Image not found or type unknown

Espaces verts d’un lotissement et cession au profit de la Commune pour construire,

Actualité législative publié le **06/09/2018**, vu **3857 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Est-ce qu’un colloti peut s’opposer à la désaffectation et au déclassement des terrains d’ espaces verts d’un lotissement par la commune pour ensuite vendre ladite parcelle pour un nouveau programme immobilier ?

Il convient de s’intéresser à la problématique du sort des **espaces verts** dans un lotissement lorsque la commune souhaite l’acquérir, procéder à sa désaffectation et son déclassement pour ensuite le revendre à un promoteur,

Dans cette affaire, un coloti avait acquis un bien immobilier dans un lotissement en 2003,

En 2006, son voisin entretient un morceau d’ **espaces verts** contigu, y plante des arbustes et finalement clôture ladite parcelle d’espace,

Informé de la situation le maire de la Commune intervient et obtient du voisin en question le retrait de la clôture,

Cependant, ces **espaces verts** contigu intéresse finalement la Commune qui envisage la vente des espaces vers du lotissement,

En 2012, est affiché sur la parcelle en question un panneau de "déclaration préalable de division avant de construire".

Préalablement à cela, la Commune a pris soin de déclarer privé ladite parcelle pour accomplir cette formalité,

S’en suit en 2013 une enquête publique pour déclasser les **espaces verts**,

Mais un avis négatif est rendu par le commissaire enquêteur,

L’affaire ne s’arrête pas là,

En 2014, une nouvelle enquête publique est lancée concernant la modification du PLU,

La question de la vente desdits **espaces verts** revient à l’ordre du jour, et le commissaire enquêteur préconise alors la désaffectation et le déclassement des terrains d’ **espaces verts** avant toute vente.

Or, il convient de rappeler que les **espaces verts** doivent rester des lieux de promenade et de passage,

La question qui se pose est de savoir si un colloti peut s’opposer à la désaffectation et le déclassement des terrains d’**espaces verts** par la commune pour ensuite vendre ladite parcelle pour un nouveau programme immobilier ?

Pour répondre à cette question, il convient de revenir sur la notion d’ **espaces verts**,

La notion d’ **espaces verts** est apparue à la suite de la forte croissance de l’urbanisation.

Ainsi il est apparu comme plus que nécessaire de disposer d’espaces libres de constructions.

On peut définir, en urbanisme, les **espaces verts** comme tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements).

Un espace aménagé en parking ne peut donc pas être considéré comme un espace vert.

Même après une rétrocession, une commune ne peut vendre des **espaces verts** de lotissements.

Ces espaces bien qu’intégrés dans le patrimoine d'une commune suite à la demande du lotisseur ou de l'ASL, appartiennent au domaine public communal, qui est imprescriptible et inaliénable.

Seuls les biens appartenant à son domaine privé, ce que ne sont pas les **espaces verts** de lotissements, peuvent être cédé, vendus.

Dans l’hypothèse où la commune souhaiterait vendre ces espaces verts, elle devra entamer une procédure de désaffectation et de déclassement qui nécessite l'accord de l'unanimité des colotis.

Ce sont en effet des **espaces verts** de lotissements qui ont été cédés à la commune (à titre gratuit ou à l'euro symbolique) et non des terrains libres de droits.

La procédure d'expropriation permet ainsi à une commune d'éteindre les droits dont disposent toujours les colotis sur leurs espaces verts.

La procédure de désaffectation est la suivante:

- délibération du Conseil Municipal décidant la désaffectation,

- purge du délai de deux mois de recours,

- Les services municipaux vont ensuite cesser d'entretenir le terrain concerné,

- S’en suivra la pose de rubalise et le constat d’un policier municipal de la désaffectation actant que les espaces verts ne sont plus utilisés. En effet, au préalable à toute désaffectation, l’administration doit vérifier que ce bien n’est plus affecté à un service public ni à l’usage direct du public.

- Il y aura ensuite une nouvelle délibération en Conseil municipal actant la désaffectation et prononçant le déclassement du domaine public. Là encore, il faudra attendre la purge de deux mois de recours des administrés et du contrôle de légalité. Les administrés s’opposant à ce projet devront former un recours gracieux à l’encontre de la décision du Conseil Municipal.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Ensuite seulement une division parcellaire sera effectuée par géomètre sur la base de l'emprise déclassée.

Le seul moyen de contourner la nécessaire unanimité des colotis pour la désaffectation serait d'entamer une procédure d'expropriation qui elle aussi est très encadré et doit répondre à une exigence de nécessité pour l'intérêt général.

Dans cette affaire, les espaces verts semblent bel et bien utilisés par le public et semblent régulièrement entretenus,

Dès lors, il est difficilement envisageable en l'état de justifier de la désaffectation des espaces verts concernés,

Si la commune continuait malgré tout dans cet voie, il conviendra d'attaquer chacune des délibérations prises en conseil municipal et dans le cas d'une expropriation, il conviendra de faire un recours contre l'enquête publique dans les 2 mois de sa transmission au contrôle de légalite.

Le recours gracieux motivé doit être fait à l'encontre de l'enquête publique ainsi que de la décision du conseil municipal afin d'obtenir leurs annulations.

Dans l'hypothèse où la municipalité ne répondrait pas favorablement audit recours gracieux, il conviendra de formaliser un recours contentieux devant le tribunal Administratif compétent.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés