

Département du Loiret

Commune de CERCOTTES

Dossier en vue de l'enquête publique préalable

Au transfert d'office dans le domaine public communal des voies et espaces communs du lotissement La Gibelotterie

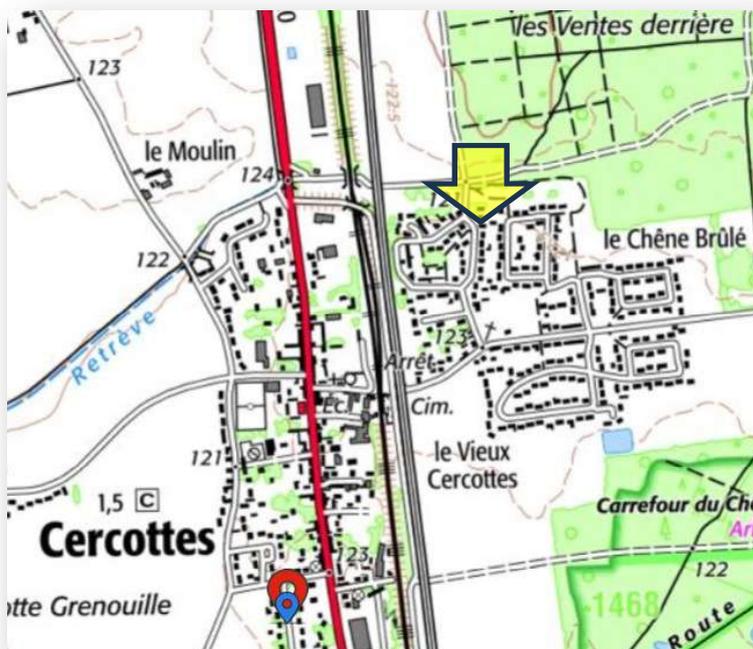
Composition du dossier

- 1 Notice explicative
- 2 Nomenclature des voies et équipements annexes
- 3 Caractéristiques de l'état d'entretien des voies
- 4 Plan de situation/Plan parcellaire
- 5 Etat parcellaire

Pièces de la procédure

1.1) Le contexte

L'arrêté préfectoral du 27 avril 1978 a autorisé la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 49 lots à bâtir sur un terrain d'une superficie totale de 41.230 m², sis lieux dits La Gibelotterie et Le Chêne Brûlé.



La commune avait fait connaître son projet de prise en charge, à partir du 1^{er} janvier 1984, des voies et espaces verts du lotissement La Gibelotterie.

Depuis cette date, la commune a assuré tous les travaux d'entretien dans ce lotissement.

Deux procédures de rétrocession au domaine public communal des espaces communs de ce lotissement ont été engagées, l'une en 1987 à la demande de l'association syndicale puis en 2000 par délibération du conseil municipal à la suite d'une enquête publique, mais aucune de ces procédures n'a été conduite à son terme.

Le transfert au domaine public communal des voies réseaux et espaces verts du lotissement n'a pas, pour une raison inconnue, été enregistré au bureau des hypothèques

A l'occasion d'un recensement des propriétés communales effectué en 2020, il est constaté que le relevé cadastral de propriété mentionne effectivement que les parcelles cadastrées Section AA N° 118, 146, 161, 162 et 163 appartiennent à hauteur de 1/49^{ème} à chaque propriétaire d'un lot sur le lotissement de la Gibelotterie.

Pourtant :

- La commune assure l'entretien et les réparations des réseaux et voiries,
- La commune a effectué des travaux de rénovation de l'éclairage public et transformé l'éclairage préexistant en LED,
- La commune entretient les espaces verts régulièrement,
- Les voiries et tous les espaces de ce lotissement sont ouverts à la circulation publique,
- Tous les services publics desservent ce lotissement,
- Un terrain de pétanque aménagé dans l'espace vert central est ouvert au public et utilisé par de nombreux habitants de la commune qui ne résident pas tous dans le lotissement.

Pour ces raisons :

La commune a choisi d'engager une unique procédure de transfert d'office conformément aux articles L. 318-3 et R. 318-10 du Code de l'urbanisme.

En application de ces dispositions, la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans les ensembles d'habitation peut, après enquête 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.

1.2) Définition du projet

La commune souhaite régulariser la situation de plusieurs voies routières, piétonnes et espaces verts restés privés en les incorporant dans son domaine public et ainsi permettre leur affectation perpétuelle à la circulation publique.

Il s'agit des voies dénommées :

- ❖ Rue de la Gibelotterie
- ❖ Place de la Retrève
- ❖ Un espace vert permettant de relier la rue de la Gibelotterie et la rue des Buttes.
- ❖ Trois espaces vert situés sur les parcelles AA n°118, 162 et 163

Il s'agit de voies ouvertes à la circulation publique permettant la desserte et la traversée de quartiers ou de connexion entre quartiers.

Ces voies de circulation appartiennent par tronçons (ou demi-voies) aux riverains. Leur statut privé est lié à la préexistence d'un ancien lotissement privé.

Ces voies sont aujourd'hui largement fréquentées par les piétons et automobilistes, au-delà du simple usage des résidents et riverains.

En tant que propriétaire de ces voies, la commune assurera ensuite toutes les obligations qui en découlent, dont l'entretien et l'éclairage public. Les projets éventuels de requalification et réaménagement de ces voies pourront également être conduits par la ville.

a) Identification des propriétaires

La liste des propriétaires mentionnés dans le présent dossier provient du Serveur Professionnel des Données Cadastreales (SPDC), auquel ont accès notamment les notaires et les géomètres-experts, dans leur mission de délégation du service public.

b) Localisation du projet

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

- Rue de la Gibelotterie
- Place de la Retrève
- Un espace vert permettant de relier la rue de la Gibelotterie et la rue des buttes situé sur la parcelle AA n°146
- Trois espaces vert situés sur les parcelles AA n°118, 162 et 163

1.3) Cadre réglementaire

La procédure de transfert d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique est prévue aux articles L.318-3 et R.318-10 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière.

Code de l'Urbanisme

Article L.318-3 :

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal. Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique. Lorsque l'entretien des voies ainsi transférées entraînera pour la commune une charge excédant ses capacités financières, une subvention pourra lui être allouée suivant les formes de la procédure prévue à l'article 248 du code de l'administration communale.

Article R.318-10 :

L'enquête prévue à l'article L.318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

Le maire ouvre cette enquête, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

Le dossier soumis à l'enquête comprend obligatoirement :

- 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.

Code de la voirie routière

Article L.141-3 :

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Article R.144-4 :

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Article R.144-5 :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

Article R.141-7 :

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article R. 141-8 :

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

Article R.141-9 :

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

1.4) Déroulement de la procédure

A - Le Maire est autorisé par le conseil municipal à lancer l'enquête publique :

La procédure de transfert d'office débute par une enquête publique préalable. Elle est ouverte par le maire après délibération du conseil, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés.

B - Déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont choisis parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude établies par une commission présidée par le président du tribunal administratif (art. R 134-17 du CRPA).

Ne peuvent être désignées pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur ou de membre de la commission d'enquête (art. R 134-17 du CRPA) :

- ni les personnes appartenant à l'administration de la collectivité ou de l'organisme bénéficiaire de l'opération projetée ou participant à son contrôle,
- ni les personnes intéressées à l'opération, soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent, ou ont exercées depuis moins de 5 ans.

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 15 jours (art. R 141-4 du code de la voirie routière).

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé (art. R 141-5 du code de la voirie routière).

Le dossier d'enquête comprend obligatoirement (art. R 318-10 du code de l'urbanisme) :

- la nomenclature des voies et 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 le projet dans un délai de 4 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.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur (art. R 141-8 du code de la voirie routière).

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées (art. R 141-9 du code de la voirie routière).

C - Délibération du conseil municipal :

Le conseil municipal doit donner son avis sur le projet. La décision de transfert n'a pas à être motivée (CE, 10 février 1992, Choquette et Gonzalès, n° 107113).

Elle 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.

D - Saisine du Préfet pour procéder au classement d'office :

Lorsqu'un accord unanime des propriétaires intéressés existe, la simple délibération du conseil municipal suffit pour opérer la cession.

Cependant, si les propriétaires sont opposés au projet de classement, la commune doit se tourner vers le préfet, seul compétent pour opérer, par arrêté, le classement dans le domaine public communal.

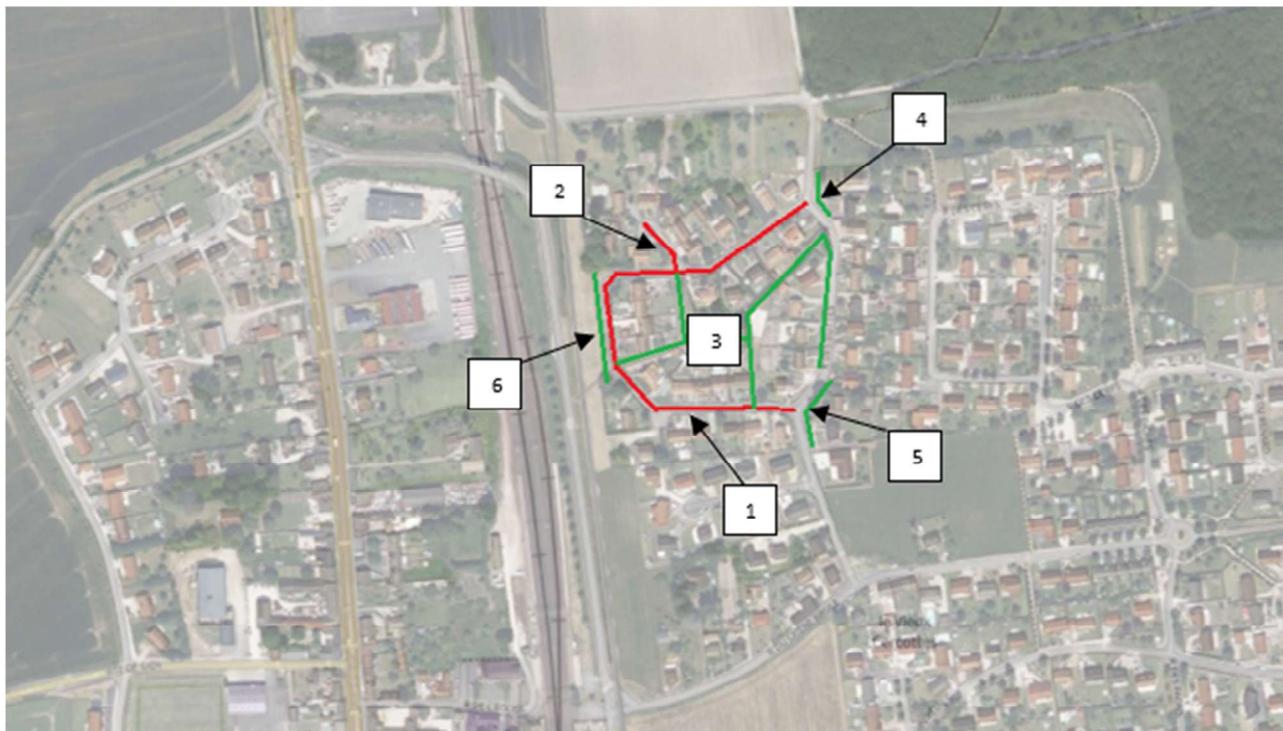
L'article L 318-3 du code de l'urbanisme dispose également que « *la propriété des voies privées est transférée sans indemnité dans le domaine public* ». La jurisprudence civile sanctionne l'indemnisation d'un tel transfert sur le fondement de l'absence de base légale (Cass., 9 décembre 1987, n° 86-15396 ; JO AN, 4 octobre 2005, question n° 64813, p. 9248).

Par ailleurs, la décision portant transfert d'office d'une voie privée dans le domaine public communal éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels (ex. : une hypothèque) existant sur les biens transférés (JO AN, 1er février 2005, question n° 45758, p. 1100).

E - Modalités de publicité :

Ce transfert de propriété s'analyse comme une transmission de propriété entre vifs d'immeuble, obligatoirement soumise à publicité, en application des dispositions de l'article 28 (1^o) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Aussi, pour être publiée, la décision doit contenir l'ensemble des énonciations prévues par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955, c'est à dire l'identité des propriétaires, la désignation précise des immeubles concernés par le passage des voies privées dans le domaine public et les références à la formalité donnée au titre du disposant ou dernier titulaire du droit (JO Sénat, 27.11.2008, question n° 3119, p. 2378).



Numéro sur plan	Dénomination de la voie	Parcelle	Contenance cadastrale	Propriétaires
1	Rue de la Gibelotterie	AA n°161	39a 54ca	Cf. pages suivantes
2	Place de la Retrève	AA n°161		
3	Espace vert avec terrain de pétanque	AA n°146	32a 81ca	
4	Espace vert	AA n°162	2a 49ca	
5	Espace vert avec Transformateur EDF	AA n°163	2a 66ca	
6	Espace vert	AA n°118	5a 94ca	

- ❖ La commune assure l'entretien et les réparations des réseaux et voiries.
- ❖ La commune a effectué des travaux de rénovation de l'éclairage public et transformé l'éclairage préexistant en LED.
- ❖ La commune entretient les espaces verts régulièrement.
- ❖ Les voiries et tous les espaces verts de ce lotissement sont ouverts à la circulation publique.
- ❖ Tous les services publics desservent ce lotissement.
- ❖ Un terrain de pétanque aménagé dans l'espace vert central est ouvert au public et utilisé par de nombreux habitants de la commune qui ne résident pas dans le lotissement.

N° de Lot	Référence cadastrale	Nom et prénom	Adresse du lot	Superficie
1	AA n°100	M. et Mme JOUET Christian	1 Rue des buttes	749
2	AA n°101	M. et Mme RETAURAU Philippe	2 Rue des buttes	711
3	AA n°102	M.CASTRO Manuel et Mme CASTRO Mathilde	3 Rue des buttes	595
4	AA n°103	M. et Mme ROGER Jean-Michel	4 Rue des buttes	546
5	AA n°104	M. et Mme BERGERARD Laurent	5 Rue des buttes	527
6	AA n°105	M. et Mme MELEARD Philippe	6 Rue des buttes	540
7	AA n°106	M. et Mme PICARD Francis	7 Rue des buttes	614
8	AA n°107	M. et Mme L'HOSTIS Michel	8 Rue des buttes	600
9	AA n°108	Mme LEDU Patricia	9 Rue des buttes	659
10	AA n°109	M.JACQUET Yves	10 Rue des buttes	704
11	AA n°110	M. et Mme BEAUVALLET Jacques	11 Rue des buttes	859
12	AA n°111	M. et Mme PEYRAT Jean-Pierre	12 Rue des buttes	514
13	AA n°112	M.DEGLAS Marc-Antoine et Mme MARTIAL Noelline	13 Rue de la Gibelotterie	551
14	AA n°113	Mme CAILLAUD Marcelle et M.CAILLAUD Jean-François	14 Rue de la Gibelotterie	643
15	AA n°114	M. et Mme DORMOIS Sylvain	15 Rue de la Gibelotterie	664
16	AA n°115	M.BAUSSIN Rémi et Mme ESPIE Delphine	16 Rue de la Gibelotterie	628
17	AA n°116	M.ROGER Patrick	17 Rue de la Gibelotterie	1015
18	AA n°117	M. et Mme MORIN Gérard	18 Rue de la Gibelotterie	968
51	AA n°118	Espace vert commun, le long de l'aérottrain		
33	AA n°119	M.MEAN Serge	18 Rue de la Gibelotterie	460
34	AA n°120	M.TORTOT Joanes	34 Place de la Retrêve	810
35	AA n°121	Mme JODTS Pierrette	35 Place de la Retrêve	572
36	AA n°122	Mme BLIN Marie-France, Mme LECOIN Julie et Mme BLIN Fanny	36 Place de la Retrêve	869
37	AA n°123	M. et Mme FANON Gilles	37 Place de la Retrêve	312
38	AA n°124	M. et Mme RUYFFELAERE David	38 Place de la Retrêve	640
39	AA n°125	M.MORET Bruno	39 Place de la Retrêve	411
40	AA n°126	M. et Mme REGNIER-LAURENT Clément	40 Rue de la Gibelotterie	649
41	AA n°127	M. et Mme RENCIAEN Brice	41 Rue de la Gibelotterie	1159
42	AA n°128	M.GUILLEMIN Jean-Paul et M.GUILLEMIN Thierry	42 Rue de la Gibelotterie	842
43	AA n°129	M. et Mme EDRU Pascal	43 Rue de la Gibelotterie	647
44	AA n°130	Mme GASNIER Colette	44 Rue de la Gibelotterie	1443
28	AA n°131	M. et Mme TOMCZYK Martial	28 Rue de la Gibelotterie	743
27	AA n°132	M. et Mme MIREUX Angelo	27 Rue de la Gibelotterie	720
26	AA n°133	M.VIANA Jean-Philippe et Mme CUVELIER Mathilde	26 Rue de la Gibelotterie	474

N° de Lot	Référence cadastrale	Nom et prénom	Adresse du lot	Superficie
25	AA n°134	M.MOLLET Michel et Mme SALMON Geneviève	25 Rue de la Gibelotterie	487
24	AA n°135	M.DECOURTYE Charles et Mme JOLLIET Martine	24 Rue de la Gibelotterie	640
23	AA n°136	M. et Mme VAILLANT Vincent	23 Rue de la Gibelotterie	867
22	AA n°137	M. et Mme MATHIEU Bernard	22 Rue des Buttes	833
21	AA n°138	M. et Mme GOURSEAU Alain	21 Rue des Buttes	778
20	AA n°139	M. et Mme NEVEU Joel	20 Rue des Buttes	848
19	AA n°140	Mme CONNIN Cecilia	19 Rue des Buttes	702
45	AA n°141	M. et Mme SURAND Michel	45 Rue de la Gibelotterie	664
46	AA n°142	M.LECOUSTRE Benoit et Mme COLLEAU Sandrine	46 Rue de la Gibelotterie	542
47	AA n°143	M. et Mme DOUCET Marcel	47 Rue de la Gibelotterie	658
48	AA n°144	M.GOUESBET Frédéric, Mme GOUESBET Nadine et Mme GOUESBET Cindy	48 Rue de la Gibelotterie	720
49	AA n°145	M.JEANNOT Eddy et Mme REBEYROLLE Julie	49 Rue de la Gibelotterie	789
52	AA n°146	espace verts commun et chemin d'accès au terrain de pétanque		
29	AA n°147	M. et Mme RODENE Jacky	29 Rue de la Gibelotterie	556
30	AA n°148	M.VAUTIER Bernard, M.VAUTIER David, M.VAUTIER Dimitri et Mme VAUTIER Stéphanie	30 Rue de la Gibelotterie	599
31	AA n°149	M.SELINGANT Marie-Claude	31 Rue de la Gibelotterie	599
32	AA n°150	M.PAJON Patrick et Mme PAJON Bernadette	32 Rue de la Gibelotterie	726
50	AA n°161	Place de Retrêve et rue de la Gibelotterie		
54	AA n°162	pan coupé trottoir partie nord-est rue des Buttes		
53	AA n°163	partie sud-est rue des Buttes terrain assiette du transformateur		