

Notice explicative

La présente enquête publique a pour objet le classement d'office dans le domaine public routier de Bordeaux Métropole des voies privées cadastrées section AL numéros 166, 167, 178 et 179, constituant les rue de la Roseraie, rue Suzanne Lacore, rue Pierre de Coubertin, place Descombes, place Kleinostheim, rue Jean Guillaume, partie de l'avenue Lucien Victor Meunier et de la rue de Rome à Bassens, ainsi que l'approbation du plan d'alignement correspondant aux emprises à classer.

La présente notice a vocation à exposer le contexte réglementaire et à décrire le projet envisagé.

1. Procédure et règlementation

Le classement d'office est une procédure prévue aux articles L.318-3, R.318-7 et R.318-10 du code de l'urbanisme. Elle permet à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent de se voir transférer d'office et sans indemnité les voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales.

Ce transfert ne peut avoir lieu qu'après une enquête publique réalisée conformément aux dispositions des articles L.134-1 et suivants et R.134-3 et suivants du code des relations entre le public et l'administration (CRPA), et aux dispositions des articles L.141-3, R.141-4, R.141-5 et R.141-7 à R.141-9 du code de la voirie routière.

L'enquête publique est menée par un commissaire enquêteur indépendant, et a pour objet d'assurer l'information et la participation du public lors de l'élaboration de la décision de classement d'office. Elle permet de vérifier que le projet de classement n'appelle pas d'objection de la part de la population et notamment des riverains des voies concernées.

Précision est ici faite que les propriétaires identifiés des voies ont été informés individuellement de la tenue de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, et après dépôt du rapport du commissaire enquêteur, l'autorité administrative compétente prend une décision portant transfert de propriété. Cette décision entérine le classement dans le domaine public et éteint par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les voies transférées. Cette décision comporte également approbation d'un plan d'alignement.

2. Présentation du projet – Objet de l'enquête

La commune de Bassens a sollicité Bordeaux Métropole afin de régulariser une rétrocession des voies desservant le quartier de La Roseraie, initiée dans les années 1990.

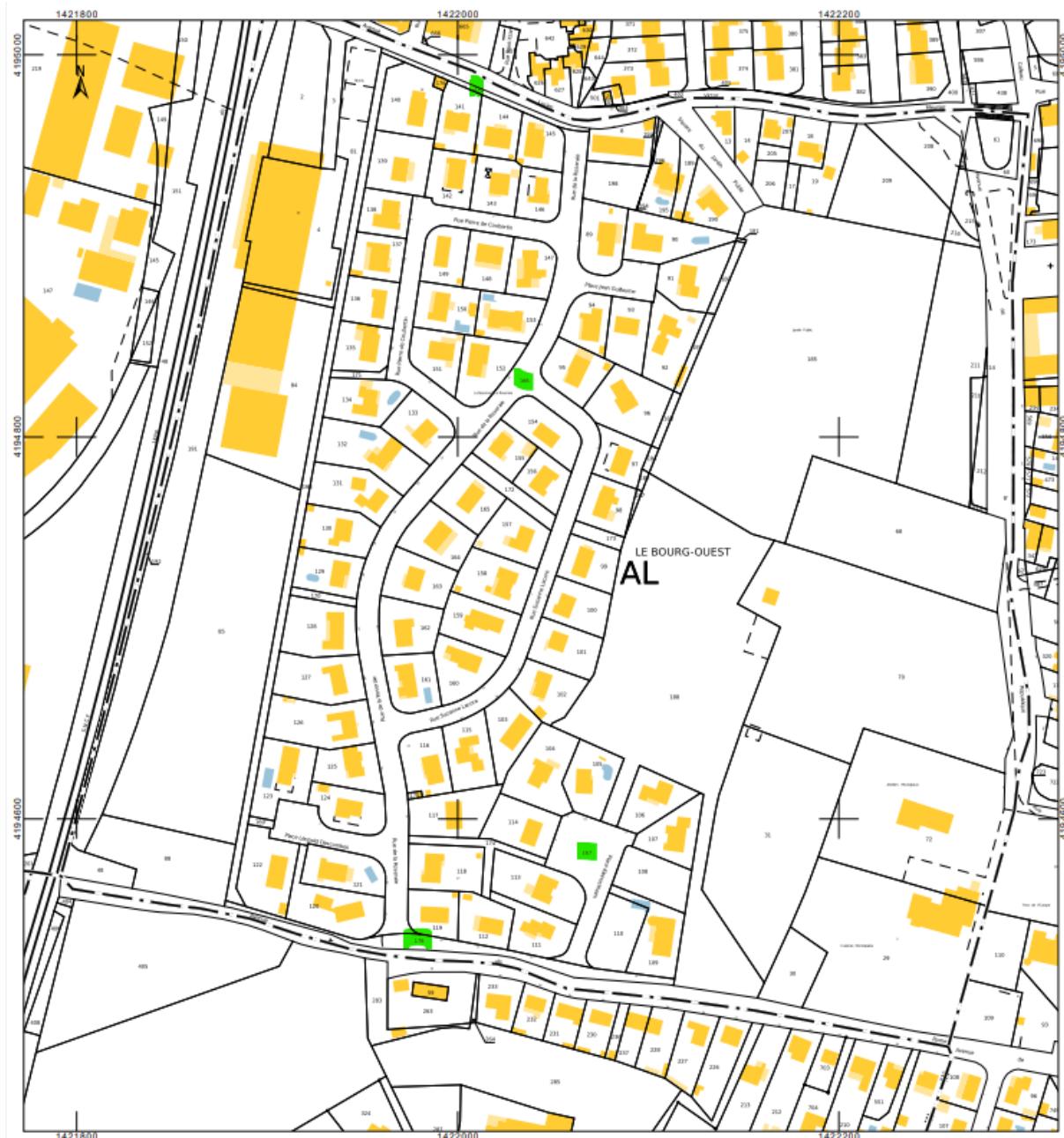
Les emprises considérées sont constituées de voies ouvertes à la circulation publique cadastrées section AL numéros 166, 167, 178 et 179.



Plan de situation éloigné



Plan de situation rapproché



Plan cadastral des emprises concernées

En effet, il résulte d'un courrier en date du 25 août 1992 émanant de la Communauté Urbaine de Bordeaux adressé à Monsieur Daniel Gillet, habitant du lotissement de la Roseraie, que le réseau des voies du lotissement La Roseraie fait partie du domaine communautaire.

Cependant le transfert de propriété au profit de la collectivité n'est pas intervenu. En conséquence, ces voies ne dépendent pas du domaine public routier de la Métropole.

A ce jour, ces voies appartiennent au cadastre et au Fichier immobilier à la société dénommée SNC JEAN DUCOURAU ET CIE, laquelle a été dissoute et liquidée au cours de l'année 1993. Il s'agit donc de procéder au classement d'office de voies ouvertes à la circulation publique du lotissement composé de près de 80 logements individuels.

Enquête préalable au classement d'office de voies avec approbation du plan d'alignement
rue de la Roseraie, rue Suzanne Lacore, rue Pierre de Coubertin, place Descombes, place Kleinostheim,
rue Jean Guillaume, partie de l'avenue Lucien Victor Meunier et de la rue de Rome à Bassens
Notice explicative

Pour information, il est ici précisé que les ouvrages d'assainissement du lotissement « La Roseraie » situés sous les parcelles cadastrées section AL numéros 166 et 167 et correspondant aux rue de la Roseraie, rue Suzanne Lacore, rue Pierre de Coubertin, place Descombes, place Kleinostheim, rue Jean Guillaume, ont été incorporés au réseau public de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole depuis, aux termes d'un arrêté n°87/224 pris par le Président de la Communauté Urbaine le 16 mars 1987.



Le Président de la Communauté Urbaine,
Vu le Code des Communes,
Vu l'Ordonnance n° 58.L004 du 23 octobre 1958,
Vu le Contrat approuvé par M. le Préfet de la GIRONDE, le
22 décembre 1969, aux termes duquel la Communauté a confié à la Lyonnaise des Eaux
la gestion de son Service d'Assainissement,
Vu les avenants au Contrat signés les 28 janvier 1983 et
20 mai 1985,
Vu la délibération n° 70/250 du Conseil de la Communauté
Urbaine de BORDEAUX en date du 24 avril 1970, approuvée par M. le Préfet de
la GIRONDE le 28 décembre 1970, fixant les conditions de prise en charge des
ouvrages d'assainissement des lotissements, cités et résidences,
Vu l'arrêté n° 79/440 de M. le Président de la Communauté
Urbaine en date du 12 juin 1979, approuvé par M. le Préfet de la GIRONDE, le
11 juillet 1979, abrogeant l'arrêté du 24 avril 1970, pris en application de
la délibération du 24 avril 1970,
Vu le permis de lotir n° 78/55 du 18 Décembre 1978 délivré à
M. Jean DUCOURNEAU pour la construction du lotissement "La Roseraie" à BASSENS (77 lots),
Vu la demande de prise en charge des réseaux formulée auprès
de M. le Président de la Communauté par le représentant de cet ensemble,

Attendu qu'à l'issue du contrôle effectué par la Société
Gestionnaire, lesdits réseaux se sont révélés conformes aux prescriptions de
l'arrêté susvisé,

A R R E T E

ARTICLE PREMIER

Les réseaux d'assainissement du lotissement "La Roseraie" à BASSENS,
figurés sur le plan annexé au présent arrêté sont incorporés au réseau public de la
Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ARTICLE 2

A compter de la date du présent arrêté, l'entretien de ces réseaux
sera assuré par la Lyonnaise des Eaux agissant en sa qualité de Gestionnaire.

- 2 -

ARTICLE 3

Du fait de l'intégration du réseau dans le domaine public, le Gestionnaire disposera, en permanence, du libre accès aux canalisations et ouvrages implantés sous les voies, et, éventuellement, en propriété privée et sous les espaces verts, étant précisé, pour ce qui concerne ces derniers, que chaque fois qu'une intervention du service nécessitera leur dégradation, la remise en état n'incombera pas audit service public.

Il pourra procéder à toute intervention sur ce réseau : opérations d'entretien, branchements, extensions, etc...

ARTICLE 4

M. le Secrétaire Général de la Communauté Urbaine de BORDEAUX est chargé de l'application du présent arrêté. Il en assurera notamment une expédition :

- à M. le Maire de BASSENS
- au représentant de ces ensembles d'habitations
- à M. le Directeur de la Lyonnaise des Eaux, Gestionnaire des Services d'Assainissement et d'Eau.

FAIT et ARRETE, à BORDEAUX, au Siège de la Communauté Urbaine, le
16 Mars 1987

LE PRESIDENT,

Marie-Jeanne

M. JACQUES CHABAN DELMAS
Député de la Gironde

Par ailleurs, aux termes d'un arrêté préfectoral de la Gironde en date du 18 décembre 1978, il a notamment été prévu à l'article 8 que le réseau de voirie intérieur au lotissement tel que prévu au programme d'aménagement et aux plans approuvés, pourra être incorporé au domaine communautaire, sauf les voies se terminant en impasse, lesquelles resteront privées et seront raccordées au chemin de Romevie et à la voie principale au moyen de dépressions charretières.



Bordeaux le 22 3 3 4 5



- A R R E T E - BORDEAUX T.E. -

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE, PREFET DE LA GIRONDE,
COMMANDEUR DE LA LEGION D'HONNEUR,

VU le code de l'urbanisme et notamment son livre III,

VU la demande présentée par M. Jean DUCOURNAU en date du
4 septembre 1978 ensemble, le dossier qui l'accompagne et
notamment le plan de composition,

VU l'avis favorable de M. le Maire de BASSENS en date du
8 décembre 1978,

VU l'avis favorable de M. le Président de la Communauté
Urbaine de Bordeaux en date du 5 décembre 1978,

VU l'avis favorable de M. L'architecte des Bâtiments de
France (direction de l'Architecture du Ministère de la culture
et de l'Environnement - Agence de Bordeaux) en date du 13
décembre 1978,

- A R R E T E -

Article premier : M. Jean DUCOURNAU, Agent Immobilier,
demeurant 2 rue Voltaire 33110 LE BOUSCAT, EST AUTORISE à lotir
un terrain de 96 848 m² (propriété provenant des consorts THIBEAU-
CASSAGNE et de la Société NOBEL-BOZEL) sis sur le territoire de
la commune de BASSENS, à l'adresse ci-après : Lieu dit "Quartier
Bourg -Ouest" (avenue Lucien Victor Meunier et chemin de Romevie),
tel qu'il est délimité par un liseré de couleur orange sur le
plan joint en annexe du présent arrêté, (lotissement LA ROSERAIE)

Article 2 : La division en lots et l'édification des
constructions devront se conformer aux règles définies par le
présent arrêté et les pièces y annexées.
Le nombre maximum de lots autorisé est de 77. La surface hors
œuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement
est de 48 424 m².

Article 3 : Les travaux dont le programme est défini dans
l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés avant
le 18 juin 1980 (délai 18 mois) et achevés en ce qui concerne
la première tranche avant le 18 décembre 1981, en ce qui concerne
la dernière tranche avant le 18 décembre 1984.
A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 4 : La vente des lots ne sera autorisée qu'après
réalisation complète des travaux prévus au programme d'aménagement
et leur récolelement par les services compétents.

Article 5 : Une attestation de conformité des travaux
au programme d'aménagement devra être fournie lors du récolelement
par le Maître d'œuvre responsable de l'ensemble de l'opération.

2.../...

Enquête préalable au classement d'office de voies avec approbation du plan d'alignement
rue de la Roseraie, rue Suzanne Lacore, rue Pierre de Coubertin, place Descombes, place Kleinostheim,
rue Jean Guillaume, partie de l'avenue Lucien Victor Meunier et de la rue de Rome à Bassens
Notice explicative

223346

Article 6 : Le lotisseur contribuera à la réalisation des équipements publics sous la forme définie au présent arrêté et aux annexes jointes.

Article 7 : A première réquisition, le pétitionnaire ou ses ayants cause seront tenus de céder gratuitement à la Communauté Urbaine de bordeaux, le terrain nécessaire à l'élargissement à 12 m d'emprise de l'Avenue Lucien-Victor Meunier, à 16 m d'emprise du chemin de Romevie et à la création d'une voie nouvelle de 12 m d'emprise, ce dans la limite du 1/10ème de la superficie lotie.

Le piquetage de l'alignement (élargissements, voie nouvelle) sera demandé à M. Le Chef de la 1ère circonscription - voirie de la communauté urbaine de Bordeaux, rue de la commanderie des Templiers à AMBARES.

Article 8 : Le réseau de voirie intérieur au lotissement tel que prévu au programme d'aménagement et aux plans approuvés, pourra être incorporé au domaine communautaire, sauf les voies se terminant en impasse, lesquelles resteront privées et seront raccordées au chemin de Romevie et à la voie principale au moyen de dépressions charrières.

Les ouvrages réglementaires, bordures - caniveaux - trottoirs seront réalisés par le lotisseur et à sa charge entière, ce en accord avec les services techniques communautaires.

La structure des chaussées sera du type lourd, les chaussées étant destinées à supporter le passage de tous véhicules notamment de ceux assurant le ramassage des ordures ménagères, approvisionnant les matériaux pour l'édification des constructions etc...

Article 9 : La collecte des ordures ménagères s'effectuera au droit de chaque pavillon. Elle ne sera assurée qu'après réception d'une autorisation de passage déchargeant le service du nettoiement communautaire de la responsabilité des avaries éventuellement causées par la benne à la voirie privée.

Article 10 : En fonction de la date d'achèvement des travaux de l'opération de lotissement en cause, le refoulement des eaux usées vers la rue Félix Caillaud pourrait être évité.

Pour ce faire, le réseau du lotissement devrait être raccordé directement sur le collecteur eaux usées à mettre en place sur la rue Lucien-Victor Meunier, en fonction de la réalisation d'un programme communautaire qui prévoit, pour l'année 1979, la jonction de ce collecteur public eaux usées parallèle à la voie ferrée, en direction d'AMBARES.

Compte tenu de ce qui précède, si le projet conçu par le promoteur devait être modifié, le nouveau mode de raccordement du réseau d'eaux usées et les plans y afférents, devront faire l'objet d'une approbation préfectorale avant tout commencement d'exécution de travaux.

Une redevance de 126 820 F sera perçue au titre de la T.R.E. Toutefois ce montant sera recalculé en fonction du nouveau taux de base au moment de la réalisation des travaux.

.../...

223347

Le lotisseur aura l'obligation de payer globalement cette taxe de raccordement à l'égout suivant les modalités qui lui seront indiquées par les services de la communauté Urbaine de Bordeaux.

En ce qui concerne les eaux pluviales, lesquelles transiteront par un bassin d'étalement agréé par les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux et établi sur une propriété riveraine, l'exutoire sera constitué par le fossé et l'aqueduc S.N.C.F., suivant les accords produits par le pétitionnaire :

- en date du 4 octobre 1978 de la Société LAFON pour l'établissement du bassin d'étalement,
- en date du 18 décembre 1978 de la Société Nationale des Chemins de Fer Français pour l'écoulement des eaux pluviales.

Article 11 : Le transformateur E.D.F. devra être implanté dans l'angle du lot n° 67 et dans tous les cas absolument en dehors du passage piéton.

Article 12 : Le projet tel que présenté a tenu compte de toutes les plantations en place, notamment pour ce qui concerne l'implantation des voies, des réseaux divers et des lots.

Ainsi, il respecte ou crée, les espaces boisés existants ou prévus au Plan d'Occupation des sols de BASSENS prescrit par arrêté préfectoral du 17 avril 1974 suivant les dispositions des documents en date du 7 juillet 1978.

Hormis la coupe nécessaire de taillis et broussailles, il ne pourra être réalisé aucune coupe, ni aucun abattage d'arbres sains existants sans obtention préalable de l'autorisation préfectorale correspondante. Cette clause s'applique aussi bien au pétitionnaire, qu'aux collectivités intéressées et futurs acquéreurs des lots. Elle sera à nouveau insérée dans l'arrêté préfectoral d'autorisation de vente des lots et devra figurer dans les actes de vente.

D'autre part, le pétitionnaire devra remettre gratuitement et à première réquisition, à la commune de BASSENS un terrain de 15 687 m² à titre de réservation pour service public (équipement socio-culturel et parc public) y compris le coefficient d'Occupation des sols y afférent, permettant la construction d'une surface hors œuvre nette maximale de :

$$15\ 687 \times 0,50 = 7\ 843,50 \text{ m}^2$$

Article 13 : Les constructions à édifier dans le lotissement suivant les dispositions du règlement, devront présenter un aspect architectural particulièrement soigné. Elles seront de préférence de type traditionnel de la région, mais l'architecture contemporaine sera également admise.

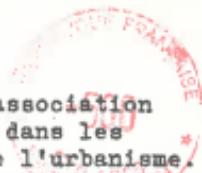
L'opération étant située dans le périmètre de protection de l'église de BASSENS, chaque dossier de permis de construire sera soumis à l'agrément de M. L'Architecte des Bâtiments de France (Ministère de la Culture et de l'Environnement).

A cet effet, il sera vivement conseillé aux candidats constructeurs au moment de la passation des actes de vente, de prendre contact avec le service précité, préalablement à tout dépôt de dossier de demande de permis de construire.

.../...



223348



Article 14 : Le lotisseur devra informer l'association syndicale dont les statuts sont joints à sa demande dans les conditions prévues à l'article R 315-29 b du code de l'urbanisme.

Article 15 : La publication du présent arrêté au bureau des hypothèques sera effectuée directement par le notaire chargé des ventes, dans un délai maximum de trois mois, et justification avec toutes références à cette publication en sera adressée à M. Le Directeur Départemental de l'Equipement cité administrative 33090 BORDEAUX CEDEX B.P. 90.

Les frais de publication sont à la charge du lotisseur.

Article 16 : M. Le Directeur Départemental de l'Equipement est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera adressé à :

- M. LE MAIRE DE BASSENS 33530

- M. Le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux 3ème direction 2ème bureau 20 Cours Pasteur 33 BORDEAUX

- M. Le Chef de la 1ère circonscription de voirie de la C.U.B. Rue de la Commanderie des Templiers 33440 AMBARES

- M. L'ingénieur T.P.E. Subdivisionnaire de l'Equipement à CARBON BLANC garde PO 6 Quai de Queyries 33300 BORDEAUX BASTIDE.

- M. L'ingénieur T.P.E. Secteur Urbain des Permis de construire Cité Administrative.

- M. L'Architecte des Bâtiments de France 27 Rue Esprit des Lois 33000 BORDEAUX

- M. PIVETTA Géomètre expert Place Georges Chaigne 33190 LA REOLE

- Me BUGEAUD Notaire 33290 BLANQUEFORT

- M. Jean DUCOURNAU Agent Immobilier 2 Rue Voltaire 33110 LE BOUSCAT

Bordeaux, le 18 décembre 1978
POUR LE PREFET ET PAR DELEGATION

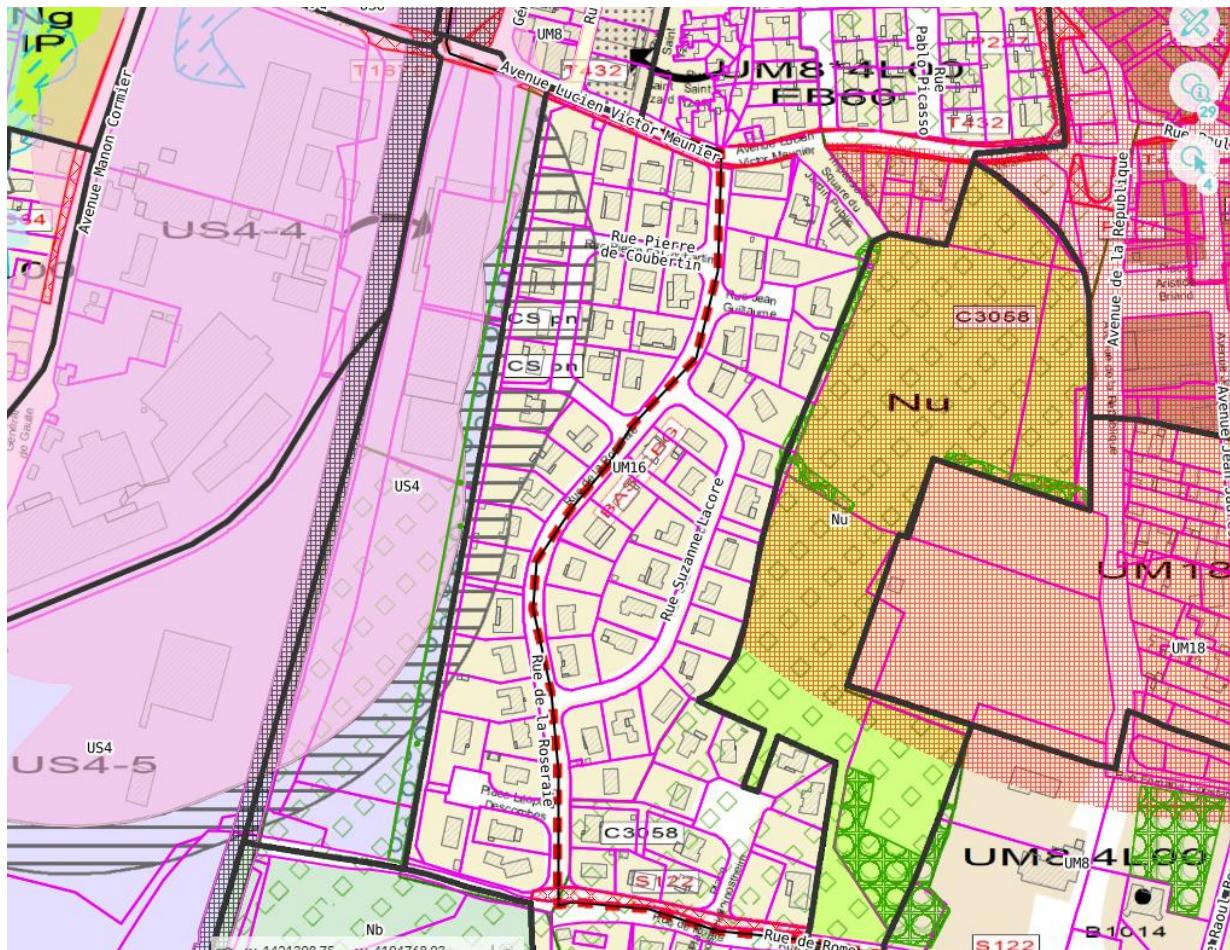
... 2 ème Directeur des T.P.E.
Charge de Mission à l'I.O.C.
Charge du Droit des Sols

R. VEYRIAT

Pour copie conforme
Le Chef de la Section Lotissements

T. OLIVIER

Certaines de ces voies privées sont également concernées par deux emplacements réservés de voirie impactant la rue de Rome (S122) et impactant l'avenue Lucien Victor Meunier (T432), inscrits au plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole.



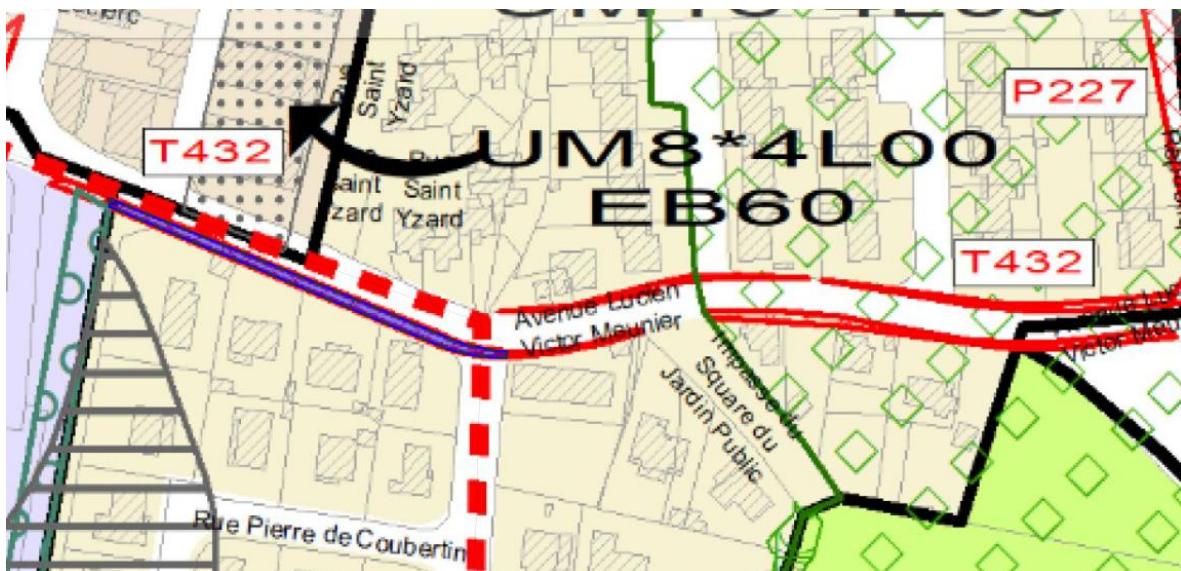
Plan global du PLU

L'emplacement réservé S122 consiste en l'élargissement de la rue de Rome entre la rue de la Roseraie et l'avenue Raoul Bourdieu d'une emprise entre 12 à 16 mètres au bénéfice de Bordeaux Métropole.



Emprise de l'emplacement réservé S122 frappant la rue de Rome

L'emplacement réservé T432 consiste en l'élargissement de l'avenue Victor Meunier entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la République d'une emprise de 12 mètres au bénéfice de Bordeaux Métropole.



Emprise de l'emplacement réservé T 432 frappant l'avenue Victor Meunier

Afin de mener à bien cette procédure, l'organisation d'une enquête publique préalable est nécessaire.

3. Nomenclature des voies et équipements annexes

Le transfert dans le domaine public routier de Bordeaux Métropole porte **sur tout ou partie des voies** suivantes et sur leurs dépendances, le surplus étant déjà classé dans le domaine public métropolitain :

Enquête préalable au classement d'office de voies avec approbation du plan d'alignement
 rue de la Roseraie, rue Suzanne Lacore, rue Pierre de Coubertin, place Descombes, place Kleinostheim,
 rue Jean Guillaume, partie de l'avenue Lucien Victor Meunier et de la rue de Rome à Bassens
 Notice explicative

<i>Nom voie</i>	<i>Tenant</i>	<i>Aboutissant</i>	<i>Longueur de voie en mètre linéaire</i>
Rue de la Roseraie	Avenue Lucien Victor Meunier	Rue de Rome	465 environ
Rue Suzanne Lacore	Rue de la Roseraie	Rue de la Roseraie	252 environ
Rue Pierre de Coubertin	Rue de la Roseraie	Rue de la Roseraie	209 environ
Place Descombes	-	Rue de la Roseraie	64 environ
Place Keinostheim	Rue de Rome	-	147 environ
rue Jean Guillaume	-	Rue de la Roseraie	45 environ
Avenue Lucien Victor Meunier	Rue Goya et avenue du Général Leclerc	Avenue de la République	442 environ
Rue de Rome	Avenue de la République	-	501 environ

4. Caractéristiques techniques de l'état d'entretien des voies

Cf état des lieux ci-annexé.

En tant que de besoin, il est précisé que l'état des lieux ci-annexé vise la parcelle AL 168, laquelle ne fait pas l'objet de la présente procédure de classement d'office.

5. Approbation du plan d'alignement

Comme indiqué précédemment, la décision de classement d'office emportera automatiquement approbation d'un plan d'alignement incluant l'ensemble des emprises transférées et affectées à la circulation publique qui comprend la chaussée et ses accessoires indissociables (*cf. plan d'alignement joint au dossier d'enquête publique*).

Conformément aux articles L.112-1 et suivants du code de la voirie routière, un plan d'alignement a vocation à délimiter l'emprise du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

6. Absence de projet à venir

Aucun projet d'aménagement n'est envisagé dans l'immédiat sur ces parcelles.

Le classement d'office des voies du lotissement la Roseraie dans le domaine public routier métropolitain permettra à Bordeaux Métropole d'accomplir sa mission.

7. Appréciations des dépenses

Néant