

## DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

## COMMUNE DE MARSEILLAN

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Mardi 26 janvier 2021 à 18h00**, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire**.

**Présents** : M. ROUVIER - L. FABRE - G. REQUENA - JC. ARAGON - S. BASSI-ALLEMAND - M. IBARS - A. KELLY - L. GASC - JD. POUSSIER - C. PROUTEAU - M. PEREZ - B. DANIS - D. CUPOLI - C. AZAIS - S. MARTI - S. JEAN - L. DELAITE - W. BIGNON - D. VIALAS - C. PINO - G. GUIRAUD - C. BASTIDE - D. SAUVADE

**Absents représentés** : M-C. FABRE DE ROUSSAC par D. VIALAS - A. CHOUKROUN par M. ROUVIER

**Absent excusé pour raison professionnelle** : J. GROSSO

**Absents** : JF. MARY - N. LECLERC

**3. Intégration des voiries du lotissement de la « Petite colline » dans le domaine public**

Avec l'extension de l'urbanisation et notamment le développement de l'habitat pavillonnaire au sein de lotissements, de nombreuses communes sont amenées à prendre en charge l'entretien des voies privées et à procéder au classement des voies privées en cause dans le domaine public communal.

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.

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux équipements communs d'un lotissement. Les dispositions du code de l'urbanisme 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).

A noter : 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).

L'association syndicale de lotissement est régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et le décret n° 2006-504 qui porte application de cette ordonnance (son article 3 y fait explicitement référence).

Elle est chargée d'assurer le fonctionnement normal et l'entretien des équipements communs d'un lotissement.

Les équipements communs comprennent principalement la voirie (chaussée, trottoirs), les espaces verts, les réseaux d'assainissement (égouts, eaux usées et eaux pluviales) et l'éclairage public.

Ces équipements sont la propriété de l'association syndicale, indépendamment du statut de la voirie qui peut être ouverte à la circulation publique. Les autres réseaux (téléphone, électricité, adduction d'eaux) sont la propriété des concessionnaires (EDF, France Télécom, compagnie des eaux).

L'adhésion à l'association syndicale de lotissement se fait automatiquement par l'acquisition d'un lot situé dans le périmètre du lotissement. Une clause est insérée à cet effet dans l'acte de vente du terrain.

En cas de revente, le nouveau propriétaire se substitue au vendeur dans ses droits et obligations vis-à-vis de l'association syndicale.

L'association ne peut être dissoute que dans un seul cas : le classement de la voirie dans le domaine public communal.

Dans le cadre d'un transfert amiable, le classement des voiries et réseaux d'un lotissement dans le domaine communal est dispensé d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

C'est ce qui résulte de l'article L.141-3 du code de la voirie routière qui dispose en effet que « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal [...] ».

Les délibérations prévues à l'alinéa précédent sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ... ».

En pratique, l'intégration des équipements d'un lotissement dans le domaine public résulte d'un acte de classement et d'un transfert de propriété.

Ainsi, le conseil municipal doit prendre une délibération énumérant la liste des parcelles et des équipements concernés, classant les biens dans le domaine public et autorisant le maire à accomplir les démarches nécessaires pour formaliser le transfert de propriété.

Enfin, est établi un acte authentique, par-devant notaire ou en la forme administrative, qui fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques.

Le lotissement « Le Pioch », accordé le 24 mars 1983, a été modifié le 10 avril 1986, rue de la petite colline.

Ce lotissement est composé de 20 lots, tous construits de pavillons individuels sur terrain d'agrément privé.

Situé dans le secteur du château d'eau, direction Pomerols à environ 500 mètres du centre-ville dans la section BC du Plan Local d'Urbanisme.

Après plusieurs visites sur le site et analyse du dossier par les concessionnaires (chaussée et réseaux), ayant donné leurs avis sur la conformité des réseaux, ils peuvent être intégrés dans les réseaux publics de la commune.

La procédure de classement à mettre en œuvre est le classement amiable prévu par l'article L.141-3 du code de la voirie routière. Cette procédure permet le transfert définitif et sans indemnité de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique et comprises dans un ensemble d'habitation.

Vu l'accord unanime des membres de l'association syndicale,

Il est demandé au Conseil Municipal :

**D'approuver** l'intégration dans le domaine public communal de la parcelle BC 189 (incluant l'ensemble des VRD) d'une surface de 1757 m<sup>2</sup> appartenant à l'association syndicale du Lotissement du Pioch conformément à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

**D'autoriser** M. le Maire à poursuivre l'ensemble de la procédure d'intégration.

**De donner** à M. le Maire ou son représentant délégation de signature afférent à ce dossier.

Il convient d'en délibérer.



## LE CONSEIL

Oui l'exposé de M. le Maire

## DELIBERE

A L'UNANIMITE

**Approuve** l'intégration dans le domaine public communal de la parcelle BC 189 (incluant l'ensemble des VRD) d'une surface de 1757 m<sup>2</sup> appartenant à l'association syndicale du Lotissement du Pioch conformément à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

**Autorise** M. le Maire à poursuivre l'ensemble de la procédure d'intégration.

**Donne** à M. le Maire ou son représentant délégation de signature afférent à ce dossier.

**Et ont, les membres présents,  
signé au registre.**

**Pour copie conforme,**

**Le Maire**

**Yves MICHEL**

