

Département du Morbihan

Commune de Malansac

Enquête publique concernant le projet
de déclassement de portions de chemins ruraux

Période d'enquête : 13 au 28 janvier 2025

Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Date de remise : 28 février 2025

Commissaire - enquêteur : Jean-Claude Foucraut

Les analyses et les conclusions de ce mémoire n'engagent que la responsabilité de son auteur

Sommaire

	<u>Pages</u>
<u>Première partie : Rapport d'enquête publique</u>	
<u>Premier point : Procédure préalable à l'ouverture</u>	
1.1 Présentation succincte de la commune.....	2
1.2 Contenu du projet.....	3
1.3 Composition du dossier soumis à enquête	4
1.4 Actes générateurs de l'enquête	4
1.4 Accomplissement des formalités.....	4
<u>Deuxième point : Déroulement de l'enquête</u>	
2.1 Les dépositions enregistrées	5
2.2 Conclusion sur la procédure	5
<u>Deuxième partie : Conclusions de l'enquête publique</u>	
<u>Premier point : Analyse des différentes situations.....</u>	
① La portion du chemin rural n° 47 au lieu-dit La Buinai.....	6
② La portion du chemin rural n° 59 au lieu-dit le Pissot	7
③ La portion du chemin rural n° 27 au lieu-dit La Ville Auray.....	8
<u>Deuxième point : Conclusions sur le projet</u>	9
<u>Annexes</u>	10
① L'arrête municipal d'ouverture de l'enquête publique.....	11-12
② Les documents attestant du respect des formalités de publicité de l'enquête publique	13-14
③ Le procès-verbal des opérations (en dernière page).....	15

Rapport d'enquête publique

Premier point : Procédure préalable à l'enquête publique

1.1 Présentation succincte de la commune

Située à 40 km de Vannes et à seulement 20 km de Redon, traversée par la route départementale 775 et la voie ferrée qui assurent toutes deux la liaison Vannes-Redon, la commune de Malansac s'étend sur 3618 ha et compte une population de 2300 habitants. Elle est identifiée à son Parc de Préhistoire et au site emblématique du Moulin Neuf qu'elle partage avec les communes de Rochefort en Terre et Pluherlin.

La commune de Malansac fait partie de l'ensemble Questembert Communauté qui regroupe 13 communes pour une population de 24000 habitants. Situé à 15 km de Questembert, Malansac est considéré, dans l'armature territoriale, comme un pôle secondaire, particulièrement bien doté sur le plan commercial à mi-chemin entre Questembert et Allaire. La commune se présente aujourd'hui comme étant simultanément agricole, rurale et résidentielle, se voulant toujours plus attractive pour accueillir une nouvelle population.

L'économie locale repose sur le parc d'activités économiques de la Chaussée, le commerce de centre-ville ou de grande moyenne surface, l'agriculture très orientée vers la polyculture-élevage, les divers services à la population, le collège public, les activités artisanales. La population active est employée par les entreprises locales, à défaut elle doit rejoindre les emplois qui se trouvent en direction de Redon, Vannes, Ploërmel, La Roche-Bernard, entraînant pour ces actifs, des déplacements entre le lieu de l'emploi et le lieu de résidence.

La commune de Malansac a fait l'objet d'un remembrement au début des années 1980. La cartographie cadastrale de la commune fait apparaître un vaste réseau de chemins ruraux configuré à l'époque pour atteindre au mieux l'habitat dispersé existant dans les nombreux hameaux, ainsi que les parcelles agricoles. Aujourd'hui, la commune est régulièrement sollicitée par des habitants qui veulent acquérir des portions foncières, soit pour régulariser une situation ancienne, soit pour reconfigurer leur propriété dans le sens d'une meilleure cohérence. Sachant que les cessions sont soumises à une procédure spécifique, la commune est contrainte de regrouper les demandes.

1.2 Contenu du projet

Le conseil municipal, lors de sa séance du 11 juillet 2024, s'est prononcé sur la cession des portions foncières suivantes :

❶ Une portion du chemin rural n° 47 située au lieu-dit La Buinais.

La demande initiale est formulée conjointement par :

- M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemain demandent l'adjonction d'environ 190 m² du chemin rural aux parcelles ZM 178 et 180 dont ils sont les propriétaires et sur lesquelles est édifiée leur habitation. Les requérants souhaitent d'une part, configurer un espace de parking à proximité de leur habitation et d'autre part, porter à 4 m la limite de propriété au nord de leur habitation afin de pouvoir réaliser un carport.

- la SCI La Buinais, représentée par M. Camille Paumelle et M^{me} Camille Froidure, demande l'adjonction d'environ 26 m² du chemin rural à la parcelle ZM 31 appartenant à la SCI La Buinais. Cette demande est motivée par la nécessité de pouvoir opérer un réajustement de la propriété au niveau du pignon du bâtiment existant en limite du chemin rural; ceci en prévision de travaux.

Le chemin rural avait été créé initialement, lors des opérations de remembrement, pour desservir les habitations du hameau, ainsi que les diverses parcelles agricoles situées au bout du chemin, entre autres la parcelle ZM 155. L'acceptation du projet modificatif de la propriété ramènerait la largeur du chemin rural à 4 mètres sur sa section la plus rétrécie. Le bornage n'est pas réalisé à ce stade de la procédure.

❷ Une portion du chemin rural n° 59 située au lieu-dit Le Pissot.

M. Pascal Berthe est propriétaire de la parcelle ZP 68 sur laquelle est édifiée son habitation, en bordure du chemin rural n° 59. Il souhaite faire l'acquisition d'un écart du chemin rural figurant au cadastre, situé en face de son habitation, mais de l'autre côté du chemin rural. Le projet consiste en l'aménagement de cet écart convoité de 140 m² en un espace de parking privatif à proximité de l'habitation. Le projet d'aliénation obtient l'accord tacite de M. Joseph Guillemain, propriétaire des parcelles ZM 1 et 143, attenantes à l'espace considéré.

La portion convoitée est située dans l'angle de la parcelle ZM 1, à l'extrémité du chemin rural. Le découpage cadastral spécifique à cet endroit, issu des opérations de remembrement, était justifié probablement par la nécessité de pouvoir desservir différentes parcelles agricoles. Le compteur électrique de la propriété voisine au-dessus est situé à cet endroit en bordure de la haie plantée.

❸ Une portion du chemin rural n° 27 située au lieu-dit La Ville Auray.

La demande initiale est formulée conjointement par :

- la SCI La Ville Dorée, représentée par M. et M^{me} Lozowick, demande à faire l'acquisition d'une bande longitudinale mesurant environ 28 m de longueur sur 3,60 m de largeur, soit environ 100 m², appartenant au chemin rural. Cette portion de chemin rural est attenante à la parcelle ZY 171, propriété de la SCI La Ville Dorée et sur laquelle est édifié un bâtiment se présentant comme une habitation. Cette portion de chemin rural est également attenante à la parcelle ZY 172, sur laquelle est construit un hangar de 100 m² pour le remisage agricole.

- M. et M^{me} Lozowick, demande à faire l'acquisition d'une bande longitudinale mesurant environ 27 m de longueur sur 3,60 m de largeur, plus un petit triangle adjacent à l'entrée du bâtiment, soit environ 100 m² au total, appartenant au chemin rural. Cette portion de chemin rural est attenante à la parcelle ZY 173 dont ils sont les propriétaires et sur laquelle est édifié un bâtiment ancien, en cours de rénovation aux fins de devenir une habitation.

La SCI La Ville Dorée est constituée de cinq personnes trentenaires associées à parts égales, dont M. et M^{me} Lozowick. La demande conjointe, M. et M^{me} Lozowick d'une part, la SCI La Ville Dorée d'autre part, telle qu'elle est présentée, consiste à se partager, un appendice du chemin rural n° 27 sur environ 28 m de longueur.

La motivation des requérants n'est pas connue. Le projet tel qu'il présenté, fait suite à un premier projet différent qui a été abandonné. En toute hypothèse, ils souhaitent s'ouvrir la possibilité de privatiser un espace supplémentaire directement attenant aux bâtiments d'habitation existants de part et d'autre de cet appendice de chemin rural. M. le Bris, propriétaire de l'habitation située sur la parcelle cadastrée ZY 169 ne s'oppose pas au projet qui, en tout état de cause, compte tenu de la configuration des lieux, n'est pas de nature à l'affecter.

Le conseil municipal a donné son accord à l'unanimité pour les trois projets d'aliénation (19 conseillers, 15 présents, 18 votants, 18 voix pour). En conséquence, la commune de Malansac souhaite engager la procédure d'enquête publique qui doit permettre de répondre favorablement ou défavorablement aux diverses demandes.

1.3 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis au public était composé d'un ensemble de documents :

- un registre d'enquête constitué de feuillets ayant été paraphés en date du 08/01/2025
- l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 10/12/2024
- un dossier concernant le projet d'aliénation des trois portions de chemins ruraux
- la délibération du conseil municipal du 11/07/2024
- l'avis d'enquête publique
- les éléments attestant de la parution de l'avis d'enquête dans les journaux

1.4 Actes générateurs de l'enquête

11/07/2024 : la délibération du conseil municipal de Malansac donnant un accord de principe sur les trois projets de cessions envisagés aux personnes ou entités juridiques en ayant fait la demande.

10/12/2024 : arrêté municipal de M^{me} Morgane Rétho, maire de Malansac, prescrivant une enquête publique du 13 au 28 janvier 2025 sur le projet de déclassement de portions de chemins ruraux. M. Jean-Claude Foucraut, inscrit sur la liste départementale d'aptitude pour l'année 2024, établie par l'arrêté préfectoral du 11/12/2023, est nommé commissaire-enquêteur.

1.5 Accomplissement des formalités

La publicité a été effectuée sous les formes suivantes :

- affichage de l'arrêté municipal sur le panneau d'affichage de la mairie, réservé à cet effet.
- affichage d'un avis d'enquête publique visible depuis la voie publique :
 - au niveau du bourg : entrée de la mairie,
 - dans les hameaux concernés : La Buinai, Le Pissot, La Ville Auray
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Ouest France", édition du Morbihan à la date du 21-22/12/2024, ainsi que le journal "Les Infos du Pays de Redon", journal hebdomadaire, dans l'édition n° 2552 du 24 au 30 décembre 2024.

Par ailleurs, l'arrêté municipal du 10/12/2024 mentionnait la possibilité pour le public :

- de consulter le dossier en dématérialisé sur le site internet de la commune www.malansac.fr
- d'envoyer ses observations à l'adresse de messagerie suivante : mairie@malansac.fr

Les formalités du commissaire-enquêteur en date du 08 et 13/01/2025 :

- visite des différents lieux concernés par l'enquête, afin de visualiser les portions foncières que la commune envisage de déclasser en vue de leur cession à des particuliers.
- réalisation des formalités (signature des feuillets du registre et des pièces du dossier).

Deuxième point : Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée durant 16 jours consécutifs, du lundi 13 janvier au mardi 28 janvier 2025 inclus. Compte tenu de la portée limitée de l'opération, il avait été décidé de ne programmer qu'une seule permanence en mairie en date du samedi 25 janvier 2025 de 9 h à 12 h. Les personnes à mobilité réduite pouvaient accéder à la mairie de Malansac.

2.1 Les dépositions enregistrées

Une seule déposition enregistrée, portant exclusivement sur le projet de déclassement de la portion de chemin rural n° 47 située au lieu-dit La Buinais :

M. Camille Paumelle et M^{me} Camille Froidure, agissant pour la SCI La Buinais, font savoir qu'ils ont pris possession des lieux qu'ils occupent actuellement à La Buinais, en cohabitation avec d'autres personnes, au cours du second trimestre 2024. La demande initiale d'appropriation d'une partie du chemin rural était d'abord celle de M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemin. La demande qu'ils ont formulée est venue ultérieurement.

Les requérants sont surtout préoccupés par la stagnation des eaux pluviales sur la parcelle ZM 170 au-devant de leur bâtiment d'habitation. Ils demandent à pouvoir s'approprier une bande d'un mètre de largeur au niveau du pignon sud du premier bâtiment édifié en limite du chemin rural. Cette demande est motivée par la possibilité qui leur serait alors offerte de pouvoir passer une canalisation aux fins d'assurer le drainage du bâtiment et l'évacuation des eaux pluviales depuis leur point actuel de stagnation jusqu'à l'exutoire situé en amont à l'entrée du hameau de La Buinais.

La conséquence serait le retrait d'un mètre vers le sud du tracé tel qu'il est présenté aujourd'hui sur carte pour M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemin, de façon à maintenir une largeur minimale de 4 m pour le chemin rural à l'endroit le plus rétréci. Sachant que le bornage n'a pas encore été effectué, les personnes conviennent que cette affaire d'évacuation des eaux pluviales stagnantes, ainsi que de délimitation de la rétrocession possible devra être regardée de manière tripartite entre les représentants de la SCI La Buinais, M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemin et la mairie.

2.2 Conclusion sur la procédure

L'arrêté municipal du 10 décembre 2024 de M^{me} Morgane Rétho, maire de Malansac, fixait les modalités de réalisation de cette enquête publique portant sur le projet de déclassement de portions de chemins ruraux. Il n'a pas été soulevé de questions de forme provenant d'une publicité insuffisante. Une seule déposition a été enregistrée se rapportant au projet de déclassement de la portion de chemin rural n° 47 située au lieu-dit La Buinais. Les autres cas n'ont pas fait l'objet d'observations. Le présent rapport fait état des éléments qui ont ponctué la procédure.

Fait à Questembert, le 28 février 2025
Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut



Conclusions de l'enquête publique

Premier point : Analyse des différentes situations

❶ La portion du chemin rural n° 47 au lieu-dit La Buinai :

La demande est double sur cette terminaison de chemin rural. D'une part, M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemain souhaitent adjoindre à l'ensemble qu'ils ont en propriété (parcelles ZM 178, 180), une part significative du chemin rural (140 m²) dans le but de pouvoir aménager un espace de parking au-devant de leur habitation et un carport sur le côté exposé au nord. D'autre part, la SCI La Buinai demande l'adjonction de deux triangles (20 m² et 6 m²) au pignon sud du bâtiment édifié en limite du chemin rural, l'objectif étant d'opérer un réajustement de la propriété plus approprié au droit du bâtiment tel qu'il est construit.

M. Camille Paumelle et M^{me} Camille Froidure, représentant la SCI La Buinai, ont exposé les difficultés qui apparaissent au niveau de la parcelle ZM 170 avec un phénomène de stagnation des excès d'eaux pluviales. Il apparaît que la solution au problème est d'ordre technique et ne peut se résoudre sans l'autorisation de la mairie car il apparaît d'ores et déjà qu'il faudrait passer une canalisation d'évacuation sur le domaine public. Sur le même registre, l'ouverture de tranchées aux fins de passer une canalisation d'évacuation des eaux est conditionnée à la connaissance des réseaux enterrés qui se trouvent entre le point de collecte des eaux et le point servant d'exutoire. En tout état de cause, ce sujet de l'évacuation des excès d'eaux n'est pas celui de l'enquête publique.

Il apparaît que ce chemin rural n'aura plus jamais d'usage pour la desserte des parcelles agricoles car l'espace qui se trouve à l'extrémité du chemin se présente comme un espace naturel fermé avec de l'espace boisé en fond. En revanche, il ne faut exclure que le chemin rural puisse encore avoir son utilité pour l'accès à des parcelles boisées n'ayant pas d'autre possibilité d'accès. Les requérants de la SCI La Buinai demandent que, pour le bâtiment qui se situe en limite du chemin rural, la limite de propriété soit reculée d'un mètre aux fins de pouvoir positionner un drainage. La surface cédée passerait alors de 26 m² à environ 45 m². Cette demande est acceptable.

En revanche, la demande de M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemain doit être regardée avec attention. La demande qui consiste à vouloir adjoindre une bande de 2,50 m au pignon nord de l'habitation aura pour conséquence de ramener le chemin rural à une largeur comprise entre 4,25 m (au point le plus rétréci) et 5,80 m (à l'extrémité du chemin). La demande pour cette section est acceptable. En revanche, la demande qui consiste à vouloir s'approprier les deux tiers de la largeur du chemin rural (8,85 m sur une largeur de 12,75 m) à l'entrée est excessive, dans le sens où elle provoque un rétrécissement important du chemin rural à l'entrée. Afin de conserver une certaine cohérence pour ce résiduel de chemin rural, la proposition consiste à réduire l'emprise foncière que la commune serait amenée à céder (figure 2). En tout état de cause, en s'appropriant une surface moindre, M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemain ne sont pas empêchés dans leur projet d'aménagement d'un espace de parking, car ils sont propriétaires des parcelles adjacentes.

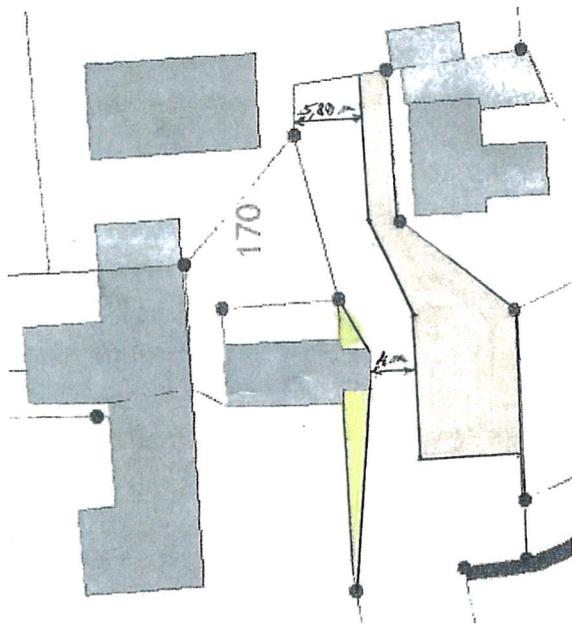


Figure 1 : projet en version initiale

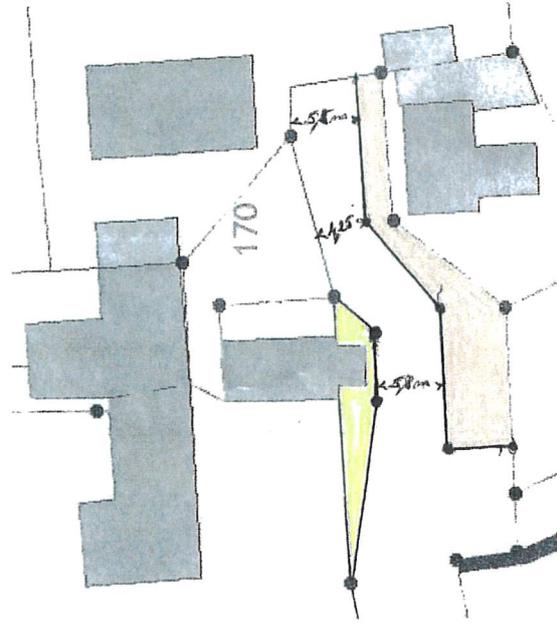


Figure 2 : variante du projet d'aliénation

② La portion du chemin rural n° 59 au lieu-dit Le Pissot :

M. Pascal Berthe demande à s'approprier une portion foncière s'apparentant à un écart de terrain situé à l'extrémité du chemin rural (figure 3). L'espace convoité d'une surface d'environ 140 m² est situé en face de son habitation, mais de l'autre côté du chemin rural. La demande est objectivée par la possibilité de pouvoir créer un espace de parking à proximité de l'habitation. Le projet d'aliénation obtient l'accord tacite de M. Joseph Guillemain, propriétaire de la parcelle adjacente.

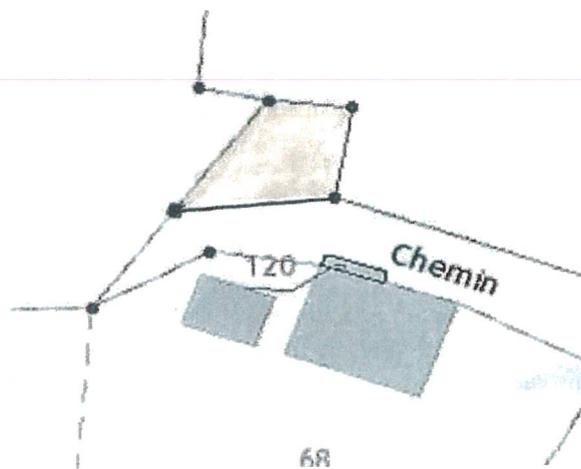


Figure 3 : projet d'aliénation (Le Pissot)

③ La portion du chemin rural n° 27 au lieu-dit La Ville Auray :

S'agissant de cet appendice de chemin rural, la demande est double avec M. et M^{me} Lozowick qui apparaissent des deux côtés. D'une part, la SCI La Ville Dorée, constituée de cinq personnes trentenaires associées à parts égales, représentée par M. et M^{me} Lozowick, demande à faire l'acquisition d'une bande longitudinale mesurant environ 28 m de longueur sur 3,60 m de largeur (environ 100 m²), attenante à la maison d'habitation en façade granite édifiée sur la parcelle ZY 171, en propriété. D'autre part, M. et M^{me} Lozowick (les mêmes personnes) demandent à faire l'acquisition d'une bande longitudinale mesurant environ 27 m de longueur sur 3,60 m de largeur, plus un petit triangle (environ 20 m²) adjacent à un bâtiment (environ 100 m² au total), attenante à la parcelle qu'ils ont en propriété et sur laquelle est édifié un bâtiment en cours de rénovation. Le projet s'apparente à un partage des lieux, tout en sachant que cinq personnes interviennent dans le processus de décision.

La figure 4 représente le premier projet. Il pouvait avoir une certaine cohérence, dans le sens où il permettait d'avoir un espace privatif devant la maison d'habitation, mais il a été abandonné. La figure 5 représente le projet envisagé. La contrainte la plus forte pour le passage se situe entre l'angle de la maison située à gauche sur la figure 5 et la façade de l'habitation située en face. La distance mesurée entre ces deux points est de 10,30 m. La figure 5 qui coupe l'appendice du chemin rural en deux parties égales, crée une inégalité pour le passage, réduit à 4,20 m pour M. et M^{me} Lozowick, alors qu'il serait de 6,10 m pour la SCI La Ville Dorée.

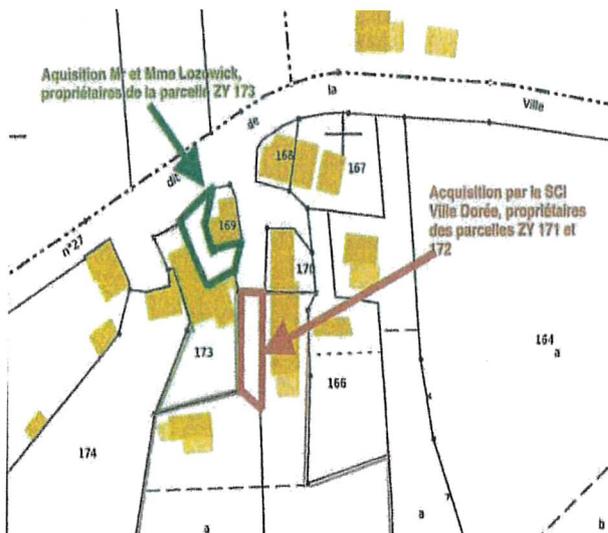


Figure 4 : le premier projet (abandonné)

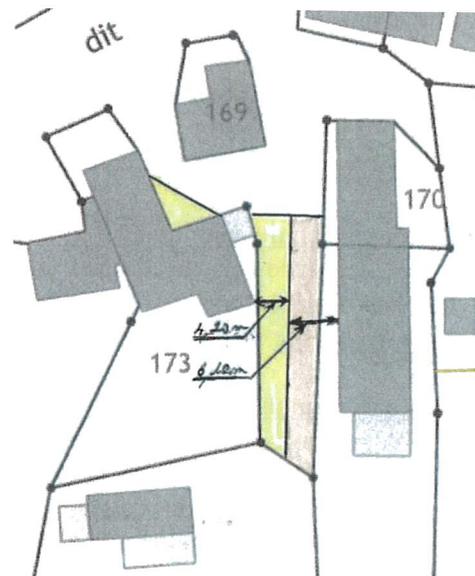


Figure 5 : le deuxième projet (envisagé)

Le projet empiète de 3 m au-devant de la maison bourgeoise située sur la parcelle ZY 170, propriété de M. Thierry Mahé, demeurant dans le Maine et Loire. Cette extension en direction de la propriété voisine n'est pas acceptable. Dans sa configuration actuelle, le chemin rural en commun offre les meilleures opportunités dans toute sa largeur pour la réalisation de travaux, également pour le stationnement des véhicules. La motivation des parties requérantes n'est pas bien connue, sauf de toute évidence, le souhait de pouvoir privatiser un espace supplémentaire attendant aux bâtiments existants.

Ce projet de partition ne saurait être regardé en responsabilité uniquement sur l'instant présent avec les parties qui s'entendent. En faisant l'hypothèse que la partition devienne effective, la municipalité doit également intégrer la réalité selon laquelle les deux propriétés ont vocation au fil du temps à changer de propriétaire. Les liens qui existent aujourd'hui entre les personnes peuvent à tout moment se dissocier. Dans la SCI La Ville Dorée, les décisions se prennent à la majorité absolue des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sociales. En l'état actuel des choses, le couple Lozowick, en n'ayant que 40% des parts de la SCI La Ville Dorée, n'apparaît comme étant détenteur d'un quelconque pouvoir décisionnaire au sein de la société.

En conséquence, le choix de la municipalité ne peut pas être seulement un choix de l'instant présent. En effet, la partition du chemin rural ouvrirait la possibilité en droit d'installer une clôture séparative en limite de propriété sur la longueur, qui aurait pour effet de créer deux couloirs sur 25 m de long. Si tel était le cas, la liberté de mouvement serait fortement contrainte devant la maison d'habitation en façade granite, avec une difficulté pour la circulation des véhicules évidente.

Deuxième point : Conclusions sur le projet

En ramenant à l'essentiel les éléments du projet de déclassement de portions de chemins ruraux, les observations enregistrées, en ayant été sur les différents lieux et en s'appuyant sur l'analyse qui en a été faite précédemment, le commissaire-enquêteur retient les conclusions suivantes :

❶ La portion du chemin rural n° 47 au lieu-dit La Buinais :

Le projet d'aliénation est insuffisamment préparé. La demande de M. Antoine Rescan et M^{me} Anita Guillemin est excessive car elle provoquerait un rétrécissement trop important du chemin rural, lui faisant perdre sa cohérence en largeur.

Avis favorable assorti d'une réserve⁽¹⁾ qui consiste en l'adoption de la variante du projet (figure 2)

❷ La portion du chemin rural n° 59 au lieu-dit Le Pissot :

La demande est parfaitement objective et motivée au regard de la configuration cadastrale des lieux et sans incidence sur le chemin rural en tant que tel ou le voisinage.

Avis favorable au projet tel qu'il est présenté.

❸ La portion du chemin rural n° 27 au lieu-dit La Ville Auray :

La position des requérants ne saurait suffire à justifier du bien-fondé de l'opération. Le projet, tel qu'il est présenté, présente des discordances majeures dans le sens où il n'est pas possible de restreindre la liberté du voisin, également parce que la partition est susceptible de produire des dommages bien supérieurs aux avantages qu'on pourrait en attendre.

Avis défavorable au projet tel qu'il est présenté, en raison des déficiences majeures qu'il contient.

Fait à Questembert, le 28 février 2025

Le commissaire-enquêteur,

M. Jean-Claude Foucraut



(1) Avis favorable assorti d'une réserve : l'avis devient favorable si la réserve est levée. A défaut, l'avis est défavorable.