



PROCÉDURE D'ALIGNEMENT PORTANT SUR LE BOURG

Notice explicative

I/ Contexte historique : les anomalies héritées de la révision du cadastre

En 1976, nombre de parcelles du bourg de l'île figurant au cadastre napoléonien ne correspondaient pas avec la réalité du terrain. Des surfaces désignées comme privées étaient, dans les faits, couvertes par la voie publique. Cette dissonance s'expliquait par le fait que certains propriétaires avaient spontanément renoncé à la jouissance d'une partie de leur terrain au profit de l'élargissement de la voie de circulation.

La même année, les services de l'Etat ont entrepris de réviser le cadastre. Cette initiative les a conduits à faire concorder les constats de terrain avec les données du cadastre en gommant de ce document les portions de propriété privée qui étaient couvertes par la voie de circulation. **Cette entreprise s'est néanmoins révélée incomplète car les actes notariés détenus par les propriétaires n'ont pas été modifiés. Ils continuaient donc à faire perdurer, en droit, le droit de propriété intégral en dépit des effacements réalisés sur le cadastre.**

Il convient de noter que sans modification d'un acte par un notaire, le droit de propriété demeure pleinement effectif. Ces droits de propriété qui débordent sur la rue sont donc encore aujourd'hui opposables à la Commune et reste susceptibles, en cas de revendication d'un propriétaire, de modifier la physionomie de la voie.

En d'autres termes, les propriétés transmises par succession peuvent toujours faire l'objet d'une revendication par un héritier soucieux de rétablir les contours de sa propriété familiale tels qu'elle apparaissait avant 1976.

Un plan d'alignement permettrait de protéger les limites actuelles de la voie publique. En effet toute demande d'extension de terrasse ou de construction susceptible d'obérer une partie de la voie publique pourrait être légalement rejetée par la Commune au motif, d'une part de l'existence d'un alignement, d'autre part, de l'exercice des pouvoirs de police de la circulation au titre de l'article 2212-2.1 du code général de collectivités territoriales.

2/ Contexte actuel : une voie rationalisée

Entre 2017 et 2020, près de 200 m² de terrasses situées le long de la voie de circulation ont été vendus aux propriétaires qui en avaient l'usage mais qui ne pouvaient se prévaloir d'aucun droit de propriété. Le prix de ces terrasses a été fixé par le Conseil municipal à 150 euros/m² pour

des espaces inconstructibles et 250 euros/m² pour des surfaces, relativement rares, pouvant accueillir des constructions.

Certaines terrasses ont été cédées gracieusement compte tenu qu'elles étaient revendiquées et utilisées par l'héritier d'un propriétaire dont le bien avait été « écrêté » en 1976. Il s'est donc agi de corriger l'irrégularité des effacements du cadastre en 1976.

Ces ventes/cessions ont permis de restituer au privé les portions de voie qualifiables de « délaissés de voirie », sans intérêt pour la circulation.

L'alignement n'a donc pas vocation à obtenir la maîtrise de ces lieux mais à conforter et protéger juridiquement les limites de la voie publique du bourg.

C'est ainsi qu'il est proposé que le trait d'alignement longe le bâti lorsqu'il existe un risque de revendication de propriété susceptible de porter atteinte à la physionomie de la voirie et qu'il longe les terrasses lorsque l'assiette de ces dernières n'entrent pas dans les limites actuelles de la voie de circulation.

3/ Nécessité d'un alignement

Cette procédure a notamment vocation à rétablir certains propriétaires dans la plénitude de leurs droits réels en les indemnisant de l'effacement qu'une partie de leur propriété a subi en 1976. Elle vise également à protéger la physionomie actuelle de la voie publique.

La protection de la largeur de la voie publique s'articule autour de 5 objectifs :

- Eviter la multiplication des « abris en tous genre » en bordure des habitations, voire des courtes extensions qui affectent l'aspect rectiligne de la rue.
- Endiguer les velléités d'extensions de terrasses qui s'appuient sur des actes antérieurs à 1976 et qui menacent l'intégrité de la voie publique.
- Attirer l'attention du public sur la survivance d'anomalies cadastrales depuis 1976 aux fins d'indemnisation par la Commune.
- Attirer l'attention sur les débordements de certaines propriétés privées sur le domaine public.
- Tirer le bilan des opérations foncières réalisées dans le bourg ces 3 dernières années.