



Intégration des voiries  
de plusieurs lotissements  
dans la voirie communale

Enquête Publique du 15 mai au 14 juin  
2019

**Seconde partie**

**Avis et**

**Conclusions motivées**

## Avis et Conclusions motivées

### 1 – Avis du Commissaire enquêteur.

#### 1.1 – Le transfert d'office suivant l'article L318-3 du code de l'urbanisme.

L'article L318-3 du code de l'urbanisme stipule que :

*« 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 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. »*

L'intérêt, pour les communes, est d'éviter la rédaction de multiples actes notariés pour transférer la propriété des voies privées dans le domaine public.

#### 1.2 – Cas particulier de Mallemort.

La Commune de Mallemort comporte de nombreux lotissements avec voies privées. Ces voies présentent les caractéristiques d'être ouvertes à la circulation publique et d'être déjà entretenues par les services municipaux. Il y a là une **situation hybride susceptible de créer une instabilité juridique** en cas de sinistre grave pouvant déclencher une recherche en responsabilité.

L'intégration dans le domaine public communal qui a fait l'objet de la présente enquête publique est remarquable par son importance puisqu'intéressant 15 lotissements pour une superficie totale à reclasser de 59532 m<sup>2</sup>.



Cette opération de reclassement permet de transférer, dans le domaine public, un certain nombre de surfaces concernées par des emplacements réservés dans le Plan Local d'Urbanisme, et met donc la Commune de Mallemort en situation de mettre celui-ci en application en matière de déplacements.

Elle est significative de la volonté municipale de placer l'ensemble des lotissements de la Commune sur le même pied d'égalité en matière d'approche urbaine.

L'article L318 3 du code de l'urbanisme évoque *l'intégration d'office, dans le domaine public communal, des voies privées ouvertes à la circulation publique*. Il est important de préciser que, pour certaines emprises concernées par la présente enquête, la notion de *voie ouverte à la circulation publique* est quelque peu extensive lorsqu'il s'agit de parcelles correspondant à d'anciennes cessions gratuites imposées au titre d'autorisations de construire mais non concrétisées en temps utiles.

Dans les lotissements comportant des logements sociaux, les bailleurs sociaux éprouvent généralement une certaine réticence à ce que la voie reste privée et en copropriété avec l'ASL, ceci pour des raisons de partage de la responsabilité juridique du propriétaire et de répartition des dépenses d'entretien.

L'enquête a donné lieu à 30 observations émises par le public, aucune ne remettant fondamentalement en cause le principe de l'intégration des voies dans le domaine public, et certaines observations n'ayant même qu'un rapport lointain avec l'objet de la concertation.

Beaucoup d'observations ont eu pour objet la sécurité et le stationnement sur les voies concernées. Ces inquiétudes sont légitimes et il peut y être répondu par des aménagements adaptés (création de ralentisseurs, de chicanes, réduction ponctuelle de voie avec sens prioritaire, mise en place d'un sens unique et matérialisation de places de stationnements, ...). L'intégration au domaine public est la seule possibilité pour assurer l'ordre et la sécurité, réaliser les investissements pour développer l'offre en places de stationnement ou pour installer les systèmes de réduction de vitesse, assurer la réfection ultérieure des revêtements, voire pour sanctionner les contrevenants.

Plusieurs intervenants, lors des réunions publiques ou dans le cadre de la présente enquête, ont fait part de leur refus que soient raccordées les voies de deux lotissements riverains. Ces liaisons sont prévues dans le PLU au travers d'emplacements réservés afin d'assurer une meilleure répartition des trafics de desserte et/ou de liaison. La présente enquête n'a pas vocation à remettre en cause les dispositions du PLU et il appartiendra à la Commune de réaliser ou pas ces aménagements, et d'en fixer les échéances.

Et Le probable prochain transfert de compétence sur la voirie, de la Commune vers la Métropole, constitue une opportunité unique pour les ASL ou les résidents d'assurer, à travers l'intégration envisagée dans le cadre de la présente procédure, la pérennisation de leurs dessertes.

## 2 – Conclusions motivées.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un avis favorable global aux intégrations envisagées, assorti des recommandations générales et réserves spécifiques développées ci-après.

### 2.1 – Recommandations générales.

#### 2.1.1 – Réseau pluvial.

De manière générale, la Commune n'a qu'une connaissance succincte de la composition des réseaux d'eaux pluviales des lotissements concernés, et de leur état.

J'invite donc la Commune à réaliser ou faire réaliser les investigations nécessaires à une parfaite connaissance de l'état des collecteurs d'eaux pluviales dans chacun des lotissements (inspection vidéo), et des capacités effectives des bassins de rétention.

#### 2.1.2 – Cheminements doux.

La volonté de la Commune étant de conserver un maximum de cheminements doux, il sera utile de structurer ces espaces par un revêtement ou un aménagement adapté, la mise en place éventuelle d'un éclairage et, surtout, par la mise en place de dispositifs interdisant physiquement l'utilisation de ces espaces par d'autres usagers que les piétons et vélos.

#### 2.1.3 – Inscription au tableau récapitulatif de la voirie communale.

Afin de compléter au mieux le tableau récapitulatif de la voirie communale, il sera utile de confier une nouvelle mission à un cabinet de géomètre-expert afin de déterminer la longueur et la largeur des voies publiques ainsi créées, et d'établir les plans d'alignement.

### 2.2 – Recommandations spécifiques à chaque lotissement.

Mon avis favorable, assorti des recommandations générales définies ci-dessus, est complété par les recommandations spécifiques ci après.

#### 2.2.1 – Lotissement les Restanques.

Les recommandations suivantes assortissent mon avis favorable :

- déplacer ou supprimer le candélabre existant sur le PPNC de la parcelle C.3064 ; le cas échéant, régulariser l'occupation de cette parcelle par l'établissement d'un acte de servitude.
- intervenir auprès d'ORANGE pour obtenir le déplacement ou la suppression de la borne téléphonique existant sur la parcelle C.3067.

#### 2.2.2 – Lotissement Campagne Cézanne.

Aucune réserve ou recommandation spécifique.



### 2.2.3 – Lotissement l’Espigaou.

Aucune réserve ou recommandation spécifique.

### 2.2.4 – Lotissement les Cigales.

La recommandation suivante assortit mon avis favorable :

- traiter le problème que représente la présence du platane au milieu de l’entrée/sortie du lotissement.

### 2.2.5 – Lotissement Ste Théophile.

Aucune réserve ou recommandation spécifique.

### 2.2.6 – Lotissement Le Roure 1.

Les recommandations suivantes assortissent mon avis favorable :

- la situation de ce lotissement dans un quartier appelé à connaître un développement important, la Commune aurait avantage à traiter rapidement les problèmes de sécurité et de stationnement relevés par les administrés ;

### 2.2.7 – Lotissement le Clos du Roure.

La recommandation suivante assortit mon avis favorable :

- la situation de ce lotissement dans un quartier appelé à connaître un développement important, la Commune aurait avantage à traiter rapidement les problèmes de sécurité et de stationnement relevés par les administrés.

### 2.2.8 – Lotissement Les Résidences de Fontenelle.

Aucune réserve ou recommandation spécifique.

### 2.2.9 – Lotissement le Hameau de Fontenelle.

La recommandation suivante assortit mon avis favorable à l’intégration de cette voie :

- pour assurer l’intégration de la parcelle E1877, la Commune doit abandonner l’intégration de la parcelle E1875 qui ne se justifie plus.

### 2.2.10 – Lotissement Les Grillons.

Aucune réserve ni recommandation spécifique.

### 2.2.11 – Lotissement Lou Felibre.

Les recommandations suivantes assortissent mon avis favorable à l’insertion de cette voie :

- en complément à l’établissement du plan d’alignement visé au 2.1.3 ci dessus, et pour tenir compte de l’absence d’une limite identifiable sur le terrain entre futur domaine public et domaine privé, notamment au droit de la parcelle E1767, faire matérialiser la limite du domaine public par un bornage ;

- envisager le déplacement, sur le nouveau domaine public, des candélabres existants en propriétés privées ou, en cas d'impossibilité, envisager l'établissement d'actes de servitudes régularisant l'occupation des parcelles.

#### 2.2.12 – Lotissement La Confrérie.

Aucune réserve ou recommandation spécifique.

#### 2.2.13 – Lotissement le Hameau de Lydie.

Une recommandation forte assortit mon avis favorable à l'intégration de cette voie relative à la bonne connaissance des réseaux de desserte interne au lotissement et leur conformité aux normes. Cette connaissance nécessite des études et reconnaissances complexes permettant d'aboutir à l'intégration des réseaux. L'engagement de la Métropole à prendre en charge ces réseaux est, pour moi, un préalable absolu à l'intégration de la voirie.

#### 2.2.14 – Lotissement La Mignonière.

Aucune recommandation ou réserve spécifique.

#### 2.2.15 – Lotissement Pont Royal.

Une recommandation assortit mon avis favorable à l'intégration de cette voie : en complément à l'établissement du plan d'alignement visé au 2.1.3 ci dessus, et pour tenir compte de l'absence d'une limite identifiable sur le terrain entre futur domaine public et domaine privé au droit des parcelles C2708 et C2737, faire matérialiser la limite du domaine public par un bornage.

Fait à Rognes, le 12 juillet 2019

Le Commissaire enquêteur,

  
Roger ARTAUD