



**TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC
ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET
EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE DE LA
ROCADE**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Du 4 mars au 19 mars 2024 à 17h00 inclus

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

BORDEREAU DES PIÈCES

- 1 – Note de présentation
- 2 – Textes réglementaires
- 3 – Nomenclature des voies et équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé
- 4 – Plan de situation et plans cadastraux
- 5 – Caractéristiques techniques de l'état d'entretien des voies
- 6 – État parcellaire
- 7 – Dossier administratif
 - 7.1 Délibération du conseil municipal lançant la procédure de transfert d'office
 - 7.2 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique
 - 7.3 Avis d'enquête publique



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

Pièce I : Note de présentation

Sur le territoire de la commune de BOLLENE, plusieurs voies privées sont ouvertes à la circulation publique et se trouvent dans des ensembles d'habitations et d'immeubles privés.

Ces voies sont entretenues par les services de la ville depuis plusieurs années (voirie, éclairage public). Le service public de collecte des ordures ménagères y est assuré.

Plusieurs cas de figure sont possibles pour transférer une voie privée dans le domaine public communal :

- Soit la commune a signé une convention avec le lotisseur ou le promoteur avant la réalisation du lotissement ou de la résidence, prévoyant le transfert de la voirie à la commune une fois les travaux réalisés,
- Soit tous les co-lotis ou propriétaires donnent leur accord,
- En l'absence de l'accord unanime des co-lotis ou propriétaires, la commune peut avoir recours à la procédure de transfert d'office sans indemnité, prévue par le code de l'urbanisme, après enquête publique.

Les voies privées des lotissements et des résidences par la présente procédure concernent la résidence suivante :

- Résidence de la Rocade

La zone d'étude concernée est la rétrocession de la résidence de la ROCADE située sur la parcelle AZ 110 d'une superficie de 22 851 m² composée d'environ 8600m² de chaussées et de stationnement.

Un document d'arpentage est en cours de réalisation afin de procéder au découpage de la voirie, parkings et des espaces verts.

La parcelle AZ 110 est propriété des copropriétaires de la Résidence de la Rocade représentait par le syndic CITYA.COM.

La Résidence comprend les bâtiments A à G construits par un permis de construire délivrer le 28 janvier 1964. Le certificat de conformité a été délivré le 28 septembre 1966.

Le permis de construire des bâtiments H, I et J a été délivré le 23 juin 1966 et le certificat de conformité délivré le 4 novembre 1966.

Le règlement de la copropriété et l'état de division de l'ensemble immobilier de la Rocade a été déposé à l'étude de Maître Jackie HARDY, Notaire de BOURG SAINT ANDEOL en date du 27 août 1982 et publié aux hypothèques le 20 octobre 1982.

La Résidence comprend 100 000 millièmes de quote-part répartis sur 84 appartements appartenant à des propriétaires.

La voie, ouverte à la circulation publique, remplit les conditions pour pouvoir être transférées d'office dans le domaine public de la commune au titre de l'article L318-3 du Code de l'urbanisme.

De plus, la commune de BOLLENE souhaite faire coïncider les notions de gestion des voiries des lotissements et des résidences et de propriété.

Il s'agit donc pour la commune de mettre en application réglementaire une pratique déjà présente sur ces voies, utilisées par l'ensemble des services publics et accessibles à ces derniers.

La voie concernée étant déjà ouverte à la circulation publique, le classement dans le domaine public communal n'entraînera aucun changement en matière de circulation ou de stationnement.

Aussi, compte tenu de l'intérêt général et de la difficulté de retrouver tous les propriétaires des quotes-parts de la voie concernée, et afin de porter à la connaissance de l'ensemble de la population de BOLLENE, la commune souhaite le transfert dans son domaine public des voiries et équipements de la résidence de la Rocade.

Par délibération n°2023-86 en date du 26 juin 2023, le Conseil Municipal de BOLLENE a décidé de recourir à la procédure de transfert d'office dans le domaine public communal de la voie privée de la Résidence de la Rocade.

La parcelle concernée par cette procédure est la suivante :

Copropriété	Section	N°	Lieudit	Nature	Superficie
La résidence de la Rocade	AZ	110	Avenue Sadi Carnot	Sol	22 851 m ²



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

Pièce 2 : Textes réglementaires

La procédure de transfert d'office de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique est prévue par les articles L318-3 et R318-10 du code de l'urbanisme et par l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Code de l'urbanisme :

Article L318-3 (modifié par l'ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 - art. 5)

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'État 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 R318-10

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 :

1. La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;
2. Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;
3. Un plan de situation ;
4. 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 L141-3 (modifié par l'ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 - art. 5)

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.



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

Pièce 3 : Nomenclature des voies et équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé

Le transfert concerne la voie interne à la Résidence de la Rocade dans le domaine public (non nommée).



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

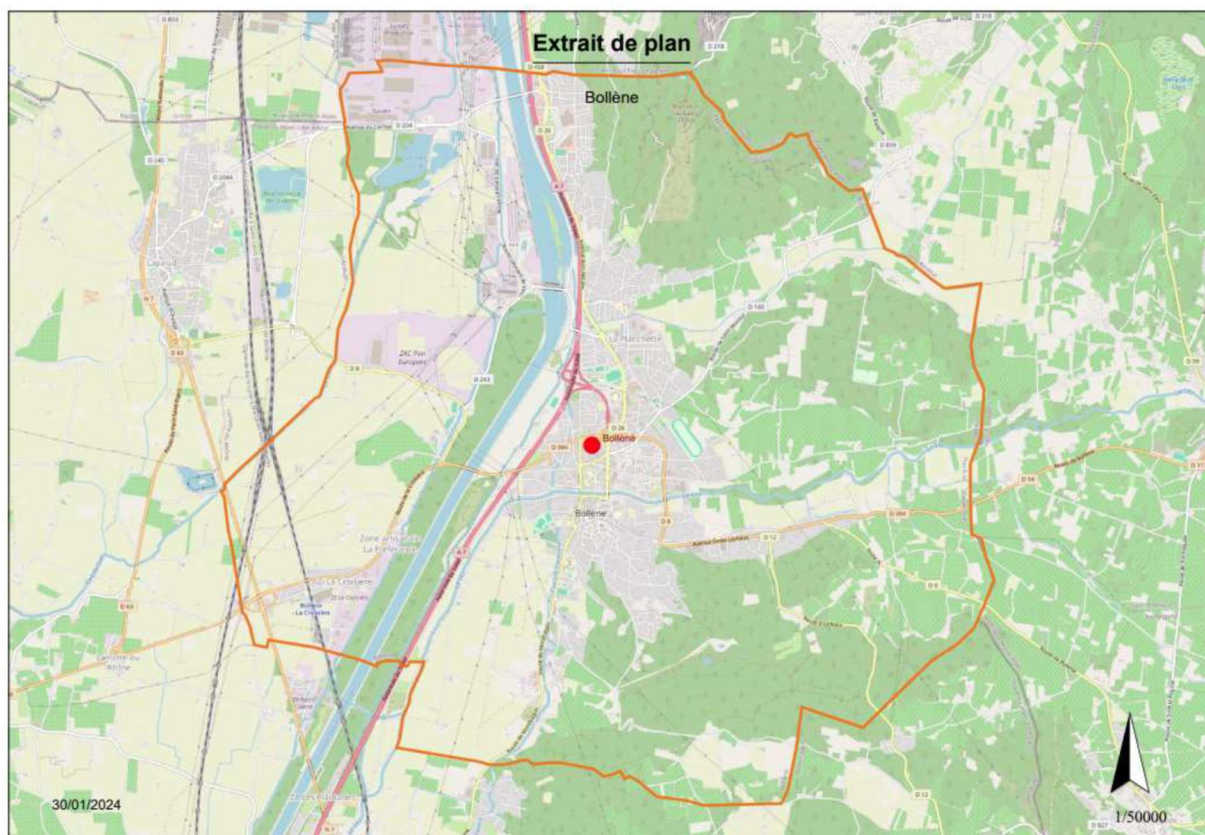
TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

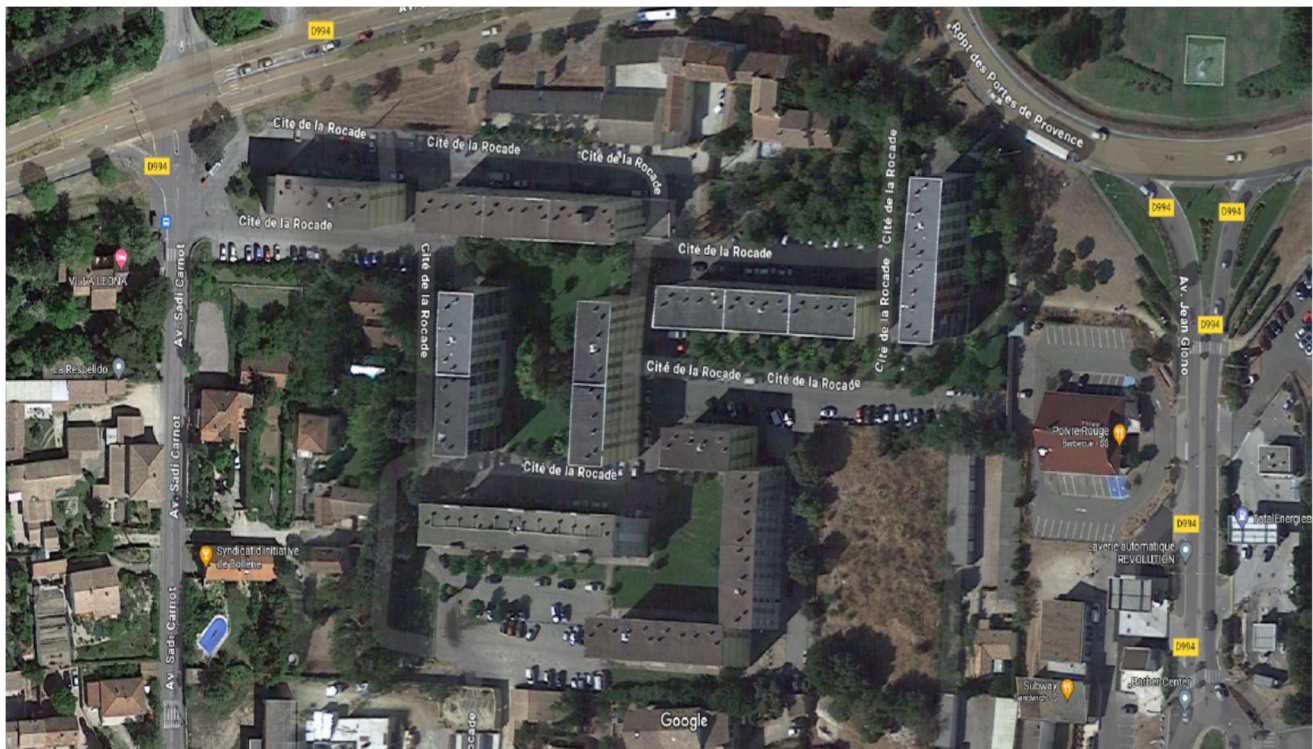
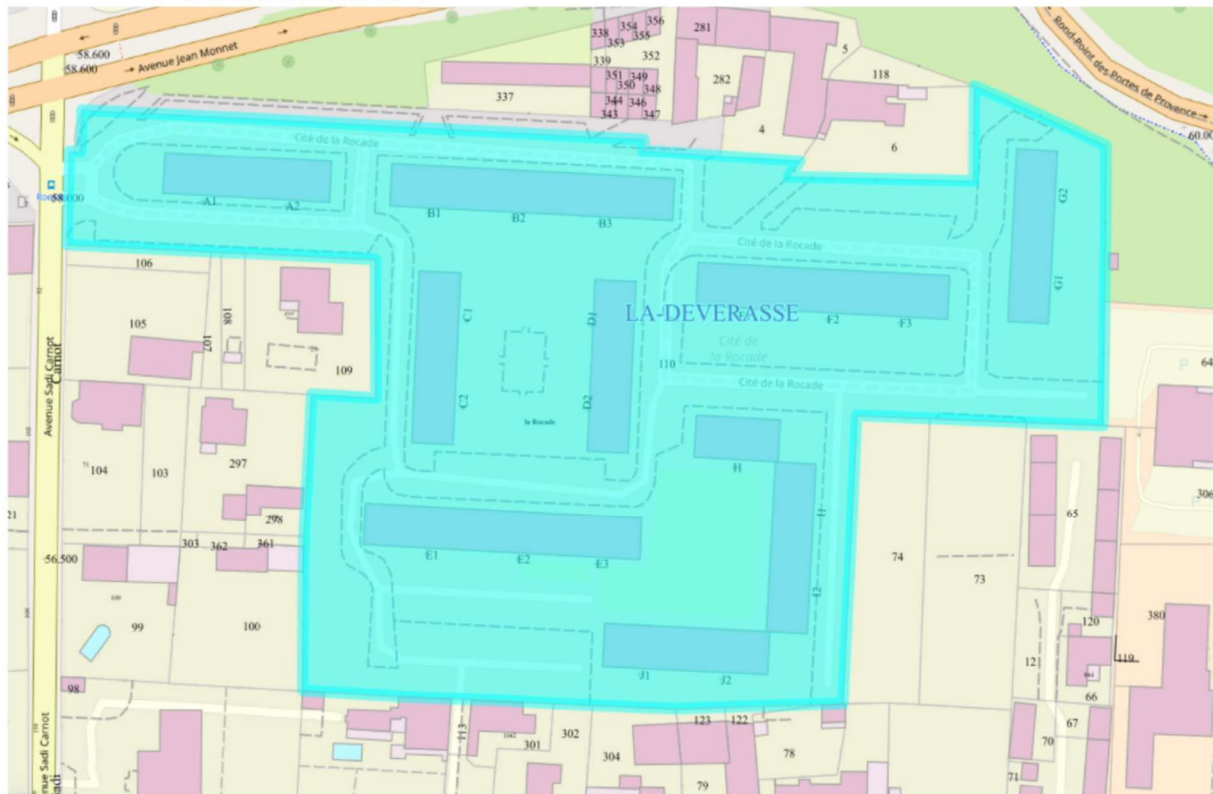
Pièce 4 : Plan de situation et plans cadastraux

4-I Plan de situation

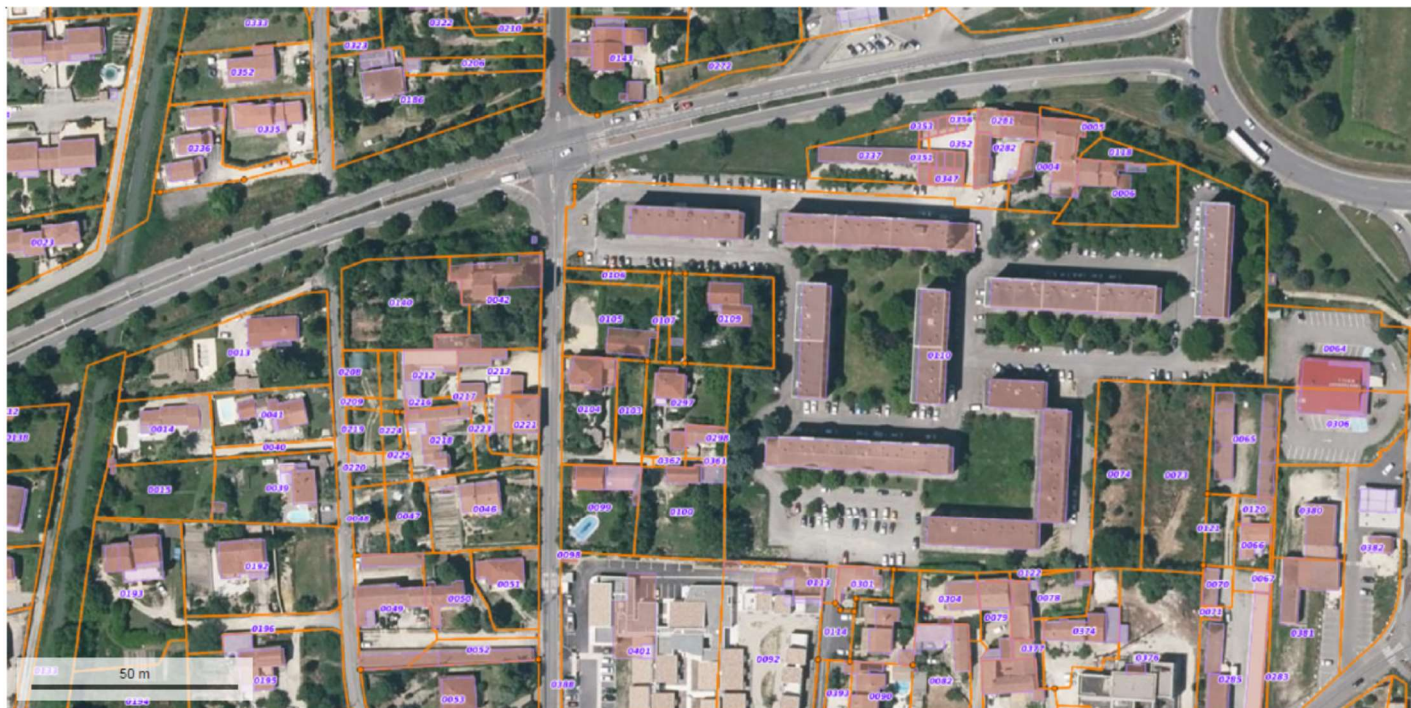


4.2 Photos aériennes

Photo aérienne :



4.3 Plan de localisation



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

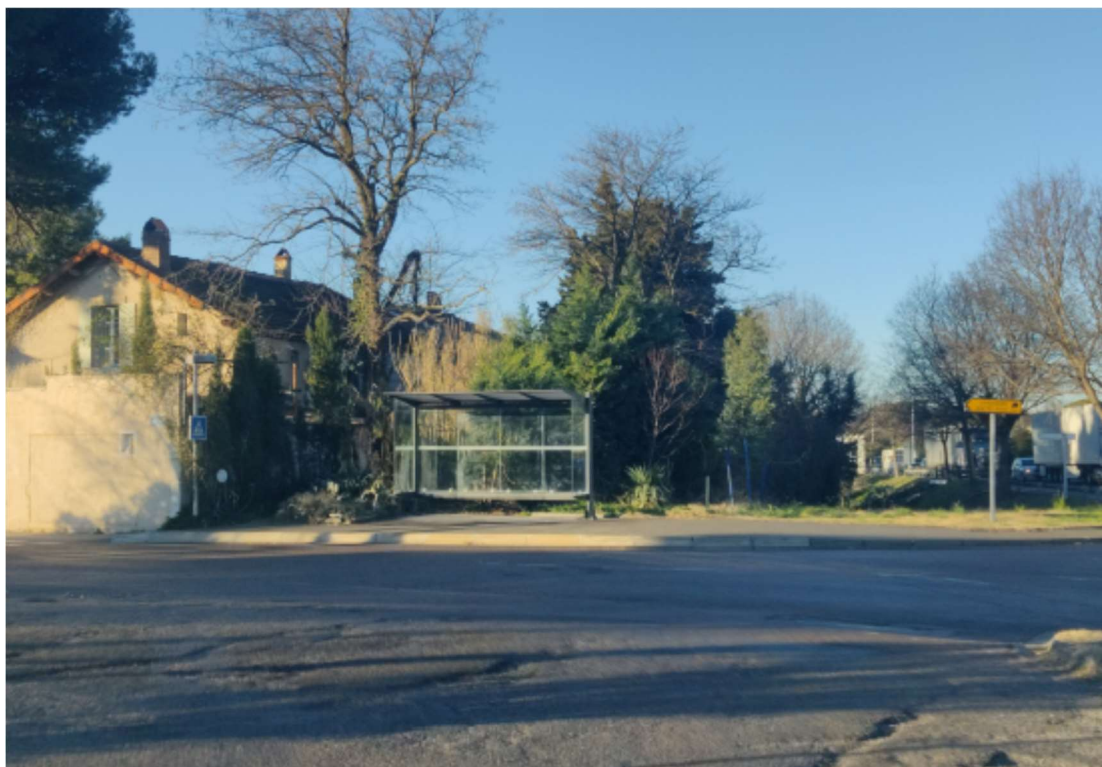
Pièce 5 : Caractéristiques techniques de l'état d'entretien des voies

I – La voirie

La voirie n'a pas de largeur courante les enrobés sont usés et dégradés dans la totalité. Le sens de circulation n'est pas clairement défini. L'entrée et la sortie se font par l'avenue Sadi Carnot mais également par l'impasse reliant à Jules Verne. Aucun marquage au sol.







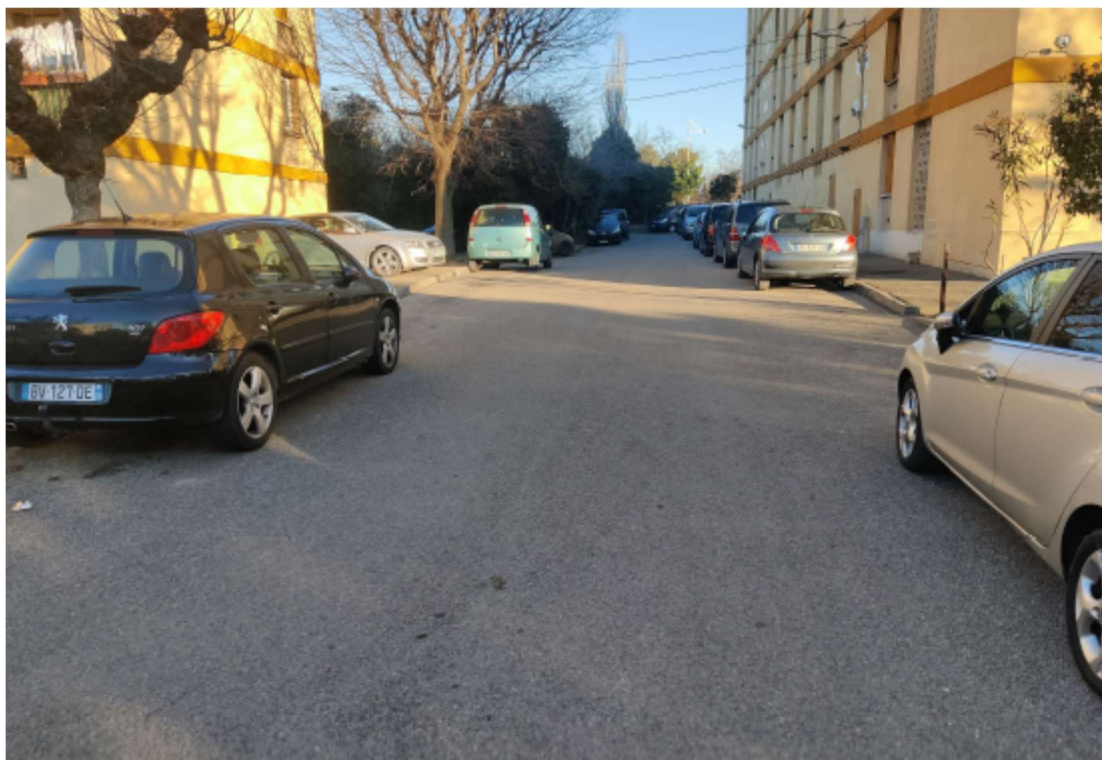
2 – Les trottoirs

Les trottoirs sont de largeur inconstante en enduit bi-couche et vieux enrobés qui sont également dégradés. Le bordurage « voirie » est réalisé en pied par des bordures T2 (900 ml environ) puis PI (370 ml) au stationnement et espaces verts.

Les bordures T2/CSI (300ml environ) toutes vieillissantes ou cassées.

Côté Sud un alignement de caniveau CCI (65 ml environ) et des bordures de défense (environ 65 ml).





3 - La signalisation

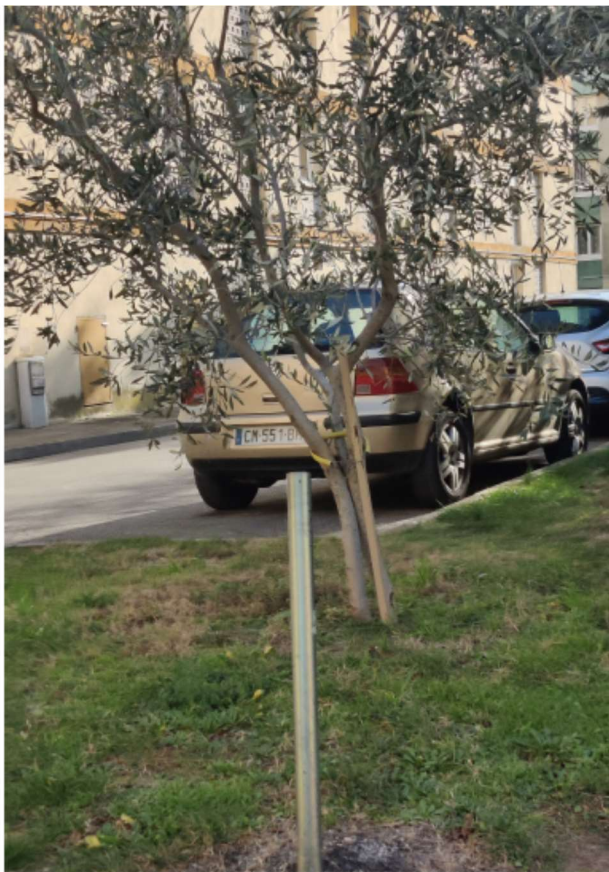
Concernant la signalisation verticale, il a quelques panneaux de police interdisant le stationnement et limitation de vitesse 30km/h. Les panneaux sont usés et aucun régime de priorité n'est indiqué à la sortie de Sadi Carnot. Les stationnements ne sont pas matérialisés.



4 – Les espaces verts

Les arbres ne se sont pas taillés et rabougris.









5 – Les déchets

Il n'y a pas de point d'apport volontaire ou d'espaces dédiés à des conteneurs à ordures ménagères.





6 – Les réseaux

Adduction d'eau potable

Le réseau d'eau potable est selon notre SIG de diamètre 100mm en fonte f=grise et une partie en PVC 50. Il doit dater de la construction de la cité. Si des travaux de voirie doivent être entrepris, il faudra s'assurer du bon état de ce dernier, et de vérifier auprès du RAO la propriété de ce réseau.

Réseau d'eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est ancien et dans le cadre de travaux, il faudra vérifier la bonne connexion des toitures (l'absence de gouttières ouvrant signifie la présence de colonnes de chute mixtes (EU et EP) en intérieur. Une séparation sera alors nécessaire.

Concernant la voirie, la présence de gilles et d'avaloirs en mauvais état, il faudra cependant prévoir un hydrocurage. Il n'existe aucune rétention des eaux de pluie dans cette résidence de type bassin ou autre.

Les exutoires des deux réseaux passent par des parcelles privées AZ 104-103-361-362-303 à vérifier s'il y a des servitudes ou conventions.

Réseau d'eaux usées

Les réseaux sont en séparatif selon notre SIG, compte tenu de l'année de conception (ils peuvent être constitués en fibrociment), en l'absence de vérification lors de la création de la résidence il faudrait prévoir un passage caméra afin de vérifier l'étanchéité du réseau et les dégradations éventuelles (présence de racines).

De plus, des trous maçonnés dans les bordures au droit des regards EU induisent probablement des entrées d'eaux claires dans ce réseau.

L'éclairage public

L'éclairage public est vétuste, essentiellement composé de luminaires en façade. Le réseau est en façade, nous ne savons pas s'il existe un réseau souterrain. Il faudra prévoir le remplacement des candélabres et la rénovation de l'armoire de commande en cas de rénovation du parc d'éclairage public de la ville.

Défense Incendie

La défense incendie est assurée par la présence de poteaux suivants :

- Numéro 074 avec un débit max de 57 m3/h
- Numéro 075 avec un débit max de 49 m3/h
- Numéro 353 avec un débit max de 78 m3/h

Réseaux divers

Réseau gaz, de télécommunications et électriques qui ne sont pas visibles sur le plan du SIG.



Stationnement

Le stationnement au Nord s'effectue sur le domaine public.

Aucune place n'est matérialisée.





VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVEE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

Pièce 6 : Etat parcellaire

6.1 Etat parcellaire de la Résidence de la Rocade

Propriétaires réels

Copropriétaires du lotissement La Rocade - BP 40 - 26700 PIERRELATTE

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Année maj 2023

Département : Vaucluse (84) Commune : Bollène (19)

Numéro communal * 47

Propriétaire

Numéro communal * 47

Propriétaire PBCNPF

COPROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT LA ROCADÉ
BP 40 26700 PIERRELATTE

Propriété(s) non bâtie(s)

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION							EVALUATION Exonération										
Qrt.	sect.	N° de plan	N° voirie	nature et nom de la voie ou lieu-dit	code voie	parc prim	surf	contenance Ha a Ca	ref pdl-lot	série tarif	gr/ ss/grp	nature clut spé	classe	revenu cadas	coll	nat exo	%exo	fraction rc exo	année début	année retour	livre foncier		
AZ	110			AVENUE SADI CARNOT	0911			2 28 51		A	S												
Com	r exo	0 €	Dep	r exo	0 €	Reg	r exo	0 €	Surface totale	2 28 51		Revenu cadastral		0 €									
	r imp	0 €		r imp	0 €		r imp	0 €															

Édition du 16/02/2024

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ

Acquisition des terrains par la société COMPAGNIE FRANCAISE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS ET DE GESTION « COFIMEG ». inscrite au registre du commerce et des sociétés B 592023923.

La Résidence comprend les bâtiments A à G construits par un permis de construire délivré le 28 janvier 1964. Le certificat de conformité a été délivré le 28 septembre 1966.

Le permis de construire des bâtiments H, I et J a été délivré le 23 juin 1966 et le certificat de conformité délivré le 4 novembre 1966.

Le règlement de la copropriété et l'état de division de l'ensemble immobilier de la Rocade a été déposé à l'étude de Maître Jackie HARDY, Notaire de BOURG SAINT ANDEOL en date du 27 août 1982 et publié aux hypothèques le 20 octobre 1982.



VILLE DE BOLLENE (84 – Vaucluse)

TRANSFERT D'OFFICE DANS LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL DE LA VOIE PRIVÉE ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRE DE LA RESIDENCE

LA ROCADE

Article L318-3 et R318-10 du Code de l'Urbanisme

Pièce 7 : Dossier administratif

7.1 – Délibération du conseil municipal lançant la procédure de transfert d'office

7.2 – Arrêté ARR_2024_100 portant ouverture de l'enquête publique

7.3- Avis d'enquête publique