



COMMUNE de FRONTIGNAN

Département de l'Hérault

Dossier d'enquête publique préalable À l'aliénation d'une partie du chemin rural n°27 des Mattemalles dit de Grézac

**Enquête publique
Du 26 septembre au 11 octobre 2023**

1-. Présentation du projet d'aliénation

Une portion de l'ancien chemin rural des mattemalles, dit de Gressac ou Grézac, qui semble se prolonger à l'Est, au-delà entre la route de Balaruc-le-Vieux, par le chemin rural n° 27, et à l'Ouest, au-delà de la RD 600 par le chemin rural n° 21 de Mattemalle, est pris en tenaille entre ces deux axes routiers. Il s'apparente aujourd'hui à une impasse et semble avoir perdu son usage public.

Par ailleurs, cette portion de chemin rural n'est habituellement pas entretenue par les services de la commune, ce qui peut occasionner des incidents.

Ainsi, par sa configuration-même, l'absence présumée de fonction de desserte, la quasi-absence d'entretien par les services communaux, ainsi que le coût que représenterait son entretien régulier, cette portion de chemin rural semble de nature à être extraite du patrimoine foncier de la Ville et cédé.

La superficie de cette portion de chemin rural est approximativement de 427 m² ; le pôle d'évaluation domaniale, par son avis du 13 novembre 2020 évaluait ce bien à 5 535 euros.

Le caractère « enclavé » de cette portion de chemin rural, à l'exception de la desserte de la parcelle section AB n° 527 sur laquelle est implantée l'entreprise Girbal et d'un accès secondaire vers parcelle section AB n° 318, pourrait justifier son aliénation.

2-. Notice explicative

PRESENTATION :

Dans le cadre de sa politique d'optimisation et de mise en cohérence de son patrimoine foncier, la Ville de Frontignan souhaite engager une réflexion sur les régularisations foncières à venir, notamment au regard des chemins ruraux, dont certains ont perdu leur usage au fil des ans.

Certains chemins ruraux ont été déviés ou privés d'usage en conséquence de l'évolution de leur utilisation par le public ou la mise en place d'infrastructures routières et urbaines.

Ainsi, compte tenu d'une part de l'absence d'usage de ces chemins par le public et d'entretien par les services communaux, et d'autre part du coût que représenterait leur entretien effectif pour la collectivité, il est envisagé de les céder.

L'article L. 161-10 du Code rural et de la pêche maritime précise les conditions de la cession d'un chemin rural :

« Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale conformément à l'[article L. 161-11](#) n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales. »

Or, une portion de l'ancien chemin rural dit de Gressac ou Grézac, qui semble se prolonger à l'Est, au-delà entre la route de Balaruc-le-Vieux, par le chemin rural n° 27 de Mattemalle, et à l'Ouest, au-delà de la RD 600 par le chemin rural n° 21 de Mattemalle, est pris en tenaille entre ces deux axes routiers. Il s'apparente aujourd'hui à une impasse et semble avoir perdu son usage public.

Par ailleurs, cette portion de chemin rural n'est habituellement pas entretenue par les services de la commune, ce qui peut occasionner des incidents.

Ainsi, par sa configuration-même, l'absence présumée de fonction de desserte, la quasi-absence d'entretien par les services communaux, ainsi que le coût que représenterait son entretien régulier, cette portion de chemin rural semble de nature à être extraite du patrimoine foncier de la Ville.

La superficie de cette portion de chemin rural est approximativement de 427 m² ; le pôle d'évaluation domaniale, par son avis du 13 novembre 2020 évaluait ce bien à 5 535 euros.

Un dossier a été constitué en vue de soumettre ce projet à enquête publique, qui interviendrait dans les conditions fixées à la fois par le code rural (articles R 161-25 et s) et de la pêche maritime et par le code des relations entre le public et l'administration (articles R 131-5 et s).

Ce dossier comporte conformément à l'article R 161-26 CRPM :

- Le projet d'aliénation ;
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Une appréciation sommaire des dépenses.

CADRE JURIDIQUE :

1- Rappel des modalités de l'enquête

1.1 Textes de référence

Code rural et de la pêche maritime, articles L.161.10 et R.161-25 à R.161-27
Code des relations entre le public et l'administration : article R.134-22

L'article L.161.10 dispose :

Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale conformément à l'[article L. 161-11](#) n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales.

1.2 Information au public

15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Un avis est publié dans un journal habilité à recevoir des annonces légales,
- Un arrêté municipal est affiché sur les lieux. Cet arrêté indique le chemin rural faisant l'objet de l'enquête, désigne le commissaire enquêteur, précise les dates de l'enquête ainsi que les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la ville et un dossier d'information est déposé dans la boîte aux lettres des propriétaires riverains du projet.

1.3 Déroulement de l'enquête

La durée de l'enquête publique est de 15 jours. Le commissaire enquêteur est désigné par le Maire sur une liste établie par le Préfet du département. Au début de l'enquête, le commissaire enquêteur ouvre le registre destiné à recueillir les observations du public.

1.4 Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur. Ce dernier le transmet au maire dans un délai d'un mois avec le dossier, accompagné de ses conclusions.

2 -Formalités après enquête

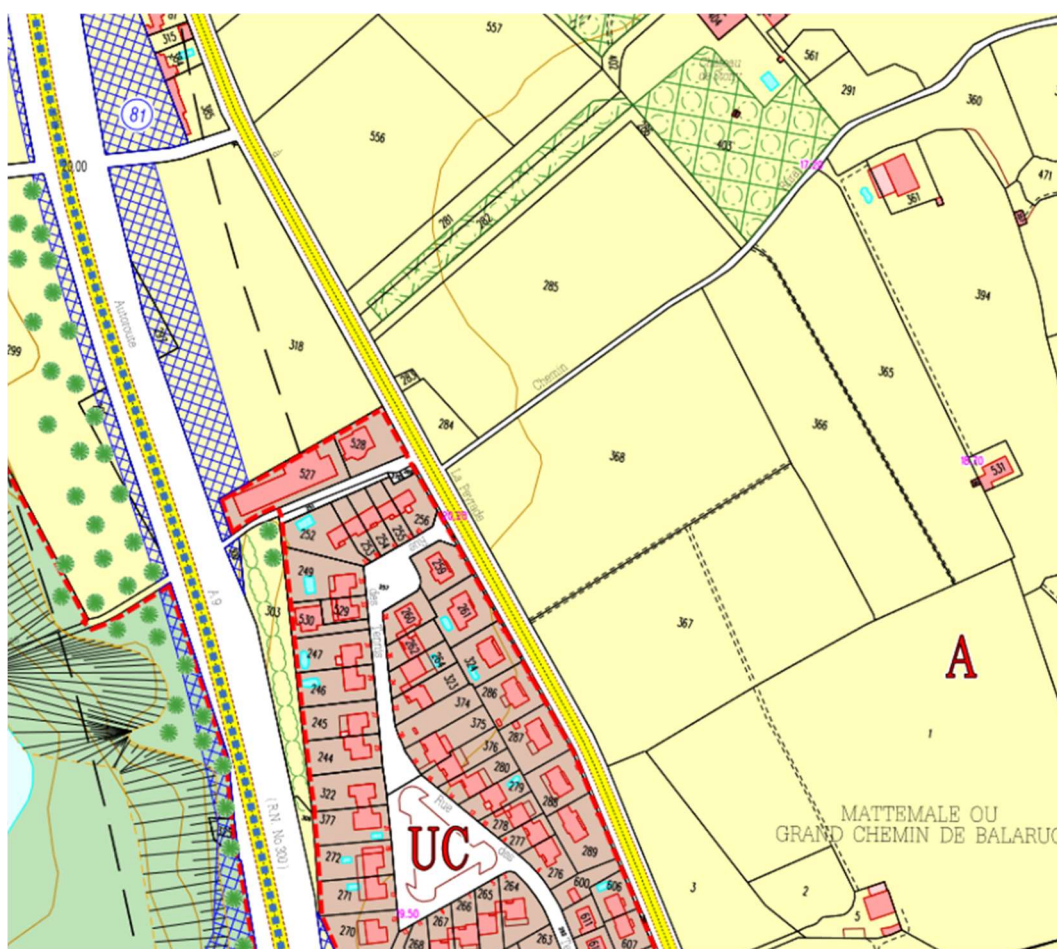
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil se prononcera sur le projet d'aliénation du chemin rural.

Si l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains seront mis en demeure d'acquérir le chemin attenant à leur propriété. Si dans un délai d'un mois à compter de la notification, les propriétaires n'ont pas déposé leur soumission, il est procédé à l'aliénation selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales. Un géomètre interviendra pour établir un document d'arpentage, qui sera établi à l'expiration du délai d'un mois.

3-. Localisation du site : plan de situation

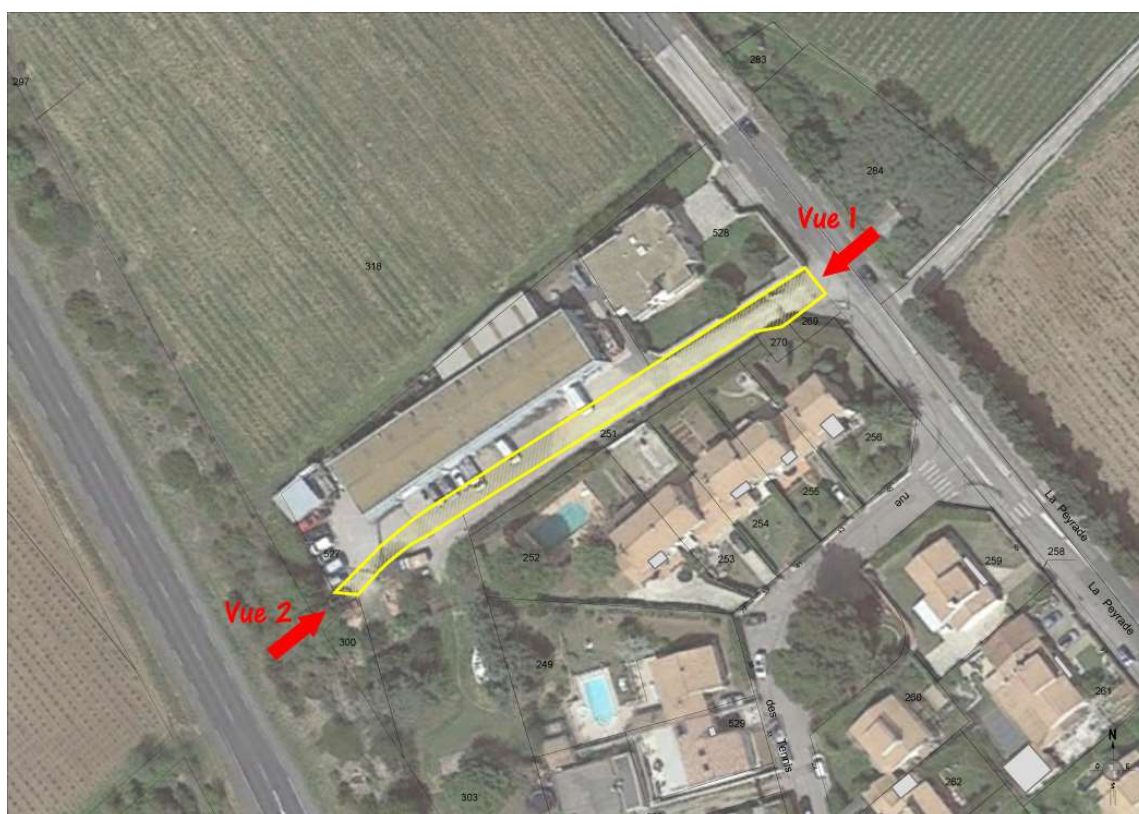
3.1 Zonage Plan Local d'Urbanisme

Le tronçon de chemin rural objet de la présente procédure se situe en partie en zone UC (zone d'habitat résidentiel, située en périphérie de l'agglomération directement en contact avec le vignoble de muscat ou à proximité immédiate d'autres espaces naturels) et en zone A (zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, outre leur qualité paysagère). A son extrémité ouest il est concerné par l'emplacement réservé n° 81 inscrit au PLU.



Source PLU septembre 2018

3.2 Vues des extrémités du tronçon de chemin



Données cartographiques Google earth et Autocad

Vue 1 au niveau du 103 route de Balaruc-le-Vieux



Photographie : Service de l'action foncière - Commune de Frontignan

Vue 2 au niveau de la RD 600



Photographie : Service de l'action foncière - Commune de Frontignan

3.3 Plan de situation



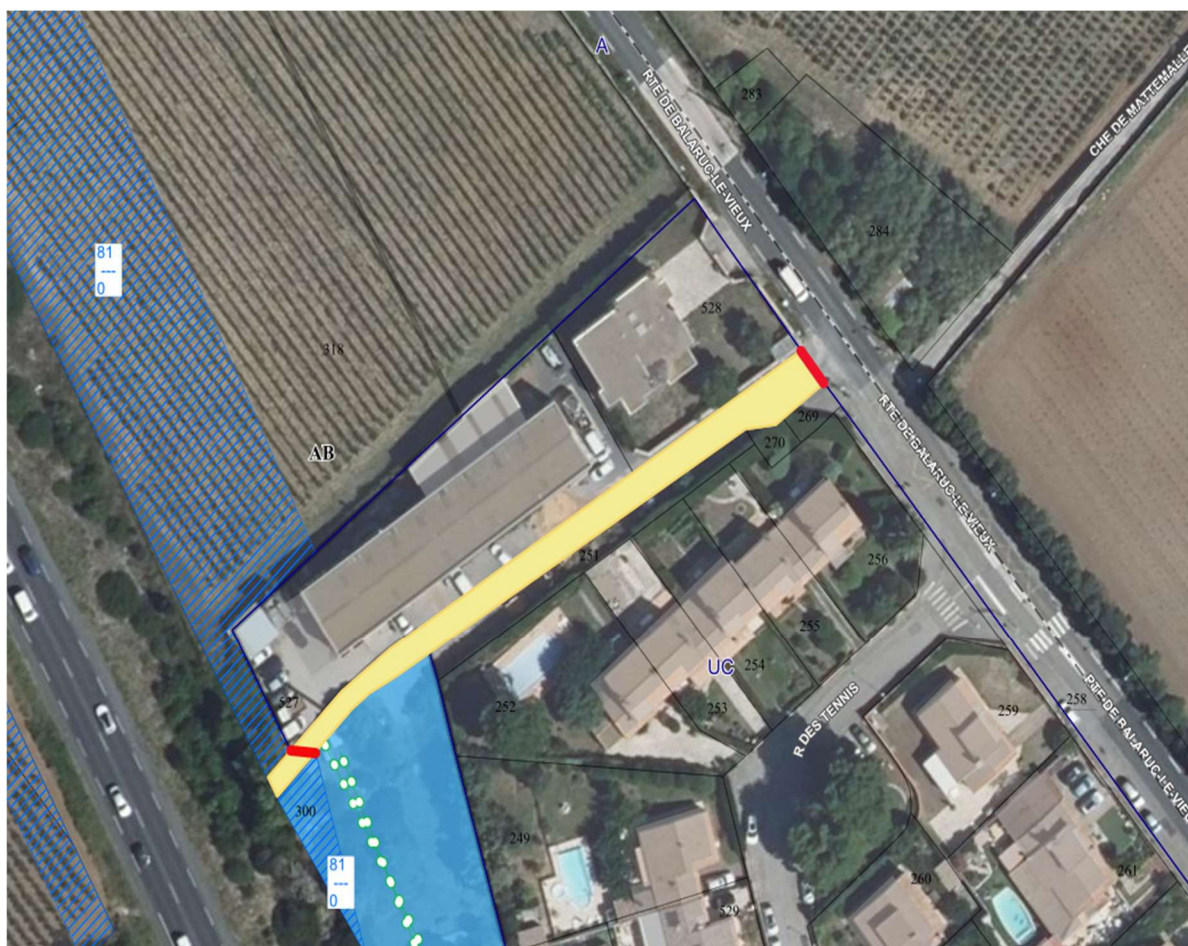
Données cartographiques Google earth et Autocad

3.4 Description du tronçon de chemin rural n°27 des Mattemalles ou dit de Grézac

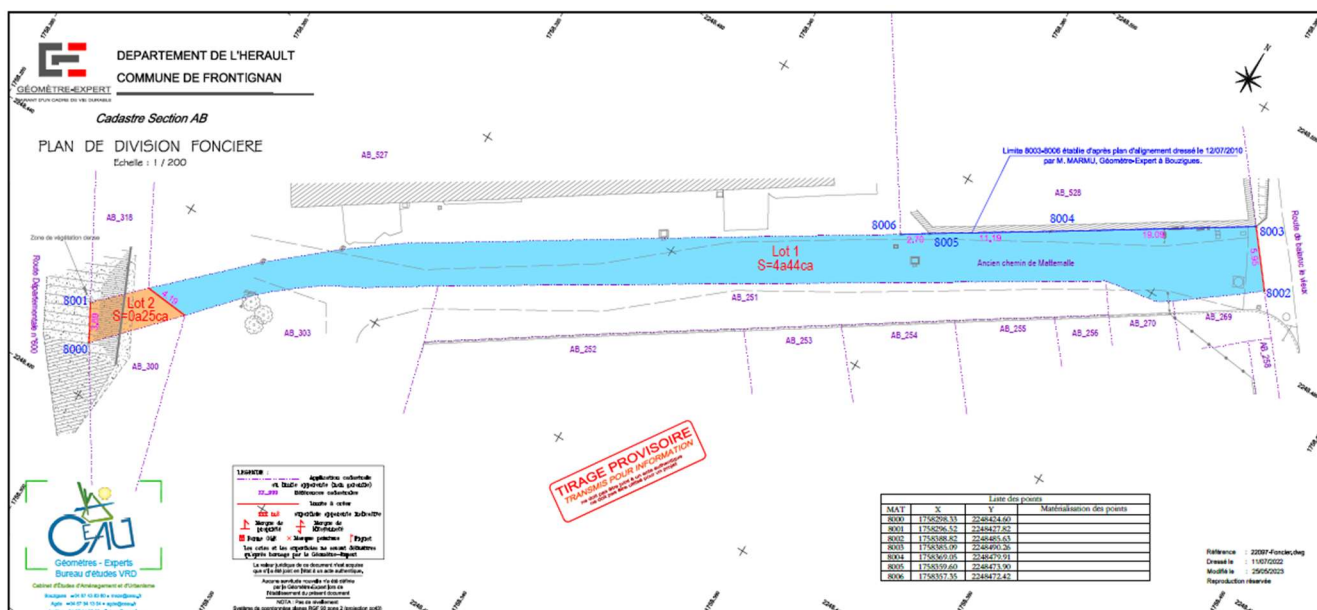
Le chemin rural n°27, dans sa portion objet de la présente enquête publique, comporte une incertitude quant à sa dénomination. En effet, le plan cadastral indique le nom « des Mattemalles » dans sa continuité Ouest, au-delà de la RD 600, ainsi que dans sa continuité Est, au-delà de la Route de Balaruc la Peyrade. En revanche, plusieurs documents (échanges de courriers) indiquent le nom « de Grézac ».

Cette portion de chemin rural est située entre la Route de Balaruc-le-Vieux et la route départementale 600, et présente une configuration « en impasse » (en jaune sur le plan ci-dessous). D'une largeur comprise entre 3 et 6 mètres et d'une longueur d'environ 100 mètres, sa surface totale est d'environ 450 m².

Le Département de l'Hérault, propriétaire de deux parcelles (en bleu sur le plan ci-dessous) situées à l'extrémité sud-ouest du chemin sera sensible à ce dossier en particulier dans le contexte de l'élargissement prochain de la RD 600, objet de l'emplacement réservé n° 81 (quadrillage bleu). La surface concernée par cette spécificité est identifiée dans les plans ci-dessous sous l'indication « lot n°2 », qui n'a d'autres prétentions que de permettre une identification claire de cet espace.

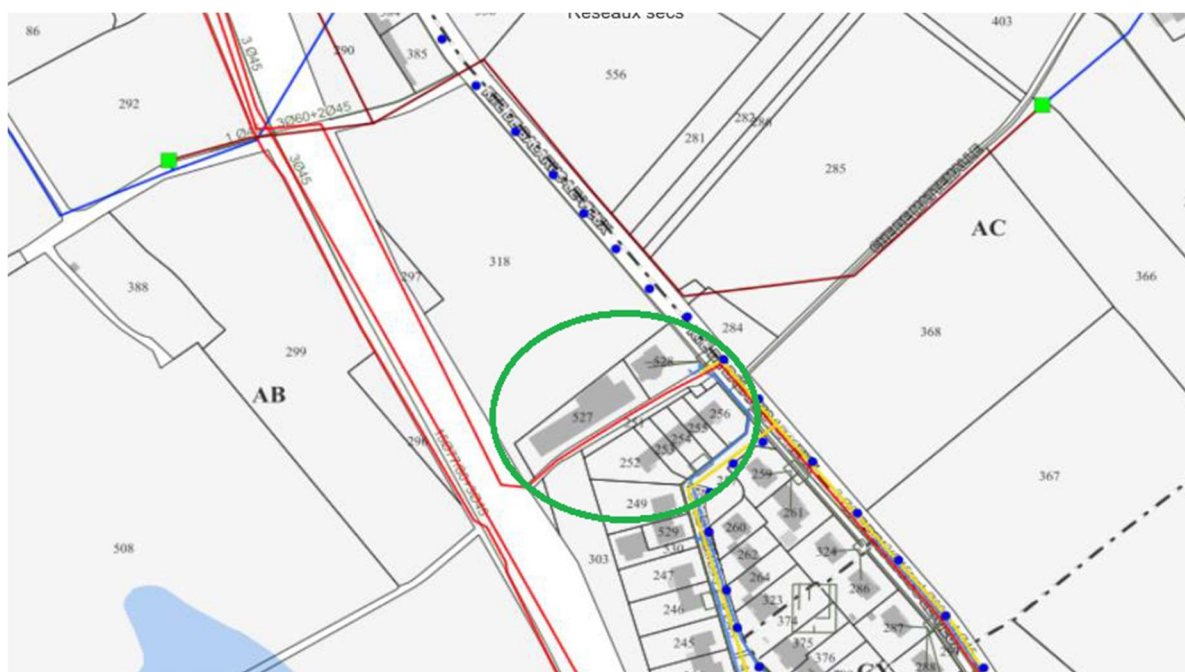


Données cartographiques Vmap



Projet de division foncière établi par un géomètre-expert

En l'état du dossier, la parcelle semble traversée par une ligne à haute tension souterraine. L'avis d'Enedis a été sollicité sur ce point. Sous réserve de cette confirmation et de cet avis, le réseau devra être accessible en tout point et toute heure par les techniciens et véhicules d'Enedis. Une convention de servitude devrait donc être mise en place avec les futurs acquéreurs du chemin rural, en cas de concrétisation de ce projet d'aliénation.



Un portail avait été posé dans les années 1970 pour clôturer cette partie de chemin rural, en raison de problèmes de sécurité (vols) récurrents.

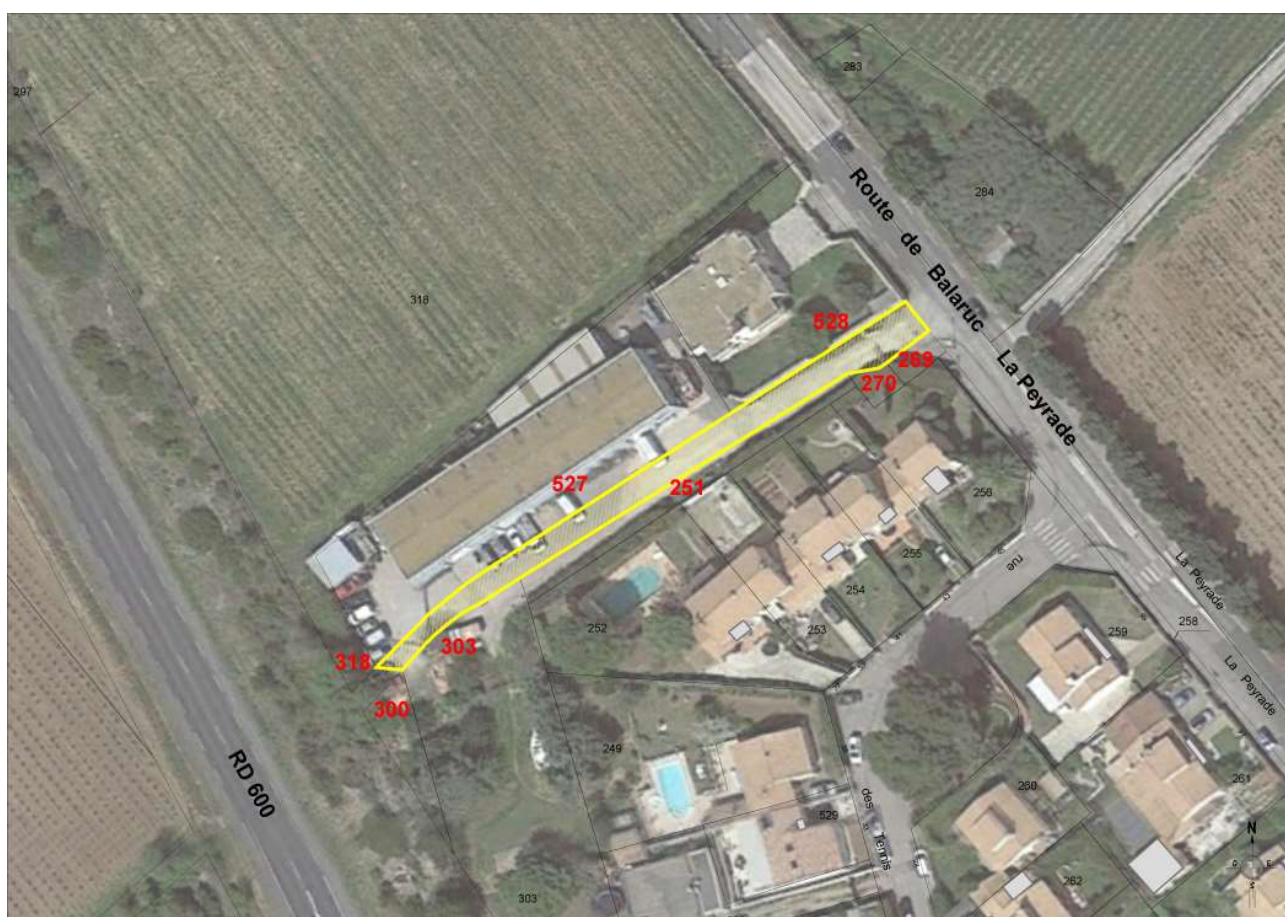


Photographie : Service de l'action foncière - Commune de Frontignan

3.5- Etat parcellaire

La portion de chemin rural objet de la présente enquête publique est actuellement non cadastrée.

Au regard des documents cadastraux disponibles, ce terrain est bordé au sud de deux parcelles de délaissés appartenant à Lafarge SA (section AB n°251 et n° 269) et de la parcelle section AB n°270, au-delà desquelles s'étend le lotissement des Tennis. Au nord se trouvent les parcelles section AB n°527 sur laquelle est construit le bâtiment de l'entreprise Girbal, et dont il s'agit de l'unique accès, et section AB n°528 qui abrite une maison individuelle, dont l'entrée est située sur la route de Balaruc-le-Vieux, ainsi qu'un accès secondaire vers la parcelle section AB n°318 sur laquelle s'étend une partie du vignoble du château de Stony. A l'ouest, la parcelle est bordée des terrains du conseil départemental de l'Hérault, que celui-ci entend mobiliser à l'occasion du projet d'élargissement de la RD600. Enfin, à l'est, la route de Balaruc-le-Vieux (route départementale D2E2) « clôture » la parcelle. Les propriétaires riverains sont donc au nombre de six.



Données cartographiques Google earth et Autocad

4-. Appréciation sommaire des dépenses

Les dépenses relatives au présent projet d'aliénation d'une partie du chemin rural portent sur la procédure nécessaire à sa mise en œuvre :

- environ 3 000 euros pour l'indemnité du commissaire enquêteur et les frais de publication,
- environ 1 000 euros pour les prestations du géomètre-expert.

Le projet lui-même n'appelle pas de dépense particulière.