

Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat

Mission Domanialité Publique

**Prescriptions foncières applicables aux parcelles
pour lesquelles une incorporation au domaine public est sollicitée**

**Annexe N°3 à la convention conclue en application des dispositions
de l'article R442-8 du Code de l'Urbanisme**

Dernière mise à jour : 17/11/2014

Les aménageurs et constructeurs peuvent proposer que certains espaces ouverts au public soient versés dans le domaine public (DP) des collectivités compétentes en fin d'opération. Pour autant, tous les espaces n'ont, de part leur nature, pas vocation à intégrer le DP. Le cas échéant, lorsqu'une emprise est pressentie intégrer le domaine public en fin d'opération, il convient d'anticiper ce projet, outre sur le plan technique¹ mais également sur le plan foncier.

I Domanialités privées et publiques : principes posés

1.1 Emprises à conserver dans le domaine privé :

Certaines emprises n'ont, de part leur fonction, pas vocation à entrer dans le domaine public.

Il s'agit, de part leur nature ou leurs destinations et usages, principalement des emprises suivantes :

- les micro-impasses et impasses ayant pour seule fonction la desserte de petits ilots bâtis
- les noues collectant les eaux pluviales de toiture (eaux dites « privatives »)
- les espaces verts enclavés dans les ilots bâtis (à jouissance privative)
- les parcs de stationnement à usage privatif (places rattachées aux logements/bâti créé)

1.2 Emprises susceptibles d'être intégrées au domaine public :

- voiries et places s'inscrivant en cohérence avec le réseau viaire public existant et leurs accessoires (places de retournement, talus, trottoirs...)
- noues, bassins et autres ouvrages d'assainissement alternatif assurant la collecte des eaux pluviales de voirie
- cours urbaines, pistes cyclables, places publiques destinées à la circulation douce, voies douces et autres espaces destinés à tout mode de circulation urbaine
- espaces verts, squares et jardins publics (de compétence communale ; pour les Communes)

¹ en ce sens les référentiels qualité mis à votre disposition et tests /contrôles et suivi préconisés ou DOE attendus
DUAH-Mission Domanialité Publique
Convention VRD – Annexe 3 – Prescriptions foncières
Maj : 17/11/2014

Les espaces susceptibles de classement seront identifiés par la collectivité avec les constructeurs et aménageurs au vu d'un plan de composition du projet à l'issue d'une réunion de concertation/validation avec les services gestionnaires de la/des collectivité(s) concerné(es).

II Délimitation et arpentage des emprises

Lorsque certains espaces sont destinés à intégrer le domaine public (DP), leur délimitation et situation juridique et foncière doit être conforme à celle attendue pour des parcelles domaniales. La délimitation foncière des emprises à classer doit être conforme aux aménagements réalisés et englober tous les accessoires.

2.1 Typologie des parcelles intégrables au DP : les principes

Sont seules intégrables au DP de la collectivité, en application de la convention, des parcelles cadastrales distinctes du domaine privé périphérique dument abornées en application des instructions cadastrales et remplissant les conditions suivantes :

- les parcelles ne sont pas démembrées (pas de mise en copropriété, pas droits de superficie, usufruit,...) ;
- les parcelles cadastrales ne sont grevées d'aucune servitude, charge, hypothèque ou mention.

A titre exceptionnel et dérogatoire et sur accord exprès écrit de la collectivité, certaines parcelles démembrées (droits de superficie) peuvent être classées lorsque les emprises en cause constituent des accessoires de voirie (pas de bande de roulement) tels des fossés, noues... et que les impératifs du projet imposent la mise en place de droits de superficie (tissu urbain très dense, ensembles immobiliers complexes...).

Relativement aux parcelles grevées, elles peuvent être classées si le demandeur désigne dès signature de la convention un notaire en charge des actes de cession à la/aux collectivités des emprises pressenties devant intégrer le domaine public et s'engage à supporter l'ensemble des frais d'actes notariés et des frais de radiation (mentions hypothécaires, charges...).

Aussi, et afin d'éviter les frais, il est souhaitable de veiller à ce que les garanties hypothécaires ne couvrent pas les parcelles destinées à être aménagées en espaces ouverts au public et susceptibles de faire l'objet d'une demande de classement.

2.2 Méthodologie et mise en œuvre : l'arpentage doit être conforme aux aménagements réalisés

Principes : la limite parcellaire doit épouser l'aménagement en place.

Les bordurettes de délimitation sont rattachées au domaine privé riverain des voies

Exceptions : cas d'un parcellaire non conforme aux aménagements

Lorsque le mur d'un riverain empiète sur la parcelle destinée à être classée au domaine public :

Si l'empiètement ne permet plus de disposer d'une voie ou accessoire de voirie aux normes (largeur requise pour la circulation des personnes à mobilité réduite, cf. figure 1), sur demande et avis des services le classement n'est pas envisageable avant déplacement du mur ou reprise des aménagements (mise aux normes).

Dans les autres cas (cf. figure 2), suivant avis des services, un nouveau arpentage et traitement foncier seront à mettre en place.

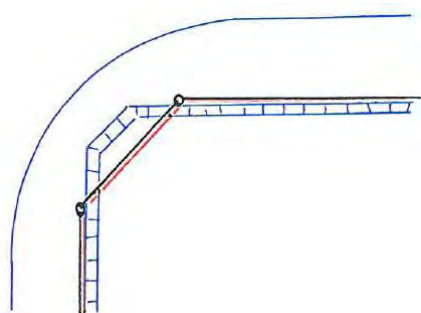


Figure 1

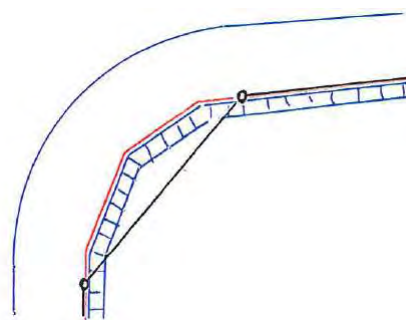


Figure 2

Exemples:

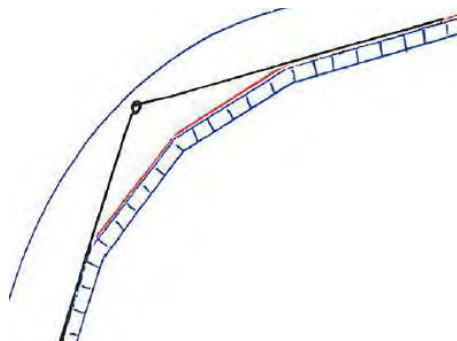
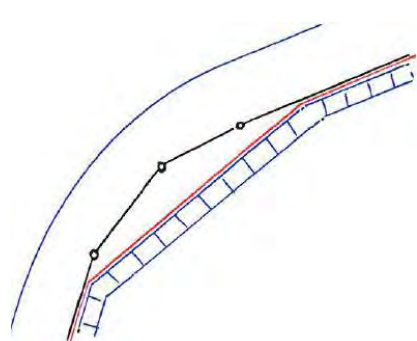
Démarche : sur accord du service gestionnaire (aménagement restant aux normes)

⇔ Arpentage du dépassement

⇔ Cession de l'emprise délimitée par le mur par l'aménageur au riverain

⇔ Cession de l'emprise hors mur à l'EMS

Lorsque l'aménagement va au-delà de la limite parcellaire:



Dans ces cas, afin d'éviter une reprise des aménagements, les aménagements serviront à définir la limite DP/D privé. Cela suppose toutefois une régularisation foncière en amont.

Démarche :

⇔ Arpentage de l'emprise aménagée

⇔ Cession de l'emprise du riverain à la collectivité moyennant un euro symbolique (l'accord de cession est exigé en amont de la délibération de classement) ou sa cession en amont à l'aménageur.

2.3 Mise à disposition de données géographiques/échange de fichiers Autocad

Afin de permettre à la collectivité de prendre connaissance du projet de l'aménageur et d'assurer un suivi foncier des projets, l'EMS mettra gratuitement à leur disposition un fond dwg EMS géoréférencé ; ce fond servira de support d'échange de données géographiques.

Les aménageurs renverront ce fond dument complété sous forme de calques distincts selon les dispositions suivantes (périmètres/contours):

Données foncières :

- le périmètre de l'opération (selon PA/PC déposé) ;
- l'allotissement projeté ;
- le bâti projeté (si connu) ;

Données du projet : aménagement d'espaces ouverts et/ou à vocation publique :

- espaces verts/squares et parcs à vocation publique ;
- noues, fossés drainants, bassins de rétention et autres ouvrages d'assainissement collectif des eaux pluviales ;
- parcs de stationnement
- places à vocation publique ;
- voiries à vocation privée ;
- voiries carrossables à vocation publique ;
- voiries douces à vocation publique

Données spécifiques aux ZAC (périmètres des emprises projets) :

- stades, équipements sportifs ...;
- équipements culturels ;
- écoles, crèches ;
- autres équipements/bâtiments à publics projetés

III Composition des dossiers fonciers

Afin de permettre à la collectivité de préparer les actes administratifs nécessaires, un dossier juridique/notarial composé des pièces suivantes devra être produit.

3.1 Justification de la propriété des parcelles

- fournir l'acte d'acquisition des parcelles

3.2 Justification de la qualité de propriétaire/demandeur/représentant à l'acte

- fournir l'identité du signataire : nom, prénom, date et lieu de naissance
- lorsque le propriétaire est une personne privée, fournir la profession, la domiciliation, et en cas de mariage fournir les dates et lieu du mariage ainsi que la copie du dernier contrat de mariage s'il en a été signé un
- lorsque le propriétaire est une personne morale, fournir la domiciliation professionnelle du signataire ainsi que son titre
- justifier la capacité du signataire à céder les parcelles : statuts (à jour), procès-verbal d'assemblée générale, délégation de pouvoirs, procuration ...
- le cas échéant fournir un extrait K-bis de moins de 3 mois :
 - ✓ de la société propriétaire des parcelles cédées
 - ✓ de toutes les sociétés citées dans la clause relative à l'identité du vendeur et à sa représentation

3.3 Cas supposant l'intervention d'un notaire

- Au regard de la situation des parcelles : une ou plusieurs parcelles à verser au domaine public sont hypothéquées ou grevées de charges ou servitudes qui ne peuvent pas être maintenues lors du classement des parcelles dans le domaine public et ne peuvent être facilement radiées par le biais d'un certificat de non dommageabilité ou par l'intervention des bénéficiaires à un acte administratif de cession
- Au regard de la situation du propriétaire /intervenant à l'acte :
 - ✓ un propriétaire des parcelles à intégrer au domaine public bénéficie d'une mesure de protection (curatelle/tutelle...) ou est en redressement ou liquidation judiciaire et la signature d'un acte de cession en la forme administrative en est particulièrement compliquée
 - ✓ en cas de propriétaires nombreux (grand nombre d'indivisaires ...)
 - ✓ lorsque le propriétaire inscrit au Livre Foncier est décédé (succession non réglée ...)
 - ✓ lorsque le propriétaire inscrit au Livre Foncier n'existe plus (société liquidée et anciens associés introuvables ...)

- ✓ lorsque le propriétaire inscrit au Livre Foncier est géographiquement éloigné (réside à l'étranger...)

Attendus/alertes :

L'aménageur/constructeur est invité à veiller à suivre la situation de son foncier :

- ✓ veiller à être propriétaire de toutes les emprises pour lesquelles un classement est sollicité
- ✓ veiller à la précision de la délimitation et des arpentages
- ✓ ne pas laisser les parcelles destinées à intégrer le domaine public être démembrées ou grevées d'hypothèques par exemple en sollicitant le cantonnement des charges en amont de toute procédure d'intégration
- ✓ interpellier son notaire sur toute situation de servitude en place ou projetée et ses éventuelles incidences

Contacts pour ces questions foncières et la composition des dossiers :

Pour les questions de délimitations/arpentage :

Pierre KRIEGER : tel : 03 68 98 63 09
mail : pierre.krieger@strasbourg.eu

Pour les questions juridiques et/ou notariales :

Hélène SCHEVIN : tel : 03 68 98 50 00 poste 80406
helene.schevin@strasbourg.eu

Lucie KLEIN : tel : 03 68 98 50 00 poste 80407
lucie.klein@strasbourg.eu