

LES VOIES DE LOTISSEMENT

TYPES DE VOIRIES		RÉFÉRENCES JURIDIQUES
<p>Publiques</p>	<p>La commune divise puis viabilise une ou plusieurs unités foncières. La commune peut bénéficier du savoir-faire d'un promoteur ou d'un aménageur-lotisseur pour mener à terme cette opération, toutefois, elle en garde la maîtrise d'ouvrage. Une fois le lotissement communal achevé, les équipements, les réseaux et la voirie restent la propriété de la commune, qui en assure la gestion.</p>	
<p>Privés</p>	<p>La décision d'une commune d'acquiescer des voies ouvertes à la circulation du public d'un lotissement privé en incorporant leur assise dans le domaine public communal revêt un caractère facultatif.</p> <p>➤ Convention de transfert :</p> <p>Il s'agit d'un accord amiable entre l'aménageur et la commune passé au moment de l'instruction du permis d'aménager. Le transfert intervient une fois les travaux achevés. Dans cette hypothèse, il ne sera pas nécessaire de constituer une association syndicale. (R442-8 CU).</p> <p>➤ Création d'une association syndicale :</p> <p>Par définition, l'association syndicale libre est un groupement de propriétaires fonciers. Elle œuvre pour l'intérêt des fonds groupés.</p> <p>L'association syndicale libre naît du consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.</p> <p>Si les voies du lotissement ne sont pas cédées à la commune alors la formation de cette association syndicale est obligatoire. Le dossier de demande d'aménagement doit ainsi faire mention d'une convention qui donnera naissance à cette association syndicale.</p> <p>Rétrocession par l'association syndicale libre : Dans le cas où une association syndicale possédait la voirie du lotissement, il est possible que cette association syndicale veuille céder la voirie à la commune. Dans le cadre d'un accord amiable. Une fois les biens acquis ceux-ci seront intégrés dans le</p>	<p>R442-8 Code de l'urbanisme</p> <p>Régie par l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.</p>

LES VOIES DE LOTISSEMENT

	<p>domaine privé de la commune. Celle-ci pourra procéder au classement de ces voies afin de les faire entrer dans son domaine public.</p> <p style="text-align: center;">➤ La procédure de transfert d'office :</p> <p>La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut être transférée dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées dans les conditions fixées à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme.»</p> <p>Il résulte de ces dispositions que pour faire l'objet d'un transfert d'office dans le domaine public d'une commune, une voie privée doit réunir les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ être ouverte à la circulation publique ✓ être située dans un ensemble d'habitations. 	<p>R442-7 code de l'urbanisme.</p> <p>L162-5 code de la voirie routière.</p> <p>L. 318-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>L. 162-5 du code de la voirie routière.</p>
--	--	--