

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE
CASTRES



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 mai 2026

Délibération n° DL-260519-070

Acceptation de la rétrocession des voies, réseaux, espaces verts et parcelles du lotissement « Les Tendes IV » Impasse de la Jonte et Rue de la Dourbie

Date de la convocation :
13 mai 2026

Conseillers en exercice : 29
Présents : 26
Procurations : 3

**Votants : 29
Pour : 29**

Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf mai, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Stéphane BERGONNIER, Mme Laurence BLANC, M. Bernard CAPUS, Mme Nathalie MARCHAND, M. Denis DEMERSSEMAN, Mme Nadia OULD AMER, adjoints au Maire - Mme Muriel PHILIPPE, M. Cédric PALLUEL, M. Christian JOUVE, Mme Laurence ORCIVAL, Mme Marie-Claude DRABEK, M. Jean-Pierre CABARET, Mme Cyndie SOMPAYRAC, M. Christian RIGAL, Mme Amélie LACOMBE, M. Sébastien MOREAU, Mme Marie-Laure GUET, M. Stéphane MARLIAC, M. Alain OURLIAC, Mme Andrée GINOUX, M. Stéphane FILLION, Mme Manon STEMMELEN, M. Charles PICHERY, et Mme Anaïs BONDURAND Conseillers municipaux.

Excusés : Mme Bernadette MARC (procuration à Mme Laurence BLANC), M. André SIMON (procuration à Mme Hanane MAALLEM), et M. Mathieu SYNOWIECKI (procuration à M. Charles PICHERY).

Secrétaire de séance : Mme Nadia OULD AMER

A la demande de M. le Maire, M. Denis DEMERSSEMEN, Adjoint au Maire, informe l'Assemblée que par courrier en date du 7 novembre 2025, Monsieur le Président de l'association syndicale du lotissement (ASL) Les Tendres IV a demandé à la Commune la rétrocession des voies privées, des équipements et des espaces communs dudit lotissement.

La Commune ainsi sollicitée n'a pas d'obligation d'intégrer les voies privées de lotissement dans le domaine communal et lorsqu'elle accepte cette intégration, elle prend à sa charge tous les frais à venir d'entretien et de réparation et de réfection de la voie.

En matière de transfert de voie privée, 3 cas de figure sont possibles :

- la Commune peut avoir signé une convention avec le lotisseur avant la réalisation du lotissement, prévoyant le transfert de la voirie, des équipements et espaces communs une fois les travaux réalisés. Le transfert est effectué par acte notarié et l'intégration de la voirie dans le domaine public communal est décidée par délibération du conseil municipal.

- En l'absence de convention, si les colotis ont unanimement donné leur accord, le conseil municipal peut approuver l'intégration de la voie dans le domaine public communal au vu de l'état d'entretien de la voie, équipements et espaces communs. Le transfert de propriété s'effectue aussi par acte notarié et l'intégration de la voie dans le domaine public communal est aussi décidé par délibération du conseil municipal.

- En l'absence d'accord de tous les colotis sur le transfert de la voie, la commune peut utiliser la procédure de transfert d'office sans indemnité prévue dans le Code de l'urbanisme. Une enquête publique est nécessaire et

c'est à l'issue de celle-ci que le conseil municipal se prononce dans un délai de 4 mois après la remise des conclusions du commissaire enquêteur sur le transfert de la voie dans le domaine public communal.

Dans le cas du lotissement les Tendres IV, le lotisseur n'a pas conclu de convention préalable aux travaux de réalisation du lotissement avec la Commune mais il s'est engagé à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots sur le fondement des articles R.442-7 et R.442-8 du Code de l'urbanisme. Cette Association syndicale libre a été constituée en juillet 2010.

Les colotis ont donné leur accord et pouvoir à M. le Président de l'ASL lors de leur assemblée générale du 2 novembre 2025 pour demander et effectuer les démarches relatives au transfert de la voie, des équipements et des espaces communs du lotissement dans le domaine communal.

L'ensemble des documents ont été fournis et les contrôles techniques effectués. Un procès-verbal de réception a été élaboré suite aux diverses visites courant du mois de janvier 2026 par le service technique et l'élu en charge des travaux.



❖ Espaces verts :

- parcelles cadastrées section E n°1 742, 1 813 pour une surface totale de 412 m² ;
- parcelle cadastrée section E n° 2 008 d'une superficie de 4 887 m² ;

❖ Parcelles spécifiques situées :

- parcelles cadastrées section E n° 53 (superficie de 537 m²) et 55 (superficie de 1 323 m²) situées en zone PPRI rouge (inconstructibles – servitudes fortes),
 - en zone NCE (espaces boisés à préserver), site Natura 2000 et ZNIEFF 2,
 - ne pouvant être affectées à l'usage direct du public ;
- Considérant que certains espaces verts du lotissement peuvent permettre, sous réserve des contraintes environnementales, l'aménagement futur d'un cheminement doux (parcelle cadastrée section E n° 2008) destiné aux circulations piétonnes et/ou cyclables ;
 - Considérant que les services techniques de la Commune ont procédé aux visites et constats nécessaires et jugent les ouvrages aptes à intégrer le patrimoine communal ;
 - Considérant que rien ne s'oppose à l'intégration dans le domaine communal de l'intégralité de la voirie, réseaux divers équipements annexes et des espaces verts ;

DÉCIDE,

- D'accepter la rétrocession pour un euro (1 €) de la voirie, espaces verts, équipements et réseaux du lotissement « Les Tendres IV », conformément à la proposition de l'ASL et compte tenu de l'intérêt public local de l'opération et du transfert à la Commune des charges d'entretien, de gestion et de responsabilité.
- D'approuver le classement dans le domaine public communal, parce qu'affectés à l'usage du public :
 - la voirie interne du lotissement, (E n° 2007 d'une superficie totale de 2 434 m²),
 - les trottoirs, accotements, bordures, ouvrages hydrauliques pluviaux et d'eaux usées,
 - équipements mixtes sur les parcelles cadastrées section E n°1 742, 1 813 d'une surface totale d'environ 412 m² dont 5 places de stationnement accessibles sans restriction,
 - le réseau d'éclairage public et de télécom.
- D'approuver l'intégration au domaine privé communal les parcelles cadastrées, car non affectées à l'usage du public,
 - situées en zones de risques ou espaces naturels protégés section E n° 53 (superficie de 537 m²) et 55 (superficie de 1 323 m²) : parcelles en zone PPRI rouge, parcelles classées NCE – espaces boisés naturels, site Natura 2000 et ZNIEFF 2,
 - talus, berges, zones instables ou soumises à servitudes environnementales. Ces parcelles demeureront inconstructibles et gérées selon leur vocation naturelle.
 - section E n° 2008 d'une superficie totale de 4 887 m² identifiée comme espace vert susceptibles d'être intégrés au domaine public, par décision ultérieure, après réalisation d'un aménagement pour un futur cheminement doux et constatation d'une affectation à l'usage direct du public.
- De fixer les conditions financières avec une rétrocession au prix de 1 €. Les frais d'acte sont à la charge exclusive de l'Association Syndicale Libre du lotissement Les Tendres IV.
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'acte de rétrocession et tout document se rapportant à cette opération.
- De décider après exécution des formalités notariales de classer dans le domaine public communal la parcelle cadastrée section E n° 2007 sans procédure d'enquête publique.
- De charger M. le Maire, ou son représentant, d'informer les services et organismes compétents de l'intégration des nouvelles parcelles et linéaires de voirie dans le domaine public ou privé communal, notamment :
 - Service du Cadastre – DGFIP / Pôle topographique ;
 - Services internes de la Commune : urbanisme, voirie, SIG, patrimoine ;
 - Gestionnaires de réseaux :
 - Enedis (électricité),
 - GRDF ou concessionnaire gaz,
 - Syndicat des eaux / régie eau potable,
 - Gestionnaire de l'assainissement et du pluvial ;
 - Gestionnaire éclairage public,
 - Opérateurs fibre / télécom ;

- SDIS pour actualisation des accès pompiers ;
- Autres services compétents au titre des servitudes (notamment PPRI).

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,



Nadia OULD AMER

Délai et recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié le 27/05/2026

ID : 081-218102713-20260519-DL260519070-DE

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

Envoyé en préfecture le 27/05/2026

Reçu en préfecture le 27/05/2026

Publié le 27/05/2026

ID : 081-218102713-20260519-DL260519070-DE