

GUIDE DE PROCÉDURE
**RÈGLEMENT
D'INTÉGRATION
DES VOIES PRIVÉES
OU ESPACES
COMMUNS
DE LOTISSEMENT**
au sein du domaine public
communautaire



À DESTINATION DE L'ENSEMBLE
DES ADMINISTRÉS DE LIMOGES MÉTROPOLE

AVANT-PROPOS

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est une structure administrative permettant à plusieurs communes de mutualiser certaines compétences. Il est soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles des autres collectivités locales. Par ailleurs, il possède des ressources propres, des biens ainsi que des droits immobiliers nécessaires à l'exercice de ses compétences. Ces biens appartiennent pour partie à son domaine dit « public ». À ce titre et depuis son passage en communauté urbaine le 1^{er} janvier 2019¹, Limoges Métropole est désormais seule compétente pour la création, l'aménagement, l'entretien des anciennes voies communales situées sur son territoire mais également en matière d'**intégration des voies privées dans le domaine public**.

Face au nombre croissant de demandes d'intégration de voies privées dans le patrimoine communautaire, Limoges Métropole souhaite clarifier la procédure à mettre en œuvre pour intégrer ce foncier dans son domaine public.

Pour les requérants, l'intérêt est de pouvoir bénéficier de prestations identiques à celles effectuées sur l'ensemble du domaine public routier intercommunal. En effet, la procédure d'intégration ou de classement permet à Limoges Métropole de conférer le caractère public à une voie privée ainsi qu'aux réseaux d'assainissement situés en tréfonds dès lors que ledit réseau relève de sa compétence. Les ouvrages ou biens concernés par le présent guide sont : la voirie, les trottoirs, les dépressions charretières, les fossés, les réseaux d'eau pluviale, les réseaux d'eau potable et d'assainissement. **Les réseaux d'éclairage public relèvent, comme les espaces verts, de la compétence exclusive des communes sur lesquelles elles se situent.**

Pour rappel, la voirie désigne l'ensemble des voies de communication affectées à la circulation publique. Ces voies peuvent être privées ou publiques en fonction de la nature du propriétaire. Les voiries publiques d'une collectivité sont inaliénables et imprescriptibles. Le classement est la procédure par laquelle une voie privée

devient publique. Toutefois, pour être intégrée dans le domaine public, une emprise privée doit posséder des caractéristiques techniques permettant la circulation du public et la desserte des parcelles riveraines.

Il appartient exclusivement à Limoges Métropole d'apprécier l'opportunité d'une telle intégration car cette procédure **n'est ni obligatoire, ni automatique. En effet, il est de jurisprudence constante que l'intégration ou le classement d'une voie privée dans le domaine public « est toujours une faculté » pour les collectivités²** et relève de la libre appréciation de l'assemblée délibérante (le Conseil communautaire) de Limoges Métropole.

Le présent document se donne pour but de fixer les grandes lignes de la stratégie communautaire en matière d'intégration des voies privées. Il permet ainsi d'informer les administrés des conditions auxquelles ils devront se conformer préalablement à toute demande de ce type. Eu égard aux contraintes financières qui en découlent pour les personnes publiques, Limoges Métropole ne saurait prendre en charge financièrement la reprise d'infrastructures détériorées et/ou mal réalisées.

Enfin et pour information, il est porté à la connaissance des requérants que :

- Limoges Métropole peut décider de reprendre uniquement certaines emprises ou équipements jugés d'intérêt communautaire ;
- Les exigences de conformité peuvent être réévaluées à la hausse en fonction d'un contexte spécifique (économique, environnemental, législatif, réglementaire, jurisprudentiel etc.) ;
- L'EPCI sera, après la rétrocession, libre de modifier à sa convenance les biens intégrés (modification de la voirie, redimensionnement des équipements d'assainissement...).

1 • Date à laquelle Limoges Métropole est devenue propriétaire de la voirie communautaire. Elle en était auparavant seulement gestionnaire.

2 • CAA Paris, 1^{er} février 2007, Association Syndical du Front de Seine C/ Préfecture de Paris, 03PA00165, Inédit au recueil Lebon

SOMMAIRE

PARTIE I :
**PROCÉDURES ET MODES DE CLASSEMENT
DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE..... 4**

PARTIE II :
**PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE PROCÉDURE
D'INTÉGRATION 6**

PARTIE III :
CONDITIONS D'APPLICATION 8

PARTIE I : PROCÉDURES ET MODES DE CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAUTAIRE

Procédures de classement dans le domaine public communautaire

En matière de classement des voies anciennes, Limoges Métropole distingue deux cas : les dossiers relevant d'une procédure dite « simplifiée » et ceux d'une procédure dite « classique ».
Dans le cadre des voies nouvelles, il existe la procédure par « convention ».

PROCÉDURE DITE « SIMPLIFIÉE »

Une procédure « simplifiée » a été mise en place pour faciliter l'intégration des voiries privées dont le classement a fait l'objet d'un engagement formalisé ou d'une délibération par les communes avant le transfert de la compétence à l'EPCI. L'intégration reste subordonnée à une nouvelle délibération du Conseil communautaire à laquelle sont annexés les justificatifs afférents.

PROCÉDURE DITE « CLASSIQUE »

Le classement de type « classique » s'applique aux voies anciennes non délibérées avant le transfert de la compétence à l'EPCI. Les demandes sont soumises à une instruction technique plus approfondie. Celles-ci ont pour objet d'apprécier l'intérêt communautaire à intégrer ladite voie et de vérifier que les V.R.D. (voirie et réseaux divers) concernés respectent les prescriptions techniques des services communautaires et la réglementation en vigueur, notamment en matière d'accessibilité.

Une fois que les V.R.D. sont déclarés intégrables, la procédure de transfert de propriété pourra être engagée et la signature de l'acte authentique viendra finaliser le classement de la voie dans le domaine public communautaire.

PROCÉDURE PAR « CONVENTION »

Conformément aux articles R431-24 et R442-8 du Code de l'urbanisme, l'intégration des voies nouvelles peut-être subordonnée à la conclusion d'une convention entre l'aménageur, Limoges Métropole et la commune. Elle doit obligatoirement être annexée au permis d'aménager ou au permis de construire. Elle prend par conséquent effet, à compter de la délivrance du permis de construire ou du permis d'aménager et s'achève lors du transfert définitif des ouvrages par acte notarié.

Par cette convention, réalisée sans indemnisation, et qui évite la création d'une association syndicale libre, les équipements intégrés par Limoges Métropole sont les V.R.D. relevant de sa compétence exclusive. La Commune reprendra, le cas échéant, au titre de ses compétences, l'éclairage public et les espaces verts.

Cette procédure implique qu'une fois l'ouvrage livré par le lotisseur, après vérification du respect du présent cahier de prescriptions, le transfert de propriété peut intervenir par acte notarié. La voie nouvelle devient alors une voie publique.

Les modes de transfert dans le domaine public

LE CLASSEMENT DIT « AMIABLE »

Le classement amiable est la procédure qui permet l'incorporation des voies privées dans le domaine public communautaire. L'acquisition amiable des voies privées est la règle en matière de classement de voirie. Elle est engagée par la collectivité à la demande et avec l'accord du propriétaire de la voie concernée.

LE CLASSEMENT OU LE TRANSFERT D'OFFICE

La procédure de classement d'office est mise en œuvre dans des cas exceptionnels. Elle permet à l'EPCI, après enquête publique, d'intégrer dans son domaine public communautaire, les voies privées ouvertes à la circulation dont le propriétaire est introuvable ou dont l'identité est inconnue. **Il s'agit d'une procédure qui reste à l'initiative exclusive de la collectivité.**

L'article L 318-3 du Code de l'Urbanisme prescrit 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 commune³ 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 ».

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité exécutive de la collectivité, le président de Limoges Métropole. En cas de contestation d'un tiers durant l'enquête, le classement effectif est décidé par arrêté préfectoral.

3 • Ou de Limoges Métropole dans le cas d'espèce.

PARTIE II :

PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE PROCÉDURE D'INTÉGRATION

La procédure suivante devra être suivie pour l'incorporation des biens dans le patrimoine public communautaire. Elle se divise en 5 grandes étapes :

1. Saisine de Limoges Métropole par le demandeur (le lotisseur) en vue conventionner sur les modalités futures d'intégration des ouvrages voirie (s) et équipement (s) associés. L'examen de la demande est réalisé par les services communautaires sur la base du projet du lotisseur et des critères définis dans le présent guide.
2. Décision des élus communautaires sur l'opportunité (intérêt général) à intégrer les biens concernés.
3. Élaboration du diagnostic des biens et équipements à intégrer pour remise en état et aux normes, une fois le délai d'attente de trois ans purgé.
4. Remise en état et aux normes du bien conformément aux préconisations techniques de Limoges Métropole le cas échéant.
5. Finalisation de la procédure d'intégration du bien.

Saisine de Limoges Métropole par le demandeur

Le dossier de saisine est adressé au président de Limoges Métropole.

Ce dossier devra comporter les pièces d'instruction suivantes :

- Un courrier précisant la teneur (exhaustive) de la demande qui doit être étudiée par les services communautaires.
- Trois exemplaires intégralement renseignés (avec pièces justificatives) du modèle type de convention de transfert (établi par Limoges Métropole).
- L'état parcellaire des biens concernés, leur désignation exhaustive (la référence cadastrale ainsi que la superficie par exemple), la nature et le descriptif technique des équipements qui pourraient être transférés.
- L'échéance à laquelle l'intégration est souhaitée (si plus longue que la durée de trois ans instituée par Limoges Métropole).

L'instruction de la demande sera subordonnée à la production de l'ensemble des justificatifs susmentionnés. En conséquence, les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

Par ailleurs, **tous les documents relatifs aux ouvrages exécutés (DOE), aux garanties et à l'état des éventuelles sinistralités devront être fournis à Limoges Métropole sous formats papier et numérique** au moment de la réalisation du diagnostic technique des biens et équipements à intégrer (soit après le délai minimum de 3 ans désormais en vigueur). À cette étape de l'instruction, Limoges Métropole exigera également :

- La désignation de l'ensemble des colotis concernés et l'accord de chacun d'eux (signatures produites au dossier) pour engager une procédure de rétrocession au domaine public.
- Les coordonnées du notaire à saisir pour finaliser la procédure d'intégration au domaine public.

Examen de l'intérêt général par les élus communautaires

L'intégrabilité des espaces communs et équipements d'un lotissement ou d'une voie privée est évaluée par le Conseil communautaire au regard de l'intérêt général qu'il présente pour l'EPCI. Cet intérêt général est caractérisé au regard des critères cumulatifs suivants :

- **Minimum 10 habitations.**
- **Voie (s) ouverte (s) à la circulation.**
- **Lotissement réceptionné sans réserve depuis au moins 3 ans.**
- **Liaison interquartiers ou en continuité urbaine visible avec d'autres quartiers.** Dans l'hypothèse où un lotissement contiendrait un nombre d'habitations inférieur à 10 mais se déclinerait en liaison interquartier (permettant de désenclaver un groupement d'habitation en amont), l'intégration pourrait tout de même être envisagée. De même, la continuité urbaine (essentiellement matérialisée par la possibilité de traverser un lotissement en voiture et/ou par des modes de circulation doux) pourra être appréciée de façon moins stricte afin de permettre (au cas par cas) l'intégration des lotissements en impasse.

- **Équipements compatibles avec un usage public** (dépôt de bus ou espace dédié à la desserte par les lignes de transports urbain et scolaire en fonction des nécessités du secteur concerné, point de ramassage sécurisé, propreté, raquette de retournement...), notamment du point de vue de leur dimensionnement.
- **90 % des lots construits (engagement à prendre par le lotisseur).**
- **Biens en conformité avec les préconisations techniques de Limoges Métropole.**

Si l'intérêt général n'est pas reconnu, il n'y aura pas de suite donnée.

Décision du Conseil communautaire et notification de celle-ci au demandeur

Le Conseil communautaire se prononcera, par délibération, sur l'intérêt de reprendre les infrastructures privées.

- **Décision négative:** fin de la procédure ;
- **Décision positive:** ratification par le président de Limoges Métropole de la convention de transfert dûment renseignée et signée par le requérant.

Élaboration du diagnostic du bien à incorporer pour la remise en état et aux normes

Lorsque la demande présente un intérêt général, **et que les ouvrages ont été réceptionnés depuis au moins trois ans**, les requérants adressent, une fois le délai de trois ans écoulé, un courrier de demande de diagnostic des ouvrages et équipements devant faire l'objet d'une intégration au domaine public communautaire.

Diagnostiques par les services techniques

Les services techniques s'assureront de la conformité technique des éléments ci-après et intégreront leurs remarques dans un compte rendu global qui fera l'objet d'une notification au demandeur.

Ils évalueront successivement :

- L'état de la chaussée et des cheminements doux (trottoirs, pistes cyclables...).
- L'assainissement : examen visuel (notamment en période de hautes eaux).
- Les dépendances de la voirie tels que les délaissés, les fossés et noues ; l'examen des espaces verts et des équipements d'éclairage public demeurent la prérogative exclusive de la commune concernée.
- La défense extérieure contre les incendies (poteaux ou réserves incendie).
- L'accessibilité des cheminements pour les personnes à mobilité réduite.
- Les mobiliers urbains éventuels.

Les travaux de mise en conformité des ouvrages et équipements composant le lotissement seront à la charge exclusive du demandeur. Ce dernier devra communiquer à Limoges Métropole le calendrier suivant lequel les préconisations de mise en conformité seront effectuées.

Le délai de mise aux normes des ouvrages et équipements ne saurait toutefois excéder deux ans à compter de la notification par Limoges Métropole des travaux de conformité à réaliser.

Incorporation

Delibération du Conseil communautaire

Après l'exécution des travaux de mise en conformité, le Conseil communautaire délibérera afin d'autoriser le Président à incorporer le bien (uniquement dans ses composantes qui relèvent de la compétence de Limoges Métropole) et à signer tous les actes correspondants.

Formalisation du transfert de propriété

Il appartient au requérant de se rapprocher du notaire de son choix afin que ce dernier formalise le transfert de propriété des emprises concernées au profit de Limoges Métropole. Pour rappel, celui-ci sera réalisé à titre gratuit conformément à la convention de transfert. Il est à préciser que les frais de notaire seront à la charge exclusive du demandeur.

PARTIE III: **CONDITIONS D'APPLICATION**

Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil communautaire.

Version adoptée par délibération du Conseil communautaire en date du 27 juin 2024

Reçu en préfecture le 12 juillet 2024.



19 rue Bernard Palissy - CS 10 001
87 031 LIMOGES CEDEX 1

05 55 45 79 00

limoges-metropole.fr 