

2^e conférence de l'habitat

Mercredi 29 avril 2009
École des Croizettes
20h30

Ordre du jour

- Eco prêt à taux zéro (pages 3 à 13)
- Cartes de stationnement résidentiel en zones bleues (pages 14 à 20)
- Reprise dans le domaine public des espaces communs des ASL qui le désirent
 - Présentation générale de la démarche (pages 21 à 38)
 - Questions/réponses des ASL (pages 39 à 76)

Pourquoi l'éco-prêt à taux zéro ?

- **Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle Environnement.**

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France :

- il consomme environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole chaque année (42,5% de l'énergie finale totale) ;
- il génère 123 millions de tonnes de CO2 (23% des émissions nationales) ;
- ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990.



Maison écologique

Crédit photo : MEEDDAT / Jean-Marie Bernier

Objectif du Grenelle Environnement

- L'objectif fixé par le Grenelle Environnement est **de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants** d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin, de rénover complètement 400 000 logements chaque année à compter de 2013.
- Adopté dans la loi de finances 2009, l'éco-prêt à taux zéro vient compléter la gamme des instruments financiers incitatifs qui existent déjà pour les rénovations dans le bâtiment, comme le crédit d'impôt «développement durable» ou le Livret de développement durable.

Comment fonctionne un éco-prêt à taux zéro ?

- L'éco-prêt permet de financer les travaux d'économies d'énergie et leurs éventuels frais induits afin de rendre le logement plus économe en énergie, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre.
- Il concerne :
 - les propriétaires occupant
 - bailleur ou en société civile pour une habitation construite avant le 1er janvier 1990 et destinée à un usage de résidence principale
 - les copropriétés

Que finance l'éco-prêt à taux zéro ?

- Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, il faut soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux », soit améliorer la performance énergétique globale de son logement.
- Les travaux concernant l'installation d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie pourront également bénéficier du prêt à taux zéro.



Crédit photo : MEEDDAT / Bernard SUARD

Comment composer un «bouquet de travaux» éligible à l'éco-prêt à taux zéro ?

- Un « bouquet de travaux » est un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement et doit être réalisé par un professionnel des travaux dans au moins deux des catégories suivantes :
 - isolation performante de la toiture
 - isolation performante des murs donnant sur l'extérieur
 - isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur
 - installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire
 - installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables
 - installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement

- Ceux qui sont définis dans le cadre d'une étude thermique, peuvent aussi donner droit à l'éco-prêt à taux zéro, pour les logements construits après le 1er janvier 1948, aux conditions suivantes :
 - si votre logement consomme, avant les travaux, plus de 180 kWhEP/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation d'énergie inférieure à 150 kWhEP/m²/an ;
 - si votre logement consomme moins de 180 kWhEP/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation inférieure à 80 kWhEP/m²/an.

L'éco-prêt à taux zéro finance

- la fourniture et la pose de nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau répondent à des caractéristiques techniques précises)
- les travaux induits indissociables (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...)
- les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'étude thermique...)
- les frais éventuels d'assurance



Intérieur d'une maison

Crédit photo : MEEDDAT / Laurent Mignaux

Montant et durée

- LE MONTANT : l'éco-prêt à taux zéro permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux.
- LA DUREE : La durée de remboursement est de 10 ans. La banque peut vous proposer de porter cette durée à 15 ans. Vous pouvez aussi décider de la réduire jusqu'à un minimum de 3 ans. Exceptionnellement elle peut être réduite à 1 an avec accord de la banque, pour alléger vos charges de remboursement.

Obtention

- **COMMENT L'OBTENIR** : après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, il faut s'adresser à l'une des banques partenaires muni du formulaire type « devis », accompagné des devis relatifs à l'opération retenue.
- L'établissement bancaire attribue l'éco-prêt à taux zéro dans les conditions classiques d'octroi de prêt.

Et ensuite...

- Dès attribution du prêt, le demandeur a 2 ans pour réaliser ses travaux.
- Au terme des travaux, il devra retourner voir la banque muni du formulaire type « factures » et des factures acquittées. Un seul éco-prêt à taux zéro sera accordé par logement.

Est-il cumulable ?

- L'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec les aides de l'agence nationale de l'habitat et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition-rénovation.
- Pour les personnes dont le revenu fiscal du foyer fiscal n'excède pas 45 000 euros en année n-2, le prêt à taux zéro, s'il est octroyé en 2009 ou 2010, peut être cumulable avec le crédit d'impôt développement durable.

Zone Bleue et cartes de stationnement pour résidents

- Un dispositif expérimental de stationnement longue durée pour les résidents en zone bleue va être mise en place rue du Fief à Cavan et rue du capitaine Némou.
- En zone bleue, le stationnement, toujours gratuit, y est limité à 1h30 et géré par un disque horaire, obligatoire sur ce périmètre.



Pour quoi faire ?

- Ce mode de stationnement est fait pour permettre à ce quartier de se libérer des voitures ventouses qui accaparent les emplacements situés dans les rues proches de la gare de Cergy le haut.
- Ce quartier doit continuer de permettre aux visiteurs des riverains de stationner et le stationnement doit y être partagé par tous.

C'est tout l'enjeu de la zone bleue.



Mode d'emploi :

- Le fonctionnement de la zone bleue
 - du lundi au samedi de 9h à 19h, sauf le dimanche et les jours fériés et au mois d'août
 - le stationnement est gratuit
 - pour 1h30 maximum

Le périmètre de la zone bleue

- Il s'applique aux zones peintes en bleu et signalées par des panneaux mentionnant l'application de la réglementation et les horaires.
- Le disque de stationnement est obligatoire
- Il indique l'heure de début et de fin de stationnement
- Le disque est placé derrière le pare-brise (Il doit être facilement lisible, situé obligatoirement côté trottoir).

Il y a infraction lorsque :

- Le disque est absent : la non apposition du disque entraîne une contravention d'un montant de 11 €, conformément à l'article R417.3 du Code de la Route.
- Le disque est placé de manière non lisible.
- Le disque est non conforme au modèle agréé.
- Les horaires indiqués ne correspondent pas au moment du contrôle
- Le véhicule stationne sur le même emplacement de façon ininterrompue. Le stationnement devient alors abusif et le conducteur s'expose à une contravention de 35 €.

Quel est le périmètre de la zone bleue ?

concerné par l'expérimentation :

- Rue du Fief à Cavan
- Rue du Capitaine Némó

non-concerné par l'expérimentation :

- devant la clinique vétérinaire, boulevard des Chasseurs
- Place Claire-Girard
- Rue des Grands Bouleaux

Mesure prise par la ville

- De manière expérimentale, la ville de Courdimanche met à la disposition des particuliers riverains directs de la zone bleue, des « cartes de résidant » qui permettent au titulaire de stationner en zone bleue sans limite de durée.
- Ces cartes sont à poser sur le tableau de bord sous le pare-brise de votre véhicule à côté du disque.
- Pour obtenir cette carte, il suffit aux riverains concernés de se rendre, avant le 31 mai, à l'hôtel de ville aux heures d'ouverture au public (une permanence spécifique y sera de plus assurée le samedi matin entre 9h et 12h par les policiers municipaux si vous souhaitez plus d'information) avec la carte grise du véhicule, un justificatif de domicile récent et une pièce d'identité

Reprise des ASL qui le désirent

- Présentation de la démarche
- Questions / Réponses des ASL

Présentation de la démarche

- De l'origine de la ville nouvelle à nos jours...
- Qu'est-ce qu'une ASL ?
- Pourquoi des reprises ?
- La démarche
- Les règles
- Dissolution des ASL

A l'origine, la ville nouvelle

- Au moment de la création de Cergy-Pontoise dans les années 80, l'Etat via l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) a bâti de nouveaux quartiers pavillonnaires avec l'idée de mettre l'entretien des réseaux (voiries, assainissement, espaces verts et parterres, éclairage public) à la charge des habitants.
- Une vision des choses sûrement inspirée par la crainte que les villes aient du mal à assumer la rapide et très forte poussée urbaine.

Lotissements et ASL

- Pour gérer le patrimoine commun, auquel s'était rajouté pour certains les batteries de boîtes aux lettres, un système d'association des propriétaires (comme dans une copropriété) a été mis en place dans ces lotissements : les associations syndicales libres ou ASL.
- Leurs rues étaient souvent organisées comme des alvéoles pulmonaires, un troisième niveau après les réseaux des voies primaires et ceux des voies secondaires.

Régime d'imposition double...

- Ce qui impliquait un régime d'imposition double sur la commune : d'un côté, les habitants du village et des voies secondaires dont les réseaux étaient à la charge de la collectivité et qui ne payaient que l'impôt local ; d'un autre, les habitants des ASL qui payaient les impôts locaux ainsi que les charges de leur ASL sous forme de cotisation annuelle.
- A ce problème d'équité, s'ajoutait le risque d'un problème majeur sur un réseau d'assainissement qui pouvait entraîner des problèmes sur d'autres, et la peur que les ASL ne puissent supporter les réparations, souvent très lourdes, le jour où ce serait nécessaire sur les voiries.

Qu'est-ce qu'une ASL ?

- Une Association Syndicale Libre (ASL) est principalement chargée de détenir la propriété des espaces communs, de gérer ces parties communes, de faire respecter le Cahier des Charges, de répartir les dépenses et de recouvrer les charges afférentes.
- Chaque propriétaire en est membre de droit et dispose d'une voix lors des différents votes. Un Comité Syndical composé de 3 à 7 membres, élu en Assemblée Générale annuelle, désigne un Président, un Trésorier et un Secrétaire. Comme toute association, l'ASL comprend un objet, un règlement, un budget, des assemblées et des pouvoirs.

Des rétrocessions motivées par l'équité

- Les réseaux privatifs et l'assainissement ayant déjà été repris et essentiellement pour des raisons d'égalité devant l'impôt, la ville a décidé de reprendre le reste du patrimoine au cours du mandat actuel, à savoir :
 - la voirie, trottoirs compris, et les espaces verts végétalisés ;
 - le stationnement, c'est-à-dire tous les parkings publics ;
 - l'éclairage dans sa totalité.

Un processus fondé sur le volontariat

- Il y a des avantages et des inconvénients dans les deux statuts, public et privé.
Le statut privé permet aux copropriétaires une maîtrise de leur environnement, au prix d'un coût d'entretien.
Le statut public impose des règles communes plus strictes, mais réduit les charges qui pèsent sur les copropriétaires.
- La municipalité offre aux copropriétés le choix de conserver leurs espaces communs privés si elles le souhaitent évidemment, ou de céder à la commune tout ou partie de ces espaces communs.
- La municipalité n'impose aucune date limite pour prendre une décision. Elle a programmé cette reprise sur trois années pour des raisons pratiques et budgétaires, mais le processus restera ouvert au-delà pour des ASL qui se décideraient ultérieurement.

Un processus totalement transparent

- La Municipalité souhaite que les décisions prises par les copropriétaires le soient en toute connaissance de cause. C'est pourquoi notamment l'ensemble des questions-réponses soulevées avec chacune des ASL en particulier sont remis en commun lors de cette deuxième conférence de l'habitat.
- Le principe d'un état des lieux ASL-commune, sur le terrain, pour étudier chaque cas particulier et les réponses concrètes à chaque détail doit garantir pour chacun un rétrocession éventuelles sans surprise, fondé sur un accord mutuel et satisfaisant pour tous (dans le respect de la loi).

Préalables à la reprise

- Les aménagements des voiries rétrocedées destinés à ralentir la vitesse doivent être impérativement aux normes et antérieurs à la reprise.
- Pour un stationnement réglementaire les emplacements devront être clairement marqués au sol.
- Les obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sur les trottoirs doivent être déposés / retirés (ex boîtes aux lettres qui seraient gênantes).

Cession globale ou partielle

- La cession peut être globale (dans ce cas ce sont toutes les parcelles de l'ASL qui sont cédées), ou bien partielle et dans ce cas :
 - Si certaines ASL le souhaitent, les stationnements de l'ASL à usage privatif peuvent être cédés aux propriétaires intéressés ou conservés par l'ASL (géomètre + acte notarié à la charge des propriétaires intéressés).
 - Si certaines ASL le souhaitent, elles peuvent céder aux propriétaires des parties d'espaces verts appartenant à l'ASL; les ASL peuvent aussi conserver tout ou partie des espaces verts (géomètre + acte notarié à la charge de l'ASL).

L'éclairage

- L'éclairage repris doit être accessible sur la totalité du réseau et en bon état de fonctionnement.
Si jamais un lampadaire se trouvait en dehors de la voirie rétrocedée (dans un jardin d'un copropriétaire par exemple), il sera créé une servitude.
- L'accès au compteur électrique doit impérativement être libre et facile pour simplifier son usage futur par les services municipaux.

Éléments particuliers

- Les espaces verts, notamment ceux de grande dimension, peuvent bien évidemment être conservés par les ASL à leur demande.
- Les murets et autres grillages jouxtant les propriétés privées individuelles ne seront pas repris par la commune, la reprise de ces éléments étant totalement dépourvue d'intérêt communal.

Concernant les murets décoratifs dans les espaces communs, leur reprise sera examinée au cas par cas dans le cadre de l'état des lieux.

Les mêmes règles pour tous

- Les voiries rétrocedées seront ouvertes à la libre circulation automobile.
- Comme convenu, leur nettoyage à la balayeuse sera effectué comme le reste des voiries municipales, en journée.
- L'entretien et le nettoyage des trottoirs devant chez soi, comme c'est la règle partout en France, sont de la responsabilité des habitants, quelles que soient les conditions climatiques (ramassage des feuilles, déneigement, salage), sachant que le service voirie de la ville, pour des raisons de sécurité, intervient selon l'ordre de fréquentation des voies à traiter et priorise ses interventions, surtout en temps de neige ou de verglas.

Stationnement

- Dans l'espace devenu public, les règles de stationnement sont définies selon les règles de droit ordinaire par la ville.
- Pour autant, il n'est pas question pour la municipalité de modifier les pratiques existantes. La police municipale ne viendra pas verbaliser le stationnement qui se fait aujourd'hui sur trottoirs et qui ne pose de problème à personne.
- Si une plainte est déposée par un riverain gêné, en revanche, police municipale et/ou gendarmerie seront dans l'obligation d'intervenir.
- Autant que possible, la police municipale de Courdimanche procède à un contact amiable personnalisé avant toute mesure répressive.

Eclairage public

- Pour l'éclairage public, la reprise concerne le matériel, la consommation et la maintenance.
- Les contrats seront simplement résiliés par les ASL et basculés sur simple demande à la ville.

Les réseaux d'assainissement

- Quant aux réseaux d'assainissement, ils sont désormais de compétence externe à la ville : les eaux usées sont gérées par le SIARP, les eaux pluviales par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Alors, à quoi servira une ASL demain ?

- Avant d'engager les premières rétrocessions, certains pensaient qu'elles n'auraient plus lieu d'être, d'autant que les propriétaires seront dispensés de tout ou du moins d'une grosse partie de la cotisation annuelle !
- Mais il est probable que peu seront finalement dissoutes, la plupart désirant garder en propre la gestion d'espaces verts, de leurs batteries de boîtes aux lettres, quelques fois un tennis ou tout simplement parfois la gestion d'antennes collectives de télévision.
- Et, comme toute association, l'ASL restera dans ces quartiers un outil de convivialité qui favorise les rencontres, les échanges, l'accueil de nouveaux voisins, l'organisation de fêtes ou de repas de quartier.

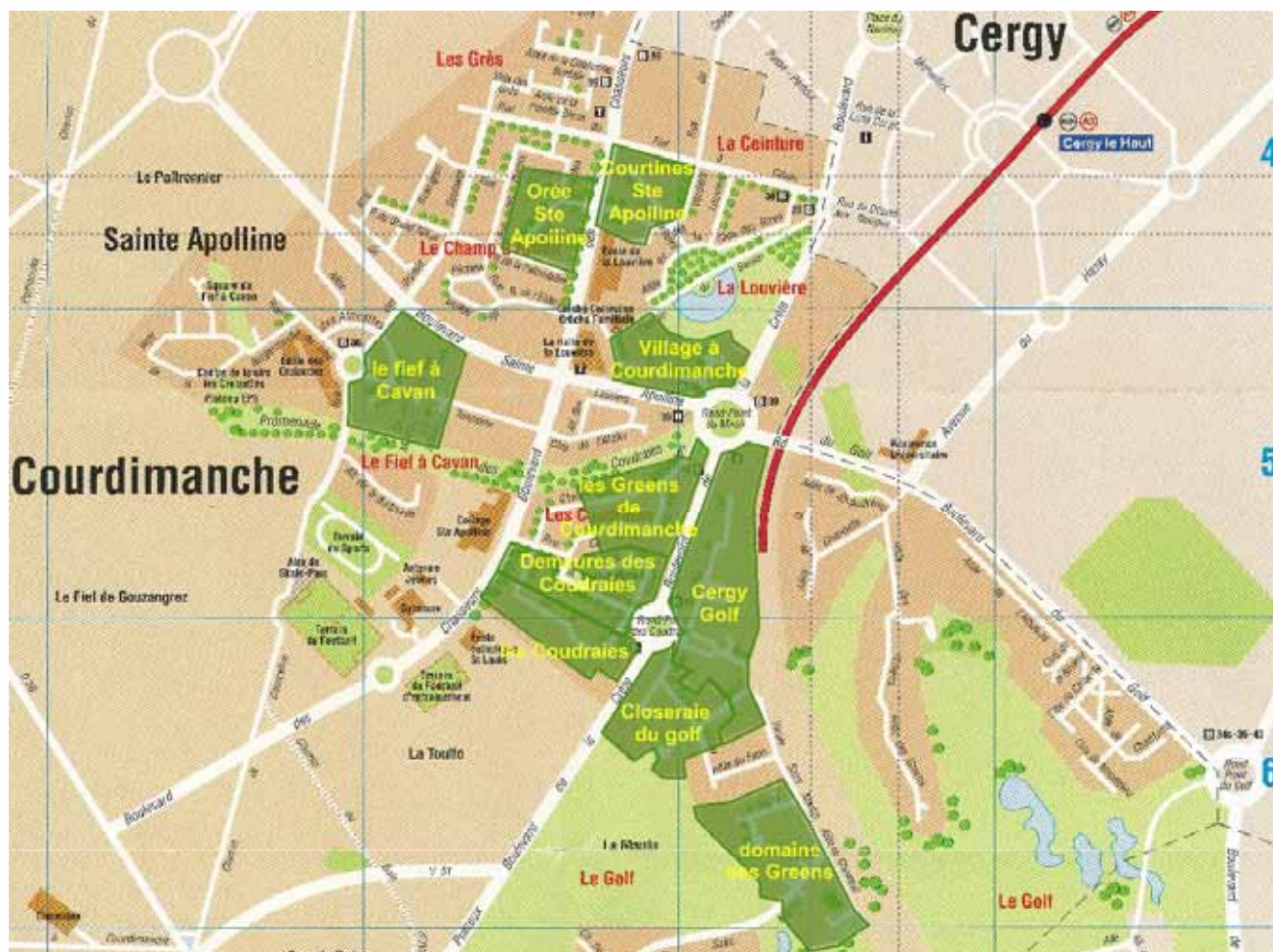
Questions les plus fréquentes

- Afin de partager avec tous les questions et réponses qui ont pu se poser, voici ci-après la liste des questions les plus fréquentes avec les éléments de réponse juridiques ainsi que le point de vue de la municipalité.

Etat d'avancement du dossier

1. Qui a déjà rétrocedé ?

- Aucune voirie d'ASL, à Courdimanche, n'a encore été reprise.
- Aujourd'hui 10 ASL ont déjà fait savoir qu'elles seraient prêtes pour une reprise.
- Il reste donc 15 ASL qui soit n'ont pas encore délibéré, soit ne souhaitent pas être reprises.



Etat d'avancement du dossier

- 2. Qui suit le dossier en Mairie ?
 - M. Pascal HOUEIX,
Conseiller municipal délégué à l'Habitat.

3. La commune a annoncé que la reprise devrait se faire en l'état, il n'y a donc pas de préalable ?

- Les ASL qui le désirent peuvent demander une reprise, bien évidemment il y a quelques éléments qui devront être validés par nos services avant toute reprise effective.
- Dans ce cadre, il est prévu qu'après le vote d'une AG d'une ASL confirmant le souhait de celle-ci d'être reprise, que les services techniques de la ville fassent un état des lieux contradictoire en présence du président de l'ASL ou un de ses représentants.

Cet état de lieux reprendra notamment les éléments suivants :

- liste des voiries reprises ;
- présence d'espaces verts communs à usage privatif délimités par le copropriétaire ;
- modalités d'accès aux armoires de commande de l'éclairage ;
- éléments constituant une entrave à la circulation des PMR au sein de l'ASL ;
- éléments de sécurité routière ou panneaux non aux normes ;
- état du stationnement des véhicules (nbre approximatif de véhicules en irrégularité et motif de la contravention) ;
- état général des voiries, espaces verts et éclairage publics ;

➤ Ainsi la commune pourra décider si elle le juge indispensable de demander les travaux de mise aux normes des éléments qui le nécessitent et aura ainsi un état général de l'état de l'ASL qui demande sa reprise.

Entretien des voiries et des espaces verts

- 4. Après la cession des espaces communs qu'en sera-t-il de l'entretien des espaces verts ?
 - L'ensemble des espaces verts cédés qui deviendront donc espaces verts communaux, sera entretenu dans les mêmes conditions que les autres espaces verts communaux (tontes, taille des haies et élagages).

- 5. Après la cession la chaussée sera-t-elle gérée comme les autres voies communales : balayage, sablage ?
 - L'ensemble des voiries cédées qui deviendront donc voies communales, sera entretenu dans les mêmes conditions que les autres voies communales.

Murets et autres boîtes aux lettres

- 6. La commune reprend-elle également les murs de clôture et grillages s'ils existent ?
 - Depuis la mise en place de ce dossier la commune a toujours indiqué qu'elle reprendrait les voiries espaces verts et l'éclairage des parties communes. Les murs de clôtures et grillages en limite de propriété individuelle n'ont aucun intérêt communal, et en l'occurrence n'entrent pas dans le champ de la reprise.
Pour les murets décoratifs, non-riverains d'une propriété individuelle, la reprise sera étudiée au cas par cas dans le cadre de l'état des lieux.

Murets et autres boîtes aux lettres

- 7. Dans certaines ASL les boîtes aux lettres sont sur l'espace public à céder, que va-t-il se passer ?
 - Théoriquement, ces boîtes aux lettres sur les trottoirs deviendraient propriété communale si ces trottoirs sont repris par la commune ; c'est la théorie de l'accessoire. Dans les faits, la commune peut tout à fait délivrer une autorisation d'occupation du domaine public ce qui permet de conserver leur caractère privé.
 - Néanmoins et dans le cadre de la réglementation liée à l'accessibilité, avant toute reprise la commune sera susceptible d'imposer des déplacements préalables afin de rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite les trottoirs repris.
 - Certaines ASL se sont demandé si le rassemblement des boîtes aux lettres pouvait être supprimé : la réponse est que : « Aucune obligation de rassemblement des boîtes aux lettres ne peut être imposée par La Poste à une ASL ou à une collectivité ; La Poste n'a qu'un pouvoir d'incitation au rassemblement pour faciliter la distribution du courrier ».

Sécurité routière et aménagements

- 8. Mon ASL veut faire poser un ralentisseur, qu'advient-il après la reprise ?
 - Les voiries ne pourront être reprises que si les éléments de sécurité routière implantés y sont bien aux normes. Si le ralentisseur l'est et que les panneaux associés respectent la réglementation en vigueur, il n'y aura pas de souci au moment de la reprise.
 - Dans le cas contraire il faudra mettre aux normes la voirie et les éléments de signalisation avant toute reprise.
 - cf Norme NF P 98-300 juin 1994



Sécurité routière et aménagements

- 9. Que deviendront les chaînes amovibles posées sur les voiries ?
 - Un arrêté municipal (visé en préfecture) sera nécessaire pour réglementer la circulation sur cette voie, et justifier de la nécessité d'un tel équipement. Il n'y a ni volonté ni raison pour la commune de modifier les dispositifs existants sauf s'ils ne répondent pas aux normes.
 - Les règles de droit administratif imposeront en effet à la commune de faire enlever tout obstacle s'opposant à l'utilisation normale du domaine public (arrêt du Conseil d'Etat, 4 octobre 1978, Ministre de l'Equipement c/ Sté TT Linie, Rec. CE p. 355).
 - La maire peut restreindre / réglementer par voie d'arrêté la circulation dans une voirie communale mais l'arrêté doit être motivé; il faudrait donc trouver un motif légal pour motiver la restriction d'accès à cette voie.

Sécurité routière et aménagements

- 10. Un panneau interdit sauf aux riverains est posé à l'entrée de mon ASL, que va-t-il devenir ?
 - Un panneau « interdit sauf riverains » ou « Propriété privée » marque les entrées de certaines rues de la commune qui ont vocation à être reprise.
 - Restreindre l'accès des voiries aux seuls riverains est pleinement justifié dans le cadre des ASL car les voiries sont alors propriété privée; en revanche ces panneaux ont vocation à disparaître si la commune reprend ces voiries : la reprise entraîne en effet l'intégration de voies privées dans le domaine public et donc leur affectation à l'usage direct du public, affectation qui doit être destinée à l'ensemble des usagers et non à une partie d'entre eux (arrêt Conseil d'Etat, Association Saint Pie V, 19-10-1990).
 - Les restrictions d'accès à une voie publique sont possibles dès lors qu'elles sont motivées par des motifs légitimes et sérieux, ce qui suppose une analyse sur place (flux important de voitures à certaines heures, passage fréquent de poids lourds sources d'insécurité...).



Sécurité routière et aménagements

- Deux textes en ce sens :
 - art L 2213-4 du CGCT : « Le maire peut, par arrêté motivé (...) interdire à certaines heures l'accès de certaines voies de l'agglomération ou de certaines portions de voie ou réserver cet accès, à certaines heures, à diverses catégories d'usagers ou de véhicules (...) »
 - art L 2213-4 du CGCT : « Le maire peut, par arrêté motivé, interdire l'accès de certaines voies ou de certaines portions de voies ou de certains secteurs de la commune aux véhicules dont la circulation sur ces voies ou dans ces secteurs est de nature à compromettre (...) la tranquillité publique »



Sécurité routière et aménagements

- 11. Devenir des espaces verts en trottoirs ?
 - L'actuelle municipalité souhaite conserver les trottoirs enherbés existants.
 - S'il y a modification, elle se fera après concertation avec l'ensemble des riverains concernés.
 - Juridiquement, la commune a toute latitude pour modifier les trottoirs une fois leur reprise effectuée.

Stationnement et parkings

- 12. Le marquage au sol des places de stationnement est-il obligatoire avant la reprise ?
 - Pour un stationnement **réglementaire** les emplacements devront être clairement marqués au sol.
 - Les marques utilisées pour matérialiser le stationnement au sol sont des lignes continues, des lignes discontinues de type T2 et des marquages spéciaux pour les emplacements réservés ou présentant une spécificité.

Stationnement et parkings

- L'avantage du marquage au sol des places de stationnement est de réduire le nombre de contraventions au code de la route (pour stationnement dangereux R 417-9 du code de la route ou pour stationnement gênant R 417-10 du même code)
- Compte tenu de l'arrêté municipal qui interdit le stationnement en dehors des places de stationnement délimitées ; les véhicules seraient donc en infraction une fois la voirie reprise.
- Le marquage au sol sera donc à la charge de l'ASL et imposé par la municipalité avant reprise.
- Cet arrêté pourrait être modifié mais il présente un avantage certain : il permet d'éviter toute contestation de la personne verbalisée quant à la réalité de l'infraction (soit il est sur un emplacement réservé et il est en règle ; soit il stationne en dehors d'un emplacement réservé et il est en infraction).

Stationnement et parkings

- 13. Quid du stationnement ? Si on conserve les mêmes règles, que se passera-t-il si un véhicule stationne sur un espace vert ?
 - Un véhicule stationné en tout ou partie sur un espace vert sera verbalisable (contravention à l'article R 417-10 du code de la route, si le trottoir enherbé est affecté à la circulation des piétons et/ou à l'arrêté municipal n° 06-12-1625 qui n'autorise le stationnement que sur les emplacements matérialisés au sol).
 - La police municipale avertira une ou plusieurs fois avant de verbaliser.

Stationnement et parkings

- 14. Des véhicules stationnent sur la route goudronnée en dehors de tout emplacement marqué à cet effet, que se passerait-il en cas de rétrocession ?
 - Un véhicule stationné sur la piste de roulement, en dehors des emplacements réservés à cet effet, sera verbalisable au titre de l'arrêté municipal et/ou l'art. R 417-9 du code de la route (stationnement dangereux) et/ou l'art. R 417-10 du code la route (stationnement gênant)

Stationnement et parkings

- 15. Sur le site de la mairie, on parle de parkings privatifs ?
 - Une (ou plusieurs) place commune de parking d'une ASL peut, avant l'éventuelle reprise de la voirie par la commune, être cédée par l'ASL au membre de l'ASL intéressé.
 - Cette place se greffera alors sur son lot de copropriété.
 - Pour cela toutefois un découpage par géomètre expert plus une signature d'un acte notarié entre l'ASL et le copropriétaire intéressé seront nécessaires et seront un préalable à la reprise.

Stationnement et parkings

- 16. Remarque : notre chaussée n'a pas de trottoirs : les piétons circulent sur la route goudronnée, est-ce légal ?
 - Lorsqu'une chaussée est bordée d'emplacements réservés aux piétons ou normalement praticables par eux, tels que trottoirs ou accotements, les piétons doivent y cheminer.
 - Si les piétons ne disposent pas d'emplacements réservés, ce qui est le cas de cette remarque, le code de la route les autorise à emprunter les autres parties de la route à condition de prendre toutes les précautions nécessaires (C. route, art. R. 412-35, al. 1).
 - Lorsqu'ils empruntent ainsi la chaussée, les piétons doivent circuler près de l'un de ses bords. Par principe, le bord auprès duquel le piéton doit avancer est le bord gauche de la chaussée dans le sens de sa marche sauf naturellement si une telle marche est de nature à compromettre la sécurité ou sauf s'il existe des circonstances particulières empêchant le piéton de marcher à gauche (C. route, art. R. 432-16, al. 1 et 2).

Stationnement et parkings

- 17. Si la cession devient effective, le code de la route s'appliquera : qu'en sera-t-il du risque de PV si stationnement devant son portail ?
 - Art R 417-10- III C.route: "Est également considéré comme gênant la circulation publique, le stationnement d'un véhicule (...) devant les entrées carrossables des immeubles riverains".
 - Concrètement tout véhicule, qui de par son stationnement devant l'entrée carrossable, empêche l'entrée ou la sortie d'un autre véhicule depuis ce dispositif est en infraction.
 - L'amende forfaitaire pour cette contravention est de 35 euros et une mise en fourrière du véhicule gênant est prévue.

.../...

Stationnement et parkings

- 17. Si la cession devient effective, le code de la route s'appliquera : qu'en sera-t-il du risque de PV si stationnement devant son portail ?
 - La "loi" ayant vocation générale à s'appliquer et de façon impersonnelle, même la personne ayant jouissance de ladite entrée carrossable n'a pas le loisir de s'y garer devant.
 - Le fait que dans certaines villes et villages les riverains mettent les références de leur plaques minéralogiques devant leur entrée carrossable n'a aucune valeur juridique et ne leur donnent aucun droit. Souvent les services de police ne verbalisent pas mais ce n'est qu'une pratique qui n'est nullement gravée dans le marbre.

Stationnement et parkings

- 18. Est-il possible de transformer des espaces verts en parking ?
 - L'actuelle municipalité considère que les espaces verts sont à privilégier dans notre commune.
 - Ils peuvent être conservés par l'ASL ou cédés par l'ASL aux différents copropriétaires (découpage cadastral + acte notarié).
 - L'actuelle municipalité souhaite reprendre les voiries en l'état et souhaite conserver les espaces verts existants; s'il y a modification, elle se fera après concertation avec l'ensemble des riverains concernés.
 - Juridiquement, la commune aurait toute latitude pour transformer les espaces verts en parking.

Stationnement et parkings

- 19. Stationnement à cheval sur les trottoirs ?
 - La loi stipule que le stationnement sur les trottoirs peut être autorisé dès lors que:
 - ◆ il y a marquage/ délimitation au sol des emplacements
 - ◆ le marquage n'entraîne pas une réduction excessive de la piste de roulement ;
 - ◆ la surface de trottoir restant est suffisamment large pour le passage des piétons (largeur minimale réglementaire = 90 cm).



Frais liés à la reprise

- 20. Que deviendraient les charges actuelles ? Éclairage, pelouse/ tennis, etc.
 - Plus l'assiette de reprise sera importante (pistes de roulement + espaces verts + éclairage...) plus les charges de copropriété baisseront puisque l'intégralité des dépenses concernant les éléments repris seront supportées par la commune.
 - C'est là le principal intérêt de la reprise des voiries : cela permet aux ASL de réduire très fortement voire de supprimer leurs charges. Cela assurera aussi une meilleure équité entre les habitants de la commune (cela devrait également permettre de réduire les disparités d'entretien entre les différentes voiries de la commune).

Frais liés à la reprise

- 21. Les parties communes peuvent-elles être vendues à la commune ?
 - Les parties communes sont cédées à la commune à titre gratuit ainsi que délibéré dans les AG d'ASL. La reprise ne se fera qu'à cette condition.

Frais liés à la reprise

- 22. Chaque propriétaire devra payer les frais de géomètre et de notaire ?
 - Les frais (notaire et, s'il y a lieu, géomètre) seront exclusivement à la charge des copropriétaires; ces frais donneront lieu à un appel de charge spécifique ou seront pris sur le fond de roulement s'il existe.
 - En général ces frais sont répartis de façon égale car chaque copropriétaire jouit également des parties communes (s'il y a 12 lots, chaque copropriétaire paye 1/12ème des frais).

Frais liés à la reprise

- 23. Quel sera le montant estimatif des frais de notaire ?
 - D'après la comptable de l'étude de Me Huchet, notaire de la commune :
en moyenne 1000 à 1500 € TTC par ASL.

Délibération, vote et AG

- 24. Que doit contenir la délibération ?
 - Afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté pour les membres de l'ASL et afin de sécuriser juridiquement la cession, il est fondamental que le procès verbal d'assemblée générale comporte certaines informations :
 - ◆ 1. si l'ASL cède toutes ses parties communes sans exception à la commune, le PV doit comporter les précisions suivantes :
 - le fait que l'ASL cède à titre gratuit la totalité de ses parties communes à la commune de Courdimanche : voirie (piste de roulement, trottoirs, chemins piétonniers), éclairage, espaces verts.
 - le fait que l'ASL supportera seule les frais notariés et, si nécessaire, les frais de géomètre
 - le résultat du vote de l'AG sur ce point .../...

Délibération, vote et AG

- 24. Que doit contenir la délibération ?
 - ◆ 2. Si en revanche l'ASL cède une partie de ses parties communes, le PV doit comporter :
 - le fait que l'ASL cède à titre gratuit certaines de ses parties communes
 - préciser que les parties communes cédées à la commune sont les parcelles cadastrales surlignées sur le plan cadastral qui doit alors être joint au PV (<http://www.cadastre.gouv.fr>)
 - le fait que l'ASL supportera seule les frais notariés et, si nécessaire, les frais de géomètre
 - le résultat du vote de l'AG sur ce point

Délibération, vote et AG

- 25. Quelles sont les conditions de vote pour l'adoption (type de majorité) ?
 - Le type de majorité est précisé dans les statuts de chaque ASL.

- 26. Peut-on faire voter à bulletin secret ?
 - Le mode de scrutin est en principe précisé dans les statuts de chaque ASL.

Délibération, vote et AG

- 27. Après le premier vote de l'ASL, quelles sont les prochaines étapes ?
 - Si vous souhaitez que la commune reprenne tous les espaces communs de votre ASL, une seule délibération d'AG de votre ASL sera requise.
 - Cette délibération devra être prise conformément aux règles de majorité requises par les statuts et devra comporter les informations suivantes: liste des parties communes reprises (lister les numéros de parcelles cadastrales à céder), mention que la reprise sera formalisée devant notaire par acte de cession à titre gratuit à la commune de Courdimanche.
 - Le recours à un géomètre expert ne sera pas requis si l'ASL cède tous ses espaces communs.

Délibération, vote et AG

- Si certains riverains souhaitent avoir la pleine jouissance de la portion d'espaces verts se situant devant leur habitation ou bien de parkings, l'ASL peut leur céder lesdites portions après découpage cadastral par un géomètre (à leur frais)
- Dans ce cas une seconde délibération d'AG de votre ASL sera requise afin de préciser les informations suivantes:
liste des parties communes reprises (lister les numéros de parcelles cadastrales à céder), mention que la reprise sera formalisée devant notaire par acte de cession à titre gratuit à la commune de Courdimanche.

Dossier en mairie

- 28. A quel moment les délibérations municipales seront-elles prises ?
 - Une fois reçu la copie de la délibération d'AG autorisant la cession de vos parties communes, la commune pourra délibérer afin d'autoriser Madame la Maire à signer l'acte de cession.

- 29. Dossier pour le notaire : quelles pièces fournir ?
 - Le notaire de la Mairie est en général en possession des titres de propriété de votre ASL depuis la reprise des réseaux d'assainissement par la commune.

Gestion des antennes

30. Devenir de l'association les trois mâts après cessions ?

• Rappel sur l'association les trois mâts :

- ◆ mai 2003 : Courdimanche accepte de préfinancer l'installation de trois antennes collectives permettant la réception des chaînes TV ; le coût de ces travaux a été ensuite remboursé à la commune par les adhérents de l'association des 3 mâts.
- ◆ juin 2003 : création de l'association des 3 Mâts. Courdimanche, par voie de convention, se voit céder gratuitement par FT les parties terminales du réseau câblé existantes ; ce qui comprend « les installations communes au réseau câblé et au réseau téléphonique de FT, les installations propres au réseau câblé et les infrastructures du réseau câblé existantes sur le site »

.../...

Gestion des antennes

30. Devenir de l'association les trois mâts après cessions ?

- ◆ décembre 2003 : Courdimanche transfert par voie de convention la gestion (et non la propriété) de ce réseau câblé à l'association Les Trois Mâts, ce qui comprend :
 - entretien du réseau
 - réparation des désordres sur le réseau et les installations (mâts, antennes, armoires de connexion...)
 - exécution des travaux d'amélioration et de modernisation du réseau et des installations

Gestion des antennes

- Aujourd'hui, la commune a pris contact avec le service juridique du CSA pour savoir si notre commune pouvait assurer directement la gestion des antennes collectives et du réseau câblé.
- L'on n'a pas pu aujourd'hui nous donner de réponse définitive ; on nous a indiqué que la gestion du réseau câblé a plutôt vocation à revenir à une personne privée ; une gestion directe par les collectivités locales est possible sous certaines conditions très limitatives.
- Afin d'avoir une réponse précise sur cette question, cela suppose la consultation de plusieurs directions du CSA et donc la mairie a fait un courrier auprès du CSA afin de leur expliquer notre démarche. Le CSA doit nous répondre dans un délai de deux mois maximum.

Dissolution des ASL

- 31. Pour dissoudre l'ASL, faut-il que l'ASL ne gère plus de parties communes ?
 - La dissolution d'une association syndicale libre ne peut intervenir que dans les formes et cas édictés par les statuts.
 - Traditionnellement les statuts indiquent que ces cas sont la disparition de l'objet de l'ASL (disparition totale des parties communes) ou lorsque l'ASL n'a pas d'activité réelle en rapport avec son objet (cf art 40 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004).

Dissolution des ASL

- 32. En cas de dissolution de l'ASL, y-aurait-il une publication au JO à payer ?
 - Le Président doit déclarer la dissolution de l'ASL dans les trois mois et l'annoncer par voie de publication au JO; le délai court après constatation par le président que les conditions de dissolution prévues par les statuts sont remplies. La préfecture établit un récépissé et se charge de l'envoi de la déclaration de dissolution au journal officiel.
 - La publication de cette déclaration de dissolution est gratuite.
 - Si l'ASL conserve des portions cadastrales telles que des espaces verts ou un tennis, il subsistera des parties communes et dès lors la dissolution n'a pas lieu d'être.

2^e conférence de l'habitat

Mercredi 29 avril 2009
École des Croizettes
20h30