de propriété n'a pu être mené à son terme.

Plusieurs tentatives de régularisation de ce dossier ont été entreprises sans succès depuis 1992. En outre, l'association syndicale a été dissoute en 2007 et l'ancien président s'acquitte toujours de la charge de l'impôt foncier.

Parallèlement et dans les faits, la collectivité publique assure depuis 1992 la prise en charge technique et financière de l'entretien, de la maintenance et de la rénovation du lotissement (voirie, réseaux secs et humides, espaces verts,…).

Il convient donc de trouver une solution définitive à cette question, comme le sollicite à nouveau l'ancien président de l'ASL, lequel s'acquitte toujours individuellement de l'impôt foncier.

2. TEXTES REGLEMENTAIRES

a) CODE DE L'URBANISME

Article L 318-3 :

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 exécutive de la collectivité 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 existant 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 limitée 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.

Article R 318-10 :

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 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 R. 141-7 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 R. 141-4, R. 141-5 et R. 141-7 à R. 141-9 du code de la voirie routière.

Les dispositions de l'article R. 318-7 sont applicables à l'enquête prévue par le présent article.

b) CODE DE LA VOIRIE ROUTIERE

Article L 141-3 :

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 des relations entre le public et l'administration.

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.

Article R 141-4 :

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.

Article R 141-5 :

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.

Article R 141-7 :

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.

Article R 141-8 :

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article R 141-9 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

c) CODE DES RELATIONS ENTRE LE PUBLIC ET L'ADMINISTRATION

Article L134-1 **:**

Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement.

Article L134-2 **:**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les

observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

Article R.134-5 :

Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R.134-3 et R.134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R.134-14.

Article R.134-6 :

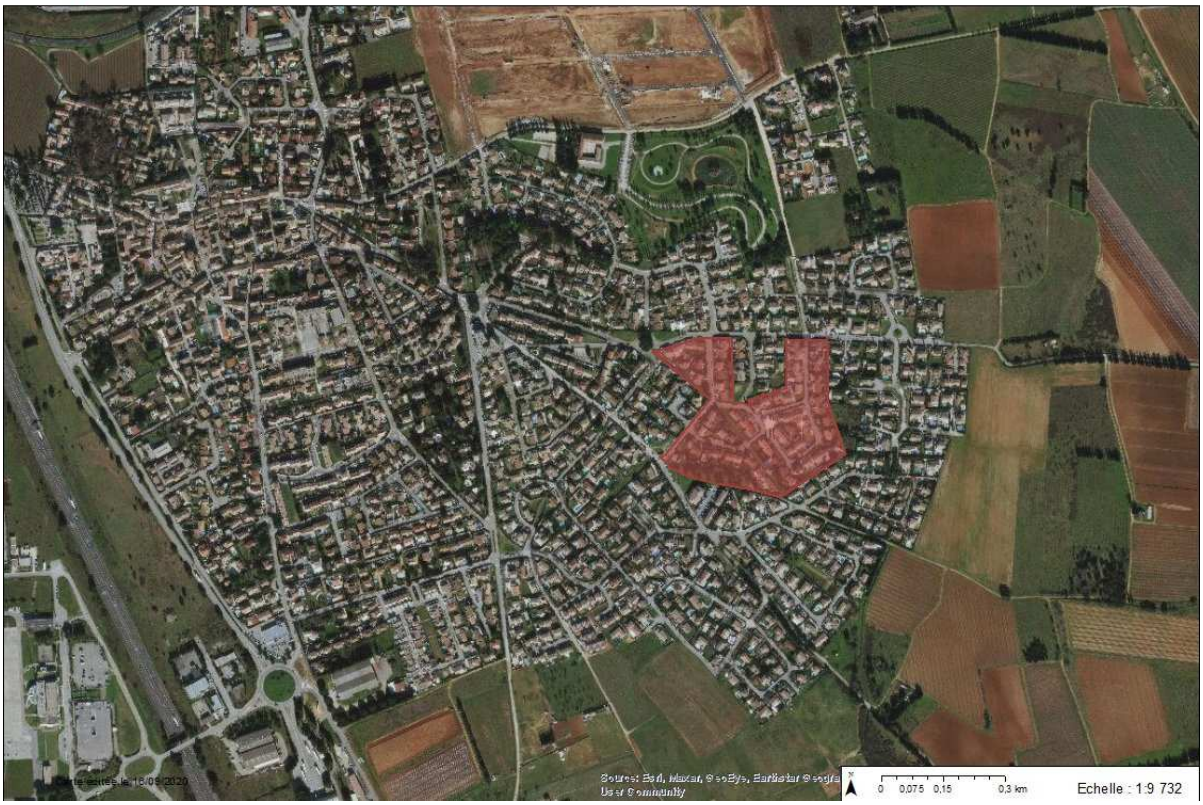
L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R.134-7 à R.134-9, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R.134-7 :

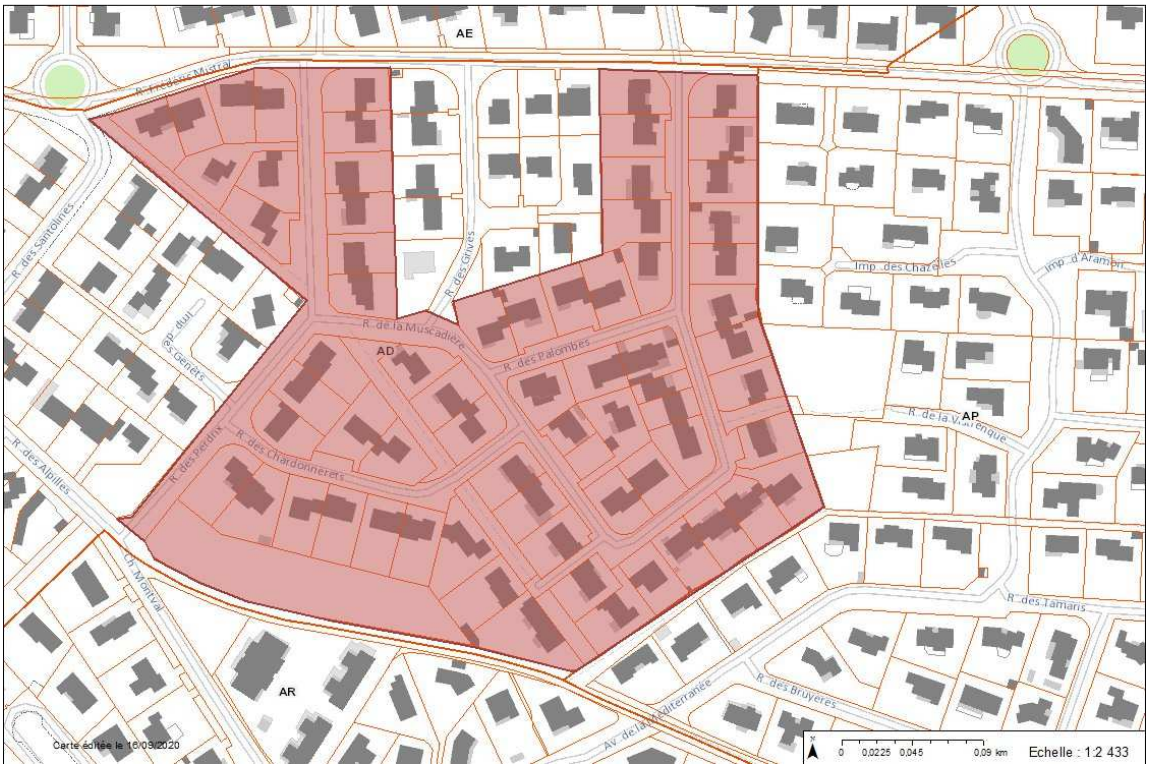
Lorsque l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête est ouverte à la mairie de cette commune.

3. PLAN DE SITUATION

MyCarto Lotissement LES PERDRIX

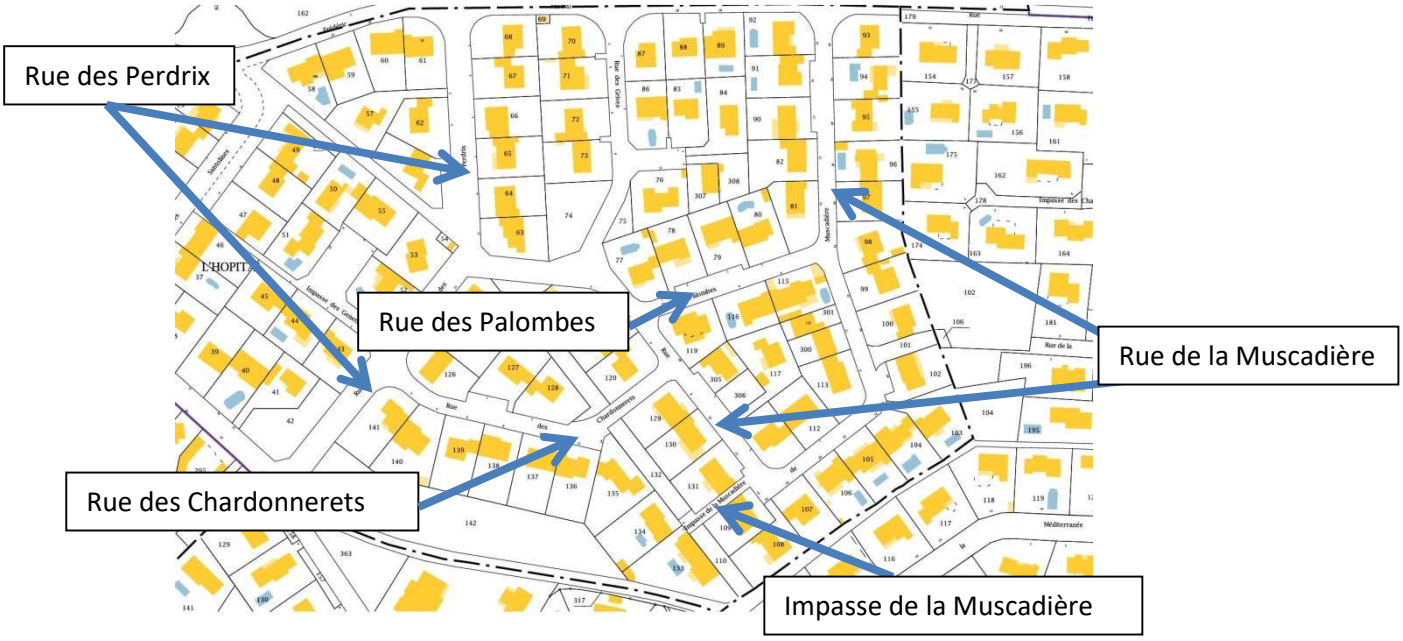


MyCarto Lotissement LES PERDRIX



4. NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS - ETAT PARCELLAIRE DETAILLE

Les voies et parcelles concernées par le transfert d'office dans le domaine public communal sont les suivantes :



Dénomination des voies	Références cadastrales de l'ensemble des voies	Surface totale m2	propriétaires
Rue des Perdrix Rue de la Muscadière Impasse de la Muscadière Rue des Palombes Rue des Chardonnerets	XX 38, 39, 40, 41 et 42	9 727	Copropriétaires du lotissement les Perdrix

Destination des parcelles	Références cadastrales	Surface m2	propriétaires
Espace vert	AD 101	260	Copropriétaires du lotissement les Perdrix
Espace vert	AD 110	305	Copropriétaires du lotissement les Perdrix
Espace vert	AD 123	730	Copropriétaires du lotissement les Perdrix
Espace vert	AD 132	430	Copropriétaires du lotissement les Perdrix
Espace vert	AD 142	3555	Copropriétaires du lotissement les Perdrix

5. ETAT DES LIEUX

L'ensemble des voies constituant le lotissement est en état correct de conservation. La commune de Garons intervient régulièrement pour procéder à des opérations d'entretien, notamment des arbres longeant les voies. Les racines de certains arbres ont progressivement détérioré la voirie, nécessitant des abattages et des réfections partielles de chaussées. Des signes normaux d'usure apparaissent progressivement sur la chaussée et les trottoirs, compte tenu de l'ancienneté relative du lotissement.

L'éclairage public est également maintenu et entretenu par la commune. Les réseaux humides sont entretenus par Nîmes Métropole depuis le transfert de compétences à la communauté d'agglomération.

Le lotissement dispose d'espaces verts entretenus par les services techniques de la mairie.

En conséquence, l'ensemble des infrastructures du lotissement sont entretenus par la collectivité depuis son transfert « théorique » dans le domaine public, décidé en 1992. Elle en assure par ailleurs le financement intégral.

Rue des Perdrix :

Rue et impasse de la Muscadière:

Rue des Palombes:

Rue des Chardonnerets:

Espaces verts du lotissement :