



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**MAIRIE DE  
SAINT MARTIN DE LONDRES  
34 380**

☎ 04 67 55 00 10  
Fax 04 67 55 70 42

# LOTISSEMENT LE PARC DES GARRIGUES

## TRANSFERT D'OFFICE DES VOIES PRIVEES DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

### DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Dates de l'enquête : du 10/09/2018 au 24/09/2018

### NOTICE EXPLICATIVE



## Table des matières

I.	NOTE DE PRESENTATION.....	3
1)	PRESENTATION DES VOIES.....	3
2)	RECHERCHE DES PROPRIETAIRES .....	3
II.	LE CLASSEMENT D’OFFICE.....	4
III.	DOSSIER SOUMIS A L’ENQUETE PUBLIQUE.....	5
1)	NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS ANNEXES .....	5
2)	CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ETAT D’ENTRETIEN DES VOIES .....	5
3)	ETAT PARCELLAIRE.....	7
4)	PLAN D’ALIGNEMENT .....	8
5)	ANNEXES .....	8

# **I. NOTE DE PRESENTATION**

## **1) PRESENTATION DES VOIES**

Par arrêté préfectoral en date du 16 juin 1975, la SCI « Lous Parras » a obtenu un permis de lotir de 65 lots en vue de créer un lotissement « Le Parc des Garrigues » en 3 tranches, comportant 65 lots à usage d'habitation.

Par arrêté préfectoral en date du 8 décembre 1980, la SCI « Lous Parras » a obtenu un permis modificatif sur le permis de création du lotissement « Le Parc des Garrigues » portant notamment le nombre de lots à 62.

Ce lotissement nommé le Parc des Garrigues est situé sur la commune de St Martin de Londres.

Il est desservi par les voies suivantes, accessibles par la route du Frouzet : avenue des Micocouliers, rue des Chênes, rue du Parc des Garrigues, une partie de la route du Frouzet, l'allée des Pins, l'allée des Parras, et une partie de la route des Cévennes : parcelles cadastrées section AB n° 4/5/6/8/20/21/42/43/44/90/78,

Ces voies réalisées dans le cadre de l'opération de constitution susvisée, sont à déclasser dans le domaine public communautaire. La propriété de son assiette qui est à transférer d'office dans le domaine public représente une surface de 20 401 m<sup>2</sup>.

## **2) RECHERCHE DES PROPRIETAIRES**

Le classement dans le domaine public communautaires des voies de desserte du lotissement le Parc des Garrigues est envisagé.

Le transfert de la propriété de la voie au bénéfice de la commune n'a néanmoins pu intervenir, le pétitionnaire n'ayant plus de représentant légal.

Les parcelles d'assise de la voirie dont la propriété est à transférer d'office à la commune (section AB n°4/5/6/8/20/21/42/43/44/78/90) sont renseignées au Cadastre comme appartenant à l'association des propriétaires du lotissement le Parc de Garrigues. Cette association ayant été dissoute en 1992, la recherche de l'ensemble des propriétaires a été effectuée sans succès par le notaire chargé de l'affaire.

En effet vue de l'engagement de la procédure de classement d'office, le notaire depuis plusieurs années a tenté en vain de contacter l'ensemble des propriétaires des voies afin d'obtenir un consentement unanime des propriétaires (*annexe n°1*). Par affichage et par courrier du 20 mars 2018, l'ensemble des propriétaires des immeubles constituant le lotissement, référencés au cadastre à cette date, ont été sollicités afin de recenser les indivis des parties communes. Une partie seulement a répondu à cette requête (*annexe n°2*).

En effet nous sommes confrontés à trois catégories de propriétaires :

- Les propriétaires d'un lot dans le lotissement ainsi que d'une fraction de droit sur la voirie et les espaces communs,
- Les propriétaires de lots dans le lotissement qui ne possède pas de millièmes sur la voirie ou les espaces communs,
- Les propriétaires de millièmes sur la voirie et les espaces communs non propriétaires de lots.

## **II. LE CLASSEMENT D'OFFICE**

La procédure de classement et de transfert d'office de la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique est prévue par les articles L 318-3 et R 318-10 du code de l'urbanisme.

Ces articles disposent :

Article L 318-3

La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitation peut, après enquête publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

La décision de l'autorité administrative portant transfert vaut classement dans le domaine public et éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels et personnels existant sur les biens transférés.

Cette décision est prise par délibération du conseil municipal.

Si un propriétaire intéressé a fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, à la demande de la commune.

L'acte portant classement d'office comporte également approbation d'un plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

Article R318-10

L'enquête prévue à l'article L 318-3 en vue du transfert dans le domaine public communal de voies privées ouvertes à la circulation publique dans un ensemble d'habitation est ouverte à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. Le maire ouvre cette enquête, après délibération du conseil municipal, le cas échéant à la demande des propriétaires intéressés. Le dossier soumis à l'enquête comprend obligatoirement :

La nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé ;

Une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chaque voie ;

Un plan de situation ;

Un état parcellaire.

Le conseil municipal doit donner son avis sur ce projet dans un délai de quatre mois.

Avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié dans les conditions prévues par l'article R 141-7 du code de la voirie routière aux personnes privées ou publique propriétaires des voies dont le transfert est envisagé.

L'enquête a lieu conformément aux dispositions des articles R 141-4, R 141-5 et R 141-7 à R 141-9 du code de la voirie routière. Les dispositions de l'article R 318-7 sont applicables à l'enquête prévue par le présent article.

### III. DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1) NOMENCLATURE DES VOIES ET EQUIPEMENTS ANNEXES

Dénomination de la voie	
Avenue des Micocouliers	Voirie : 7m x 258m Trottoirs : 1 698.5 m <sup>2</sup>
Rue des Chênes	Voirie : 5.5m x 424m Placette : 37m x 18m x 36m Espaces communs : 50m x 59m et 54m x 19m Trottoirs : 1 060 m <sup>2</sup>
Rue du Parc des Garrigues	Voirie : 5.5 m x 280 m Trottoirs et placette : 1 328 m <sup>2</sup>
Route du Frouzet : placettes, bas-côtés et fossé	Placettes : 15.5 m x 10 m et 30 m x 16 m Fossés : 91 m x 1 m et 178 m x 1m Bas-côtés : 139 m x 2m
Allée des Pins	Voirie : 41m x 5m Fossé : 30m x 3m Placette : 26.5m x 17m
Allée des Parras	Voirie : 43m x 8.5m et 27m x 4m
Route des Cévennes	Voirie : 97m x 4m Trottoir : 27m x 4m

#### 2) CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ETAT D'ENTRETIEN DES VOIES

##### a. Avenue des Micocouliers, voie de desserte du lotissement

- Bande de roulement : largeur 7m, longueur 258m = 1806 m<sup>2</sup>  
Nature du revêtement : enrobé à chaud  
Etat : bon état
- Trottoirs (indices cf plan) : gravier, ancien bi-couche – état moyen
  - A. 31m x 1.30m = 403 m<sup>2</sup>
  - B. 82m x 2m = 164 m<sup>2</sup>
  - C. 81m x 2m = 162 m<sup>2</sup>  
Cbis : 37m x 2m = 74 m<sup>2</sup> : trottoir inexistant, à créer
  - D. 103m x 2.5m = 257.50 m<sup>2</sup> : trottoir à reprendre, haie de piracanthas à entretenir, 2 lampadaires à déplacer
  - E. 106m x 5m : 530 m<sup>2</sup> : 4 lampadaires à déplacer
  - F. 27m x 4m
- Circulation : double sens
- Signalisation existante

##### b. Rue des Chênes, voie de desserte du lotissement

- Bande de roulement : largeur 5.5m, longueur 424m = 2 332 m<sup>2</sup>  
Nature du revêtement : enrobé à chaud  
Etat : moyen
- Trottoirs : 1 060m<sup>2</sup> - état moyen  
424m x 1.50 = 636 m<sup>2</sup>

424m x 1m = 424 m<sup>2</sup>

Revêtement : gravier, ancien bi-couche

- Placette : 37m x 18m x 36m : à refaire- état très mauvais
- Espace commun : 50m x 59m
- Espace commun devant habitation : 54m x 15m
- Piétonnier : 93m x 2m – état moyen

**c. Rue du Parc des Garrigues**

- Bande de roulement : 280m x 5.5m = 1 540m<sup>2</sup>  
Nature du revêtement : enrobé à chaud  
Etat : moyen  
Bande de roulement dans le virage : état très mauvais - à reprendre
- Trottoirs : gravier, ancien bi-couche – état moyen  
280m x 1.50m = 420 m<sup>2</sup>  
280m x 1.50m = 420 m<sup>2</sup>
- Placettes :  
Etat : mauvais - à reprendre  
Ref N : 22m x 17m x 29m  
Ref O : 21m x 16m x 27m  
Ref P : 18m x 18m x 19m
- Passage : 122m x 4m - état moyen

**d. Portion de la Route du Frouzet**

- Fossé : 91m x 1m et 178m x 1m – caniveau en bi-couche – état moyen
- Bas-côtés : 139m x 2m en bi-couche – état moyen
- Petit piétonnier (Ref U) : 15.5m x 10m : état moyen
- Placette (Ref X) : 30m x 16m : à reprendre - très mauvais état

**e. Allée des pins**

- Bandes de roulement :
  - Voirie (ref Z) : largeur 5m x longueur 41m = 205 m<sup>2</sup> - enrobé à chaud, état moyen, pas de trottoirs
  - Chemin piétons (ref B1) : largeur 31m x 3m, enrobé à chaud état moyen, reprise du fossé
- Placette : 26.5m x 17m = 450.5 m<sup>2</sup> - enrobé à chaud – état moyen

**f. Allée des Parras**

- Bandes de roulement :
  - Largeur 8.5m x 43m = 365.5 m<sup>2</sup>
  - Largeur 4m x 27m = 108m<sup>2</sup> (pas de trottoir)  
Nature du revêtement : enrobé à chaud  
Etat : moyen

**g. Portion route des Cévennes**

- Bordures : 97m x 4m en herbe
- Trottoir gravier : 27m x 4m

Le montant total estimé de réfection de la voirie pour l'ensemble du lotissement est de 202 448 € HT.

#### **h. Eau et assainissement**

Le réseau eau est déjà intégré dans le réseau public de l'eau potable

Le réseau assainissement collectif a fait l'objet d'une inspection télévisée dont le rapport est annexé à la présente note :

Longueur totale des tronçons : 1 185.71 ml

#### **i. Réseau d'éclairage :**

Les luminaires d'éclairage public permettent d'assurer l'éclairage de ces voies. Ce réseau est à réhabiliter.

Solution n°1 : remplacement en lieu et place des candélabres d'éclairage public existants, par la pose de 30 lanternes ELIPT 45 Leds et remplacement des mâts. Estimation 40 862 € HT

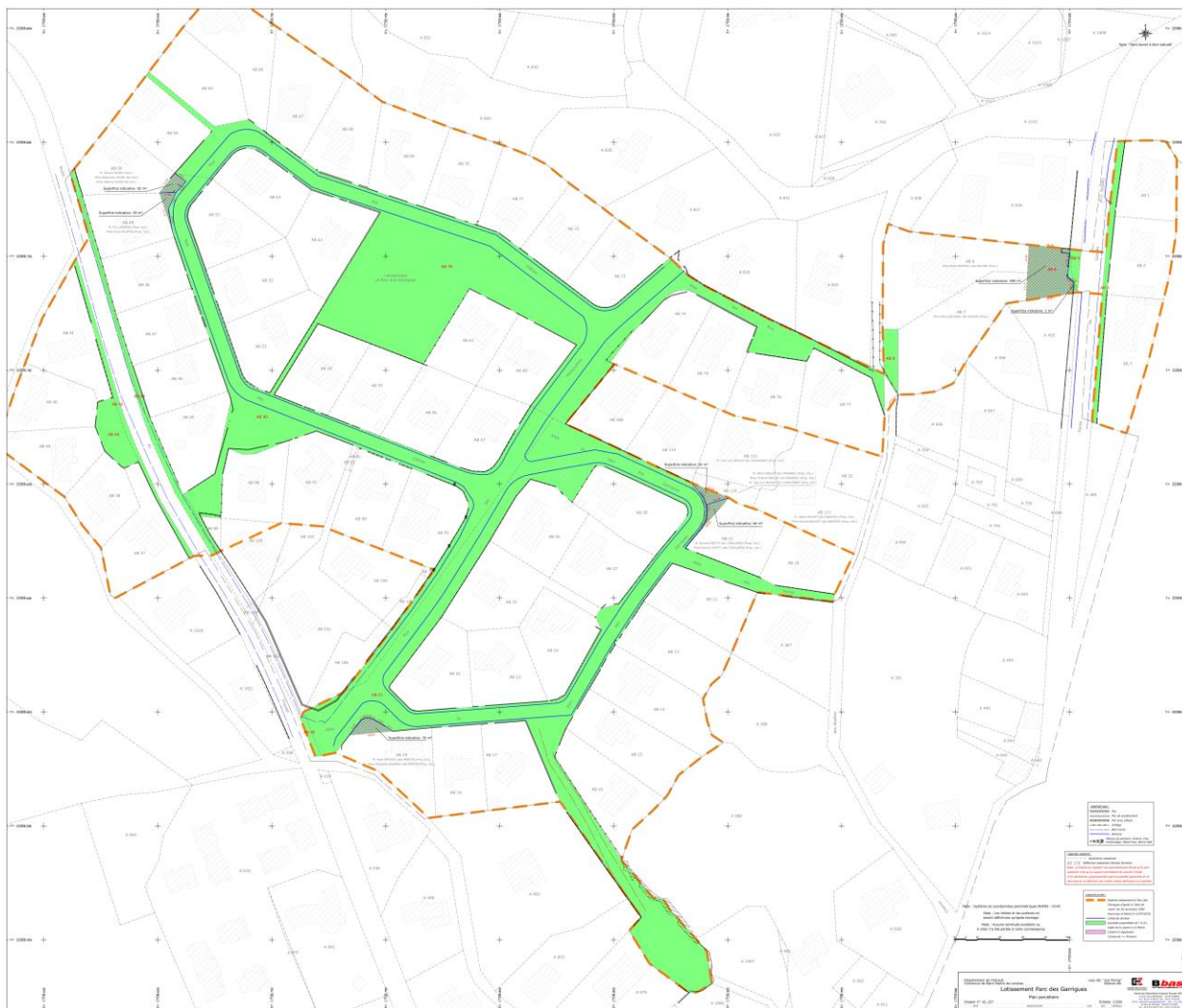
Solution n°2 : Réfection complète de l'installation éclairage publique, par la pose de 36 lanternes ELIPT 45 Leds et remplacement des mâts, ainsi que la création de réseaux EP souterrain lorsque nécessaire. Estimation 87 690 € HT.

### **3) ETAT PARCELLAIRE**

Cadastré			Surface	Identité des propriétaires	
Section	Numéro	Adresse		Au cadastre	Après recherche
AB	4	Les Parras	317 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	5	Les Parras	64 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	6	Les Parras	431 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	8	Les Parras	209 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	20	Les Parras	46 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	21	Les Parras	6 871 m <sup>2</sup>	Association des prop. Parc des Garrigues	Association dissoute
AB	42	Les Parras	245 m <sup>2</sup>	Association syndic lotis Garrigues St Martin	Association dissoute
AB	43	Les Parras	312 m <sup>2</sup>	Association syndic lotis Garrigues St Martin	Association dissoute
AB	44	Les Parras	431 m <sup>2</sup>	Association syndic lotis Garrigues St Martin	Association dissoute
AB	90	Les Parras	3 738 m <sup>2</sup>	Association syndic lotis Garrigues St Martin	Association dissoute
AB	78	Les Parras	7 737 m <sup>2</sup>	Association des prop. de AB 78 lot Parc des Garrigues	Association dissoute

#### 4) PLAN D'ALIGNEMENT

Le projet de plan d'alignement est joint au présent dossier. Il sera soumis à la validation du conseil municipal à l'issue de l'enquête publique. Il délimitera l'assiette des futures voies publiques.



#### 5) ANNEXES :

Annexe n°1 : attestation du notaire

Annexe n°2 : liste des propriétaires ayant répondu à la requête de propriété