



DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

OBJET :

PROCEDURE DE TRANSFERT D'OFFICE DES VOIES ET
ET EQUIPEMENTS ANNEXES PRIVES DES LOTISSEMENT
«VERT VILLAGE» ET «LES HAUTS DE COMMELLE»
EN VUE DE LEUR CLASSEMENT DANS LE DOMAINE
PUBLIC

(Article L318-3 du Code de l'urbanisme).

Règlementation

Article L318-3 du code de l'urbanisme

Il prévoit la possibilité de réaliser, après enquête publique, un transfert d'office des voies privées dans le domaine public communal à la double condition qu'elles soient ouvertes à la circulation publique et situées dans des ensembles d'habitation. Elle permet d'incorporer d'office dans le domaine public de la commune des voies privées ouvertes à la circulation publique sur lesquelles les propriétaires ont pratiquement renoncé à exercer un droit de jouissance exclusive, dans la mesure où tous les citoyens utilisent ces voies sur lesquelles, en outre, les maires détiennent les pouvoirs de police et peuvent assumer la responsabilité des dommages qui s'y produisent.

Article R318-10 du Code de l'urbanisme

L'enquête prévue à l'article L.318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal des 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 : la nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert est envisagé, une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie, un plan de situation, 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 routières 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.

.Article L.134-2 du Code des relations entre le public et l'administration

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 prise de décision.

NOMENCLATURE DES VOIES ET DES EQUIPEMENTS ANNEXES

Présentation générale

La commune de Commelle-Vernay a décidé de recourir à cette procédure pour les voies des lotissements VERT VILLAGE et LES HAUTS DE COMMELLE pour les raisons évoquées ci-dessous :

Le lotissement **VERT VILLAGE** a fait l'objet d'un permis groupé qui a été autorisé le 17/11/1977 pour la construction de 50 pavillons en bande jumelés les travaux se sont achevés le 07/05/1980.

Chaque pavillon a été cédé avec une parcelle de terrain et le 1/50^{ème} indivis des voies et espaces communs.

Le lotissement **LES HAUTS DE COMMELLE** a fait l'objet d'un permis de lotir autorisé le pour l'aménagement de 67 parcelles individuelles.

Chacune de ces parcelles a été cédé avec le 1/67^{ème} indivis des voies et espaces communs.

En 1985 et en l'absence de convention de transfert, l'ensemble des colotis des voies et espaces communs des 2 lotissements précités, ont proposé à la municipalité de l'époque de lui céder la totalité des ouvrages et des espaces à usage collectif.

La municipalité a accepté et c'est donc tout naturellement qu'elle a pris en charge l'ensemble des dépenses afférentes à l'utilisation de ces voies et espaces communs (entretien des voies, tonte des espaces verts, Entretien de l'éclairage public et prise en charge de sa consommation). En revanche aucun acte administratif ou notarié permettant d'acquérir le bien n'a été réalisé.

En 1999 , la municipalité décide de modifier le tableau de classement des voies communales afin d'y intégrer les voies des 2 lotissements ;

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique et c'est par une délibération en date du 29/05/1998 que le tableau des voies communales a été mis à jour.

Mais aucun acte administratif ou notarié ne suivra encore cette procédure.

C'est en 2002 que la municipalité décide de régler le problème en se donnant les moyens de rédiger l'ensemble des actes administratifs ayant valeur d'acte authentique. Après avoir rassemblé l'ensemble des documents et informations nécessaires à la constitution des dossiers, Chaque propriétaire a été invité à venir signer l'acte le concernant, à savoir :

- 50 actes pour le lotissement **vert village**
- 67 actes pour le lotissement **Les Hauts de Commelle**

Les actes étaient ensuite enregistrés et publiés auprès des hypothèques de ROANNE pour permettre le transfert définitif de propriété.

Ce travail de longue haleine s'est étalé sur 3 ans et a permis de transférer :

- 40 actes pour le lotissement **Vert Village**
- 64 actes pour le lotissement **Les Hauts de Commelle**

Certains de ces actes ont été rejetés par les hypothèques de ROANNE, en raison notamment d'erreurs sur la désignation des propriétaires. En effet à l'occasion de certaines successions et ventes les offices notariaux ont parfois omis de transférer les 1/50^{ème} ou le 1/67^{ème} indivis des voies et espaces communs du lotissement ce qui a eu pour conséquences que des personnes décédés restent propriétaires des voies.

Les rejets ne pouvant être résolus, la commune propose aujourd'hui d'utiliser la procédure de transfert d'office sans indemnité. **Cette procédure n'exige pas la signature des propriétaires sur les actes à suivre.**

En conclusion, il s'agit donc de la régularisation d'un état de fait très ancien.

Echéancier procédural.

Le 14/12/2017 : Le maire est autorisé par le Conseil Municipal à lancer une enquête publique (confère délibération du 14/12/2017)

Le 20/03/2018 -Arrêté D'ouverture d'enquête publique du Maire désignant le commissaire enquêteur et précisant 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 étant fixée à 15 jours (article 318-10 Du Code de l'urbanisme).

Le 30/03/2018 : Notification de l'arrêté d'enquête aux propriétaires. '

Du 14 Mai 2018 au 28 Mai 2018 inclus : Déroulement de l'enquête.

JUIN 2018 : Le commissaire enquêteur rédigera son rapport et ses conclusions.

SEPTEMBRE 2018 : Le Conseil Municipal délibérera sur le classement d'office des voies et équipements annexes.

DE SEPTEMBRE 2018 à SEPTEMBRE 2019 : Transfert des voies dans le domaine public, extinction des droits réels, transfert de propriété.

Ce transfert de propriété s'analyse comme une transmission de propriété entre vifs d'immeuble, obligatoirement soumise à publicité. Aussi pour être publié la décision doit contenir l'ensemble des énonciations prévues (identité des propriétaires, désignation précise des immeubles concernés par le passage des voies privées dans le domaine public et les références à la formalité.

**REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA
PROCEDURE DE TRANSFERT D'OFFICE**

LOTISSEMENT VERT VILLAGE

Section	N° Parcelle	Lieudit	Superficie
BP	127	Perret Haut	322m ²
BP	105	Perret Haut	1297m ²
BP	92	Perret Haut	1031m ²
BP	85	Perret Haut	4326m ²
BP	80	Perret Haut	61m ²
BP	78	Rue Jules Ferry	811m ²

LOTISSEMENT LES HAUTS DE COMMELLE

Section	N° Parcelle	Lieudit	Superficie
BH	65	Le bourg	10954m ²
BH	19	Impasse des Prunus	492m ²
BH	57	Rue des Prunus	8620m ²
BH	78	Rue des Cerisiers	1059m ²
BH	66	Rue des Cerisiers	611m ²
BH	74	Impasse des Cerisiers	203m ²

NOMENCLATURE DES VOIES SELON LE TABLEAU DE CLASSEMENT

Délibération du 29/05/1998 après enquête publique

LOTISSEMENT LE VERT VILLAGE

-Rue RENOIR	VC 241	340m/linéaires
-Impasse LAUTREC	VC 242	30m
-Impasse MANET	VC 243	46m
-Impasse UTRILLO	VC 244	30m
-Impasse GAUGUIN	VC 245	26m
-Impasse CEZANNE	VC 246	34m
	Total	506m/linéaires

LOTISSEMENT LES HAUTS DE COMMELLE

-Rue des PRUNUS	VC 260	260m/linéaires
-Impasse des PRUNUS	VC 261	60m
-Rue des CERISIERS	VC 262	150m
-Impasse des CERISIERS	VC 263	50m
-Rue des LILAS	VC 264	450m
-Impasse des EGLANTIERS	VC 265	205m
	Total	1Km175m/linéaires