

DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)

-----  
COMMUNE DE FRONTIGNAN

-----  
ENQUETE PUBLIQUE SUR

LE TRANSFERT D'OFFICE DE VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION  
PUBLIQUE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNALE DE FRONTIGNAN

-----  
ARRETE MUNICIPAL N°2019-1781 DU 24 JUILLET 2019

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



## LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Tome A : le rapport d'enquête

Tome B : les conclusions et avis du commissaire enquêteur

Tome C : les annexes

Tome D : les observations écrites

DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)

COMMUNE DE FRONTIGNAN

ENQUETE PUBLIQUE SUR

**LE TRANSFERT D'OFFICE DE VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION  
PUBLIQUE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNALE DE FRONTIGNAN**

ARRETE MUNICIPAL N°2019-1781 DU 24 JUILLET 2019

COMMISSAIRE-ENQUETEUR

SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE

LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

**TOME A : LE RAPPORT D'ENQUETE**

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
1.1	LE DOMAINE PUBLIC.....	5
	<i>Critères d'appartenance à ce domaine</i> .....	5
	<i>Le domaine public routier</i> .....	5
	<i>Les pouvoirs de police s'y exerçant</i> .....	6
	<i>Le classement dans la voirie communale et enjeu</i> .....	6
	<i>Transfert des voies et des équipements communs dans le domaine public</i> .....	7
1.2	LA PROPRIETE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS PRIVES.....	7
	<i>L'indivision</i> .....	8
	<i>La copropriété</i> .....	8
	<i>Le lotissement</i> .....	9
1.3	LA GESTION ET L'ENTRETIEN DES VOIES.....	12
	<i>Voie publique</i> .....	12
	<i>Voie privée ouverte à la circulation publique</i> .....	12
	<i>Voie privée fermée</i> .....	14
	<i>Les réseaux et équipements collectifs</i> .....	16
1.4	LES INFORMATIONS CADASTRALES.....	17
	<i>La matrice cadastrale</i> .....	18
	<i>La mise à jour du cadastre et la publicité foncière</i> .....	19
<b>2</b>	<b>CADRAGE GENERAL ET TERRITORIAL</b> .....	<b>21</b>

2.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	21
2.2	CADRAGE JURIDIQUE DU PROJET .....	21
	<i>Transferts de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique.....</i>	<i>22</i>
	<i>L'autorité compétente.....</i>	<i>24</i>
	<i>L'enquête publique.....</i>	<i>25</i>
	<i>La désignation du commissaire enquêteur.....</i>	<i>26</i>
	<i>Notifications aux propriétaires des parcelles concernées .....</i>	<i>26</i>
2.3	PRESENTATION DU PROJET .....	27
	<i>Cadrage territorial.....</i>	<i>27</i>
	<i>Motivations de la commune.....</i>	<i>27</i>
	<i>Méthodologie mise en œuvre.....</i>	<i>28</i>
	<i>Le projet de transfert présenté en enquête .....</i>	<i>28</i>
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>31</b>
3.1	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	31
	<i>Désignation du commissaire enquêteur.....</i>	<i>31</i>
	<i>Réunions d'échanges préalables avec la commune .....</i>	<i>31</i>
3.2	INFORMATION EFFECTIVE AU PUBLIC .....	32
	<i>Par la voie de la presse locale.....</i>	<i>32</i>
	<i>Par voie d'affichage .....</i>	<i>32</i>
	<i>Sur le site Internet de la commune .....</i>	<i>32</i>
	<i>Les notifications individuelles aux propriétaires des parcelles concernées .....</i>	<i>33</i>
3.3	EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	33
	<i>Le dossier mise à disposition du public.....</i>	<i>34</i>
	<i>Les moyens offerts au public pour déposer ses observations.....</i>	<i>35</i>
	<i>Permanences.....</i>	<i>35</i>
	<i>Déroulé et climat de l'enquête .....</i>	<i>36</i>
	<i>Réunion avec la commune en cours d'enquête .....</i>	<i>36</i>
3.4	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	36
<b>4</b>	<b>ANALYSE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>37</b>
4.1	LISTE DES PERSONNES REÇUES LORS DES PERMANENCES TENUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	39
	<i>Permanence du 27/09/2019 .....</i>	<i>39</i>
	<i>Permanence du 09/10/2019 .....</i>	<i>46</i>
4.2	LES OBSERVATIONS ECRITES .....	51
	<i>Dépôts RD-1 à RD-9.....</i>	<i>51</i>
	<i>Dépôts RD-10 à RD-19 .....</i>	<i>57</i>
	<i>Dépôts RD-20 à RD-29.....</i>	<i>69</i>
4.3	ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES .....	80
	<i>A- Voies privées non ouvertes, impasses.....</i>	<i>81</i>
	<i>B- Oppositions diverses au projet.....</i>	<i>84</i>
	<i>C- Cadastre erronée, défaut de notification .....</i>	<i>87</i>
	<i>D- Les copropriétés pavillonnaires et les ASL .....</i>	<i>88</i>
	<i>E- Sécurité sur les voies concernées en termes de circulation.....</i>	<i>89</i>
	<i>F- L'entretien des voies, et des réseaux d'eaux.....</i>	<i>90</i>
	<i>G- Les demandes d'indemnités, spoliation de la propriété privée .....</i>	<i>91</i>
	<i>H- Critères du choix des voies.....</i>	<i>91</i>
	<i>I- Ne concerne pas le projet.....</i>	<i>92</i>

## **TOME B : CONCLUSIONS ET AVIS**

<b>5</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>93</b>
5.1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	93
5.2	CONCLUSIONS SUR LE PROJET PRESENTE.....	94
	<i>Sur la méthodologie de la démarche .....</i>	<i>95</i>
	<i>Sur le choix de la procédure .....</i>	<i>95</i>

	<i>Sur le champ logique</i> .....	96
5.3	CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	98
5.4	CONCLUSIONS SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	99
5.5	LES OPPOSITIONS DES PROPRIETAIRES INTERESSES .....	100
	<i>Cas n°17, avenue des Carrières</i> .....	100
	<i>Cas n°18 : impasse de Saint-Fiacre</i> .....	102
	<i>Cas n°9 : l'avenue de la Marjolaine</i> .....	104
5.6	SUR LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES .....	106
5.7	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	110

## Abréviations

ASL : association syndical libre

CE : commissaire enquêteur

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

PLU : plan local d'urbanisme

### Pour les articles des codes :

CCH : code de la construction et de l'habitation

CG3P : code générale de la propriété des personnes publiques

CGCT : code général des collectivités territoriales

CRPA : code des relations entre le public et l'administration

CU : code de l'urbanisme

CVR : code de la voirie routière

# 1 PREAMBULE

*Sont abordées dans cette partie préliminaire des notions et des informations générales de cadrage qui permettent de comprendre les enjeux, les problèmes.*

*Ces notions seront rappelées tout au long du rapport.*

Pour qualifier une desserte de « **voie** » (publique ou privée), la jurisprudence et la doctrine s'attachent au fait qu'elle dessert plusieurs propriétés et que ses conditions d'aménagement permettent la circulation des piétons et des véhicules.

Une impasse demeure une « voie » de desserte à condition qu'elle en présente les caractéristiques en termes de largeur et d'accès des engins de lutte contre l'incendie.

La propriété d'une voie peut être publique ou privée. Son usage peut également être public ou privé.

## 1.1 LE DOMAINE PUBLIC

### Critères d'appartenance à ce domaine

L'appartenance d'un bien au **domaine public** est conditionnée par un **double critère**. Il faut nécessairement que ce bien soit la **propriété** d'une personne publique (de façon exclusive) mais également que le bien soit **affecté à l'usage** direct du public ou aux besoins d'un service public. Les accessoires indispensables (c'est-à-dire ceux concourant à l'utilisation du bien) font également partie du domaine public (article L.2111-1, L.2111-2 du CG3P).

Une personne publique peut ainsi être propriétaire de biens appartenant au domaine public et de biens autres (son domaine privé). On définit ainsi que tous **les biens des personnes publiques** n'appartenant pas au domaine public relèvent de son **domaine privé**.

**L'affectation à l'usage direct du public** ne doit pas être confondue avec **l'ouverture au public**. L'ouverture au public ne suffit pas à faire basculer le bien dans le domaine public.

### Le domaine public routier

**Le domaine public routier** comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique et affectés aux besoins de la circulation terrestre (hors ferroviaire).

**Article L.111-1 du code de la voirie routière (CVR)**

*Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.*

*L'État veille à la cohérence et à l'efficacité du réseau routier dans son ensemble ; il veille en particulier à la sécurité, à la cohérence de l'exploitation et de l'information des usagers, à la connaissance statistique des réseaux et des trafics ainsi qu'au maintien, au développement et à la diffusion des règles de l'art.*

*Sur les réseaux relevant de leur compétence<sup>1</sup>, les collectivités territoriales et leurs groupements définissent conjointement avec l'État les programmes de recherche et de développement des savoir-faire techniques dans le domaine routier. Ils sont associés à la définition des normes et définitions techniques correspondantes, adaptées à la spécificité de chacun des réseaux.*

Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et sont soumis aux dispositions du code rural.

## Les pouvoirs de police s'y exerçant

---

Les **polices** qui s'exercent sur les voies publiques (domaine public routier) sont :

- La **police générale d'ordre public** (compétence unique du maire) a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.
- La **police spéciale de la circulation et du stationnement** concerne essentiellement la réglementation de la circulation et le stationnement.
- La **police de conservation du domaine public** regroupe les contraventions visant la préservation de l'intégrité matérielle du domaine public routier.
- Les **autres polices spéciales** comme par exemple, la police de collecte des déchets ménagers et assimilés sur la voie publique, la police de l'assainissement.

Il ne faut pas confondre la compétence de police et la compétence de gestion. La **compétence de police** concerne la *réglementation de l'usage* de la voie et ses accessoires. La **compétence de gestion** concerne les *autorisations d'utilisation* (ou les permissions de voirie) qui relèvent de la personne en charge de la conservation.

La **police générale d'ordre public** relève de la *compétence exclusive du maire*. Elle n'est ni transférable, ni déléguable au président de l'EPCI. Cette police s'applique sur l'ensemble de la commune (en et hors agglomération) quel que soit le type de voie (route nationale, route départementale, voie communale), y compris sur les chemins ruraux et les voies privées

## Le classement dans la voirie communale et enjeu

---

Le **classement** est l'**acte administratif** qui confère à une route son caractère de **voie publique** et, de ce fait, la soumet au régime juridique du réseau auquel elle se trouve incorporée.

---

<sup>1</sup> Compétence voirie.

Le classement de voies ou chemins dans le réseau de la voirie communale constitue un **enjeu important** pour la commune. En effet, celle-ci doit avoir une bonne connaissance de son patrimoine et des obligations qui s'y rattachent :

- *La protection du domaine routier* : les voies communales peuvent bénéficier de servitudes (recullement, alignement, plantations, excavation) qui sont instituées sur les propriétés riveraines pour faciliter les conditions de circulation, protéger l'intégrité des voies ou faciliter leur aménagement.
- *Le calcul de la dotation globale de fonctionnement* (la connaissance du linéaire réel de voies classées permet d'ajuster la part de la dotation globale de fonctionnement qui revient à la commune),
- *Les pouvoirs de police plus étendus*. La délimitation du domaine public routier au droit des propriétés riveraines est fixée par l'autorité investie du *pouvoir de police de la conservation* en vertu soit d'un plan d'alignement, soit d'un alignement individuel.
- *L'entretien des voies communales classées*, incluant le respect des normes de sécurité, est obligatoire pour les voies publiques communales.

La sortie du bien du domaine public impose l'adoption d'une décision prononçant le déclassement du bien. Ainsi le **déclassement** est l'acte administratif faisant basculer le bien d'une personne publique du domaine public vers son domaine privé.

## **Transfert des voies et des équipements communs dans le domaine public**

---

Avec l'extension de l'urbanisation, notamment le développement de l'habitat pavillonnaire au sein de lotissements, des opérations d'habitat ou d'activité économique, de nouvelles voiries ont été créées. Les collectivités locales peuvent être amenées à prendre en charge l'entretien de ces voies privées, voire des équipements et des espaces verts qui lui sont associés. Elles doivent alors procéder au classement des voies privées en cause dans le domaine public de la commune. Ce classement ne peut être envisagé qu'en cas d'entente amiable et unanime des propriétaires desdits terrains et voies. Sinon, la procédure à mettre en œuvre est celle du classement d'office prévue par les articles L.318-3 et R.318-10 du code de l'urbanisme.

Pour qu'une commune puisse procéder au classement dans la voirie communale d'une voie, elle doit ainsi **au préalable être devenue propriétaire de la voie**.

### **1.2 LA PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS PRIVÉS**

Les équipements communs sont sur des parcelles. La propriété de la parcelle prend diverses formes : la parcelle appartient à un individu, à une indivision, à une copropriété, à une association syndicale libre ou ASL (dans le cas d'un lotissement). Sont développés ci-dessous, les cas de propriété par un groupe d'individus.



## L'indivision

---

L'**indivision** peut avoir plusieurs origines (succession, donation, divorce, achat commun, ...). Le bien appartient à plusieurs personnes ayant les mêmes droits, en fonction de leur quote-part. L'indivision est caractérisée par une **absence de personnalité juridique**. Ceci a pour conséquence la nécessité de l'accord de tous les indivisaires pour les décisions concernant le bien en indivision. Le bien est non sécable, il forme un tout. Il n'est pas soumis au régime de la copropriété. Pour gérer ce bien, les propriétaires en indivis ont le choix 1/ de se mettre d'accord sur les décisions de gestion et gérer ensemble cet immeuble ; 2/ de choisir un mandataire qui va gérer le bien pour eux ; 3/ de signer une convention devant notaire.

## La copropriété

---

### *Loi du 10 juillet 1965*

Si le bien est divisé en lots, il est soumis au régime de la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application). Toute copropriété doit posséder obligatoirement un état descriptif de division, qui identifie les différents lots qui la constituent.

Chaque lot est obligatoirement composé : d'une **partie privative** (appartement/maison, cave, garage, etc.) et d'une **quote-part des parties communes** (sol, gros-œuvre, équipements communs, etc.). Le tout est indivisible. **Chaque lot est numéroté.**

Tout copropriétaire est donc propriétaire d'une partie privative et propriétaire des parties communes d'un immeuble avec les autres copropriétaires.

Le régime de la copropriété impose :

- ⇒ Un organe de décision démocratique : l'assemblée générale.
- ⇒ Deux organes de gestion qui se contrôlent l'un est l'autre : le syndic et le conseil syndical.

La **copropriété horizontale ou pavillonnaire** est un ensemble de lots individuels édifiés sur **un terrain commun**. Chaque lot est composé d'une partie privative (la maison bâtie) et d'une quote-part de parties communes (le terrain). Ainsi le propriétaire d'un lot ne possède pas le terrain mais dispose d'un droit de jouissance privative sur une parcelle qui sert d'assise à son pavillon. Ce n'est pas un lotissement où le coltisé a un droit de propriété exclusif puisque le terrain a été divisé avant la construction.

**La copropriété horizontale est soumise aux mêmes règles que la copropriété verticale** (loi du 10 juillet 1965) : elle est tenue de désigner un syndic (représentant légal du syndicat), de tenir une assemblée générale annuelle, de disposer d'un règlement de copropriété. Elle est également soumise à l'obligation d'immatriculation sur le registre d'immatriculation des copropriétés. **L'état descriptif de division de la copropriété est publié au Service de Publicité Foncière.**

Les **décisions se prennent en assemblée générale**. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la superficie du terrain correspondant à l'implantation de sa maison individuelle.

*En général, les votes sont pris à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés dans la plupart des cas.*

*Mais l'article 25 de la loi de 1965 liste des décisions qui ne peuvent être adoptées qu'à la **majorité** des voix de **tous** les copropriétaires.*

Le syndic de copropriété est mandaté par le syndicat de copropriétaires qu'il représente. Il a pour mission d'assurer l'administration de l'immeuble, de tenir à jour la liste des copropriétaires, de souscrire les assurances de l'immeuble, ... Le syndic assure la gestion courante et exécute les décisions prises par l'assemblée générale.

La conservation, l'entretien et l'administration des voies constituant des parties communes font partie des charges générales.

## Le lotissement

Le lotissement est une technique ancienne de développement urbain, mais n'est encadrée<sup>2</sup> juridiquement qu'au XX<sup>ème</sup> siècle par les lois du 14 mars 1919 et du 22 juillet 1924. Anciennement régi par le livre III du CU en 1958, le décret n°77-860 du 26 juillet 1977 a fixé le cadre du régime qui lui été applicable jusqu'à la réforme du droit des sols au 1<sup>er</sup> octobre 2007. Depuis le lotissement est présenté comme une opération d'urbanisme contrôlé administrativement. Depuis l'ordonnance du 22 décembre 2011, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012, il est défini comme une opération de division du sol, en propriété ou en jouissance, réalisée en vue de bâtir.

### Article L.442-1 du CU

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

Désormais, toute division du sol réalisée en vue de bâtir, ne serait-ce qu'un bâtiment, entre dans le champ d'application de la réglementation du lotissement.

### *Pour rappel.*

*Au-delà de l'évolution du régime du lotissement, sous l'empire du régime ancien des lotissements, une technique opérationnelle avait permis d'échapper à leur réglementation : celle de la **copropriété horizontale**. Il s'agissait d'une technique de construction en surdensité, généralement utilisée dans les zones soumises à une forte pression foncière et au sein desquelles les lotissements sont souvent interdits. Le vendeur devait répartir, par le biais de l'état descriptif du terrain, préalablement à la vente, le droit d'usage privatif sans division du terrain de l'assiette.*

<sup>2</sup> Michel LACAVE, juriste. Le droit des lotissements n'apparaît véritablement en France qu'avec les lois des 14 mars 1919 et 22 juillet 1924, dans un contexte marqué par la multiplication d'opérations de lotissement réalisées dans des conditions souvent critiquables conduisant à des lotissements défectueux. En conséquence, les textes régissant les lotissements présenteront pendant longtemps un aspect répressif, ou tout le moins viseront à encadrer étroitement les opérations.

*Après avoir été sanctionnée dès les années 1990, par la jurisprudence, cette pratique a été condamnée par le Conseil Supérieur du Notariat (CSN). Par une circulaire du 13 février 2003, le CSN rappelle aux notaires qu'ils risquent d'engager leur responsabilité professionnelle et leur prescrit clairement de ne plus prêter leur concours à ce montage.*

*(source, DALLOZ, code de l'urbanisme commenté)*

### **Ce que dit le règlement d'urbanisme**

Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (depuis la réforme de 2007) rendent en **principe obligatoire la constitution d'une association syndicale des acquéreurs des lots** si et seulement si sont créés, avec le lotissement, des équipements communs, et cela, quel que soit le nombre de lots créés (article R.442-7 du code de l'urbanisme).

Le lotisseur peut également choisir de passer **une convention avec la commune** et prévoir que les équipements communs du lotissement lui seront rétrocéder. Dans cette hypothèse, il ne sera pas nécessaire de constituer une association syndicale (article R.442-8).

#### Article R.442-7 du CU en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007

*Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R.442-8, complété par **l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.***

#### Article R.442-8 du CU en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007

*Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une **convention** prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.*

Les différentes versions<sup>3</sup> des articles relatifs aux lotissements et antérieures à la réforme d'octobre 2007 (le site Légifrance remonte à 1973) disent sur le fond la même chose<sup>4</sup>, à savoir que dès qu'il y a des équipements communs :

- Il y a par défaut un engagement du lotisseur de créer une ASL à laquelle sera dévolue la propriété des équipements communs et qui aura en charge la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.
- Il n'a pas de création d'ASL si et seulement si :
  - o Une convention entre le lotisseur et la personne publique prévoyait le transfert à la collectivité une fois les travaux achevés.
  - o Ou si ces espaces communs étaient destinés aux acquéreurs de lots

<sup>3</sup> Voir en annexe du présent rapport (Tome C).

<sup>4</sup> Un seuil d'au moins 5 logements existait à un moment.

## L'ASL

*Loi du 6 juin 1865, modifiée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et par le décret du 3 mai 2006.*

L'ASL est un groupement de fonds (organisation privée). Elle se forme par le consentement écrit et unanime des propriétaires intéressés<sup>5</sup>. Son objectif est d'assurer la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs de l'opération.

La constitution d'une ASL permet d'acquérir la **personnalité morale** et ainsi de procéder à tous les actes d'administration ou de disposition des biens de son patrimoine. La création de l'ASL est déclarée à la Préfecture via un formulaire spécifique. Elle fait l'objet d'une **publication au Journal Officiel** comme pour les éventuelles modifications et dissolutions.

Les règles de fonctionnement d'une ASL sont librement déterminées par ses **statuts** notamment pour ce qui est des modalités de convocation aux assemblées générales et leur périodicité, des règles de majorité, et éventuellement de quorum, applicables aux délibérations de l'assemblée générale des modalités d'attribution des voix. **Les décisions de l'ASL se prennent en assemblée générale** des colotis.

*Le décret du 05 janvier 2007 a supprimé l'obligation de joindre les statuts d'association syndicale au dossier de demande de permis d'aménager. Auparavant, la production des statuts dans le cadre de l'instruction du dossier permettait à l'autorité compétente de vérifier que n'y figuraient pas des dispositions contraires au droit de l'urbanisme. Or, la nouvelle réglementation ne reprend plus les règles relatives au contenu des statuts de l'association syndicale et la mise en œuvre de celles-ci. Cela n'implique pas la disparition des statuts de l'association syndicale mais le contenu de ces documents n'a plus à être contrôlé au stade de l'instruction des dossiers.*

*(Source : expertise immobilière, La Chascunière).*

L'ASL est administrée par un **syndicat** composé des membres élus parmi les propriétaires membres de l'ASL ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle par délibération les affaires de l'ASL. Le **président de l'ASL tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre du lotissement ainsi que le plan parcellaire**. La vente d'un lot entraîne automatiquement l'adhésion des acquéreurs à l'ASL. L'ASL est financée par les cotisations des colotis (avec obligation de payer).

L'ASL peut être dissoute quand son objet disparaît. La dissolution peut intervenir du fait du transfert des réseaux et de la voirie à la commune ou bien s'il n'existe plus d'équipements communs.

### Remarque du CE

*Le régime des Association Syndicale Libre a été toiletté et l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 exigeait que les Association Syndicale libres (ASL) régies par la loi du 21 juin 1865 mettent **en conformité leurs statuts avant le 5 mai 2008**. Cependant, passé cette échéance, beaucoup d'ASL ne se sont pas mis en conformité et ont perdu leur capacité à agir.*

*L'article 59 de la loi ALUR a modifié le texte de l'article 60 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 en prévoyant que les associations syndicales libres qui ont mis*

<sup>5</sup> Les propriétaires des parcelles dans le périmètre du lotissement.

leurs statuts en conformité postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent tous leurs droits.

**Actuellement, seules les ASL en règle des formalités de publicité et de conformité ont la capacité d'ester en justice.**

## 1.3 LA GESTION ET L'ENTRETIEN DES VOIES

### Voie publique

La notion de « **voie publique** » recouvre, au sens du Code de la voirie routière, la voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (article L.111-1 du CVR). Une voie publique communale appartient ainsi au **domaine public** de la commune et son usage est public ou répondant aux besoins de services publics. **Les polices énoncées ci-dessus s'appliquent sur les voies publiques.**

Les coûts de gestion, de conservation et d'entretien du **domaine public routier** sont pris en charge par les collectivités territoriales dans leurs dépenses courantes.

#### Remarque du CE

*Par exemple, pour les voies publiques, la commune dispose d'une ligne budgétaire spécifique : "les dépenses d'entretien des voies communales" figurent parmi les dépenses obligatoires pour les communes (article L.2321-2 du CGCT).*

La **procédure d'alignement**<sup>6</sup> ne s'applique que sur des voies publiques.

### Voie privée ouverte à la circulation publique

**Une voie privée ouverte à la circulation publique** possède plusieurs caractéristiques : pas de dispositif de fermeture de la voie (portail, borne amovible, chaîne, ...), pas de signalétique indiquant une propriété privée, les propriétaires de la voie consentent à la libre circulation sur la voie toute personne autre que les propriétaires (consentement explicite ou tacite<sup>7</sup>).

En l'absence d'opposition de son propriétaire et tant que celui-ci n'aura pas manifesté son souhait d'en reprendre la jouissance **exclusive**, une voie ouverte à la circulation générale entre dans le champ de compétence du maire. A partir du moment où la voie privée est ouverte à la circulation publique, les dispositions du **code de la route** s'y appliquent, comme la priorité à droite. Le maire peut y exercer son pouvoir de police générale et, notamment, réglementer la vitesse, le stationnement, l'éclairage, le dépôt des déchets.

<sup>6</sup> L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé, soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel (Code de la voirie routière, art. L 112-1).

<sup>7</sup> L'accord tacite peut résulter de son usage fréquent par les automobilistes pour accéder à un service public situé dans la résidence ou tout simplement pour rejoindre une autre voie publique.

Remarque du CE :

*Le pouvoir de police de la circulation et du stationnement du maire s'exerce dans les mêmes conditions sur les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique (article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales).*

En cas d'accident, si la commune assure l'entretien d'une voie privée ouverte à la circulation, sa responsabilité pourrait être engagée en cas d'accident causé par un mauvais état de la chaussée. Cependant, la propriété étant privée, **les propriétaires en restent pleinement responsables.**

Cette ouverture a une autre conséquence : la possibilité de son transfert dans le domaine public de la commune.

## **Réponse du Ministère de l'intérieur**

**publiée dans le JO Sénat du 30/10/2014 - page 2440**

La notion d'ouverture à la circulation publique ne résulte pas d'un texte mais de la jurisprudence. C'est une notion de fait que les juges du fond apprécient souverainement (Cour de Cass. 2e civ. , 13 mars 1980, n° 78-14.454). Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires (CE, 15 févr. 1989, Cne Mouvaux). Les propriétaires peuvent à tout moment décider d'interdire l'ouverture ou son maintien à l'usage du public (CE, 5 nov. 1975, n° 93815, Cne Villeneuve-Tolosan). L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé ; il n'en irait autrement qu'en cas d'intégration au domaine public communal, ce qui suppose un acte de classement sous forme de délibération du conseil municipal (CE, 8 janv. 1964, Ville de Brive). En l'absence d'opposition de son propriétaire et tant que celui-ci n'aura pas manifesté son souhait d'en reprendre la jouissance exclusive, une voie ouverte à la circulation générale entre dans le champ de compétence du maire. En ce qui concerne l'exercice des pouvoirs de police administrative du maire et l'éventuel engagement de sa responsabilité, l'auteur de la question est invité à se reporter à la réponse à sa précédente question n° 13914, publiée au J. O. du 17/06/2010 p. 69.

*Réponse à la question écrite n°12398 publiée au JO Sénat du 30/10/2014*

### Question écrite n° 13914 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 17/06/2010 - page 1516

M. Jean Louis Masson demande à M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales si un maire est habilité à réglementer la circulation et le stationnement sur une voie privée ouverte à la circulation publique. Si oui, il souhaite savoir selon quelles modalités.

Transmise au Ministère chargé des collectivités territoriales

### Réponse du Ministère chargé des collectivités territoriales

publiée dans le JO Sénat du 13/01/2011 - page 69

En vertu de l'article L. 2213-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) le maire exerce à l'intérieur de l'agglomération la police de la circulation « sur les routes nationales, les routes départementales et les voies de communication ». Il convient d'entendre, par voies de communication à l'intérieur des agglomérations, l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. En outre, l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit que le maire dispose sur le territoire de la commune de pouvoirs de police administrative qui comprennent notamment « tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité de passage dans les rues, quais, places et voies publiques ». Sur le fondement de ces dispositions, la jurisprudence reconnaît au maire la compétence en matière de police de la circulation et du stationnement sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, sans distinction entre celles qui font partie du domaine communal et celles qui relèvent de propriétés privées, afin d'assurer la sûreté et la commodité du passage (CAA Marseille, 22 octobre 2007, n° 05MA02078 ; CE, 15 juin 1998, commune de Clais, n° 171786 ; CE, 9 mars 1990, n° 100734 ; CE, 29 mars 1989, n° 80063). La compétence du maire en matière de police de la circulation et du stationnement sur les voies privées ouvertes à la circulation publique s'exerce dans le respect des règles générales relatives à la police administrative au regard de la proportion et de la justification de la mesure. Le Conseil d'État a ainsi reconnu la légalité d'une décision d'interdiction de stationnement sur une partie d'une voie privée pour assurer la sécurité de l'accès à une crèche et une bibliothèque et faciliter la circulation (CE, 29 mars 1989, n° 80063), ou encore de l'interdiction de la circulation des véhicules d'un poids supérieur à 3,5 tonnes sur une voie privée ouverte au public dès lors que cette décision avait pour but d'empêcher une utilisation anormale et dangereuse de la voie (CE, 19 novembre 1975, n° 93235). Le Conseil d'État a également reconnu la légalité de l'interdiction de l'accès à un garage souterrain par une voie privée ouverte à la circulation publique qui traversait certaines galeries marchandes d'un centre commercial en vue d'assurer la sécurité des usagers de ce centre, dans la mesure où le garage était accessible par un autre accès pour les riverains (CE, 3 décembre 1975, Société foncière Paris-Languedoc, n° 89689). Il convient d'ajouter que l'ouverture d'une voie à la circulation doit être conciliée avec son caractère privé. Ainsi, dans l'exercice de son pouvoir de police de la circulation et du stationnement, l'autorité municipale doit-elle veiller à prendre les mesures nécessaires pour assurer, aux riverains de la voie privée, l'accès à celle-ci (CE, 20 octobre 1972, n° 80068). Le maire peut également prescrire aux propriétaires d'une voie privée ouverte à la circulation publique sa remise en état afin de garantir la commodité de la circulation, notamment si ces derniers ont creusé des cassis et planté des poteaux dans le but de ralentir la circulation des véhicules (CE, 5 mai 1958, Dorie). Ainsi, l'inaction de l'autorité de police sur une voie privée ouverte à la circulation publique, en l'espèce l'absence de signalisation et d'éclairage nécessaire pour signaler une palissade, est de nature à engager la responsabilité de la commune en cas d'accident survenu à un tiers (CE, 8 mai 1963, commune de Maisons-Laffitte).

## Voie privée fermée

Les voies privées de lotissements construites par un promoteur privé sont soumises à des dispositions particulières. Elles sont souvent gérées par une ASL. Même privées, ces voies sont soumises à certaines règles du code de la route comme l'article 411-6 du code de la route, l'article R.415-9 du même code.

Le refus d'ouverture à la circulation publique résultera par exemple de la présence de clôtures interdisant l'accès des voies. Pour cela l'accord des propriétaires est indispensable. **Le maire n'a pas la qualité de réglementer la circulation sur la voie.**

En revanche, le maire peut prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique, telles que l'exécution d'office des travaux de réparation nécessaires. Dans ces conditions, pour les lotissements, l'association syndicale des propriétaires perd son pouvoir de réglementer la circulation. Pour des motifs de sécurité publique, le maire peut également prendre la décision de fermeture de la voie privée à la circulation publique.

Les propriétaires d'une voie privée ouverte à la circulation publique peuvent à tout moment en interdire l'accès au public. En termes de sécurité, la fermeture à la circulation publique implique un retrait des pouvoirs de police du maire.

#### Remarque du CE

*L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet de construction soumis à une demande de permis de construire peut être refusé, si les caractéristiques des voies qui desservent le terrain rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*L'article R.111-13 du CCH dispose que la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.*

***La fermeture totale d'un ensemble à la circulation publique doit donc s'accompagner d'un audit des questions de sécurité.***

De façon générale, seul l'intérêt public peut justifier une intervention de la commune sur les voies privées non ouvertes à la circulation générale.

Concernant l'entretien par exemple, **aucun intérêt public ne justifie que la commune procède à des opérations** d'entretien (verglas, ...).

La gestion et l'entretien d'une voie privée fermée au public est en général une **prérogative des propriétaires donc à leur charge**. La gestion s'effectue directement dans le cas de propriétaires en indivision ou indirectement dans les cas d'une ASL ou d'une copropriété. Il en est de même pour la gestion des stationnements et des règles d'usage du chemin privé.

La commune ne peut entretenir des voies privées dont les propriétaires se réservent l'usage sauf si les travaux présentent un intérêt communal. En revanche, **si la voie privée est ouverte à la circulation publique**, la commune a la faculté de contribuer aux dépenses d'entretien après avoir défini avec les propriétaires les droits et obligations de chacun via une convention.

**Les lois et règlements relatifs à l'hygiène** des voies publiques s'appliquent sur les voies privées qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation publique (alimentation en eau, écoulements des eaux usées, égouts).

#### **Article L162-6 du code de la voirie routière**

*« Les lois et règlements relatifs à l'hygiène des voies publiques et des maisons riveraines de ces voies sont applicables aux voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, en ce qui concerne l'écoulement des eaux usées et des vidanges ainsi que l'alimentation en eau. Toutes les parties d'une voie privée dans laquelle doit être établi un égout ou une canalisation d'eaux sont grevées d'une servitude légale à cet effet.*

***Les propriétaires des voies privées et des immeubles riverains peuvent être tenus de se constituer en syndicat dans les conditions fixées aux articles 2 à 18 de la loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées. ».***

#### **Loi du 22 juillet 1912 relative à l'assainissement des voies privées (article 2)**

*« Les propriétaires de toute voie privée et les propriétaires des immeubles riverains sont tenus, sur la réquisition du maire ou, à son défaut, du préfet, et après avis du conseil départemental d'hygiène ou, à Paris, de la commission des logements*



*insalubres, de se constituer en syndicat et de désigner un syndic chargé d'assurer l'exécution de tous travaux intéressant la voie et de pourvoir à son entretien et à sa gestion. L'assemblée générale du syndicat procède à la répartition des dépenses correspondantes entre les propriétaires intéressés sur la proposition du syndic. »*

## Les réseaux et équipements collectifs

---

En termes de desserte des réseaux et équipements collectifs, les voies privées fermées soulèvent une problématique fréquente source de nombreux conflits et contentieux. Ce qui explique que les collectivités territoriales cherchent à incorporer dans le domaine public les voies privées ouvertes à la circulation publique utiles pour des liaisons.

### La desserte en eau potable

Les ouvrages d'adduction publique en eau potable constituent des ouvrages publics, y compris les branchements qui amènent l'eau jusqu'au compteur. De ce fait, la collectivité en charge de la distribution d'eau potable dispose du pouvoir de contrôler l'intégrité de son réseau.

Pour une propriété privée close (ce qui est le cas d'une voie privée fermée appartenant à plusieurs propriétaires riverains), une notification préalable est nécessaire pour que les agents habilités puissent effectuer des travaux de contrôle nécessaires.

La collectivité peut faire le choix de déplacer les compteurs d'eau aux limites extérieures des propriétés privées desservies, à l'occasion d'un programme de renouvellement des branchements, par exemple. Les nouvelles canalisations après compteurs sont alors transférées au propriétaire privé.

Dans le cas où l'ensemble des logements est sur une seule parcelle (avec propriétaire ou soumise au statut de la copropriété), le déplacement du compteur clarifie les obligations respectives de chacun.

Dans le cas d'un lotissement organisé autour d'une ASL, la pose d'un compteur aux limites extérieures du lotissement va **transférer à l'ASL la propriété du réseau de canalisations et l'obliger à refacturer l'eau à ses membres et à assurer l'entretien de tout le réseau intérieur de distribution d'eau potable.**

### Assainissement des eaux usées

Dans le cas où le raccordement se fait par l'intermédiaire d'une voie privée, le règlement type<sup>8</sup> prévoit que seule l'entretien et la réparation de la partie du branchement particulier située **sous le domaine public** sont à la charge de la commune. **L'entretien des ouvrages permettant l'acheminement des effluents de toute nature jusqu'à la partie publique du branchement est à la charge du propriétaire de l'immeuble riverain.**

---

<sup>8</sup> Le lecteur se référera au règlement d'assainissement collectif de Sète Agglopolé Méditerranée. (<http://www.agglopoled.fr/wp-content/uploads/2019/05/R%C3%A8glement-assainissement-collectif-01012018.pdf>)

Réponse du Ministère à une question parlementaire (JO Sénat du 16/02/2011 - page 1362)

L'article L.162-6 du code de la voirie routière précise que les lois et règlements relatifs à l'hygiène des voies publiques et des maisons riveraines de ces voies sont applicables aux voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, en ce qui concerne l'écoulement des eaux usées et des vidanges ainsi que l'alimentation en eau. Toutes les parties d'une voie privée dans laquelle doit être établi un égout ou une canalisation d'eaux sont grevées d'une servitude légale à cet effet.

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.1331-1 du code de la santé publique prévoit le raccordement obligatoire des immeubles, dans un délai de deux ans à compter de leur mise en service, aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis **sous la voie publique** à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Ces dispositions combinées font obligation aux communes d'assurer la collecte des eaux usées domestiques émanant des immeubles situés sur des voies privées dès lors que ces voies sont incluses dans une zone d'assainissement collectif.

L'article L.1331-3 du code de la santé publique permet à la commune de percevoir le remboursement des travaux entrepris pour la partie publique des branchements auprès des propriétaires de la voie privée en cause ou des immeubles qui en sont riverains. Le remboursement est dû à raison de l'intérêt de chacun des propriétaires à la réalisation des travaux.

(Source : cabinet Conrad, avocats en droit immobilier, 2019)

Au-delà des questions d'eau et d'assainissement, dès que les propriétaires d'une voie privée décident de fermer de la voie au public, des questions émergent sur la responsabilité, la gestion, l'entretien des équipements des réseaux, d'acheminement d'électricité, de courrier postal, l'organisation de la collecte des déchets, etc.

A l'inverse, le transfert dans le domaine public peut être motivé par une gestion privée de la voie jugée insatisfaisante par les riverains de la voie. Dans ce cas, le coût de remise en état de la voie peut être élevé et la question si la collectivité doit supporter ce coût se pose alors.

## 1.4 LES INFORMATIONS CADASTRALES

La **documentation cadastrale** est l'ensemble des documents qui permettent de recenser, décrire et évaluer les propriétés immobilières situées en France servant de base de calcul aux impôts locaux. Elle comprend :

- le **plan cadastral**, mis à jour de façon permanente par la direction générale des finances publiques (DGFIP) ;
- la **matrice cadastrale**, dont sont issus les relevés de propriété indiquant notamment l'identité des propriétaires et la liste des parcelles leur appartenant, situées dans la commune ;

- une **documentation fiscale** composée essentiellement des déclarations et des procès-verbaux d'évaluation des propriétés.

## La matrice cadastrale

Les services de la DGFIP (État) ont en charge le plan cadastral et sa mise à jour à partir de divers documents notamment les publicités foncières.

Les communes reçoivent chaque année la matrice cadastrale qui leur sert de base de travail. Pour la présente enquête, comme notifié dans le dossier d'enquête, les plans et informations cadastraux proviennent de la matrice cadastrale 2018.

collectivites-locales.gouv.fr/matrice-cadastrale-visudgfip

Accueil	Institutions	Finances locales	Compétences	Commande publique	Fonction publique territoriale
Numérique	Action sociale et santé	Développement territorial	Culture, sport et tourisme	<b>Cadastre</b>	Domanialité
Enfance et enseignement	Environnement, énergie et développement durable	Logement, politique de la ville et urbanisme	Pouvoirs de police et sécurité	Recensement	Droit funéraire

Accueil > Compétences > Cadastre > **La matrice cadastrale (VisuDGFiP)**

Le plan cadastral en ligne

**La matrice cadastrale (VisuDGFiP)**

Un apport dans la mise en place de systèmes d'information géographiques (SIG)

La mise à disposition gratuite du fichier des voies et des lieux-dits (FANTOIR)

La fourniture de fichiers informatisés fonciers

Les chantiers de modernisation du plan cadastral

Le cadastre au service de la fiscalité directe locale

### La matrice cadastrale (VisuDGFiP)

Chaque année, la DGFIP fournit à toutes les communes la matrice cadastrale sur cédérons avec le logiciel de consultation VisuDGFiP cadastre.

Celui-ci permet la consultation et l'édition des relevés de propriété, documents sur lesquels figure l'ensemble des parcelles et locaux appartenant aux mêmes titulaires de droits. La recherche d'un relevé de propriété donné peut se faire à partir des titulaires de droits (nom, numéro communal) ou de l'identifiant d'une parcelle ou d'un local.

Les communes sont autorisées à délivrer ponctuellement au public des relevés de propriété dans les conditions fixées par le décret n°2012-59 du 18 janvier 2012 relatif à la délivrance au public de certaines informations cadastrales.

*Dernière modification : 03/09/2019*

#### Pour en savoir plus

- > Résolution de l'erreur d'exécution 13 (septembre 2019)
- > Installation du logiciel VisuDGFiP
- > Utilisation et sécurité du logiciel VisuDGFiP
- > Correctif VisuDGFiP cadastre 2016
- > L'assistance
- > Questions-Réponses

Dans les ensembles récents où l'ASL a conservé la propriété des voies parce qu'il n'a jamais été prévu ou qu'il n'a jamais souhaité les transférer au domaine communal, les voies privées peuvent correspondre à des parcelles cadastrales identifiables sur le plan cadastral.

En revanche dans les ensembles anciens antérieurs à la réforme de la publicité foncière (décret n°55-22 du 4 janvier 1955), notamment pour des impasses en milieu urbain, la consultation du plan cadastral ne permet pas toujours de distinguer les voies privées d'une voie publique classique car les voies privées ne sont pas comprises dans l'assiette des parcelles cadastrales.

## La mise à jour du cadastre et la publicité foncière

---

La mise à jour du cadastre est coordonnée avec celle du **fichier immobilier géré par les services fiscaux** qui enregistrent les informations sur les biens et sur leurs propriétaires successifs. Le fichier immobilier est alimenté par les actes notariés lors des ventes, donations, successions, échanges, ... l'ensemble de ces formalités est désigné par « publicité foncière » (anciennement dénommée Conservation des Hypothèques). En France, la **publicité foncière garantit la sécurité des transactions immobilières et assure ainsi l'opposabilité aux tiers.**

Les **notaires** ont l'obligation de transmettre au service de publicité foncière :

- ⇒ Les actes établis lors des transactions immobilières ;
- ⇒ Les actes établis lors de la mise en hypothèque d'un bien ;
- ⇒ Les actes établis lors des donations et des successions ;
- ⇒ Les baux de longue durée ;
- ⇒ Les démembrements de propriété ;
- ⇒ Les servitudes de passage.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les notaires ont l'obligation de transmettre par **voie électronique** les actes notariés qu'ils rédigent ou ceux qui requièrent leur intervention. Le non-respect de cette transmission par voie électronique pourra entraîner le refus de dépôt de l'acte considéré (décret n°2017-770 du 4 mai 2017 portant pour les notaires d'effectuer par voie électronique leurs dépôts de document auprès des services chargés de la publicité foncière).



## 2 CADRAGE GENERAL ET TERRITORIAL

*Dans cette partie, le commissaire enquêteur présente l'objet de l'enquête publique puis liste les textes réglementaires qui encadrent la procédure choisie par la commune.*

*Le projet y est également présenté.*

### 2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur le **projet de transfert d'office de plusieurs voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public de la commune de Frontignan (Hérault)**.

L'ouverture à la circulation publique d'une voie privée a pour conséquence la possibilité de son transfert dans le domaine public de la commune soit selon les dispositions du code de l'urbanisme soit par convention pour les lotissements. Le transfert peut également intervenir à la demande des propriétaires, du fait des charges et risques que l'ouverture à la circulation publique peut générer (conservation et entretien de la voie, ...).

La commune fait le choix de la procédure de transfert d'office de ces voies privées ouvertes à la circulation publique dans son domaine public.

La procédure de transfert d'office suppose deux conditions à remplir :

1. Ces voies privées sont situées dans des ensembles d'habitations (c'est-à-dire, dans des zones urbaines d'habitat)
2. Ces voies sont ouvertes à la circulation publique dans les faits (cf, le préambule).

Le projet de transfert d'office de ces voies est soumis à enquête publique aux dispositions de l'article R.318-10 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'elle se déroule 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 articles L.134-1, L.134-2 et R.134-3 à 32 du code des relations entre le public et l'administration viennent compléter les dispositions du code de la voirie routière.

**L'enquête publique a pour but** d'associer le public à l'élaboration de ce projet en rendant publique les modalités de la procédure, en mettant à disposition des personnes concernées les informations utiles, en leur assurant un délai raisonnable pour y participer et en veillant à ce que les suites envisagées soient rendues publiques.

### 2.2 CADRAGE JURIDIQUE DU PROJET

Les textes encadrant le projet de transfert de voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine de la commune sont les suivants :

- Le code de l'urbanisme, les articles L.318-3 et R.318-10 à 11 ;
- Le code de la voirie routière, les articles L.141-3 et R.141-4 et suivants.

- Le code des relations entre le public et l'administration, les articles L.134-1 et 2 et sa partie réglementaire.

**Article L134-2 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 la prise de décision. »*

## **Transferts de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique**

---

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique, dans des ensembles d'habitations, peut être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. Ce transfert se fait après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale, la commune de Frontignan dans le cas présent.

*Article L.318-3 du code de l'urbanisme*

*« 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'État 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 L.2335 du Code Générale des Collectivités Territoriales. »*

Le transfert des voies privées dans le domaine public est subordonné à l'ouverture de ces voies à la circulation du publique. **Cette ouverture traduit la volonté de leurs propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé.**

Ce renoncement d'usage emporte également le fait **qu'il n'y a pas d'indemnités**, en ce qu'il les libère de toutes charges, selon la jurisprudence établie du Conseil Constitutionnel (décision n°2010-43 du 6 octobre 2010, époux A.).

*Le législateur a conçu cette procédure de transfert d'office de propriété comme le moyen de mettre fin au décalage qui peut apparaître entre une voie dont la propriété est privée, mais sur laquelle les propriétaires ont renoncé à exercer un droit de jouissance exclusive, et les obligations incombant à la commune du fait de son ouverture au public.*

*(les Cahiers du Conseil constitutionnel, cahier n°30).*

## Article L. 318-3 du code de l'urbanisme

### 14<sup>e</sup> législature

#### Question écrite n° 20524 de M. Jean-François Longeot (Doubs - UDI-UC) publiée dans le JO Sénat du 10/03/2016 - page 930

M. Jean-François Longeot attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la procédure prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, qui offre la possibilité aux collectivités de se voir transférer, d'office et sans indemnité, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations, sous réserve d'une enquête publique menée au préalable. Dans le cas de propriétaires récalcitrants ne souhaitant pas céder gratuitement à la collectivité la propriété de la voie, il lui demande de bien vouloir lui préciser si la commune a le pouvoir d'opérer au transfert d'office sans indemnité.

Transmise au Ministère du logement et de l'habitat durable

#### Réponse du Ministère du logement et de l'habitat durable

publiée dans le JO Sénat du 23/03/2017 - page 1219

Selon l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, « la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 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'État dans le département, à la demande de la commune ». Cette procédure est subordonnée à l'ouverture des voies privées à la circulation du public. Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement au moins tacite de l'ensemble des propriétaires, lesquels peuvent décider de fermer la voie à l'usage du public. En effet, le Conseil d'État a jugé que « le transfert des voies privées dans le domaine public communal prévu par ces dispositions (article L. 318-3 du code de l'urbanisme) est subordonné à l'ouverture de ces voies à la circulation publique, laquelle traduit la volonté de leurs propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé ; (...) le propriétaire d'une voie privée ouverte à la circulation est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public » (CE, 3 juin 2015, n° 369534). Toutefois cette procédure n'est pas subordonnée à une quelconque indemnité. Le Conseil constitutionnel a ainsi validé ce dispositif en ce qu'il est conditionné par le consentement préalable du propriétaire à l'ouverture à l'usage public marquant ainsi son renoncement à son usage purement privé, en ce qu'il libère ce propriétaire de toute charge, et car une indemnisation peut être envisagée de manière exceptionnelle lorsque le transfert entraînerait pour le propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi (Conseil constitutionnel, 6 octobre 2010, époux A, n° 2010-43). Dans ces conditions, une commune pourra procéder d'office au transfert de propriété à la condition, d'une part, que les propriétaires ne se soient pas opposés à l'ouverture de la voie à la circulation du public, et d'autre part, que ledit transfert n'entraîne pas pour ces derniers, une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. C'est seulement dans ce dernier cas qu'une indemnité pourra être accordée.

Une voie privée ouverte à la circulation publique est entendue comme comprenant **les accessoires de la voie** qui concourent à son utilisation et en constitue un accessoire indissociable.



# Transfert d'office d'une voie privée dans le domaine public communal

15<sup>e</sup> législature

Question écrite n° 03972 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 22/03/2018 - page 1323

M. Jean Louis Masson demande à M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur, si le transfert d'office d'une voie privée, dans le domaine public communal, emporte également le transfert des réseaux secs et humides enfouis dans le tréfonds de la voie concernée ainsi que le transfert des équipements de surface comme les candélabres, les bancs ou les poubelles.

## Réponse du Ministère de l'intérieur

publiée dans le JO Sénat du 19/07/2018 - page 3626

L'article L. 318-3 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité du transfert d'office sans indemnité dans le domaine public communal, après enquête publique, des voies privées ouvertes à la circulation publique et situées dans un ensemble d'habitation. Une voie privée ouverte à la circulation publique, au sens de cet article, doit être entendue comme comprenant les accessoires de la voie qui concourent à son utilisation et en constituent donc un accessoire indissociable. Il en va ainsi, par exemple, des réseaux d'évacuation pluviale ou des dispositifs d'éclairage public qui participent à la sécurité des usagers de la voie. Ces éléments annexes à la voie doivent être mentionnés dans le dossier soumis à l'enquête publique, conformément à l'article R. 318-10 du code de l'urbanisme.

## L'autorité compétente

L'autorité compétence et organisatrice de la présente enquête publique est le maire de la commune sur laquelle le projet porte, à savoir le maire de Frontignan.

### **Article R.134-7 du code des relations entre le public et l'administration**

« 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. »

### **Article R.134-5 du code des relations entre le public et l'administration**

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<sup>9</sup> et R.134-4<sup>10</sup>, 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.

<sup>9</sup> (Préfet du département pour un projet qui concerne le territoire d'un seul département.

<sup>10</sup> le Préfet du département principalement concerné par le projet, avec arrêtés conjoints des préfets concernés.

## L'enquête publique

La procédure de transfert d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public de la commune, prévue par l'article L.318-3 du code de l'urbanisme, est précédée d'une enquête publique selon l'article R.318 du même code et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

### **Article R.318-10 du code de l'urbanisme**

« L'enquête prévue par l'article L.318-3 du code de l'urbanisme 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 :

- La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune 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 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. »

### **Article R.141-10 du code de la voirie routière**

« Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration. »

### Remarque du CE :

Les dispositions de l'enquête publique du code des relations entre le public et l'administration ne viennent que compléter les dispositions prévues et citées. Les articles sont les L.134-1 à 2 et R.134-3 à 32 du code cité.

Les articles du code des relations entre le public et l'administration donne la possibilité au public de faire part de ses observations sur le projet. Les habitants de la commune peuvent ainsi se prononcer en tant qu'usagers mais également **contribuables** (l'intérêt porté sur la gestion des dépenses de la commune).

L'article R.134-10 du code des relations entre le public et l'administration ouvre la possibilité à la commune **d'allonger la durée de l'enquête** au-delà des 15 jours

prévus par l'article R.141-5 du code de la voirie routière à 26 jours (correspondant à 4 semaines moins le dernier week-end de fermeture des services techniques) afin d'assurer un délai raisonnable de participation du public.

Par ailleurs, dans cette procédure, **seule l'opposition écrite** (sur les registres d'enquête) **des propriétaires intéressés** et visée au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.318-3 du code de l'urbanisme implique le renvoi de la décision au Préfet du département de l'Hérault. Ces derniers peuvent contester devant le juge administratif le refus de mettre en œuvre la procédure de transfert d'office sans indemnité.

Sur la publicité de l'enquête,

**Article R.134-14 du code des relations entre le public et l'administration**

« Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R.134-12 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit se dérouler... Son accomplissement incombe au maire, qui doit le certifier. »

## La désignation du commissaire enquêteur

---

Le maire désigne le commissaire enquêteur parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude départementale prévue par l'article L.134-4 du code de l'environnement. (Article R.134-17 du code des relations entre le public et l'administration).

**Article R.141-4 du code de la voirie routière**

« 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. »

## Notifications aux propriétaires des parcelles concernées

---

Sur la notification individuelle aux propriétaires des parcelles concernées,

**Article R.141-7 du code de la voirie routière**

« 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. »

Les services techniques de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la commune de Frontignan en charge de l'organisation de l'enquête publique ont notifié aux **136 propriétaires identifiés** des 105 parcelles du projet de transfert d'office par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Toutes les lettres ont été envoyées le 29/08/2019.

## 2.3 PRESENTATION DU PROJET

### Cadrage territorial

---

La commune de Frontignan est située sur le littoral lagunaire languedocien dans le département de l'Hérault à 25 kilomètres de Montpellier, entre le massif de la Gardiole au nord et la côte sableuse méditerranéenne au sud sur une superficie de 3 170 hectares, et compte environ 22 500 habitants.

Frontignan est rattachée à la communauté d'agglomération Sète Agglopôle Méditerranée réunissant 14 communes et abritant un peu plus de 125 000 habitants.

Au Moyen-âge, les habitants de la commune vivent d'agriculture et de pêche. La viticulture connaît son apogée au XIX<sup>ème</sup> siècle par la production du muscat, un vin doux naturel, patrimoine emblématique local. En parallèle le tourisme se développe également grâce à la station balnéaire de Frontignan-plage. La commune appartient à un territoire à haute valeur environnementale, viticole, paysagère, à la fréquentation touristique forte où le développement industriel dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle a entraîné une forte croissance démographique.

L'urbanisation de la commune a été marquée par un fort développement de l'habitat pavillonnaire. La circulation publique au sein et entre de ces quartiers pavillonnaires s'effectue sur des voies privées. Pour différentes raisons, ces voies privées n'ont pas été incorporées dans le domaine public.

### Motivations de la commune

---

Le projet de transfert des voiries privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine communal s'inscrit dans un engagement politique volontariste de la commune de Frontignan de reprise de ces voiries. Cette action est motivée par la volonté de rendre le réseau de voiries plus cohérent en améliorant son organisation. Elle rentre dans une démarche plus globale de restructuration de la commune.

Cette démarche est explicitée dans la délibération du conseil municipal n°2019-301 du 9 juillet 2019.

L'urbanisation pavillonnaire des années 70 et 80 a produit beaucoup de voiries privées. Certaines sont ouvertes à la circulation du publique et assurent une fonction urbaine à l'échelle des quartiers ou de la ville.

La démarche se déroule en trois phases :

1. La première concerne les rues les plus utilisées. Elle comportait près de 6 km de voiries privées transférées d'office dans le domaine public communale.
2. La deuxième est composée des voies inter et intra quartiers qui peuvent présenter des difficultés techniques et/ou administratives.

3. Dans la troisième phase, la commune étudiera les possibilités éventuelles de transferts des voies en impasse selon les capacités techniques et financières de réparation et d'entretien.

Le projet, objet de la présente enquête, correspond à la phase 2 composée de voies inter et intra quartiers.

## Méthodologie mise en œuvre

La mise en œuvre de la phase 2 de cette démarche a consisté dans un premier temps à établir un inventaire des voiries transférables. Les nombreuses réclamations des riverains y ont contribué. Cet inventaire se base sur les informations transmises par les services fiscaux en charge du cadastre.

Initialement 160 parcelles ont été identifiées mais 105 parcelles font l'objet du projet de la présente enquête. Les autres parcelles ont souvent été identifiées en impasses. Les 105 parcelles retenues sont a priori des voies privées ouvertes à la circulation publique en zones urbaines et permettent la circulation au sein du quartier et la liaison avec d'autres quartiers. Ces parcelles ne seront pas systématiquement incorporées dans leur intégralité : pour certaines, la fonction de liaison visée par ce projet de transfert d'office ne concernait qu'un tronçon. Les services techniques de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune de Frontignan ont ainsi retenu 105 parcelles qui répondaient intégralement ou en partie à la fonction de liaison inter et intra quartiers.

## Le projet de transfert présenté en enquête

Ce projet présenté à l'enquête publique concerne donc 105 voies privées, pour un linéaire d'environ 8,5 km et une emprise de plus de 6,6 hectares.

Nb parcelles	Nb de notification individuelles par LRAR <sup>11</sup>	Linéaire (km)	Superficie (ha)
105	136	8,5	6,6

Source : d'après les informations du dossier d'enquête

Les voies ont été regroupées par ensemble d'habitations (quartier ou lotissement). Ainsi 31 quartiers (dénommés « cas » dans le dossier) sont présentés, répartie sur l'ensemble de la commune de Frontignan (Frontignan centre, Frontignan La Peyrade, Frontignan Plage).

Le tableau suivant synthétise le projet en termes de parcelles selon la localisation.

Le projet concerne pour plus de la moitié des parcelles situées dans Frontignan-Centre (50% des parcelles et 55% de leur superficie). 11% des parcelles sont situées à Frontignan-Plage mais ne représentent que 4% de la superficie du projet dans son ensemble.

<sup>11</sup> LRAR : lettre recommandée avec accusé de réception. Nombre de notifications individuelles.

Localisation	Somme de nb parcelles concernées	Somme de linéaire (m)	Somme de superficie (m2)
<b>Centre</b>	<b>52</b>	<b>4524</b>	<b>36854</b>
Barnier	5	926	9821
Carrières	6	155	584
Cœur de ville	2	123	408
La Coste	4	223	432
Le Vivier bas	5	639	4438
Les Hauts de Frontignan	2	825	8666
les Hierles	2	67	306
Les Malauties	5	187	692
Les Pielles	2	110	1011
Les Vignaux	6	310	3419
Noria	2	67	372
Saint-Martin	9	667	5145
Selhac et Matthivets	2	225	1560
<b>La Peyrade</b>	<b>41</b>	<b>3315</b>	<b>26701</b>
Gaffinel	1	55	273
les Hierles	5	165	845
Lierles	2	185	1631
Mas de Chave	27	1890	13666
Mas de Fernandie	4	200	1755
route de Balaruc	2	820	8531
<b>Plage</b>	<b>12</b>	<b>625</b>	<b>2944</b>
l'Entrée	8	110	770
La Bergerie	4	515	2174
<b>Total général</b>	<b>105</b>	<b>8464</b>	<b>66499</b>

Source : d'après les informations du dossier d'enquête

Le dossier présente trois planches localisant les 31 cas.



## 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

*Dans ce chapitre, le commissaire enquêteur décrit l'organisation de l'enquête et son déroulé jusqu'à sa clôture.*

### 3.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### Désignation du commissaire enquêteur

Par délibération n°2019-301 en date du 9 juillet 2019, le conseil municipal, après avoir rappelé que la ville de Frontignan s'est engagée dans une politique de reprise de voiries privées dans son domaine communal et que cette démarche de restructuration en trois phases vise à mieux organiser la voirie pour un réseau plus cohérent, que la procédure de classement des voiries privées ouvertes à la circulation publique dans la voirie communale prévue par l'article L.318-3 du code de l'urbanisme relève désormais de la compétence exclusive de la collectivité bénéficiaire, décide de recourir à cette procédure de transfert d'office et ainsi de lancer une enquête publique à l'issue de laquelle, en cas de désaccord exprimé durant celle-ci par un des propriétaires concernées, la décision de transfert serait prise par arrêté préfectoral à la demande de la commune. Le conseil municipal autorise M. le Maire, Pierre BOULDOIRE ou à défaut Mme Claude LEON, à signer tout document nécessaire à la délibération.

Le conseil municipal autorise ainsi M. le Maire à ouvrir par arrêté l'enquête publique préalable au transfert d'office et à accomplir toutes les formalités de publication et de notification.

Par arrêté municipal n°2019-1781 en date du 24 juillet 2019, M. le Maire de Frontignan a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au transfert d'office sans indemnité dans le domaine public communal des voies privées ouvertes à la circulation publique et a nommé Mme Sokorn MARIGOT, cadre statisticienne Insee, commissaire enquêteur pour la présente enquête.

#### Réunions d'échanges préalables avec la commune

Afin de préparer l'enquête dans le respect de la réglementation, des échanges ont eu lieu par téléphone, par messagerie électronique et par une rencontre avec M. RODRIGUES, responsable du projet sur Montpellier. Ces échanges ont permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance du projet et du dossier, d'échanger sur les modalités de l'enquête, d'en fixer les dates en accord avec le maître d'ouvrage.



## 3.2 INFORMATION EFFECTIVE AU PUBLIC

### Par la voie de la presse locale

---

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal n°2019-1781 prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête a été publié huit jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux locaux habilités pour les annonces légales, et rappelé dans les huit jours après la date d'ouverture de l'enquête. (Le lecteur pourra se reporter au document C regroupant les annexes).

Parution huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :

- La Gazette n°1628 du 29/08/2019 au 04/09/2019
- Le Midi-Libre, édition du mercredi 28/08/2019

Parution du rappel dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête :

- Le Midi-Libre, édition du jeudi 19/09/2019
- La Gazette n°1631 du 19/09/2019 au 25/09/2019

### Par voie d'affichage

---

Les avis d'enquête (sur fond jaune) ont été posés à différents sites :

- A l'entrée principale de la Mairie, place de l'Hôtel de Ville
- A l'entrée principale du service technique, quai Caramus
- A l'entrée principale de la Mairie annexe de La Peyrade

La police municipale a établi un certificat d'affichage signé par M. le Maire, une fois par mois avant l'ouverture de l'enquête, durant celle-ci et après la clôture de celle-ci. Ces trois certificats figurent dans les annexes.

### Sur le site Internet de la commune

---

L'avis d'enquête a été également publié sur le site Internet de la commune au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et reste à ce jour encore consultable sur le site Internet.

Source : site Internet de la commune au 25/10/2019

## Les notifications individuelles aux propriétaires des parcelles concernées

Conformément aux dispositions de l'article R.141-7 du code de la voirie routière, le maître d'ouvrage a notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, les propriétaires des parcelles concernées par le projet. Les propriétaires sont au nombre de 66. Les talons des 66 lettres figurent dans les annexes.

### 3.3 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté municipal n°2019-1781 prescrit une enquête publique sur une **durée de 26 jours consécutifs**. **L'enquête s'est déroulée du 16/09/2019 à 8h00 au vendredi 11/10/2019 à 16h15.**

**L'autorité responsable** du projet est la commune de Frontignan. M. Julien RODRIGUES, chef du service Action Foncière, est la personne responsable de l'enquête et à qui toute demande d'information pouvait être formulée.

Le **siège de l'enquête** était localisé aux services techniques de la mairie dont l'adresse est :

*Mairie de Frontignan  
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement  
Service Action Foncière  
Quai Caramus  
34110 FRONTIGNAN*

## Le dossier mise à disposition du public

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public se compose des pièces suivantes (ce contenu figure parmi les annexes du présent rapport) :

- Un préambule présentant le projet.
- La délibération du conseil municipal du 9 juillet 2019.
- L'arrêté municipal n°2019-1781 prescrivant l'enquête publique.
- Des plans de situation en trois planches.
- L'état descriptif de chaque voie (nomenclature et caractéristiques techniques de leur état d'entretien).
- Les états parcellaires.

Une version papier de ce dossier, paraphé par le commissaire enquêteur, était consultable au siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier d'enquête.

Une version dématérialisée est accessible au public sur le site Internet de la commune et le reste même après la clôture de l'enquête.

The screenshot shows a web page from frontignan.fr with the following elements:

- Header:** "frontignan.fr/ma-ville/democratie-participative/enquetes-publiques/transfert-office-voiries/"
- Left Sidebar:** "INFO +", "EN TÉLÉCHARGEMENT" (with links for Arrêté municipal, Délibération du conseil municipal, and Dossier d'enquête publique), "TOUTES LES ACTUALITÉS", "TOUS LES ÉVÉNEMENTS".
- Main Content:**
  - Title: "Transfert d'office de voiries"
  - Buttons: "Envoyer par mail", "Partager" (Facebook, Twitter), "Contraste", "Zoom", "A+", "A-", "Imprimer".
  - Text: "À Frontignan, de nombreuses voies ouvertes à la circulation publique et assurant une fonction urbaine à l'échelle de la ville ou des quartiers n'ont pas été intégrées dans le domaine public à l'époque de leur réalisation. Après avoir procédé à l'inventaire de ces voies, la commune a mené une étude permettant de les hiérarchiser selon leur usage et de déterminer celles actuellement ouvertes à la circulation publique qui pourraient faire l'objet d'une procédure de classement dans le domaine public communal au travers de la procédure de transfert d'office visée par l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme." A graphic "Enquête publique" is placed here.
  - Text: "La première phase a consisté à incorporer les rues les plus utilisées dans le domaine public communal, par le biais de multiples acquisitions amiables ponctuelles ou d'une procédure de transfert d'office. Cette dernière procédure, démarrée en 2009 et clôturée en 2010, a concerné près de 6 km de voies. À ce jour, cette phase n'est toujours pas terminée, puisque des actes de dépôt de pièces et de transfert sont encore en attente de publication à l'office notarial en charge." "Dans un deuxième temps, la Ville tend à poursuivre cette action pour les voies inter et intraquartiers, qui présentent notamment des difficultés techniques et/ou administratives (succession non réalisée, société dissoute, propriétaires inconnus, division parcellaire à effectuer, etc.). C'est l'objet de ce second transfert d'office présenté dans ce dossier." "Ces voies, identifiées suite à un long travail d'inventaire et à de nombreuses réclamations de riverains, concernent 160 parcelles transférables, entièrement ou pour une seule partie, représentant environ 8,2 km de voirie et 6,4 Ha en contenance. Elles constituent soit des voies entières, soit des délaissés de voirie." "Ainsi, le 9 juillet 2019, le conseil municipal a décidé le lancement d'une seconde procédure de transfert d'office de voiries et autorisé le Maire de la commune de Frontignan à ouvrir par arrêté l'enquête publique préalable, ce qui fut fait par un arrêté en date du 24 juillet dernier." "Cette enquête publique a pour objectif le transfert d'office et sans indemnité de trente-et-un secteurs de voies. Elle vise également à informer les propriétaires (y compris riverains) et à recueillir leurs observations." "A l'issue de l'enquête, et sous réserve que les propriétaires ne s'opposent pas à la reprise, le Conseil municipal pourra dans un délai de trois mois délibérer sur le transfert de ces voies, valant classement dans le domaine public communal."



## Les moyens offerts au public pour déposer ses observations

---

Le public pouvait adresser ses observations par écrit :

- Sur le registre papier d'enquête prévu à cet effet au siège de l'enquête ;
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1506>
- Sur la messagerie électronique créée et dédiée à l'enquête : [transfertvoirie@frontignan.fr](mailto:transfertvoirie@frontignan.fr)
- En adressant un courrier ou en déposant une lettre à l'adresse indiquée sur l'arrêté prescrivant l'enquête, à savoir le siège de cette enquête.

Pour rappel, l'opposition des propriétaires intéressés doit être formulées **par écrit** au cours de l'enquête, sur le registre d'enquête papier ou sur le registre dématérialisé.

## Permanences

---

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public lors de deux permanences qui se sont ont été tenues au siège de l'enquête aux dates suivantes :

- Le vendredi 27/09/2019 de 8h00 à 12h00
- Le mercredi 09/10/2019 de 8h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur pouvait également recevoir sur rendez-vous toute personne qui en aura fait la demande en contactant le service Action Foncière soit en déposant sa requête sur le registre dématérialisé.

Au cours de ces permanences, 25 personnes ont rendu visite au commissaire enquêteur.

## Déroulé et climat de l'enquête

---

Les remarques désobligeantes, insultes écrites portées sur la personne des décideurs locaux en charge de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune ont affecté le climat de l'enquête, initialement serein.

Toutefois, aucun incident majeur n'a été relevé au cours de l'enquête.

## Réunion avec la commune en cours d'enquête

---

Le commissaire enquêteur a souhaité interroger les services techniques de la commune sur des cas remontés en cours d'enquête. La réunion avec les services de la commune (Mme FERTOUL, M. RODRIGUES et M. COSTES) a été fixée le vendredi 11/10/2019 à 14h30. Mme LEON, élue en charge de l'urbanisme et de l'aménagement, était également invitée. Les réponses à certaines questions permettent d'éclairer la partie « analyse des observations par thèmes » et le chapitre « conclusions et avis du commissaire enquêteur ».

### 3.4 CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête, le 11/10/2019 à 16h15, le commissaire enquêteur a retiré le dossier d'enquête du lieu d'accueil en mairie de Frontignan et a clôturé le registre d'enquête.

Les certificats d'affichage signés par M. le Maire de Frontignan ont été transmis au commissaire enquêteur par voie dématérialisée après la clôture.

Le commissaire enquêteur a vérifié dans les jours qui ont suivi que le registre d'enquête et le registre dématérialisé comportaient bien l'ensemble des observations écrites et des documents annexés ou joints.

Le commissaire enquêteur note que la lettre du syndicat des copropriétaires de l'impasse Saint-Fiacre en date du 20/09/2007 qui a été fournie au commissaire enquêteur lors de la première permanence du 27/09/2019 est bien annexée au registre d'enquête papier mais ne figure pas sur le registre dématérialisé. Le commissaire enquêteur ajoute que Mme BASILE Mouni en charge de l'accueil du public et des dossiers et registres d'enquête avait dû s'absenter pour raison de santé après avoir déposé la copie de la lettre dans le registre et fourni une copie papier au commissaire enquêteur le 27/09/2019. D'autres documents sont redondants car les personnes ont souhaité doubler leurs dépositions (lettre + mel + registre).

Fait à Montpellier, le 10/11/2019



Sokorn MARIGOT

## 4 ANALYSE ET SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

*Le commissaire enquêteur liste et analyse l'ensemble des observations écrites formulées par le public au cours de l'enquête.*

*Elle liste également les personnes reçues lors des deux permanences. Pour toutes ces personnes, le commissaire enquêteur les a exhortées à formuler leurs observations par écrit par les différents média mis à disposition.*

*L'analyse conduit à un regroupement des observations par thématiques soulevés.*

Dans cette procédure, il n'est pas prévu un mémoire en réponse à un procès-verbal de synthèse des observations du public avant la remise du rapport et des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

Ainsi, la commune n'est pas tenue de répondre avant la remise du rapport du commissaire enquêteur aux observations du public. Le commissaire enquêteur décide en accord avec la commune, maître d'ouvrage du projet, dans un premier temps, de fournir des éléments d'éclairage aux observations du public dans le présent rapport, et dans un second temps, la commune pourra éventuellement compléter les éléments apportés par le commissaire enquêteur dans son rapport après remise de celui-ci, en vue de la délibération du conseil municipal.

## Liste des personnes par ordre alphabétique

Nom, prénom	N°dossier/cas	Propriétaire intéressé ?	Références observations
ALCAZAR Laure	9	non	O-11, RD-20
ARTIGNAN Marie	18	oui	RD-10, L-10
ASPA (M. et Mme)	6	non	O-4, RD-2, RD-16
BLASQUEZ Thierry	5	non	RD-7
BOGEART Valérie	23	oui	RD-25
BORRAS, LASSELIN, LAVIT M. Mme	18	oui	O-5
CHARROIN Consorts	9	oui	RD-15
CHAUVET Claire	9	oui	O-13, RD-23
CLOT Daniel	17	oui	O-2, RD-21
CLOT Serge	17	oui	RD-28
CORNEILHAN Jackson	6	non	RD-19
DARONA M. et Mme	6	non	RD-3.1
DISCHIVO P, ISOIRD A, PESSOT R, CHARLIER JC, LEBLOND C	6	oui	O-6
EIRIOS Hugo	5	non	RD-6
EMERY Alex	8	non	RD-8
FALCONE M., MORENO M.	ras	non	O-7
GABRIEL Joseph	ras	non	RD-3.3
GASC Jacky	16	oui	O-3,
GIORDANO Evelyne	ras	non	RD-4
GIORDANO Evelyne	6	non	RD-9
GONZALEZ José	9	oui	RD-27
HOUY Raynaldo	9	oui	RD-24
LAVIT M. et Mme	18	oui	O-5, RD-13,
LEBLOND Cédric	6	oui	RD-14
PASSIER Eric	6	oui	RD-3.4
PICARD Mme	9	non	O-12
POURTIE M. et Mme, GOTTRA R, JAYET M. et Mme	6	non	O-10
REAMOT Patrick	1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 23, 29	non	RD-29
ROUTIER Claire	ras	non	RD-5
ROUX Bernard	5	non	RD-3.2
ROUXEL C&M (syndic)	9	oui	RD-22
SERRANO Marie-José	9	oui	RD-26
SOUTADE C (conseil du Quartier Barnier)	23, 16	non	O-9, RD-17
SOUTADE C, SANCHEZ JF, PATRIS JC	23	oui	O-8, RD-18
STERCX Roger	ras	non	RD-11
TAILLEFER Serge, ROZE P. (avocat)	9	oui	O-1, RD-12
VAISSIERE Marc	5	non	RD-1