

DEPARTEMENT du NORD

ARRONDISSEMENT de LILLE



COMMUNE de CYSOING
Arrêté Municipal n° 124/22



ENQUETE PUBLIQUE

Déclassement du Domaine Public Communal
Impasse 396 rue Salvador Allende

Enquête ouverte au public
Du lundi 07 mars 2022
Au mardi 22 mars 2022



RAPPORT



Commissaire enquêteur

Georges ROOS



Sommaire

0	Commune de Cysoing	3
1	Contexte	4
2	Objet de l'enquête	5
3	Cadre Juridique	6
4	La procédure de Déclassement	7
5	Composition du Dossier mis à disposition du Public	8
6	Organisation et déroulement de l'enquête	9
7	Observations au cours de l'enquête	11
8	Questionnements et réponses du pétitionnaire	12
9	Constat	15

Déclassement du Domaine Public de l'impasse 396 rue Salvador Allende Commune de **CYSOING**

Ville de
CYSOING



Région : Hauts de France

Département : Nord

Arrondissement : Lille

Intercommunalité : Communauté de Communes Pévèle-Carembault

Maire : Benjamin DUMORTIER (2020-2026)



Superficie de la commune : 13,62 km²

Population 2019 : 4 849 habitants

Gentilé : CYSONIENS et CYSONIENNES

1 – Contexte

L'impasse sise au 396 rue Salvador Allende à CYSOING a été créée pour un usage exclusif de desserte des 4 lots construits de la rue Salvador Allende soit : 396A et 396B en accès direct et le 382 et 388 par les fonds de jardins.

- Dans ce cadre et en qualité de gestionnaire, la commune de CYSOING a équipé la ruelle d'éclairage public et s'est toujours comportée en qualité de propriétaire tant pour l'entretien de la rue qui est effectué par les employés municipaux que pour le revêtement de la rue et ses éventuelles reprises, réalisés par des entreprises à la demande de la commune.
- Néanmoins, en date du 1^{er} septembre 2021, l'ensemble des riverains de l'impasse a sollicité le Maire ainsi que son Conseil Municipal afin de leur rétrocéder cette impasse qui mène à leurs maisons et garages.



2 – Objet de l'enquête

Par courrier recommandé avec avis de réception adressé à Monsieur Benjamin DUMORTIER, Maire de la Commune de CYSOING, cinq riverains de l'impasse sise au 396 rue Salvador Allende (riverains directs et indirects), ont demandé la privatisation de l'impasse qui mène à leurs maisons et garages.

☞ Voir ce courrier en annexe.

Le Maire de la commune de CYSOING précise que cette impasse qui fait partie du domaine public routier ne revêt aucun intérêt particulier pour la commune et qu'il n'est, par voie de conséquence, pas hostile au principe de rétrocession.

La nécessité de recourir à une enquête publique repose donc sur deux critères d'appréciation :

- *Si les classements, mais surtout les déclassements, ont pour conséquence la non affectation, partielle ou totale, de la voie à la circulation générale ;*
- *Lorsque les droits d'accès des riverains sont mis en cause (suppression, restriction d'accès par exemple).*

Afin de régulariser la situation de la voirie et considérant la domanialité publique, la municipalité a décidé, lors du conseil municipal du 29 septembre 2021 par délibération 2021/075 de mettre en œuvre la procédure de rétrocession. Il est donc impératif de prévoir une procédure d'enquête publique de déclassement.

☞ Voir cette délibération en annexe.



Impasse 396 rue Salvador Allende

3 - Cadre juridique

Rappel

Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique et la soustrait au régime juridique auquel elle se trouvait intégrée.

TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Références : Article L 123-2, L. 123-3, L 141-3 à L 141-7, R 141-4 à R 141-10 et L 162-5 et R 162-2 du code de la voirie routière ; article L 121-17 du code rural et de la pêche maritime ; articles L 318-1 à L318-3, R123-19, R 318-5 à R 318-7 et R 318-10 du code de l'urbanisme ; article L 5214-16 du code général des collectivités territoriales .

TEXTES REGISSANT LA PRESENTE ENQUETE

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement / déclassement des voies communales relève de la compétence du conseil municipal. Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

La Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 62 II (Journal Officiel du 10 décembre 2004) a modifié l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

La nécessité de recourir à une enquête publique repose donc sur deux critères d'appréciation :

- Si les classements, mais surtout les déclassements, ont pour conséquence la non affectation, partielle ou totale, de la voie à la circulation générale ;
- Lorsque les droits d'accès des riverains sont mis en cause (suppression, restriction d'accès par exemple).

Si le projet de classement/déclassement nécessite une enquête publique, à défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu des raisons énoncées plus haut se déroule selon les modalités prévues aux articles R. 141-4 à R. 141- 10 du code de la voirie routière sous peine de nullité de la procédure.

Délibération du Conseil Municipal

La délibération 2021/075 du Conseil municipal, du 29 septembre 2021, autorise Monsieur le maire à mettre en place une enquête publique en vue du déclassement de l'Impasse du 396 rue Salvador Allende du domaine public communal routier.

4 – La Procédure de déclassement.

Un bien appartenant à une personne publique peut entrer dans le domaine public en l'absence d'un acte exprès de classement (l'affectation étant en effet suffisante, ce qui est une question de fait). En revanche, il ne peut en sortir que suite à un acte exprès de déclassement.

Procédure

Lors d'une procédure de déclassement c'est à la collectivité publique propriétaire – et plus précisément à son organe délibérant – qu'il appartient de décider la désaffectation (notion factuelle) et de prononcer le déclassement (acte juridique).

Le déclassement n'est pas une faculté discrétionnaire laissée à l'appréciation de la collectivité propriétaire du bien. Pour être légale, une mesure de déclassement doit en effet être accompagnée de la désaffectation de fait de la dépendance qu'elle concerne.

Un bien ne peut être légalement déclassé que s'il n'est plus affecté en fait à la destination d'intérêt général qui était la sienne, ou à une nouvelle destination d'intérêt général

La désaffectation est donc la condition sine qua non du déclassement. Si l'affectation demeure, le bien continue à appartenir au domaine public et son déclassement sera objectivement illégal. Ceci est aujourd'hui confirmé par la rédaction de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de ce texte :

« Un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant le déclassement ».

Conditions de forme et de fond

Un arrêt apporte des précisions sur les conditions de forme et de fond auxquelles est subordonné le déclassement d'une voie communale.

En ce qui concerne la forme, il est jugé que la décision de déclassement d'une voie communale porte par elle-même désaffectation ; il n'y a donc pas besoin de faire procéder cette décision d'une mesure de désaffectation.

En ce qui concerne le fond, une telle décision ne méconnaît pas le principe d'inaliénabilité du domaine public.

En conclusion

Préalablement à toute vente par une collectivité locale, le notaire devra donc s'assurer que le bien ne fait plus partie du domaine public, car si tel n'était pas le cas, l'immeuble serait inaliénable. Il devra vérifier que la procédure de déclassement a bien été effectuée suite à la désaffectation du bien et demander à la collectivité vendeuse la justification dudit déclassement pour recevoir l'acte en toute sécurité.

Toutefois, en ce qui concerne la forme, il est jugé que la décision de déclassement d'une voie communale porte par elle-même désaffectation.

5 - Composition du dossier mis à disposition du public.

Le dossier mis à disposition du public, pour lui permettre de comprendre et apprécier les enjeux du projet, comprend :

- a) la délibération 2021/075 du conseil Municipal de mise à l'enquête,
- b) un arrêté 82/22 de nomination du Commissaire-Enquêteur,
- c) un arrêté 124/22 prescrivant enquête publique en vue du déclassement de voirie publique dans le domaine privé,
- d) une notice explicative,
- e) un plan de situation,
- f) un registre d'enquête publique.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à un déclassement pour aliénation, il comprend en outre :

- un document d'arpentage comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voirie communale ;
- la liste des propriétaires des parcelles riveraines.

ETAT PARCELLAIRE

Parcelle	Propriétaires	Adresse	Riverain
AD 66	PAÏS Jennifer PAÏS Claudio	404 rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Indirect
AD 67	HENRY Cécile HENRY Kevin	396 A rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Direct
AD 68	DEPELCHIN Françoise DEPELCHIN Jacques-Régis	396 B Rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Direct
AD 69	FAREZ Marie-Pierre FAREZ Patrick-André	388 rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Direct
AD 70	CRETON Stéphanie	382 rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Direct
AD 71	RAVAUT Olivier	370 rue Salvador Allende 59830 CYSOING	Indirect

Un Courrier a été adressé par Monsieur le Maire de CYSOING à chaque propriétaire riverain de la parcelle

☞ Voir ce courrier en annexe.

6 – Organisation et déroulement de l'enquête

Le Maire de la commune de CYSOING, par arrêté municipal 82/22 en date du 25 janvier 2022 m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique portant sur le projet de déclassement de l'impasse sise au 396 rue Salvador Allende.

Une rencontre a été organisée, dans les locaux de la mairie, le jeudi 20 janvier 2022. Le Directeur général des services, Monsieur Marc FOCKENOY, et la responsable de l'urbanisme, Madame Yannick DERDA, m'ont présenté le projet et commenté le dossier.

Avant, pendant et après l'enquête, je n'ai rencontré aucune difficulté pour obtenir les explications, informations et documents que j'ai estimés nécessaires.

Organisation de l'Information du public

- Période de l'enquête

Du lundi 07 mars 2022 au mardi 22 mars 2022.

- Affichage légal en Mairie de CYSOING

Contrôle de l'affichage effectué par le Commissaire enquêteur, le jeudi 24 février 2022

☞ Voir en annexe.

- Affichage complémentaire à l'initiative de la commune de CYSOING

- Mairie annexe, rue du général Leclerc, QUENNAUMONT
- Ecole Yann Arthus Bertrand, rue Salvador Allende
- Ecole Saint Exupéry rue du général de Gaulle
- Salle de sport Penny Brookes, rue Salvador Allende
- Salle Pierre de Coubertin, rue Salvador Allende/route de Gruson
- Salle de sport Paul Delescluse, rue Salvador Allende
- Salle des Fêtes, rue Salvador Allende
- Espace Intergénérationnel, rue Salvador Allende

Contrôle de l'affichage effectué par le Commissaire enquêteur, mercredi 9 mars 2022

☞ Voir en annexe.

- Affichage légal sur la zone concernée

L'information sur la zone a été réalisée à l'entrée de l'impasse, au niveau du n° 396 rue Salvador Allende.

Contrôle de l'affichage effectué par le Commissaire enquêteur, le jeudi 24 février 2022

☞ Voir en annexe.

- Annonces légales :

- 1^{ère} publication (avant démarrage de l'enquête)
La Voix du Nord, édition du vendredi 18 février 2022
La gazette du Nord Pas de Calais, n° 9079, édition du 12 au 18 février 2022
- 2^{ème} publication (après démarrage de l'enquête)
- **La Voix du Nord**, édition du vendredi 11 mars 2022
- **La gazette du Nord Pas de Calais**, n° 9082, édition du 05 au 11 mars 2022

☞ Voir ces annonces en annexe.

- Ouverture de l'enquête publique :

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par moi, commissaire-enquêteur, le lundi 07 mars 2022, jour de l'ouverture de l'enquête.

- Dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été organisées en Mairie.

Date	Horaire
Lundi 07 mars 2022	9h00 à 12h00
Samedi 12 mars 2022	8h30 à 11h30
Mardi 22 mars 2022	14h00 à 17h00

- Lieux et horaires de consultation des dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête ont été consultables en mairie de CYSOING, du lundi 07 mars 2022 au mardi 22 mars 2022, aux jours et heures normaux d'ouverture de la mairie.

Jour	Matin	Après-midi
Lundi, Mardi, Vendredi	9h00 / 12h00	14h00 / 17h00
Mercredi	8h30 / 12h00	
Jeudi		14h00 / 18h00
samedi	8h30 / 12h00	

- Dématérialisation de l'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du projet par voie électronique à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2935>

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme, le public pouvait formuler ses observations par voie électronique :

enquete-publique-2935@registre-dematerialise.fr

- Clôture de l'enquête publique :

A la clôture de l'enquête, soit le mardi 22 mars 2022, à 17 h00, le registre d'enquête, ainsi que toutes pièces jointes, ont été clos et signés, par le commissaire enquêteur.

7 - Observations au cours de l'enquête

- observations du public

Lors de l'enquête publique, réalisée du lundi 07 mars au mardi 22 mars 2022, sur le projet de déclassement du Domaine Public de l'impasse sise 396 rue Salvador Allende à Cysoing, le public s'est peu manifesté.

Etat du registre

- Visites sans commentaire..... : 3
- Annotation manuscrite.....: 0
- Courrier: 1
- Note sur dossier dématérialisé. : 1

❖ Visites sans commentaire, le samedi 12 mars 2022

Les visiteurs, tous directement concernés par le projet souhaitaient simplement s'entretenir avec le Commissaire enquêteur :

- Mr et Mme HENRY, demeurant 396 A rue Salvador Allende
- Madame DEPELCHIN, demeurant 396 B rue Salvador Allende
- Monsieur FAREZ, demeurant 388 rue Salvador Allende

❖ Annotations manuscrites

Aucune annotation durant la période d'enquête

❖ Courrier adressé au Commissaire enquêteur

Le courrier du 20 mars 2022, adressé au Commissaire enquêteur, reçu en Mairie de CYSOING le 21 mars 2022, a pour origine un **collectif** composé de :

- Quatre riverains directement intéressés par l'opération de déclassement :
Madame HENRY et Monsieur POLEZ-HENRY – 396A rue Salvador Allende
Madame et Monsieur DEPELCHIN – 396 B rue Salvador Allende
Madame et Monsieur FAREZ – 388 rue Salvador Allende
Madame CRETON – 382 rue Salvador Allende

- Un riverain indirect :
Madame et Monsieur PAIS – 404 rue Salvador Allende

❖ Question adressée via le dossier dématérialisé

Une seule observation déposée le samedi 19 mars 2022 par :
Monsieur Olivier RAVAUT – 370 rue Salvador Allende
A noter que Monsieur RAVAUT est riverain indirect

8 – Questionnements et réponses du pétitionnaire

– Procès verbal et mémoire

Conformément aux règles pour les enquêtes publiques, ce procès verbal notifiant le déroulement de l'enquête et les remarques formulées a été remis et commenté à Madame Yannick DERDA, Responsable Urbanisme de la commune de CYSOING, le samedi 26 mars 2022, donc dans le délai réglementaire de huit jours, à partir de la date de clôture de l'enquête.

 Voir ce procès verbal en annexe.

Monsieur Benjamin DUMORTIER, Maire de la commune de CYSOING, dispose d'un délai de 15 jours pour me répondre, soit au plus tard, le 10 avril 2022
Monsieur Benjamin DUMORTIER m'a fait parvenir son mémoire en réponse, le mardi 29 mars 2022

 Voir ce mémoire en annexe.

– Réponses aux questions posées par le public

Question 1 : Monsieur Olivier RAVAUT, par voie dématérialisée

Monsieur RAVAUT est propriétaire d'une parcelle jouxtant les limites séparatives de l'impasse concernée par l'enquête.

Il dispose, actuellement d'un accès sur ladite impasse et souhaite connaître les modalités de maintien de son droit d'usage si le déclassement du domaine public vers le domaine privé est acté ?

Réponse de la Commune de Cysoing:

L'ensemble sera transféré aux colotis, il conviendra de se rapprocher de ces derniers pour faire valoir un droit d'usage consenti, voire une servitude de passage qui serait à établir.



Question 2 : Le collectif, par courrier

Quels seront les coûts et les obligations laissés à la charge des quatre copropriétaires concernés ?

Réponse de la Commune de Cysoing:

L'ensemble des coûts générés par l'opération de déclassement, y compris ceux de l'enquête publique, (affichage, publicités, commissaire enquêteur, dossier)



👉 Question 3 : Le collectif, par courrier

Si la Mairie nous cède l'impasse pour 1 € symbolique, comme mentionné par Monsieur le Maire, quelles seraient les conséquences financières et les obligations et responsabilités légales nous incombant ?

👉 Réponse de la Commune de Cysoing:

La voirie deviendrait privée, de ce fait l'ensemble des obligations et responsabilités seraient transféré aux copropriétaires.



👉 Question 4 : Le collectif, par courrier

*Quels sont les frais d'acquisition et cession à prendre en compte (frais de Notaire, frais d'enquête, frais de bornage ou autres) ?
Serait-il possible de disposer d'un récapitulatif de l'ensemble des charges de cession nous incombant ?*

👉 Réponse de la Commune de Cysoing:

L'ensemble des coûts y compris ceux de l'enquête publique, (affichage, publicités, commissaire enquêteur, dossier).



👉 Question 5 : Le collectif, par courrier

Quels sont les droits de la copropriété vis-à-vis de constructions mitoyennes, par exemple, hauteur des murs ?

👉 Réponse de la Commune de Cysoing:

Les droits et obligations restent ceux du PLU de la commune.



👉 Question 6 : Le collectif, par courrier

Cette privatisation impactera-t-elle le P.L.U. actuellement en vigueur pour les habitations de l'impasse ?

👉 Réponse de la Commune de Cysoing:

Le PLU actuel reste applicable.



👉 Question 7 : Le collectif, par courrier

Concernant les installations électriques, les canalisations gaz, les égouts, les câblages Télécom, vous nous avez assuré que cela restait à la charge des « opérateurs ».

Pouvez-vous confirmer ?

👉 Réponse de la Commune de Cysoing:

La mise en place des servitudes sera à prévoir dans l'acte notarié.



👉 Question 8 : Le collectif, par courrier

Précisément concernant les égouts, comment cela se passera-t-il s'ils sont bouchés ?

✍ Réponse de la Commune de Cysoing:

Il appartiendra aux copropriétaires d'en informer les services compétents.



👉 Question 9 : Le collectif, par courrier

Est-il possible de laisser les 5 premiers mètres de l'impasse en usage public afin de laisser la possibilité aux véhicules de manœuvrer ou faire demi-tour ?

✍ Réponse de la Commune de Cysoing:

Non, l'enquête publique concerne l'intégralité de la voirie.



👉 Question 10 : Le collectif, par courrier

Quels seront les changements au niveau des impôts fonciers et des frais de gestion ?

✍ Réponse de la Commune de Cysoing:

Le foncier sera transféré dans la propriété des colotis de ce fait, il y aura une imposition au titre des taxes foncières.



👉 Question 11 : Le collectif, par courrier

Quelles sont les possibilités autorisées par la Mairie pour fermer l'impasse (du type barrière ou portail) ?

Existe-t-il des contraintes liées au P.L.U. ?

Faut-il en faire la demande sous forme de permis de construire ?

✍ Réponse de la Commune de Cysoing:

Voir le règlement du PLU pour pose d'un portail.



👉 Question 12 : Le collectif, par courrier

Lorsque l'impasse sera privatisée, quel sera son statut juridique ?

✍ Réponse de la Commune de Cysoing:

Statut privé.

9 - Constat.

La première constatation est que les différentes étapes devant permettre le déclassement de l'impasse sise au 396 rue Salvador Allende ont été respectées.

On notera que les quatre riverains de l'impasse sont certainement intéressés par le déclassement et l'acquisition de cette parcelle, mais avec, toutefois, une prise de conscience que le titre de propriété n'est pas réduit au seul Euro symbolique.

Les frais relatifs aux actes notariés et les frais d'enquête représentent un coût à partager. La responsabilité des nouveaux copropriétaires sera engagée dans le respect du P.L.U., ainsi que pour les servitudes foncières et tréfoncières.

Enfin, l'unique propriétaire jouxtant l'impasse revendique un droit de passage ; il convient de considérer les formes d'attribution de ce droit, à savoir servitude ou tolérance et décider des suites envisageables

Lys lez Lannoy, le 10 avril 2022
Le commissaire enquêteur
Georges ROOS

