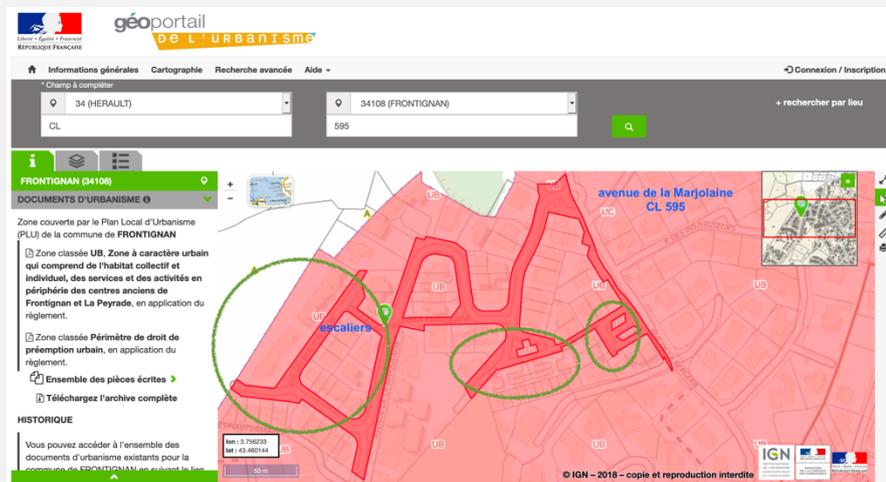


Source : Géoportail de l'urbanisme, recherche par parcelle cadastrale

En revanche, la parcelle CL 595 semble toujours exister même après la mise à jour en 2018 de la matrice cadastrale de la DGFIP, direction générale des finances publiques, autorité publique gestionnaire du plan cadastral.

La mise à jour du cadastre est coordonnée avec celle du fichier immobilier géré par les services fiscaux. Ce dernier est alimenté par les actes notariés (cf le préambule du présent rapport). Ainsi, si vous pensez que la **parcelle CL 595** a été remplacée par la parcelle CL 604, il convient de rechercher pourquoi la procédure n'a pas aboutie à une publication foncière. Recontacter le notaire/le géomètre-expert en charge du dossier.

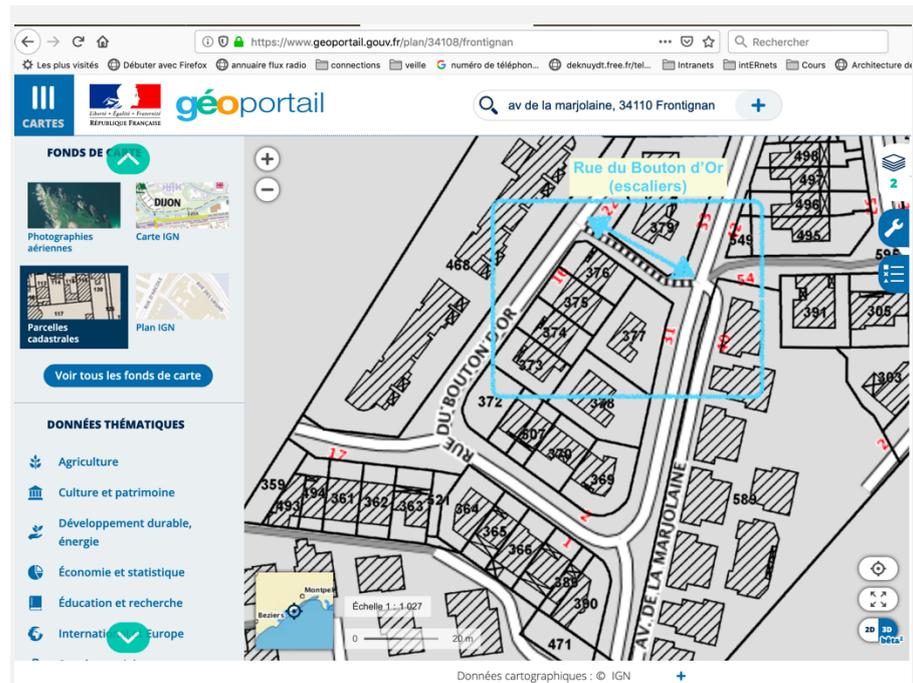
Par ailleurs, un autre aspect concernant la parcelle CL 604 intrigue. Comment une parcelle initiale comme la CL 595 ayant un linéaire de 825 mètres et une emprise au sol de plus de 8000 m2 peut-elle disparaître et être réduite à des escaliers (CL 604) ? Si tel est le cas, il s'agit probablement d'une division parcellaire. Il faudra rechercher la parcelle-fille complémentaire de la parcelle CL 604 pour reconstituer l'ensemble de la parcelle-mère CL 595. Le géomètre-expert a certainement fourni d'autres documents annexés à la lettre en date du 28/06/2016 adressée à la commune car le numéro d'une parcelle ne se modifie pas lorsque son emprise au sol n'est pas modifiée.



Source : les zones entourées sont des impasses

Concernant les critères retenus pour le projet de transfert, la délibération du conseil municipal est explicite : les voies privées ou partie de ces voies privées ouvertes à la circulation publique et répondant à la fonction de lien inter ou intra quartiers. En sont exclues ainsi exclus les impasses qui feront l'objet d'une étude au cas par cas dans une phase 3.

Le passage cité (« Le passage entre les parcelles CL 377, 376 et 378, dans la continuité des escaliers CL 604, est exclu du projet de transfert. Il en est de même de la voie longeant les parcelles CL 372, 373, 374, 375 et 378 ») correspond à la rue du Bouton d'Or selon le Géoportail de l'IGN.



Interrogée sur la branche « rue du Bouton d'Or » figurant dans le projet de transfert (réunion du vendredi 11/10/2019), le service Action Foncière de la commune a reconnu une erreur de retranscription dans la constitution du dossier (réunion du 11/10/2019, cf la note de la commune en annexe du rapport) : l'ensemble de la rue du Bouton d'Or n'est pas dans ce projet de transfert d'office.

- **RD-13/** le 04/10/2019, **M. LAVIT Alain**, 5 impasse Saint-Fiacre, s'étonne de ne pas avoir été informé directement sur le projet de transfert d'office.

RD-13.1/ Il informe qu'ils sont 7 propriétaires indivis de l'impasse Saint-Fiacre constituée de deux parcelles : CM 882 et CM 884. Comme les 7 propriétaires n'ont pas reçu personnellement la lettre de la commune, et qu'ils considèrent que les informations du cadastre ne sont pas à jour, M. LAVIT conclue que la procédure est entachée d'irrégularités (cf l'observation O-5 cas n°18).

RD-13.2/ Le morcellement de la parcelle CM 882 n'incluant pas la « raquette » est pour eux une erreur car c'est une zone de contournement qu'ils semblent nécessaire pour pérenniser les réseaux et canalisations.

RD-13.3/ Les personnes s'opposent au projet de transfert d'office parce que ce projet annexe la partie de voie qui longe la parcelle 1176 qui sera sans doute utilisée pour un programme immobilier qui aura pour conséquence d'augmenter le passage sur une voie qu'ils jugent dangereuse car inadaptée à la circulation dans sa configuration actuelle. M. LAVIT note que cette voie n'est pas dotée de protection pour les piétons et les poussettes qui vont à l'école des Crozes à proximité. Il rappelle que les riverains avaient déjà signalé cela à la municipalité il y a quelques années sans effet. Quatre pages de documents sont jointes dont une en double (la page 2/2 de la lettre y figure deux fois).

- Document 1 : lettre (deux pages, la page 2 étant en double) adressée à M. le Maire par les propriétaires indivis de l'impasse Saint-Fiacre, en date du 03/10/2019.

- Document 2 : la répartition des indivisions sur les parcelles 882 et 884 de l'impasse Saint-Fiacre au 3 octobre 2019

L-13/ Contenu de la lettre (document 1)

La lettre mentionne une information adressée à la mairie en 2012.

Les propriétaires rappellent que ces deux parcelles sont des propriétés en indivis comme le document 2 le montre. La notification individuelle n'est parvenue qu'à « NOVIE ». Il s'agit en fait de la SCI NOVIE qui n'est propriétaire que d'un tiers de la parcelle 882. Les propriétaires n'ont été informés que par l'intermédiaire des voisins.

Sur le dossier d'enquête il est mentionné comme propriétaire « ASL les MALAUTIES » qui n'a aucune existence.

Les propriétaires s'opposent « absolument » au fait que la partie de la parcelle CM 882 qui longe la parcelle 1176 se transforme en voie publique car cela donne un accès à leur impasse aux parcelles 152 et 153.

Si la « raquette » est laissée en voie privée, suite à la division de la parcelle CM 882, les propriétaires considéreront qu'ils ne seront plus responsables des réseaux sur cette parcelle.

Les propriétaires soulignent que cette « raquette » est une zone de retournement fort utile pour les camions et les camions poubelles.

Les propriétaires alertent à nouveau sur les dangers que revêt la circulation publique sur cette voie. Présence de 7 angles morts, pas de luminaire en état de fonctionner, pas de sécurité pour les piétons, ni les vélos.

Par ailleurs, la chaussée est très étroite car les voitures en stationnement gênent le croisement (parcelle 1289).

En conclusion, les personnes demandent que l'accès de la rue de la Noria soit restreint, d'une part et que d'autre part, que l'accès aux automobiles de l'impasse Saint-Fiacre ne soit réservé qu'aux seuls riverains, propriétaires.



Source : dossier d'enquête



Source : GoogleMap 2019

**REPARTITION DES INDIVISIONS
SUR LES PARCELLES 882 ET 884
De l'impasse Saint Fiacre
AU 3 FEVRIER 2012**

PARCELLE 882 :

N° PARCELLE	PROPRIETAIRES	PROPORTION
1125	NARDONE-CONIL SCI	1/3
946	ARTIGNAN	1/6
947	BORRAS X	1/6
1188 (919)	REDO	1/6
1176 (918)	FUHRER-PROUDHON SCI X	1/6
		1

PARCELLE 884 :

N° PARCELLE	PROPRIETAIRES	PROPORTION
1126 - 883	LAVIT X	1/3
946	ARTIGNAN	1/6
947	BORRAS X	1/6
1188 (919)	REDO	1/6
1176 (918)	FUHRER-PROUDHON SCI X	1/6
		1

**REPARTITION DES INDIVISIONS
SUR LES PARCELLES 882 ET 884
De l'impasse Saint Fiacre
AU 3 OCTOBRE 2019**

**SECTION CM
PARCELLE 882 : 5 ares 85 ca**

N° PARCELLE	PROPRIETAIRES	PROPORTION
1125	SCI NOVIE NARDONE-CONIL	1/3
946	ARTIGNAN	1/6
947	BORRAS	1/6
1188 (919)	REDO	1/6
1176 (918)	M. LASSELIN et Mme MASERAS	1/6
		1

PARCELLE 884 :

N° PARCELLE	PROPRIETAIRES	PROPORTION
1126 - 883	LAVIT	1/3
946	ARTIGNAN	1/6
947	BORRAS	1/6
1188 (919)	REDO	1/6
1176 (918)	M. LASSELIN ET Mme MASERAS	1/6
		1

A gauche, document remis en main propre au commissaire enquêteur lors de la permanence du 27/09/2019 (cf observation O-5/) daté du 3 février 2012. A droite, le document daté du 3 octobre 2019, joint au registre dématérialisé.

Remarque du CE :

Propriétaire en indivision intéressé ?

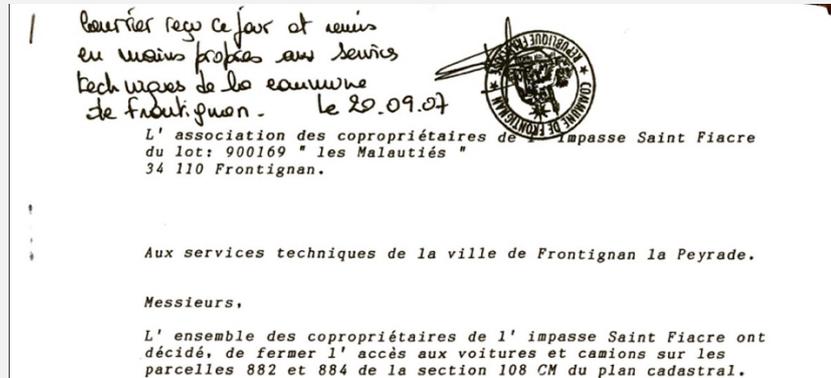
Concernant les informations cadastrales considérées comme fausses, le commissaire enquêteur renvoie au préambule de ce rapport. La mise à jour du cadastre est coordonnée avec celle du fichier immobilier géré par les services fiscaux. Ce dernier est alimenté par les actes notariés.

Les tableaux semblent indiquer des quotes-parts de copropriété. Par ailleurs, ces tableaux ne sont pas authentifiés (proviennent-ils d'un règlement ?). Il serait utile de clarifier la situation des deux parcelles en fournissant à la commune les titres de propriété.

Dans le cas d'une propriété en indivision avec des lots donc sous le régime de la copropriété (cf le préambule du présent rapport), l'état descriptif de division de la copropriété publié au service de publicité foncière peut se substituer au titre de

propriété dans votre démarche. En outre, la volonté de maintenir le statut privé de la voie devra se faire légalement par une décision prise en assemblée générale.

Par ailleurs, la lettre remise lors de la permanence du 27/09/2019 (voir l'observation O-5.2) a bien comme entête « l'association des copropriétaires de l'impasse Saint-Fiacre du lot : 900169 'les Malautiés', 34 110 FRONTIGNAN ». Cela montre qu'une association LES MALAUTIES existe ou a existé à cette date.



Il s'agit de savoir si l'association LES MALAUTIES relève d'une copropriété (loi du 10 juillet 1965), ce qui semble probable ou bien d'une ASL (loi du 6 juin 1865, modifiée par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et par décret du 3 mai 2006). Cela vaut pour la NOVIE.

NOVIE apparaît bien en SCI NOVIE dans le tableau des quotes-parts. Les lotisseurs peuvent être des SCI. Si tel est le cas, la SCI-lotisseur doit répondre aux mêmes obligations de création d'une ASL, ou bien d'avoir conventionné avec la commune ou avoir vendu les espaces communs aux acquéreurs.

Voirie et réseaux dans un lotissement

13^e législature

Question écrite n° 15990 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 11/11/2010 - page 2936

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur le cas d'une société civile immobilière (SCI) qui a réalisé un lotissement puis a vendu l'ensemble des maisons construites. Toutefois, contrairement aux pratiques habituelles, le responsable de la SCI ne l'a pas liquidée ; de ce fait, la voirie et les délaissés continuent à appartenir à la SCI. Or, la commune ne parvient pas à contacter le gérant de la SCI, lequel est introuvable depuis des années. En la matière, deux questions se posent : d'une part, quels sont les moyens dont dispose la commune, si elle retrouvait le responsable de la SCI, pour l'obliger à effectuer les travaux de mise aux normes de la voirie et des réseaux avant leur rétrocession à la commune ? D'autre part, dans l'hypothèse où le gérant reste introuvable et ne paie même plus les impôts locaux afférents aux parcelles de délaissés du lotissement, il lui demande si la commune peut utiliser la notion de bien vacant sans maître afin d'intégrer directement les parcelles correspondantes dans son domaine public ou privé.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

publiée dans le JO Sénat du 21/07/2011 - page 1928

Les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme prévoient que le problème de la gestion ultérieure des voies du lotissement doit être réglé avant même que l'autorisation de lotir soit délivrée, de façon à éviter toute ambiguïté. Le demandeur d'une autorisation de lotir doit soit justifier d'une convention avec la commune par laquelle celle-ci accepte la remise des voiries, soit prendre l'engagement de constituer, dès la première vente d'un lot, une association syndicale destinée à gérer ces voiries. Ainsi, les acquéreurs de lots savent, dès l'acquisition, si les voies seront remises à la commune ou s'ils devront en assurer la gestion. Si les voies sont ouvertes à la circulation publique, l'association syndicale ou la copropriété qui en a la charge peut signer avec la commune une convention prévoyant la cession de l'emprise des voies à la commune. Dans ce cas, la commune doit engager la procédure classique de classement prévue par l'article L. 141-3 du code de la voirie routière. En outre, l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme permet, après enquête publique, le transfert d'office de ces voies dans le domaine public de la commune.

- **RD-14/** Le 05/10/2019, **M. LEBLOND Cédric**, rue de la Rose (cas n°6), souhaite acquérir une partie (80 m²) de l'espace vert constitué par les parcelles CV 280 et CV 281 pour un usage de parking privé. Il souhaite connaître quelles seraient les procédures possibles du fait que ces parcelles font l'objet du présent projet de transfert d'office dans le domaine communal. (cf les observations O-6)

Remarque du CE :

Membre d'ASL

Ces parcelles appartiennent à une ASL dont M. LEBLOND est probablement membre (et certainement dans le cas où il n'y a qu'une seule ASL et non deux), puisque c'est une obligation pour les propriétaires des parcelles dans le périmètre du lotissement.

Il convient donc de clarifier la situation des ASL, dans un premier temps et de formuler rapidement la demande pour une décision en assemblée générale. Il est conseillé en parallèle d'informer la commune de la démarche.

- **RD-15/** Le 02/10/2019, cas n°9, **Consorts CHARROIN**, 45 rue de la Marjolaine s'oppose au projet de transfert d'office de l'avenue de la Marjolaine, la partie concernant la résidence des Hauts Marins pour les raisons suivantes :

RD-15.1/ Il¹³ a acheté ce terrain en 1994 très cher. Il considère que le projet constitue une « spoliation » et une « violation » de la propriété privée.

RD-15.2/ Aucune demande n'a été faite aux propriétaires qui demandent à ce que cette voie reste privée.

RD-15.3/ A l'assemblée générale des copropriétaires en 2018, il a été voté la pose de deux panneaux de limitation à 30 km/h aux deux extrémités de la partie de cette voirie.

RD-15.4/ Il signale que cette partie de voirie ne sert à personne d'autres qu'aux résidents de la copropriété, les usagers pouvant emprunter une voie publique plus bas.

RD-15.5/ Il écrit que Mme LEON, propriétaire des parcelles CL 562, 565 et 566 a un intérêt à transférer cette partie de voie dans le domaine public pour bénéficier « d'une entrée gratuite » (sic). Il reproche à Mme LEON un « délit d'initié » (sic), « de faire basculer cette partie de voirie dans le domaine public pour ses intérêts personnels » (sic), d'avoir « participé à la délibération du 9 juillet 2019 » (sic) en tant que membre du conseil municipal.

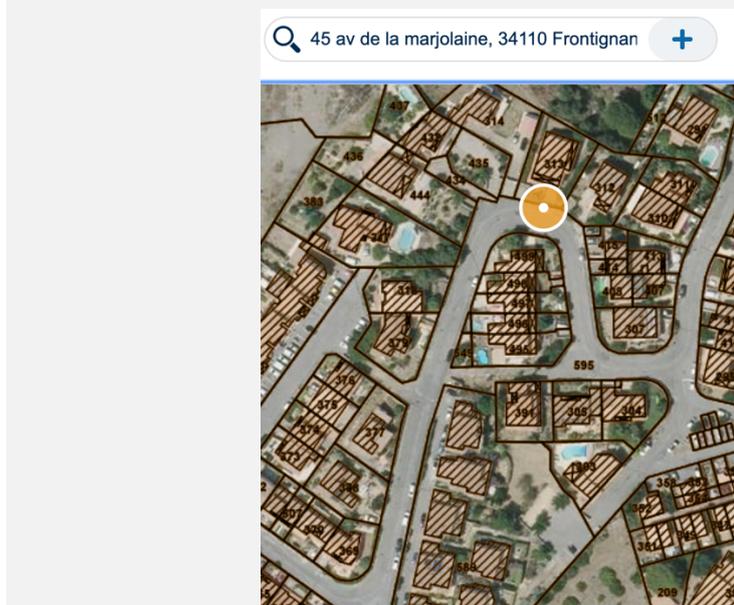
RD-15.6/ Il informe que cette partie de voie est restée fermée de 1994 à 2010 au niveau de la rue Miradou à la hauteur des parcelles CL 505 et CL 533. Un monticule de pierres empêchait l'accès à la résidence des voitures. L'accès se faisait uniquement par la rue à hauteur de la parcelle CL 592.

RD-15.7/ Consorts CHARROIN s'oppose au projet de transfert pour des raisons de sécurité, d'une part et d'autre part parce que cela sert « les intérêts d'une personne faisant partie du conseil municipal qui a des projets qui nuiraient à la tranquillité de cette résidence » (sic).

Remarque du CE :

Contribuable, copropriétaire ?

M. CHARROIN indique être propriétaire du n°45 l'avenue de la Marjolaine.



¹³ Des éléments dans son observation déposés sur le registre d'enquête (« étant le plus ancien propriétaire ») indiquent que le genre masculin de la personne écrivant au nom de Consorts CHARROIN.

Le Géoportail de l'IGN, parcelles cadastrales situe le n°45 à cet endroit. Si la localisation est exacte, ni M. CHARROIN ni les riverains à cet endroit ne peuvent décider de la fermeture de la voie CL 595, propriété de M. TAILLEFER.

M. CHARROIN fait référence indirectement dans son écrit à la parcelle CL 505 en signalant que les copropriétaires avaient voté la fermeture au niveau de la parcelle CL 533, à la jonction de la rue de Miradou, entre 1994 et 2010. Ce qui fait penser que M. CHARROIN est l'un des copropriétaires des Hauts Marins.

Dans ce cas, les décisions se prennent en assemblée générale après délibération et vote. Le syndic de copropriété s'occupera de faire exécuter les décisions prises lors de l'assemblée générale.

L'opposition du Consorts CHARROIN reflète sa position personnelle qu'il peut s'il le décide porter à la connaissance des autres copropriétaires lors d'une assemblée générale, lieu de délibération et de vote des décisions, que le syndic de copropriété aura à charge de les faire exécuter.



Source : Géoportail IGN, parcelles cadastrales

Par ailleurs, le lecteur comprend des propos de M. CHARROIN que l'avenue de la Marjolaine est ouverte à la circulation publique depuis 2010, soit dix ans. Pourquoi ?

Sur la « spoliation » de la propriété privée, dans sa décision n°2010-43 du 6 octobre 2010, le **Conseil Constitutionnel**, en réponse à la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) portant sur la conformité de l'article L.318-3 du CU au droit de propriété garanti par l'article 17 de la DDHC de 1789, aux termes duquel « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité », **a considéré que les dispositions de l'article L.318-3 du CU ne sont pas contraires à l'article 17 de la DDHC de 1789**. L'ouverture à la circulation publique de la voie résulte de la volonté exclusive de leur propriétaire de renoncer à un usage privatif de son bien.

Par ailleurs, le transfert de propriété met à la charge de la collectivité publique au profit de laquelle a été réalisé l'entretien, la conservation et l'éventuel aménagement des voies, ainsi que les responsabilités afférentes à ces obligations, **toutes charges et obligations que le propriétaire n'a plus à assumer**.

- **RD-16/** le 08/10/2019, cas n°6, **Mme ASPA** a déposé un courrier au siège de l'enquête où elle reprend les observations de M. ASPA (voir l'observation O-4). Le document joint est la réponse de l'office notarial (Maître JULIEN) à Frontignan notifiant que la parcelle est en fait en indivision entre M. ZARAGOZA et son épouse, décédée et que ladite parcelle a été omis lors du règlement de la succession.
- **RD-17/** le 09/10/2019, **M. SOUTADE Claude**, avenue Georges Méliès, a communiqué le compte-rendu du conseil de quartier du Barnier du 26/09/2019. (Voir les observations O-9.1 à 4).

Remarque du CE :

Riverain du quartier

- **RD-18/** Le 09/10/2019, **M. SOUTADE Claude**, avenue Georges Méliès, a communiqué la décision de l'ASL Les Vignes Hautes de maintenir au statut privé l'avenue Georges Méliès et la rue Robert Doisneau. (Voir l'observation O-8).

Remarque du CE :

Membre d'ASL

- **RD-19/** Le 08/10/2019, **M. CORNEILHAN Jackson** a déposé une lettre concernant l'impasse des Dattiers et l'impasse des Iris (cas n°6). (Voir l'observation O-10)

RD-19.1/ M. CORNEILHAN informe que l'existence d'un grillage séparant l'impasse des Iris (CV 725) et l'impasse des Dattiers (CV 581) ne permet pas de qualifier ces deux voies de « ouvertes à la circulation publique ». Seuls les riverains les empruntent, puisque ce sont réellement des impasses.

RD-19.2/ M. CORNEILHAN revient sur l'historique. L'impasse des Dattiers a été construite dans les années 1985 et desservait 7 logements en bordure d'une vigne en contrebas. En 1996, lors de la construction du lotissement, l'impasse des Iris a été créée en se raccordant à l'impasse des Dattiers. Le trafic a ainsi augmenté substantiellement. La pose d'un grillage a été une réponse suites à des incidents en termes de sécurité constatés à l'époque liés à l'étroitesse de la voie.

RD-19.3/ Les riverains ont appris que cette voie appartient encore au lotisseur de l'époque. Les riverains de l'impasse des Dattiers s'inquiètent de ce qui va se passer par la suite, sur les aspects sécuritaires.

Remarque du CE :

Riverains du quartier

L'impasse des Dattiers figurait dans le projet de transfert d'office mais c'est une erreur de retranscription que la commune a reconnue lors de la réunion du 11/10/2019 (cf la

note du service Action Foncière de la commune en date du 15/10/2019 annexée à ce rapport d'enquête.

La voie reste ainsi une voie privée avec toutes les obligations de charge qui incombent au propriétaire. **Cette voie n'étant pas ouverte à la circulation publique**, les pouvoirs du maire sont très restreints. Le maire n'a pas à régler la circulation sur la voie. En cas d'accident, le propriétaire est tenu pour responsable. Même privées, les voies sont soumises à des règles du code de la Route.

Dépositions RD-20 à RD-29

- **RD-20/** Le 09/10/2019, **Mme ALCAZAR Laure**, impasse de la Marjolaine aux Hauts de Frontignan, souhaiterait que l'impasse soit transférée à la commune.



Remarque du CE :

Contribuable

Il est possible que Mme ALCAZAR réside à la résidence des Hauts Marins : c'est ce qu'elle avait affirmé lors de la seconde permanence. La confusion vient peut-être du fait que son installation est récente.

- **RD-21/** Le 09/10/2019, **M. CLOT Daniel**, avenue des Carrières (cas n°17), a déposé des observations¹⁴ sur le registre d'enquête. Il s'oppose au projet de transfert pour les raisons suivantes :

RD-21.1/ il écrit que l'article L.318-3 du CU concernent des voies privées ouvertes à la circulation publique « sises dans des ensembles d'habitation » (sic). Il observe que cette formulation de l'article ne s'adresse qu'à des lotissements ou des copropriété horizontales et ne peut ainsi pas s'appliquer à sa situation.

¹⁴ Le lecteur pourra consulter l'observation originale et intégrale de M. CLOT Daniel dans les Annexes (document C). Le commissaire enquêteur a synthétisé ces propos.

RD-21.2/ M. CLOT Daniel considère que le projet de transfert d'office, qui ampute une partie de ses parcelles, ne lui a pas été communiqué explicitement par écrit.

RD-21.3/ Sachant qu'il a un différend avec la commune, il soupçonne la municipalité d'user de « mention sibylline et lapidaire du code de la voirie routière » (sic) pour annexer les surfaces de ses parcelles convoitées. Il reconnaît que cette annexion a pour objet d'élargir l'avenue des Carrières et la rue du Miradou.

RD-21.4/ il constate que le transfert d'office d'effectue sans indemnité contrairement à d'autres modalités (cession amiable, expropriation).

RD-21.5/ M. CLOT Daniel s'interroge sur le caractère « impartial » (sic) du recensement des voies.

RD-21.6/ Il aurait souhaité une explication du dossier d'enquête qu'il juge obligatoire selon lui par les articles L.2121-12 et 13 du CGCT.

RD-21.7/ M. CLOT Daniel considère que M. le Maire a décidé « de son propre chef et fût-ce dans l'intérêt général » (sic) d'inclure les élargissements de voiries dans le projet et ainsi a outrepassé ses fonctions « en empruntant incontestablement la fonction et le rôle du Juge de l'Expropriation » (sic). Il écrit que ce dernier est le seul à pouvoir prononcer le transfert d'office d'une parcelle dans le domaine public communal en l'accompagnant d'une « juste et préalable indemnité » (sic). Ce qui n'est pas prévu dans la présente enquête.

RD-21.8/ Il considère ainsi que l'enquête publique est « corrompue » par ces éléments et par le fait que la mairie, en utilisant illégalement et abusivement des articles du code de la voirie routière pour les élargissements de voirie, a extorqué l'approbation du Conseil Municipal.



Source : dossier d'enquête publique

Numéro Dossier	Nom de la voie	Désignation cadastrale	Nom du propriétaire	Adresse
N°17	Avenue des Carrières Rue du Miradou	CN431	Mme Josyane GAGLIANO	25 impasse Verte Colline 34170 CASTELNAU-LE-LEZ
			M. Gilbert GAGLIANO	85 rue Curiol 13001 MARSEILLE
			M. Joseph BRANDE	67 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER
		CN430	Mme Josyane GAGLIANO	25 impasse Verte Colline 34170 CASTELNAU-LE-LEZ
			M. Gilbert GAGLIANO	85 rue Curiol 13001 MARSEILLE
			M. Joseph BRANDE	67 rue de l'Aiguillerie
		CM1210 (partie)	Mme Hélène CLOT	12 rue Lisse Saint Louis 13100 AIX-EN-PROVENCE
			M. Serge CLOT	62 chemin de la Coste 34110 FRONTIGNAN
			M. Daniel CLOT	44 avenue des Carrières 34110 FRONTIGNAN
		CM661 (partie)	M. Daniel CLOT	44 avenue des Carrières 34110 FRONTIGNAN
			Mme Lydie BLANCHIN	
		CM1207 (partie)	M. Daniel CLOT	44 avenue des Carrières 34110 FRONTIGNAN
CM1208 (partie)	Mme Hélène CLOT	12 rue Lisse Saint Louis 13100 AIX-EN-PROVENCE		

Remarque du CE

Propriétaire intéressé

Concernant l'article L.318-3 du code de l'urbanisme, la notion d'ensemble d'habitations est en référence au caractère d'agglomération (vs zone rurale). Les parcelles dont il est propriétaire, seul ou en indivision, sont bien en zones urbaines (plus précisément en zone UB dans le PLU, approuvé fin 2018).

Concernant le choix de la procédure de transfert d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'article L.318-3 s'applique pour les ouvrages aménagés en vue de la circulation ou l'accès à une habitation. La procédure de transfert d'office s'applique ainsi dans le cas des bandes de terrains le long des voies (pour la circulation des piétons, par exemple) mais pour un terrain vague. Le projet lui a été notifié personnellement par la commune par LRAR (date de remise du pli le 30/08/2019).

Dans le cas des parcelles concernées, il s'agit d'aménager des trottoirs afin de sécuriser le cheminement des piétons, comme notifié en observations dans l'état parcellaire.

Pour ce qui relèverait de l'impartialité du recensement des voies, le commissaire enquêteur renvoie au préambule et à la délibération du conseil municipal dans le dossier d'enquête.

La note explicative demandée dans le cadre des articles L.2121-12 et 13 du CGCT concernent le fonctionnement du conseil municipal (et non l'enquête publique au titre du CVR et CRPA).

Pour ce qui concerne les indemnités, le Conseil constitutionnel a validé le fait que ce dispositif se faisait sans indemnité parce qu'il est conditionné par le consentement

préalable du propriétaire à l'ouverture à la circulation publique. Ce renoncement de l'usage exclusif de la voie libère le propriétaire de toute charge. Une indemnisation est envisageable dans des cas spécifiques.

- **RD-22/** Le 09/10/2019, **Mme ROUXEL Christine**, cabinet C&M ROUXEL-RIPOLL SARL, syndic des copropriétaires des Hauts Marins, informe qu'une assemblée générale des copropriétaires est prévue le 26/10/2019 prochain.

Remarque du CE

Syndic de copropriété, propriétaire intéressé

- **RD-23/** Le 09/10/2019, **Mme CHAUVET Claire**, avenue de la Marjolaine, résidence les Hauts Marins, membre du Bureau Syndical, découvre avec stupéfaction ce projet de transfert des voiries privées dans le domaine communal. Elle s'oppose au projet de transfert d'office.

RD-23.1/ elle indique qu'une réunion s'est tenue en novembre 2016 avec Mme LEON dans les locaux de la mairie annexe au sujet d'une proposition de rachat d'un morceau de l'avenue de la Marjolaine, voie située entre les parcelles de Mme Léon et la copropriété. Mme LEON a fait part de son intention de construire sur ses parcelles. Le bout de voie permettait de créer un accès pour les futurs occupants de ces logements. A l'époque, il était question de villas pour ses héritiers et non d'immeubles.

RD-23.2/ Elle constate qu'avec cette enquête relative au transfert d'office de voies privées il n'est plus question d'indemnisation et que le dossier est « chapeauté et signé par Mme LEON elle-même, en sa qualité de conseillère municipale déléguée à l'aménagement du territoire » (sic). Pour Mme CHAUVET il est clair qu'il y a « conflit d'intérêts et même un réel délit d'initiés » puisque Mme LEON se sert « de sa fonction d'élue pour parvenir à ses fins personnelles » (sic)

Remarque du CE

Copropriétaire intéressée

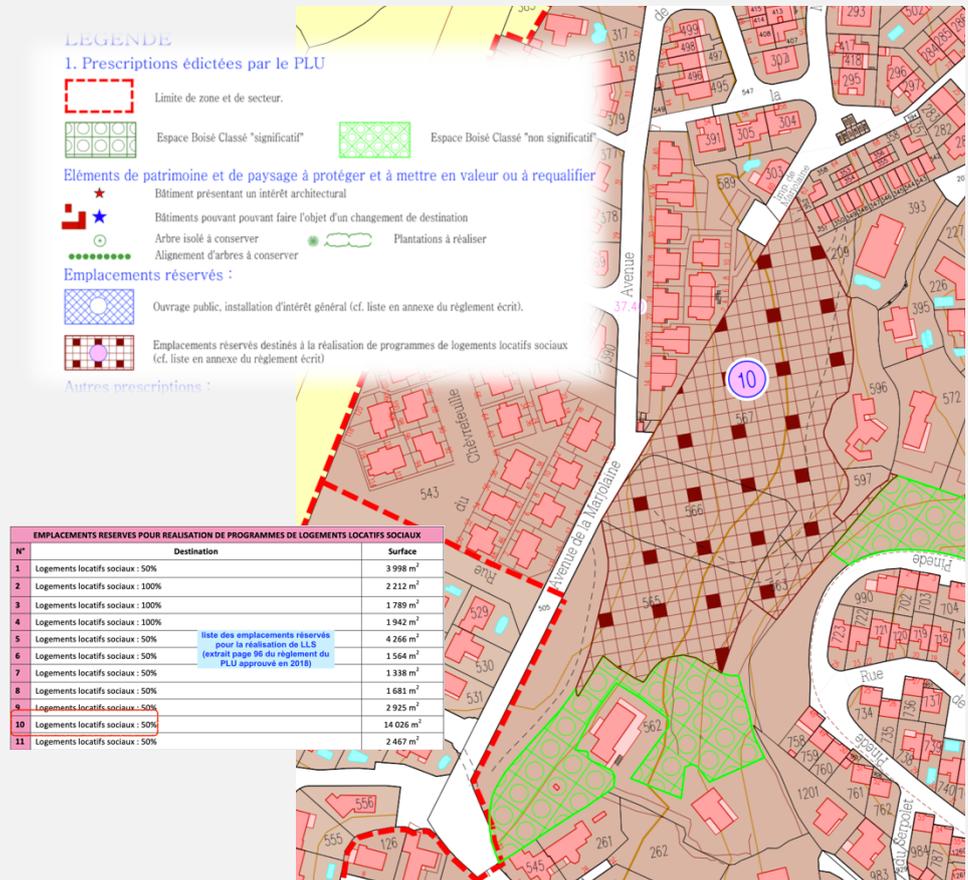
Mme CHAUVET exprime sa position personnelle par rapport au projet de transfert d'office qu'elle décidera de porter ou non à la connaissance des autres copropriétaires des Hauts Marins lors d'une assemblée générale de la copropriété, lieu de délibération et de vote de la décision.

Le projet de transfert de voies privées dans le domaine communal n'est pas nouveau. La délibération du conseil municipal date 9 juillet 2019 pour ce qui concerne le lancement de la procédure de transfert d'office, correspondant à la phase 2 de la démarche qui a débuté en 2009 avec le lancement de la phase 1.

La réunion de novembre 2016 portant sur le rachat de voirie donnant un accès à des habitation (le projet de construction) entre dans un cadre plus global de planification urbaine de la commune. Cette planification s'est formalisée dernièrement dans la révision du PLU approuvée en 2018. La révision a été initiée en 2014 lors de la

délibération du conseil municipal du 10 juillet 2014. Il s'est écoulé 4 ans entre la prescription et l'approbation au cours duquel les citoyens ont été invités à plusieurs reprises à participer et à se prononcer sur leur cadre de vie (réunions de concertation, enquête publique).

Dans le PLU, la commune a défini un emplacement réservé pour (ER N°10) pour la construction de logements dont 50% doivent être sociaux.



Source : zonage du PLU

Concernant l'indemnisation, elle se traduisait par la proposition de rachat de parcelle lors de la réunion de novembre 2016. Dans la procédure de transfert d'office qui porte sur des voies privées mais ouvertes à la circulation publique, le Conseil Constitutionnel a considéré que l'ouverture traduit la volonté des propriétaires des voies d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé, ce qui les libère de toute charge.

- RD-24/ Le 09/10/2019, **M. HOUY Raynaldo**, avenue de la Marjolaine, résidence les Hauts Marins (cas n°9), s'oppose au projet de transfert d'office.

RD-24.1/ Il considère que c'est une « usurpation de bien privé au service d'un soi-disant bien commun » (sic).

RD-24.2/ Il cite les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789. Il lui apparaît ainsi inadmissible que la récupération de la voie¹⁵ dans le

¹⁵ Parcelle CL 505

domaine public de la commune se fasse sans aucun dédommagement, d'une part et d'autre part, « aille servir les intérêts directs d'une conseillère municipale, qui plus est déléguée à l'aménagement du territoire » (sic).

RD-24.3/ Pour M. HOUY, il n'y a aucune preuve limpide que cette opération serve au bien social et commune.

RD-24.4/ Il remarque que la parcelle N°563 permet l'accès direct aux parcelles de « cette même personne¹⁶ » (sic).

Remarque du CE

Copropriétaire intéressé

Comme la remarque du commissaire enquêteur pour l'observation précédente de Mme CHAUVET, l'opposition de M. HOUY n'a pas reflète sa position personnelle mais doit être porté s'il veut se faire entendre auprès des autres copropriétaires lors d'une assemblée générale de copropriété, lieu de délibération et de vote de la décision.

Sur la considération de M. HOUY qualifiant la procédure comme de l'usurpation de bien privé, le Conseil Constitutionnel (décision du 6 octobre 2010 n°2010-43) a considéré que l'ouverture à la circulation publique de la voie privée traduit la volonté des propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et le renoncement à un usage purement privé, ce qui les libère de toute charge (gestion, entretien, travaux).

M. HOUY cite l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC) qui a une valeur constitutionnelle. En effet, ce droit de la propriété privée, valeur constitutionnelle se traduit dans le Code Civil par l'article 544 : "la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements".

Le droit de propriété est ainsi limité par les lois et les règlements, notamment en matière d'urbanisme.

*Comme écrit dans les remarques du CE à l'observation RD-15, M. CHARROIN, portant sur la « spoliation » d'un bien privé, le CE rappelle que, dans sa décision n°2010-43 du 6 octobre 2010, le **Conseil Constitutionnel**, en réponse à la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) portant sur la conformité de l'article L.318-3 du CU au droit de propriété garanti par l'article 17 de la DDHC de 1789, aux termes duquel « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité », **a considéré que les dispositions de l'article L.318-3 du CU ne sont pas contraires à l'article 17 de la DDHC de 1789.** L'ouverture à la circulation publique de la voie résulte de la volonté exclusive de leur propriétaire de renoncer à un usage privatif de son bien.*

Par ailleurs, sur le « dédommagement », le transfert

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.

Sur « le bien commun » (compris au sens de l'intérêt général), le souci d'établir un accès pour permettre la construction de logements dont 50% devront être des sociaux

¹⁶ Comprendre Mme LEON.

participe à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général puisqu'inscrit dans le PLU approuvé en 2018 et matérialisé en emplacement réservé¹⁷ (ER n°10) dans le PLU cité. Pour rappel, un PLU est un outil d'aménagement confié aux collectivités territoriales aux services de principes généraux énoncés dans les articles L.101-1 à 3 du CU, en préliminaire du code et dont les premières phrases sont rappelées ici.

Article L.101-1 du CU : « **Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.** Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences... ».

- **RD-25/** Le 09/10/2019, **Mme BOGEART Valérie**, avenue Georges Méliès et rue Doisneau, membre de l'ASL « Les Vignes Hautes » (cas n°23), s'oppose à la décision de l'ASL Les Vignes Hautes de maintenir privées l'avenue Georges Méliès et la rue Robert Doisneau.

RD-25.1/ Elle demande à ce que ces voies soient transférées dans le domaine public car elle considère que la décision lors de l'assemblée générale n'a pas respecté les règles de majorité nécessaires, à savoir l'unanimité et non pas à la majorité des personnes présentes.

RD-25.2/ elle note que la rue est actuellement fermée par des rochers qui sont source d'insécurité et de troubles pour ce qui est du stationnement.

RD-25.3/ Mme BOGEART constate que depuis l'existence du lotissement (20 ans), il n'y a pas eu de travaux d'entretien effectués par l'ASL. Les espaces verts sont dans un état déplorable, tout comme les trottoirs où chacun y laisse de façon permanente des objets (ex, des remorques). Le parking à l'entrée du lotissement est déformé par les racines des arbres, à défaut d'entretien.

Remarque du CE :

Membre d'ASL

Mme BOGEART aurait dû porter sa position personnelle lors de l'assemblée générale des « Vignes Hautes » (elle figure parmi les personnes non représentées dans le compte-rendu de l'AGE qui a été annexé à la déposition de M. SOUTADE). Pour ce qui relève du respect de la règle de majorité, seuls les statuts permettent de le vérifier.

Le commissaire enquêteur souligne le constat lors de l'enquête publique de fermeture de la voie Georges Méliès/Robert Doisneau (enrochements). Par conséquent, cette parcelle ne peut pas être transférée dans le domaine routier communal.

Pour les aspects d'entretien, la voie étant privée, la gestion, la maintenance est à la charge des propriétaires, organisés dans ce cas-ci, en ASL (cf le préliminaire)

¹⁷ En matière de réglementation, l'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement.

- **RD-26/** le 09/10/2019, **Mme SERRANO Marie-José**, les Hauts Marins (cas n°9), s'oppose au projet de transfert des voiries.

Remarque du CE

Copropriétaire intéressée

Mme SERRANO exprime sa position personnelle par rapport au projet de transfert d'office qu'elle décidera de porter ou non à la connaissance des autres copropriétaires des Hauts Marins lors d'une assemblée générale de la copropriété, lieu de délibération et de vote de la décision.

- **RD-27/** Le 09/10/2019, **M. GONZALEZ José**, résidence Les Hauts Marins (cas n°9), fait part de son opposition claire et formelle sur le projet de transfert d'office. Il dit agir en tant que président du Bureau Syndical des copropriétaires des Hauts Marins.

RD-27.1/ Il rappelle que Mme LEON les avait contactés en 2016 pour proposer le rachat d'un morceau de la voirie mitoyen aux parcelles de Mme LEON. Elle les a informés de son intention de construire sur ces parcelles et que le morceau de voirie permettrait un accès aux futurs logements afin d'être conforme à la réglementation en vigueur sur le sujet.

RD-27.2/ il apprend avec stupeur que le PLU a été modifié et que ces parcelles seront destinées à 50% de logements locatifs sociaux.

RD-27.3/ il remarque qu'il n'y a pas d'indemnisation et pose ainsi la question : « à qui profite (réellement) cette situation ? » (sic), « Il n'y aurait-il pas un conflit d'intérêt en vue de sa fonction d'élu ? » (sic).

Remarque du CE :

Copropriétaire intéressé

M. GONZALEZ fait part de son opposition au projet de transfert d'office. Même président du Bureau syndical, sa position reste personnelle : dans une copropriété, les décisions sont prises en assemblée générale.

Concernant la réunion en 2016 mentionnée également par Mme CHAUVERT (RD-23) ayant pour objet le rachat d'une partie de la voie donnant un accès à des habitations, le projet de construction de logements est bien inscrit dans le PLU actuel, approuvé en 2018 et prescrit en 2014. Tout cet espace est en emplacement réservé (voir le zonage du PLU figurant dans la remarque du CE aux observations de Mme CHAUVET (RD-23). Les programmes immobiliers devront comporter 50% de logements locatifs sociaux. Pour d'autres emplacements, le taux est de 100% de logements locatifs sociaux. Ces taux élevés sont en lien avec le fait que la commune de Frontignan est carencée en logements sociaux (au sens de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain SRU).

FRONTIGNAN

Nombre d'habitants : **22 728**

Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : **1 622**

Commune carencée : **Non** ⓘ

Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.

Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
18,15%	18,03%	16,26%	15,61%	15,01%	15,23%	25% ⓘ

Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : **0**

Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **0**

Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **40**

Nombre de logements sociaux au titre du financement État mis en service depuis le 1er janvier 2002. A ces chiffres s'ajoutent d'autres financements équivalents à 2% du parc social en France. Ces chiffres sont des données brutes issues de l'enquête auprès des services déconcentrés.

Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l'article-55-de-la-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi>

Le PLU doit contribuer en matière d'aménagement à relever aux deux grands défis actuels que sont le besoin en logements et la protection de l'environnement en répondant aux objectifs définis dans les principes généraux du code de l'urbanisme, notamment à l'article L.101-2 du code cité.

Pour ce qui est de l'indemnisation, le Conseil constitutionnel a considéré que l'ouverture à la circulation publique de la voie privée traduit la volonté des propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et le renoncement à un usage purement privé, ce qui les libère de toute charge (gestion, entretien, travaux).

- **RD-28/** Le 11/10/2019, **M. CLOT Serge**, Chemin de la Coste, propriétaire de la parcelle CM 1210 (cas n°17), demande pourquoi il n'y a pas d'indemnisation. Il n'est pas contre la cession. Il demande ainsi que la commune lui rachète comme elle l'a déjà fait avec d'autres (exemple Mme ESCABAUT). Il rappelle que ce chemin ne fait pas partie d'un lotissement et qu'il ne sera jamais empruntable par le public.

Remarque du CE :

Propriétaire intéressé

Il n'y a pas d'indemnisation dans cette procédure de transfert d'office des voies privées dans le domaine communal. Le Conseil constitutionnel a considéré que l'ouverture à la circulation publique traduit un renoncement à un usage exclusivement privé des propriétaires en ce qu'il les libère de toute charge.

Pour rappel, la parcelle CM 1210 n'est pas concernée dans son intégralité mais uniquement une partie pour la création de trottoirs afin de sécuriser un cheminement piéton.



- **RD-29.1/** le 11/10/2019, **M. REAMOT Patrick**, Sète Agglopolé Méditerranée, salue la démarche entreprise par la commune de Frontignan de régularisation des voies qui permet de mettre un terme à des situations de voies sans gestionnaire officiel. Il reconnaît que ces démarches sont souvent fastidieuses.

RD-29.2/ Sète Agglopolé Méditerranée souhaite attirer l'attention de la commune sur le fait que le transfert des voies dans le domaine communal induit de fait l'intégration également des réseaux d'eaux usées. Actuellement, l'état de ces réseaux est inconnu et la Métropole souhaite intégrer dans son patrimoine des ouvrages en bon état. La Métropole s'inquiète des rues suivantes avec la présence de réseaux des eaux usées privées :

- ⇒ Cas n°1 : les rues du Tennis et de Pierre de Coubertin (Frontignan la Peyrade)
- ⇒ Cas n°3 : rue Debussy, Maurice Ravel (Frontignan Saint Martin)
- ⇒ Cas n°4 : Rue des Herons (Frontignan plage)
- ⇒ Cas n°5 : les rues des Violettes, des Capitelles, des Narcisses (Frontignan Mas de Chave)
- ⇒ Cas n°6 : les rues de la Rose, des Œillets, des Dattiers, des Iris (Frontignan Mas de Chave)
- ⇒ Cas n°8 : rue Antoine Baume (Frontignan Centre, quartier les Vignaux)
- ⇒ Cas n°9 : avenue de la Marjolaine (quartier Les hauts de Frontignan)
- ⇒ Cas n°10 : rue des Oiseaux, impasse de la Bergeronette et des colombes (quartier Le viviers bas)
- ⇒ Cas n°11 : Impasse des Hirondelles rue des Cigales (Frontignan la Peyrade, quartier Mas de Fernandie)
- ⇒ Cas n°12 : impasse des roseaux (quartier Les pielles)
- ⇒ Cas n°13 : Rue Mendès France (quartier Lierles)
- ⇒ Cas n°23 : les rues Melies, Doisneau, Ducretet (quartier Barnier)
- ⇒ Cas n°29 : Impasse des Sablettes (Frontignan plage, quartier la Bergerie)

RD-29.3/ La communauté d'agglomération demande que lui soient fournis :

- ⇒ des plans,
- ⇒ des essais d'étanchéité
- ⇒ des inspections télévisuelles des collecteurs et des branchements

Ceci afin de vérifier leur état **avant** toute intégration.

RD-29.4/ Sète Agglopôle Méditerranée rappelle les dispositions du règlement d'assainissement, notamment son article 43 (dont M. REAMOT fournit un extrait) qui stipulent qu'en cas de non-conformité, des travaux devront être réalisés avant toute incorporation des réseaux dans le patrimoine communautaire. Sans cela, les réseaux resteront privés.

RD-29.5/ Il informe que la procédure est valable également pour les réseaux d'eaux pluviales présents sous les voies privées (à l'exception des tests d'étanchéité).

Remarque du CE

Directeur Général de Service, epci

M. REAMOT est DGS du service « cycle de l'eau » à Sète Agglopôle Méditerranée, communauté d'agglomération de 14 communes dont Frontignan est adhérente.

Le transfert de la compétence « assainissement » aux EPCI entraînera également la compétence de « gestion des eaux pluviales urbaines » à compter du 1^{er} janvier 2020 dont les éléments constitutifs sont définis dans l'article R.2226-1 du CGCT.

L'incorporation au domaine public routier de la commune est décidée suite à l'avis favorable du conseil municipal sur le projet lors d'une de ses délibérations. Cette décision vaut simultanément classement, dans le domaine public routier de la commune, des équipements implantés dans le sous-sol des voies, notamment les réseaux d'eau et d'assainissement. A priori, après classement dans le domaine routier communal, les biens font partie du domaine public de la commune, qui seront soit affectés de plein droit à l'agglomération soit faire l'objet d'un transfert de propriété sans indemnité, par une convention, sauf s'il existent des dispositions contraires établis dans le cadre du transfert de compétences.

Sur la forme, la demande d'examen des réseaux sous les voies privées et la décision qui en découle doit émaner d'une délibération du conseil communautaire. M. REAMOT n'est a priori pas habilité à accepter ou refuser l'incorporation dans le patrimoine communautaire. Il s'est exprimé dans le cadre de sa fonction de DGS et a contribué à informer le public des difficultés et problèmes que soulève la gestion d'une voirie.