

**DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

-----

**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

-----

**CANTON DE ROYAN**

-----

**COMMUNE DE ROYAN**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 09.136**

L'An deux Mille Neuf, le 8 octobre à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION**

Le 2 octobre 2009

**DATE D'AFFICHAGE**

Le 2 octobre 2009

**ETAIENT PRESENTS** : M. QUENTIN, M. LE GUEUT, Mme PELTIER, M. GIRAUD, Mme LECOMTE, Mme CROUÉ, M. BESSON, Mme CHABANEAU, M. LABIA, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHÉRON, Mme BOURDEAU, M. CAU, M. COASSIN, M. COEURET, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. FILOCHE, M. GONZALEZ, Mme GRAMMATICO, M. GUIARD, Mme LEFEBVRE, M. MERLE, Mme MONNEREAU, M. POTENNEC, M. PRUDENCIO, M. RICH, M. STOFFAËS, Mme WILLMANN, conseillers municipaux.

**ETAIENT REPRESENTES** :

M. DENIS représenté par Mme DOUMECQ  
M. CHABASSE représenté par Mme DUMAS  
Mme CIRAUD-LANOUE représentée par M. QUENTIN  
Mme PELLET représentée par Mme CHABANEAU

**ETAIT ABSENT-EXCUSE** : néant

Nombre de conseillers en exercice :	33
Nombre de présents :	29
Nombre de votants :	33

Mme BARRAUD DUCHERON a été élue Secrétaire de Séance.

**OBJET** : Incorporation d'office des équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public

**RAPPORTEUR** : Mme PELTIER

**VOTE** : UNANIMITE

Conformément aux dispositions des articles R 141-4 à R 141-9 du Code de la Voirie routière, une enquête publique en vue de l'incorporation d'office des équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public s'est déroulée du 22 juin 2009 au 7 juillet 2009 inclus,

Le rapport et les conclusions de Monsieur Philippe AUBIN, commissaire-enquêteur, en date du 25 juillet 2009, sont favorables au projet.

Il appartient donc au conseil municipal de délibérer sur l'incorporation d'office des équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- OUI l'exposé du RAPPORTEUR,
- VU les articles R 141-4 à R 141-9 du Code de la Voirie Routière,
- VU l'enquête publique qui s'est tenue du 22 juin 2009 au 7 juillet 2009 inclus en vue de l'incorporation d'office des équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public,
- VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 25 juillet 2009,
- CONSIDÉRANT que rien ne s'oppose, à ce jour, à l'incorporation d'office des équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public,
- APRÈS en avoir délibéré,

### **DÉCIDE**

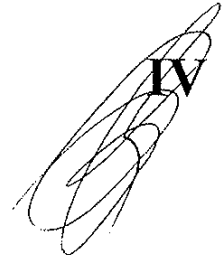
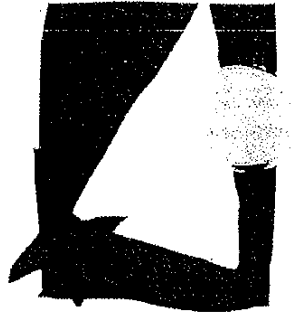
- d'incorporer d'office les équipements et espaces libres du lotissement « le Terrier » dans le domaine public,
- de désigner Maître Stéphane Lapègue, notaire à Royan, pour publier l'acte aux hypothèques,
- d'imputer la dépense correspondante au budget en cours à la date de réalisation de l'opération,
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer toutes les pièces nécessaires.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 13 octobre 2009

Le Député-Maire,  
Didier QUENTIN



**Royan**  
**ATLANTIQUE**

## **LOTISSEMENT « LE TERRIER »**

**Incorporation d'office des équipements et espaces libres  
dans le Domaine Public Communal**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **PLAN DE SITUATION**

Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme  
Ville de ROYAN  
80 avenue de Pontailac  
17205 ROYAN CEDEX





AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE

# Commune de Royan

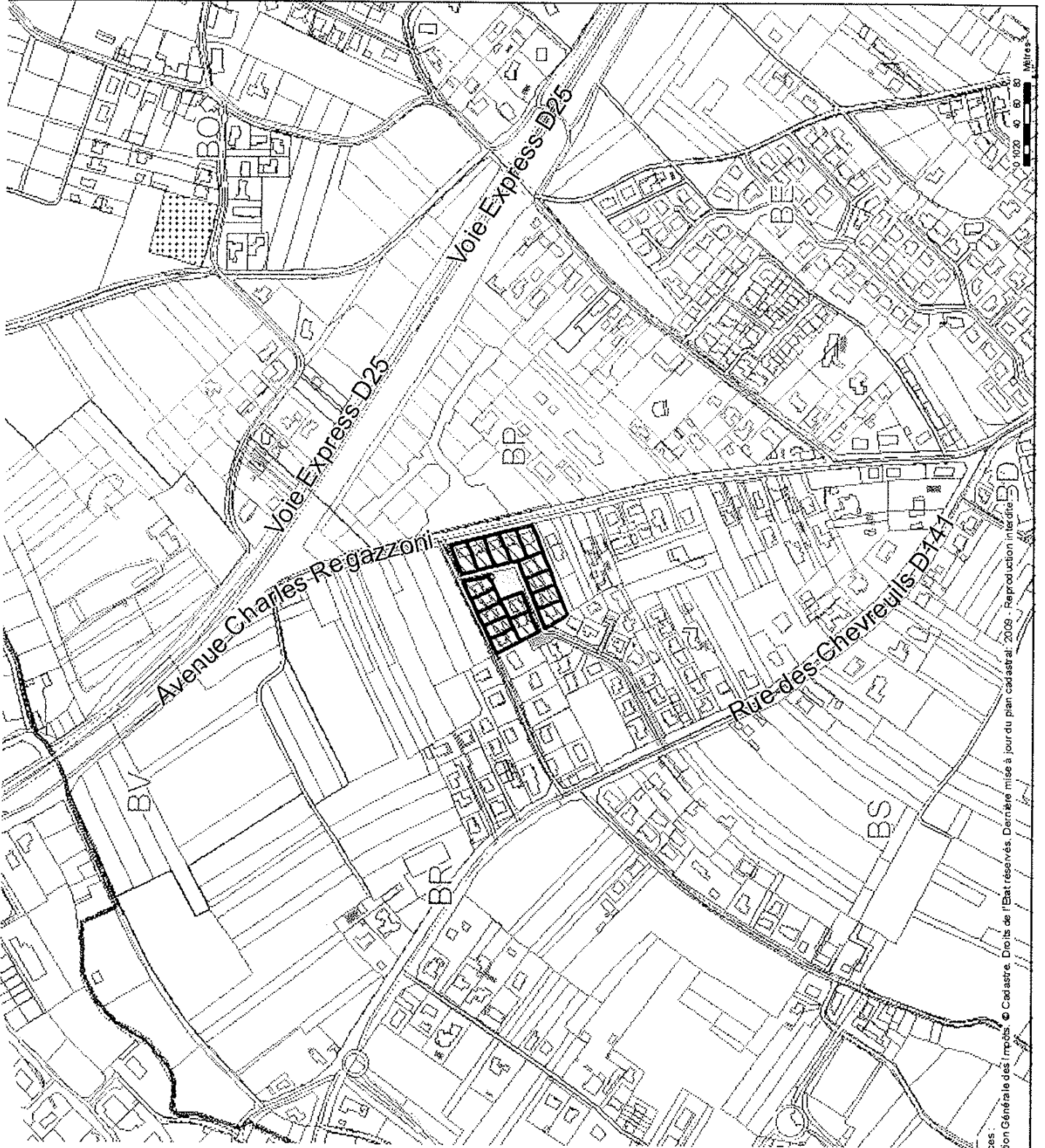
## Plan de situation lotissement LE TERRIER

### Légende

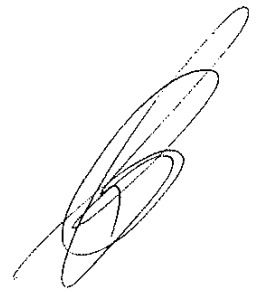
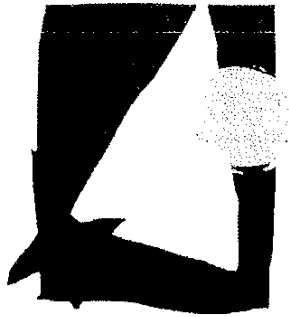
- Voies cyclables
- Voies piétonnières
- Voies autre
- Voies secondaires
- Voie principales
- Voies privées ou autre
- Voies publiques
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Parcelles rejetées
- Parcelles
- Sections
- Subdivisions fiscales
- Lieudits
- Parapet
- Cimetière
- Piscine
- Voie Privée



échelle 1 : 5 000



Des: son Général des Impôts. © Cadastre. Droits de l'Etat réservés. Dernière mise à jour du plan cadastral: 2009. Reproduction interdite.



**Royan**  
ATLANTIQUE

## **LOTISSEMENT « LE TERRIER »**

**Incorporation d'office des équipements et espaces libres  
dans le Domaine Public Communal**

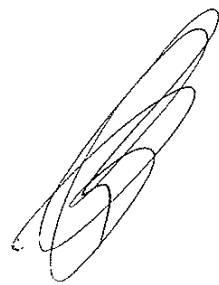
**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **ARRÊTE**

**PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE CLASSEMENT  
DE LA VOIRIE DU LOTISSEMENT « LE TERRIER »  
DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme  
Ville de ROYAN  
80 avenue de Pontailac  
17205 ROYAN CEDEX

VILLE DE ROYAN



URBANISME

STU. N°09.0537

## ARRÊTÉ

### PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE CLASSEMENT DE LA VOIRIE DU LOTISSEMENT « LE TERRIER » DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Le Député-Maire de la Ville de ROYAN,

VU le Code de la Voirie Routière et notamment les articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-9,

VU les pièces annexées au dossier,

VU la liste départementale des commissaires-enquêteurs,

## A R R Ê T É

ARTICLE 1 - Il sera ouvert dans la commune de Royan du lundi 22 juin 2009 au mardi 07 juillet 2009 inclus, une enquête publique en vue du classement de la voirie du lotissement « Le Terrier » dans le domaine public communal, cadastrée BP 311.

ARTICLE 2 - Monsieur Philippe AUBIN - Fonctionnaire du Ministère de l'Intérieur en retraite - est chargé des fonctions de Commissaire-Enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations à la Mairie de Royan le jeudi 25 juin 2009 de 9 h à 12 h et le jeudi 02 juillet 2009 de 9 h à 12 h.

ARTICLE 3 - Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie de Royan de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 15, tous les jours exceptés les samedis, dimanches et jours fériés, et consigner éventuellement ses observations sur un registre à feuillets non mobiles, ouvert, côté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur.

ARTICLE 4 - L'enquête sera annoncée par un avis en Mairie SEIZE (16) jours au moins avant son ouverture et pendant toute sa durée par les soins de la Commune. Des affiches seront également apposées sur le lieu concerné par l'enquête. L'accomplissement de ces formalités sera constaté par un certificat. En outre, un avis d'enquête sera notifié aux propriétaires riverains de la partie de voie objet de la procédure de classement. Enfin, un avis sera inséré dans le journal Sud-Ouest.

ARTICLE 5 - A expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'UN (1) mois pour transmettre à Monsieur le Député-Maire le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 - Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à ROYAN, le 27 Mai 2009

Pour le Député-Maire  
Le Premier Adjoint,  
Henri LE GUEUT





DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT

COMMUNE DE ROYAN

---

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D' INCORPORATION  
D' OFFICE DES EQUIPEMENTS ET ESPACES LIBRES DANS  
LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL  
DU LOTISSEMENT LE TERRIER

---

DU LUNDI 22 JUIN 2009 AU MARDI 07 JUILLET 2009  
INCLUS. SIEGE DE L ENQUETE: MAIRIE DE ROYAN

---

COMMISSAIRE-ENQUETEUR: PHILIPPE AUBIN

5 RUE ANDRE MESSEGER 17200 ROYAN

DESIGNE PAR ARRETE MUNICIPAL DECIDANT DE

L' OUVERTURE DE L' ENQUETE

N°09.0537 STU DU 27 MAI 2009

---



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

PREMIERE PARTIE  
Modalités du déroulement de l'enquête.  
Pièces visées  
Incidents éventuels

---

Conformément aux dispositions de l'Arrêté municipal du 27 Mai 2009  
STU.N° 09.0537, préparé par la Direction des Services Techniques et de  
l'Urbanisme de la Mairie de Royan, et après avoir pris contact au  
préalable avec le Service (Mr COLLIERIE, Mme LEPINOUX), je me suis  
renu en mairie: le lundi 22 Juin 09, de 09h à 12 h, pour l'ouverture de  
l'enquête

le jeudi 25 Juin 09, de 09h à 12h.

le mardi 07 Juillet 09, de 09h à 12h

le mardi 07 Juillet 09, pour la vacation de clôture.

J'ai procédé à la vérification de la publicité par avis de presse ainsi  
que sur le site, sous la conduite de Mr COLLIERIE, lequel m'a donné sur  
place toutes les informations utiles sur ce dossier

---

INCIDENTS survenus au cours ou à l'occasion de l'enquête: Aucuns..

---

PIECES VISEES:

1. Notice explicative
2. Nomenclature des voies et des équipements transférés à la  
commune
3. Note indiquant les caractéristiques techniques et l'état des voies  
Annexes: Plan de bornage  
Profil des voies
4. Plan de situation: 1/5.000
- 5.. Plan parcellaire 1/1.000



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messager.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

6. Etats parcellaires

6.1: Etat parcellaire des voies et équipements à incorporer

6.2: Etat parcellaire des co-lotis.

7. Arrêté STU N° 09-0537,ouvrant l'enquête publique

8. Registre d'enquête, comprenant huit observations,dont une collective  
+ une lettre du 20/8/08,à l'adresse de Mr COLLERIE,,jointe au  
registre le 02 Juillet 09,signée de Mr Brethenoux et accompagnée  
de la liste (noms et adresses) des co-lotis.

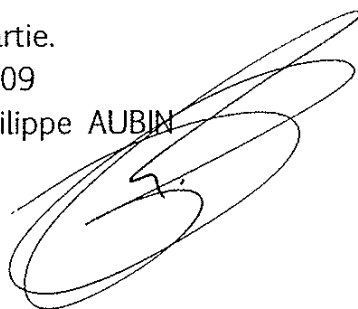
Et, suite à ma demande, les pièces suivantes:

- =Copie de l'Avis d'enquête,tel qu'affiché
- =Copie de l'Avis paru sur le Sud-ouest du mardi 2 Juin 2.009
- =Photos de la pose de l'avis d'enquête, ainsi que des sites
- =Copie de la lettre adressée par l'adjointe-Déléguée, aux riverains,les  
avisant de l'ouverture de l'enquête publique (29 Mai 2.009)
- =Copie de l'arrêté municipal portant autorisation de lotir un terrain sis  
Avenue Regazzoni et Rue du Terrier,appartenant à Mr TESSIER Marc.  
du 18 Juillet 1.984,visé en Préfecture le 23/7,déclaré conforme à la  
légalité par le chargé de la cellule technique
- =Copie de l'arrêté municipal du 30 Juillet 1.985 portant transfert et  
modificatif au lotissement,à la Sarl. LITTORAL AMENAGEMENT,sise  
2 Rue Pierre et Victor Billaud.Royan  
(Surface transférée: 8.150 M2.
- =Copie du Cahier des charges, établi par la Ville de Royan  
Pièce annexée à l'avis favorable du 18/7/1.984

Fin de la première partie.

Fait à Royan, le 25 Juillet 2.009

Le Commissaire-Enquêteur: Philippe AUBIN



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN, 5 Rue André Messager.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

SECONDE PARTIE  
OBSERVATIONS GENERALES  
EXAMEN DES OBSERVATIONS  
AVIS PERSONNELS MOTIVES ET CONCLUSION

---

RAPPEL DES MOTIFS DE L ENQUETE: (document établi par les services)

Le lotissement LE TERRIER a été autorisé par arrêté du 18 Juillet 1.984,modifié le 30 Juillet 1.985,-uniquement sur un transfert de propriété.

Un certificat administratif a été délivré le 5 Novembre 1.995

Ce lotissement n'a pas fait l'objet,à ce jour, d'une procédure d'incorporation des voies et espaces libres dans le domaine public.

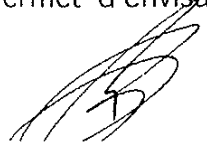
Le lotisseur défaillant est en cours de règlement judiciaire.Il n'a pas constitué d'association syndicale,- ce qui fait qu'aucune association syndicale n'a été mise en place jusqu'à ce jour.

Avant enquête, treize personnes sur quinze avaient fait part de leur volonté de transférer ces espaces à la ville.; deux personnes étant opposées à cette cession.

Par ailleurs,il existe un lotissement voisin, contigu au lotissement LE TERRIER. La voie de desserte des deux lotissements est dénommée " Rue Jean RENOIR".

Le projet d'incorporation se justifie, aux yeux de la ville,car elle permettrait d'assurer une continuité de desserte, une meilleure cohérence urbaine et une intercommunication aisée entre les programmes immobiliers dans ce secteur

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme,par son article L 318-3 permet d'envisager une incorporation d'office



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messager.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

OBSERVATIONS GENERALES:

PERSONNES CONTACTEES, m'ayant apporté les précisions qui m'étaient nécessaires pour une approche plus précise de ce dossier, et notamment le Cahier des Charges,mentionnant,de façon précise, les espaces et voies indépendantes des parcelles des co-lotis:

Mr COLLERIE. Nathalie LEPINOUX. Je les en remercie vivement

Le Plan d'origine,établi en novembre 1.983,par le géomètre Hervé HÜE 3 Rue des Bains.Royan,est le document de base.L'ensemble de la propriété lotie est de 8.590 m2, environ.Une parcelle, vendue hors lotissement, n'étant pas inclus (entre N°9 et N°10°)

Les voies et équipements,dont le transfert est envisagé correspondent à la section cadastrale Section BP. N° 311, d'une surface de 1.674m2.

Le Plan parcellaire définit les équipements et voies envisagées,soit une bordure sur l'avenue Régazzoni,une autre sur la Rue du Terrier et la voie intérieure, jusqu'à son débouché sur l'autre portion de la Rue Jean Renoir.

Les états parcellaires des co-lotis,tels qu'ils résultent des renseignements recueillis par l'administration, totalisent:

- = Pour ceux de la Rue Le Terrier ( 1 à 4): 1.421 m2
- = Pour ceux de la Rue Jean Renoir: ( 5 à 15) 4.865 m2

Soit, au total: 6.486 m2

Différence: 8.590 - 6486:= 2.104 m2

Il y aurait donc un écart entre la surface dont l'incorporation est envisagée, soit 1.674 m2 et celle correspondant à la différence entre

Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

la surface des 15 parcelles, soit: 2.104 m<sup>2</sup>-1.674 m<sup>2</sup>= 430 m<sup>2</sup>

Je présume que cette dernière surface correspond à celle de la  
parcelle exclue du lotissement,à l'origine, mais qui figure,probablement  
par erreur; sur le Plan de Situation, sur lequel Seize parcelles sont  
mentionnées.

Quoi qu'il en soit, celà ne modifie en rien le projet qui porte sur  
l'incorporation de 1.674 m<sup>2</sup> Section BP N° 311.



---

AVIS PERSONNELS MOTIVES SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES  
CONCLUSION

Mme MARGIS Gillette,épouse NEAU. N° 15 Rue du Terrier  
N° 3 du lotissement

Est venue consulter le dossier : *je ne vois aucune objection au  
projet d'incorporation des voies du lotissement...*

AVIS du CE: Dont acte.

---

Mr BARETH Daniel: Comme ci-dessus,ne voit aucune objection au  
projet mais suggère de .....*revoir le sens interdit  
sur une trentaine de mètres Rue du Terrier..*

AVIS du CE Cette suggestion est HORS SUJET. Il revient à la  
municipalité de procéder, éventuellement, à un réexamen de ce sens  
interdit

---

Mme Marie-Hélène MONTICO: *Souhaite.....vivement que l'incorporation  
d'office dans le domaine public des équipements publics et des  
espaces verts libres....soit effectuée le plus rapidement possible,  
tant pour la prise en charge de la voirie et des espaces verts,que  
pour envisager une régulation de la circulation des rues du  
terrier et jean Renoir*

Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

Mr Claude BRETHENOUX, "agissant pour le compte de l'indivision,  
propriétaire de la parcelle N° 27 Rue Jean renoir,...souhaite, comme  
il a été écrit le 20/8/08 à Mr le Maire...que l'intégration. dans le  
domaine public de toutes les parties non-privatives du lotissement  
...soit effectuée rapidement... et envisager la régulation de la  
circulation, en supprimant notamment la partie sens interdit entre  
l'avenue Régazzoni et la Rue des Terriers,pour accéder sans dif-  
ficulté aux numéros 29,27 et suivants de la Rue jean Renoir

*...en ce qui concerne l'ouverture de la voie face à la propriété  
de Mr et mme Emile,je n'y suis pas opposé,sachant que pour les  
propriétaires des lots 12,13,14,15,un problème de stationnement  
serait à examiner. La configuration des lieux fait que les  
automobilistes qui arrivent dans cette impasse n'ont pas de  
raquette de contournement.....ce qui oblige à des manoeuvres  
dangereuses.,surtout pou les piétons et la nuit en hiver....*

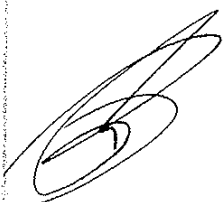
AVIS du CE: "in fine", l'intervenant souhaite que les Services de  
l'Urbanisme envisagent, dans l'apaisement,des solutions  
pratiques,constatant que seulement deux personnes sont  
opposées à l'ouverture de la voie sur la Rue Jean Renoir  
Mon avis figurera dans les conclusions

---

Mr CHAUVEAU: .....garder l'ensemble identique,avec mise à  
l'incorporation de la Rue Jean Renoir,du début, jusqu'au 15,16....Il  
n'y a pas de nécessité d'ouverture devant le 15,16,puisque cette  
partie n'est utilisée que par les usagers de la première partie.  
Pensez aux lampadaires, au bout..  
Donc conserver les deux espaces verts,avec aménagement pour le  
premier,avec places de parking; garder l'entrée par le Bld Regazzoni  
avec sens interdit ,sauf riverains;par le début de la Rue du terrier.

---

AVIS du CE: Se reporter aux conclusions



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

Mr et Mme EMILE, 15 Rue Jean Renoir.

Après des remerciements sur mon accueil, ....*la sagesse voudrait que*

*...l'espace vert devant les numéros 15 et 16,et qui abrite un bel arbre,soit conservé*

*=... la rue Jean Renoir soit débaptisée pour faciliter la compréhension*

Ils font valoir leur tranquillité depuis 22 ans

*= ...de plus,ouvrir la voie nécessiterait la création de trottoirs....*

*=....il serait également nécessaire de créer des parkings...l'espace vert central pourrait être l'emplacement idéal...mais il tient plus du dépotoir ..arbres cassés...trottoirs déformés....nous exécutons les manoeuvres ( NDLR: des véhicules),sans peine, depuis 22 ans.*

AVIS du CE: Inclu dans les conclusions d'ensemble.

---

MMe DONNAES, N° 17: .....*habitant ce lotissement depuis sa création, j'ai pu apprécier sa tranquillité,sa sécurité,pour nos enfants, et maintenant nos petits-enfants....Je souhaiterais conserver ces atouts pour l'avenir...j'émets donc une réserve pour l'ouverture de la rue jean Renoir, mais je suis favorable à la rétrocession du lotissement à la ville...*

AVIS du CE: Voir dans les conclusions. A noter toutefois que l'intervenante parle de rétrocession du lotissement..et semble donc ne pas avoir pris une connaissance suffisante du dossier.

---

Mr Mme CAGIGAL Vincent;18 Rue Jean Renoir

*....Pour l'incorporation dans le domaine public..pour l'ouverture de la rue (suppression de l'espace vert et de son arbre planté à titre privé par Mme EMILE*



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

*.....ceci donnera une meilleure sécurité pour les interventions  
possibles des secours..... nous avons eu des soucis antérieurs en ce  
sens.... aménager un petit parking au niveau de la place centrale  
avec espace vert*

*Cela fait maintenant 22 ans que nous attendons la rétrocession de  
ce lotissement,dans la rue Jean renoir...Espérons que le bon sens....*

Suivent sept signatures des personnes qui se sont présentées en  
groupe (des co-lotis)

AVIS du CE: Par thèmes dans mes avis et conclusions

---

COPIE DE LA LETTRE DU 20 /8/08, co-signée par 13 colotis sur15  
les deux propriétaires opposés au projet étant les mêmes  
qu'actuellement,  
à savoir Mme DONNAES et Mr et fñme EMILE.

---

AVIS et CONCLUSIONS

=====

1° Sur les propositions de changement d'appellation des noms de  
rues :

Ceci est hors sujet. Toutefois,il semble qu'il soit rationnel de  
conserver les noms actuels, en raison de la complexité qu'en-  
traîneraient des changements de ce type.

2° Sur les souhaits exprimés par les deux intervenants opposés au  
projet de l'ouverture sur la rue Jean Renoir:

A ma demande, le Service de l'Urbanisme et des Permis de  
Construire,m'ont communiqué le Cahier des Charges d'origine,  
accompagnant l'arrêté d'autorisation de lotir, du 18 Juillet 1984.  
Il en ressort:



Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

- == Que les acquéreurs ne sont propriétaires que leurs lots respectifs et, par conséquent, en aucun cas des voies ou espaces communs
  - == Que l'association syndicale, dont la création était prévue à l'article 14 du Cahier des Charges, n'a jamais eu d'existence effective.
  - == Que, selon l'article 17 de ce même Cahier des Charges,  
*CITATION: Les équipements communs.....constituent une propriété indivise jusqu'à leur incorporation dans le domaine public à laquelle nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer*
  - == Que, selon l'article 17.3, du même, *..il appartient à l'association syndicale de solliciter, en temps opportun, la cession de la totalité des équipements communs à la commune de Royan, personne morale de droit public. Cette cession s'opérera à titre gratuit et aucun acquéreur aura le droit de s'y opposer...*
- 3° Qu'en conséquence, -après 22 années d'attribution-, il appartient logiquement à la commune de prendre l'initiative de l'incorporation
- == Que, si l'on voulait faire appliquer à la lettre, les dispositions de l'article 19 du même, il appartiendrait aux propriétaires ayant causé des dégradations à la chaussée, bordures de trottoirs et trottoirs au droit d'un lot dont le propriétaire en assume l'entière responsabilité,... de réaliser, à leurs frais, la remise en état des parties de voirie dégradés.
- 4° Considérant que, pour des raisons de sécurité à assurer aux véhicules de secours, ambulances, police, enlèvements des ordures ménagères, etc.. ainsi que pour les véhicules de livraison, qui butent sur un tronçon de la Rue Jean Renoir, rendu impraticable, notamment par un arbre planté par un propriétaire sur un



27

Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messenger.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

espace commun,-ce qui ne peut être toléré, selon le Cahier des.  
Charges,- l'ouverture de cette portion de voie à la circulation publi-  
que apporte une cohérence au régime de la circulation, qui plus  
est,à l'intérieur du périmètre urbain de la commune.

### E N C O N C L U S I O N

=====

L'article L 318-3 du Code de l'Urbanisme,modifié par la Loi N°  
2.004-809 du 13 août 2.004.JORF du 17/8/04,et le Décret 2.005-361  
du 13/4/2.005, sur le transfert d'office, version consolidée au 21 Avril  
2.005, après avis du Conseil d'Etat,  
stipule que la propriété des voies privées dans des ensembles  
d'habitations,peut, après enquête publique,être transférée d'office, sans  
indemnité,dans le domaine public de la commune sur le territoire de  
laquelle ces voies sont situées.;

Faute de l'existence d'une l'Association Syndicale, qui aurait dû  
prendre en charge tous les frais d'entretien et autres,de la voie  
privée et de ses annexes; ainsi que des incidents susceptibles  
d'intervenir sur les réseaux, dont elle aurait pu être déclarée  
responsable juridiquement,c'est, en réalité, la commune qui les a  
injustement supportés jusqu'à présent.

Me référant aux dispositions du Cahier des Charges, telles  
qu'énumérées ci-dessus,et notamment de son article 17,qui ne souffre  
aucune ambiguïté,....et qui sont toujours en vigueur;

Compte tenu des impératifs de sécurité et de commodité d'intérêt  
général,énumérés ci-dessus,notamment pour assurer une liaison entre  
la Rue des Chevreuils et le Boulevard Regazzoni

Considérant que, éventuellement, si la nécessité devenait évidente, il  
conviendrait d'envisager quelques aménagements d'ordre pratique pour



12

Département de la Charente-Maritime.Arrondissement de Rochefort.Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messager.17200.Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

la protection des coins des clôtures des parcelles 15 et 16,si toutefois  
leurs exécutions ont bien été conformes aux déclarations de travaux  
définis à l'époque,et acceptées par la ville

J'émet un avis favorable sans réserve restrictive, au projet  
d'incorporation dans le domaine public communal, des voies et  
réseaux du lotissement

"LE TERRIER", en demandant aux services concernés de prendre en  
compte les informations fournies dans le rapport de l'exploitant, la CER  
de Royan transmis à Mr le Député-Maire de Royan,par courrier du 23  
Juin 2.009, relatif à l'incorporation des réseaux d'assainissement  
sur assurance de l'établissement de ce rapport par le Vice-Président  
Délégué à l'Assainissement, de la Communauté d'Agglomération  
Royan/Atlantique,par courrier du 2/6/09 à Mr le Député-Maire de  
Royan

Fait à Royan, le 25 Juillet 2.009

Le Commissaire-Enquêteur: Ph.AUBIN

Inscrit pendant dix années sur la Liste Nationale des  
Commissaires-Enquêteurs.

Retraité du Ministère de l'Intérieur.

Officier de l'Ordre National du Mérite



Département de la Charente-Maritime. Arrondissement de Rochefort. Commune de Royan  
Enquête publique relative au projet d'incorporation d'office dans le domaine public communal  
des équipements publics et espaces libres du lotissement LE TERRIER; du 22/6 au 7/7/09  
Commissaire-enquêteur: Philippe AUBIN. 5 Rue André Messager. 17200. Royan.  
Arrêté Municipal STU N° 09.0537 du 27 Mai 09

---

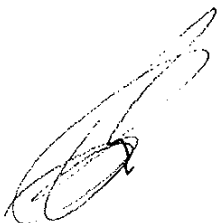
PIECES JOINTES EN ANNEXE AU RAPPORT d' ENQUETE

1°. Copie de l'article L318-3 du Code de l'Urbanisme

(A noter que le troisième paragraphe s'applique aux voies privées et non aux espaces et voies communs, et donc qu'une opposition formulée par un propriétaire serait inopérante, puisqu'il n'en est pas le propriétaire en droit. C'est donc bien au conseil municipal, que, dans le cas présent, il revient de prendre la décision d'incorporation d'office)

2° Copies des pages 5 et 6 du Cahier des Charges, annexé à l'avis favorable à la réalisation accordée au lotisseur le 18 Juillet 1.984

3° Deux photos de l'apposition des avis aux extrémités du site



16



Legifrance .gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

## Code de l'urbanisme

- ▶ Partie législative
  - ▶ LIVRE III : Aménagement foncier.
    - ▶ TITRE I : Opérations d'aménagement
      - ▶ Chapitre VIII : Dispositions relatives à certaines opérations
        - ▶ Section I : Déclassements et transferts de propriété.

### Article L318-3

Modifié par Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 150 JORF 17 août 2004

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique, 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.

#### Cite:

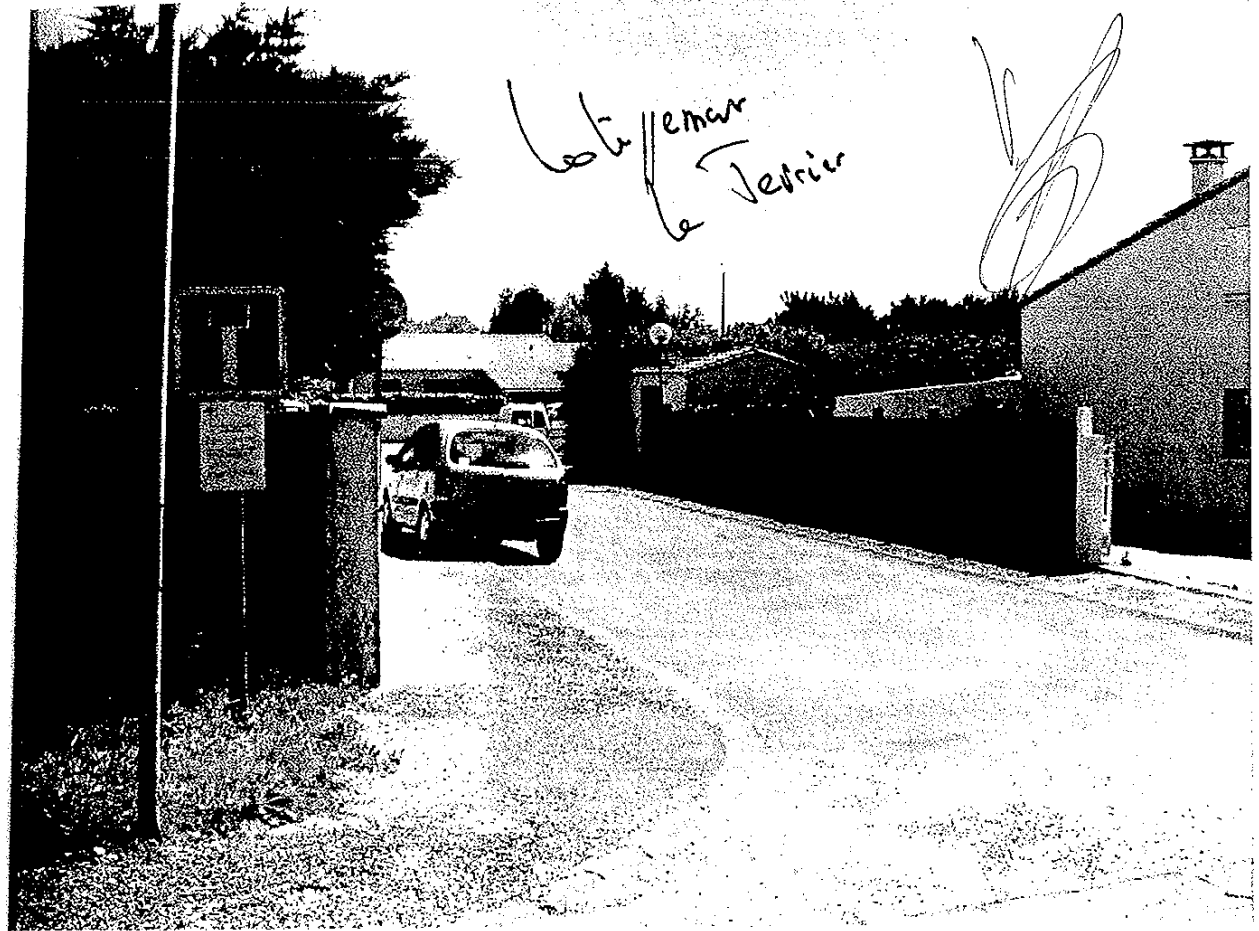
Code de l'administration communale 248

#### Cité par:

Code de l'urbanisme - art. R\*318-10 (M)  
Code de l'urbanisme - art. R\*318-10 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R\*318-11 (M)  
Code de l'urbanisme - art. R\*318-11 (V)  
Code de l'urbanisme - art. R\*318-12 (Ab)  
Code de la voirie routière - art. L141-3 (M)  
Code de la voirie routière - art. L141-3 (M)  
Code de la voirie routière - art. L141-3 (V)  
Code de la voirie routière - art. L162-5 (V)

#### Anciens textes:

LOI 65-503 1965-06-29 ART. 4



Lotissement "Le Terrier" - Royan  
Extrait du Cahier de Charges

Article 13 - Modification du présent cahier des charges

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 - Association Syndicale

Il sera constitué entre les acquéreurs présents et à venir du lotissement une Association Syndicale en application des dispositions des articles R.315-6 et R.325-8 du Code de l'Urbanisme.

Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur dès la vente du premier lot.

L'acceptation de la vente par acte authentique entraîne pour chaque acquéreur son adhésion de droit et obligatoire à l'Association Syndicale à laquelle nul ne peut se soustraire.

Il incombe à cette Association Syndicale dans les conditions fixées par le règlement de lotissement et les conditions particulières énoncées dans le présent cahier des charges de prendre en charge la gestion et l'entretien des voiries, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif.

Les statuts de l'Association Syndicale sont annexés au présent cahier des charges.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 15 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voirie interne et aires de stationnement
- réseau d'alimentation en eau potable
- réseau d'alimentation en électricité et éclairage public
- réseau d'alimentation des télécommunications
- réseau d'évacuation des eaux usées
- réseau d'évacuation des eaux pluviales
- espaces verts

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.



lotissement "Le Terrier" Royan  
Extrait du Cahier des Charges

Article 16 - Création des équipements, obligations du lotisseur

16.1) La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge du lotisseur.

Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.

16.2) Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux approuvés par arrêté préfectoral.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'association syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

16.3) Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement lorsqu'elles existent par l'association syndicale.

Article 17 - Propriété des équipements communs

17.1) Les équipements communs énumérés à l'article 14 appartiennent collectivement et indivisément à l'association syndicale et constituent une propriété indivise jusqu'à leur incorporation dans le domaine public à laquelle nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer.

La quote-part de propriété sur ces biens indivis est inséparable de la propriété du lot.

Quiconque souhaiterait sortir de l'indivision devrait aliéner globalement son lot et ses parts d'indivision à moins que ces dernières ne soient remises à la Commune. En toute hypothèse, aucune action dirigée contre l'indivision ne peut aboutir à un partage des espaces ou des biens indivis, ni entraîner la disparition des servitudes qui les frappent.

17.2) Le lotisseur s'engage à procéder au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de l'association syndicale dès sa constitution prévue selon les termes de l'article 13 du présent cahier des charges et des statuts de l'association syndicale.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'association syndicale.

17.3) Il appartient à l'association syndicale de solliciter en temps opportun la cession de la totalité des équipements communs à la Commune de ROYAN, personne morale de droit public.

Cette cession s'opérera à titre gratuit et aucun acquéreur aura le droit de s'y opposer.

