

## Transfert des voies et des équipements communs d'un lotissement dans le domaine public



### REFERENCES LEGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

- ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015
- convention de transfert : R 442-8 du code de l'urbanisme
- transfert amiable : L 141-3 du code de la voirie routière
- transfert d'office : L 318-3 et R 318-10 du code de l'urbanisme
- décret n°2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- expropriation : Article L1 et suivants, L 212-2 et suivants, R112-1 et suivants, R131-1 à R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'intégration des équipements (voies, trottoirs, réseaux ...) d'une opération d'aménagement dans le domaine public peut résulter de différentes procédures amiables ou contraintes. Ces procédures relèvent de régime bien différent suivants le contexte rencontré. Ces équipements sont le plus souvent transférés aux communes, mais elles n'ont pas pour autant l'obligation de les reprendre (CAA Paris, 1/02/2007, n°03PA00165).

Le code de l'urbanisme impose que le sort des voies et espaces communs soit géré dès le dépôt de la demande de permis d'aménager (PA) en vertu des articles R 442-7 et 8 du code de l'urbanisme (CU) :

- soit le lotisseur a conclu avec la commune ou l'EPCI compétent une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs **une fois les travaux achevés** ;
- soit le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale libre (ASL) des acquéreurs de lots à laquelle sont dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des équipements communs ;
- soit ils sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots.

Pour autant, le transfert des équipements peut aussi s'opérer bien après l'achèvement du lotissement.

### I – Transfert prévu au moment de la délivrance du permis d'aménager

#### **Convention de transfert :**

Si la convention ne connaît pas de contenu précis juridiquement, il est préférable de prévoir les conditions précises de cette rétrocession : périmètre exact, détail des équipements, caractéristiques techniques et état, fourniture de plans, modalités financières .... Il s'agit d'un contrat de droit privé qui relève du droit commun (conditions financières contractuelles). Le transfert intervient une fois les travaux achevés.

La réalisation de ces équipements doit être conforme au règlement de zone du PLU, notamment en matière de voirie (largeur des voies, accès...).

Cette procédure ne nécessite pas d'enquête publique, seuls une délibération du conseil municipal et un acte de cession sont nécessaires.

## II – Transfert après réalisation du lotissement

En l'absence de convention et une fois les travaux achevés, la commune ou l'EPCI compétent peut reprendre les voies et réseaux d'un lotissement privé :

- soit à l'amiable (sur demande des copropriétaires ou de l'ASL) ;
- soit d'office (transfert d'office **pour les voies uniquement**) ;
- soit par la voie de l'expropriation.

Transfert amiable : dans ce cas, le transfert 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 assurée par la voie.

L'intégration des équipements résulte d'un acte notarié de classement et d'un transfert de propriété après délibération du conseil municipal autorisant le maire à accomplir les démarches nécessaires.

Les équipements transférés entrent dans le domaine privé de la commune ou de l'EPCI compétent. Si les voies doivent être transférées dans le domaine public, une délibération de classement doit être prise en vertu des dispositions du L 141-3 du code de la voirie routière (CVR).

Transfert d'office des voies : à défaut d'accord amiable, la commune peut obtenir le classement d'office **des voies privées ouvertes à la circulation publique** (condition obligatoire) dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités et commerciales (L 318-3 du CU). Ce transfert est **réalisé après enquête publique, sans indemnité** (R 318-10 du CU). 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.

### Cf schéma en annexe I

#### Expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent ne peuvent pas recourir au transfert d'office (par exemple pour des équipements autres que des voies), ils peuvent engager une procédure d'expropriation. Cette possibilité doit demeurer exceptionnelle car touchant à la propriété privée.

L'expropriation est à la fois une procédure administrative relevant de la compétence du préfet et judiciaire, relevant de la compétence du juge de l'expropriation auprès du tribunal de grande instance. L'expropriation suppose que le projet soit déclaré d'utilité publique après enquête préalable. C'est la DUP qui permet à la commune de se rendre propriétaire des biens après versement au propriétaire de l'indemnité d'expropriation fixée par le juge.

Le Conseil d'Etat (CE n°343070 du 19/10/2012) a précisé le caractère d'utilité publique :

- l'opération répond à une **finalité d'intérêt général** ;
- l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes (avec son patrimoine...);
- les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social ou économique ne sont excessifs au regard de l'intérêt général.

Ainsi, la procédure d'expropriation comprend quatre étapes réparties en deux phases suivantes :

<b>Phase administrative</b>  <b>Cf schéma en annexe II</b>	<b>La Déclaration d'utilité Publique (DUP)</b> du projet : l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet n'est pas un acte créateur de droit, il n'opère pas de transfert de propriété et autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation sans toutefois l'y contraindre.
	<b>La cessibilité des parcelles</b> : l'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Cet arrêté (base légale) doit être transmis dans les 6 mois par l'autorité préfectorale au juge de l'expropriation près du Tribunal de Grande Instance.
<b>Phase judiciaire</b>	<b>Le transfert de propriété</b> : le juge de l'expropriation prononce par ordonnance et au profit de l'autorité expropriante, l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles par arrêté préfectoral. Le droit de propriété est transféré à la date de l'ordonnance. L'ordonnance éteint par elle-même, tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés (art L 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
	<b>La fixation des indemnités</b> : à défaut d'accord amiable, le juge saisi par l'autorité expropriante et ou les personnes expropriées, fixe le montant des indemnités. Les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, et doivent être versées dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'ordonnance.
<b>Date de prise en possession des parcelles par l'autorité expropriante</b>	Tant que les indemnités ne lui ont pas été versées ou consignées, l'exproprié conserve la jouissance de ses biens. La prise de possession ne peut donc intervenir que passé le délai 1 mois suivant le paiement ou la consignation des indemnités (L 231-1 du CECUP).

**Les dispositions contenues dans le présent C'JURIS 77 sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.**

## ANNEXE I

### Schéma récapitulatif du transfert d'office

Délibération du conseil municipal  
Décidant de recourir à la procédure de transfert d'office et demandant l'ouverture de l'enquête publique.

Arrêté du maire désignant un commissaire enquêteur et précisant l'objet de l'enquête, la date, les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations ( R 141-4 du code de la voirie Routière CVR).

Constitution du dossier d'enquête publique (R 318-10 du CU) :

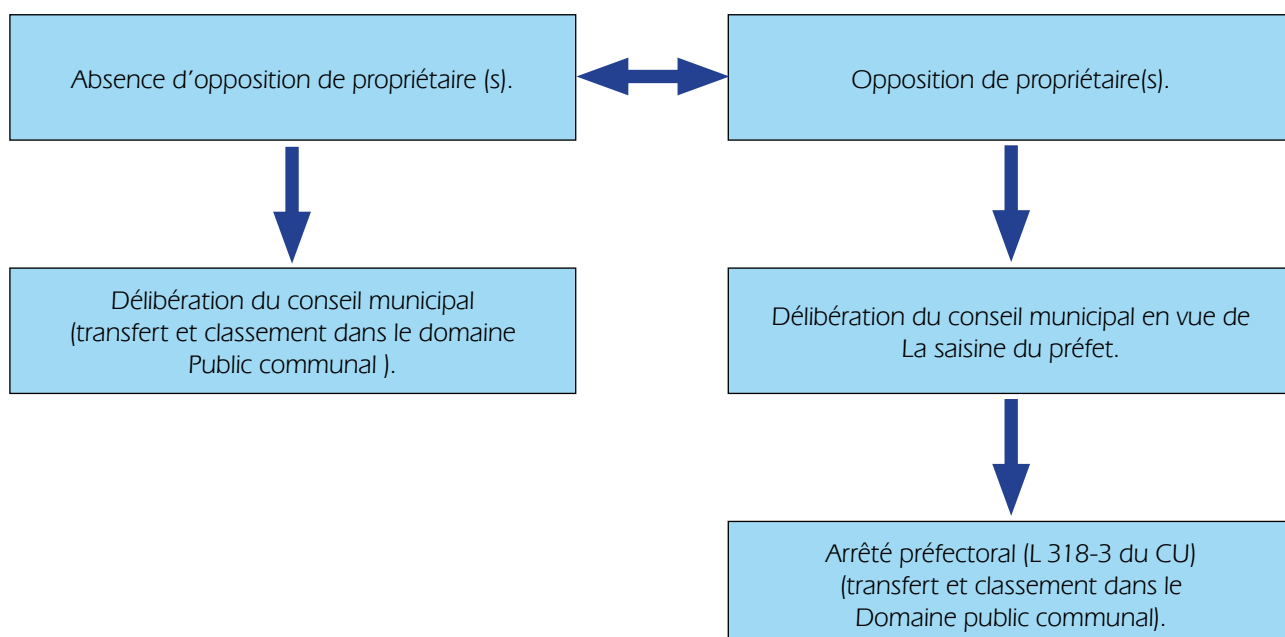
- nomenclature des voies et équipements annexes ;
- note indiquant les caractéristiques technique de l'état d'entretien de chaque voie ;
- plan de situation ;
- état parcellaire.

Publication d'un avis public (par voie d'affiche ou autre procédé) d'ouverture d'enquête 15 jours avant et pdt toute la Durée de l'EP ( R 141-5 du CVR) + notification individuelle aux propriétaires intéressés (R 141-7 du CVR).

Déroulement de l'enquête publique pendant 15 jours ( R 141-5 du CVR).

Clôture de l'EP par le commissaire enquêteur qui remet son rapport motivé dans le **délai d'un mois** ( R 141-9 du CVR).

Délibération du conseil municipal donnant son avis sur le projet **dans un délai de 4 mois R 318-10 du CU**.



## ANNEXE II

### Schéma récapitulatif de la phase administrative de la procédure d'expropriation

#### Enquête préalable à la DUP

#### Enquête parcellaire

