

M. Gérard LOUSTEAU
Commissaire enquêteur
Mairie
09220 LERCOUL

Dossier : CONSORTS ESPINAR & BIZEAU c/ CNE
DE LERCOUL

Objet : enquête publique, art. L 318-3 du code de
l'urbanisme

LRAR 2C 161 126 3146 9

Toulouse, le 25 novembre 2021

Copie par mail à : pref-utilite-publique@ariefge.gouv.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'interviens pour le compte de M. et Mme Éliette et Claude ESPINAR demeurant 8 rue Mondony 31240 L'Union, Mme Édith ESPINAR BIZEAU demeurant 5 rue du Grand Cormoran 31240 L'Union, Mme Amélie BIZEAU demeurant 40 avenue de Cornaudric 31240 L'Union et M. Bastien BIZEAU demeurant 66 chemin de Malbou, le Clos des Hirondelles 31240 L'Union.

En premier lieu, les consorts ESPINAR-BIZEAU sont propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitiers des parcelles visées dans le cadre de l'enquête publique se déroulant actuellement sur la commune de Lercoul en vue de l'acquisition de terrains d'emprise privée formant rue ouverte à la circulation publique.

Cette enquête publique est ouverte en application des dispositions de l'article L 318-3 du code de l'urbanisme et les dispositions des articles R 318-3 et R 318-11 du même code.

L'article L 318-3 du code de l'urbanisme prévoit :

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales 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'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.

Cet article prévoit la possibilité de procéder à un transfert d'office dans le domaine public de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dont des ensembles d'habitations et ce, après enquête publique.

Comme la notice du dossier d'enquête publique le mentionne explicitement, les consorts ESPINAR-BIZEAU ont refusé de souscrire à la demande des autres propriétaires des parcelles concernées de voir lesdites parcelles intégrées au domaine public.

Comme le dossier d'enquête publique le mentionne également, la propriété des consorts ESPINAR-BIZEAU a été clôturée, à leur initiative, par l'installation d'un portail.

Comme le dossier d'enquête publique en atteste, les autres propriétaires ont initié une procédure en référé pour obtenir la suppression des portails installés par les consorts ESPINAR-BIZEAU et au terme de cette procédure, un arrêt de la cour d'appel de Toulouse en date du 14 janvier 2021 a constaté les droits des consorts ESPINAR-BIZEAU sur leur propriété et leur opposition à l'ouverture à la circulation publique sur leurs parcelles, la cour ne faisant droit qu'à l'ouverture des portails sur la seule période courant du 22 décembre au 1^{er} avril de l'année et au bénéfice des seuls propriétaires des fonds identifiés.

L'arrêt de la cour d'appel de Toulouse permet donc de constater que les consorts ESPINAR-BIZEAU se sont constamment opposés à l'ouverture à la circulation publique sur leurs parcelles et que les dispositions mêmes de cet arrêt ne sauraient permettre de constater l'ouverture à la circulation publique sur leur propriété.

Par les présentes et au nom et pour le compte des consorts ESPINAR-BIZEAU je vous confirme qu'ils entendent maintenir leur position et refusent l'ouverture à la circulation publique de leurs parcelles dont ils sont propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitiers.

Cette opposition constante de leur part qui ne saurait être contredite par les dispositions de l'arrêt de la cour d'appel de Toulouse ne saurait permettre l'aboutissement de la procédure engagée au visa des dispositions de l'article L 318-3 du code de l'urbanisme qui est conditionnée à la volonté des propriétaires d'accepter l'usage public de leurs biens et de renoncer à son usage purement privé, l'opposition d'un propriétaire d'une voie privée qui a pu être à un moment ouverte à la circulation pouvant intervenir à tout moment et notamment à l'occasion de l'enquête publique engagée en application desdites dispositions législatives.

En ce sens, conseil d'État 3 juin 2015 n°369534 :

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'avant d'exprimer, lors de l'enquête publique menée en janvier 2008, leur opposition au transfert dans le domaine public communal de la voie privée en litige, M. et Mme A...se sont, dès 1992, constamment opposés à la circulation de tiers sur leur parcelle ; qu'en l'absence de leur volonté d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer par là à son usage purement privé, la voie litigieuse ne pouvait être regardée comme ouverte à la circulation publique ; que, dès lors, M. et Mme A...sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté leur demande d'annulation de l'arrêté du 3 juin 2008 portant transfert d'office dans le domaine public de la commune de Saint-Selve de la

voie privée desservant les parcelles cadastrées section A n° 398, 404, 405, 406, 407, 408, 411, 412, 413, 414, 722, 983 et 984 au lieu-dit " Bigard " ;

En second lieu la commune de Lercoul justifie l'utilité publique du projet en considération des caractéristiques des accès existants par la rue du Carrier qui ne permettraient pas le passage d'un véhicule de secours et en période d'hiver ne permettraient pas plus l'accès, y compris à pied, des riverains à leur propriété.

Or d'une part, l'opération projetée ne modifierait rien aux caractéristiques de la rue du Carrier qui devrait nécessairement être empruntée dans un sens ou dans l'autre, aucun retournement n'étant possible sur l'ensemble de l'axe qui permettrait d'accéder par la propriété des consorts ESPINAR-BIZEAU et pour repartir, de faire demi-tour.

Les arguments développés par la commune de Lercoul tenant à l'impossibilité de faire un demi-tour confirment cette affirmation.

Dès lors, le projet ne présente aucun intérêt puisque que dans un sens ou dans l'autre, les véhicules seraient tenus d'emprunter à l'aller ou au retour la rue du Carrier.

D'autre part, la propriété de Mme BIZEAU-ESPINAR présente une construction en avancée au premier étage appuyée sur des éléments en bois dont les caractéristiques ne permettent à l'évidence pas le passage en dessous de ce décroché de construction d'un véhicule hors gabarit.

Dans cette mesure, le projet en tant qu'il souhaite ouvrir la circulation publique, cette partie des propriétés des consorts ESPINAR-BIZEAU est de nature à emporter un risque sur l'immeuble appartenant aux consorts ESPINAR-BIZEAU.

En troisième lieu, le projet ne respecte manifestement pas les dispositions de l'article L 318-3 dès lors qu'il ne détermine pas la réalité de l'assiette de ce que serait la voie ouverte à la circulation publique mais, au contraire, envisage le transfert d'office de la totalité de l'assiette foncière de la rue identifiée dans le cadre de l'enquête parcellaire de façade à façade.

Une telle perspective est au demeurant totalement injustifiée au regard de l'intérêt public de l'opération dès lors que la perspective d'ouverture à la circulation publique ne justifie pas une largeur d'emprise supérieure au point le plus étroit de l'ensemble qui serait ainsi ouvert à la circulation publique.

Or, sur l'ensemble de la section concernée, le point le plus étroit paraît être justement la rue du Carrier représentant une largeur maximale de 2,40 m à 2,70 m, toute largeur supplémentaire excédant manifestement les besoins et caractéristiques nécessaires à l'ouverture à la circulation publique.

En quatrième lieu, le projet constitue une atteinte manifeste au droit de propriété dans la mesure où les consorts ESPINAR-BIZEAU ont édifié des clôtures sur leur propriété et que les dispositions de l'article L318-3 du code de l'urbanisme prévoient le transfert d'office sans indemnité de leur propriété.

En cinquième lieu, le projet porte également atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété en tant qu'à nouveau, il prévoit le transfert d'office sans indemnité alors que les parcelles sont manifestement des parcelles constructibles en application des dispositions du RNU.

En dernier lieu, la procédure mise en œuvre par la commune apparaît manifestement entachée d'un détournement de pouvoir visant à contrecarrer l'arrêt de la cour d'appel de Toulouse versé au dossier d'enquête publique.

La notice du projet permet de constater que cette procédure n'intervient qu'en raison de l'incapacité des propriétaires riverains à obtenir gain de cause devant la juridiction judiciaire.

Au total, vous ne pourrez que constater que les consorts ESPINAR-BIZEAU ont constamment exprimé leur opposition à l'ouverture à la circulation publique sur les parcelles dont ils sont propriétaires, nu-propriétaires ou usufruitiers.

Vous ne pourrez également que constater le défaut d'intérêt général du projet pour l'ensemble des motifs susmentionnés de même que l'atteinte excessive à la propriété privée en raison de l'absence de toute indemnité.

Telles sont les observations que je forme et verse dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours et au bénéfice de mes clients.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments dévoués.

Sacha BRIAND

