

COMMUNE DE PLOUNEVEZ-QUINTIN, CÔTES D'ARMOR

NOTICE EXPLICATIVE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A :

- LA CESSION DE BIENS COMMUNAUX RELEVANT DES DOMAINES PUBLICS ET PRIVÉS, AVEC DECLASSEMENT PREALABLE OU CONSTATATION DE LA DESAFFECTATION DE LEUR USAGE PUBLIC
- DES REGULARISATIONS D'EMPRISES OU D'EMPIETEMENTS ET OPERATIONS DE CLASSEMENT D'ELEMENTS DE VOIRIE
- LA RECTIFICATION DU TRACE DE VOIES COMMUNALES et de CHEMINS RURAUX

Arrêté de Monsieur le maire de PLOUNEVEZ-QUINTIN en date du 16 avril 2024,

Les projets seront soumis à l'enquête publique du lundi 13 mai au mardi 28 mai inclus.

Le dossier est tenu à disposition du public en mairie de 8 h 30 à 12 h 00 du lundi au vendredi, et de 13 H 30 à 17 H 00 le lundi, le mardi, le mercredi et le vendredi

Le commissaire enquêteur recevra le public :

- le lundi 13 mai de 8 h 30 à 10 h (ouverture de l'enquête)
- le mardi 21 mai de 13 h 30 à 15 h
- et le mardi 28 mai de 15 h 30 à 17 h (clôture de l'enquête).

Table des matières

Plan général de situation des villages et lieux concernés.....	2
Remarque sur la présentation	3
1. Village de Cristivel (CVR)	4
Demande de M. et Mme KERNEVES, Sandrine et Hervé	4
2. Village de Gollodic (CRPM)	6
Demande de M. Gilles THEPAULT,	6
3. Village de Goazilliou (CRPM)	9
Demande de M Ronald LAUWEN et Mme Miranda OOMEN	9
4. Village du Guerdou.....	10
Demande de M. et Mme GEFFROY, Véronique et Benoit	10
Demande de Mme HERVE Caroline	14
Classement en voie communale d'une portion du chemin d'exploitation YN16.....	14
Projet de cession à M. Didier GUERVENO et à M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC.....	15
5. Village de Perran (CVR et CR).....	17
Demande de M. Didier GUERVENO	17
Demande du GAEC de Perran	17
Demande de M. Didier GUERVENO, au nom de sa sœur Patricia	18
6. Cession partielle de la parcelle YR 9	19
7. Village du VEVOT	19
Demande de M. CLOAREC Alan.....	19
Demande de M. et Mme LE MOËL Gilles et Sandrine,	19
ANNEXES	21

Remarque sur la présentation

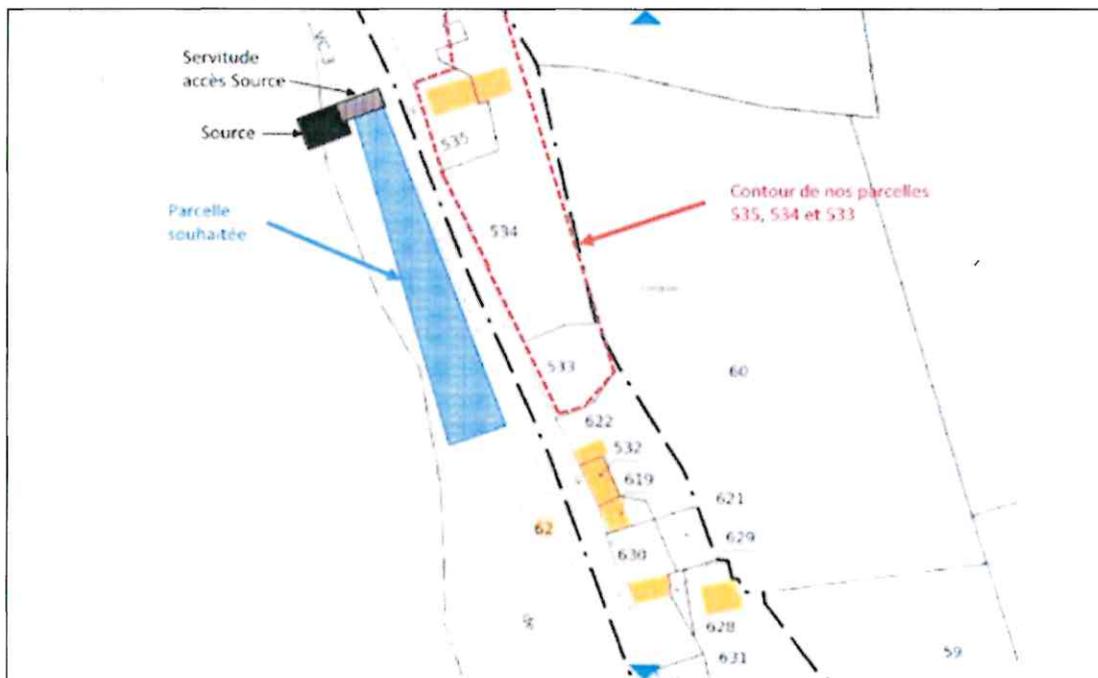
Pour une meilleure lisibilité des enjeux, la notice de présentation est organisée village par village.

La présentation des projets de cession est ensuite subdivisée suivant leur appartenance au domaine public ou au domaine privé communal, en fonction des règles applicables : Code de la voirie routière (CVR) ou Code rural (CRPM).

Les régularisations des emprises de voirie sont enfin examinées suivant le même schéma.

1. Village de Cristivel (CVR)

Demande de M. et Mme KERNEVES, Sandrine et Hervé, du 20 juillet 2022, en vue de l'acquisition d'un terrain dépendant de la VC n°3 et situé face à leur propriété au droit des parcelles C 533, C 534 et C 535.



Portion de parcelle sollicitée





Plan des voies communales

La portion de terrain rattachée à la VC 3 constitue pour partie une dépendance de la voie (accotement) et des réseaux y sont (et/ou peuvent y être) implantés, (Poteaux télécom présents).

Il existe une source en contrebas avec ouvrage de captage et un ruisseau coule en fond de vallon.

La plateforme de la route, qui comprend la chaussée et aussi ses accessoires, ne peut être cédée. La délimitation de la surface à céder devra se faire en retrait de la plateforme de la voie de manière à préserver les éléments nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route en intégrant les réseaux et en veillant à la sécurité des usagers.

Il y a aussi à prendre en compte les règles relatives à la propriété des lits de cours d'eau (partage par moitié au droit des propriétés riveraines) et il est donc souhaitable de maintenir une propriété publique le long du ruisseau, ce d'autant plus que les éventuels titulaires d'un droit d'eau sont à prendre en considération.

D'autre part, si la destination de la portion cédée est le stationnement, il conviendra de limiter les remblais à la consolidation de la plateforme existante en raison de la proximité du ruisseau.

Sur la procédure : La parcelle est reliée par un lien matériel à la voie communale n°3 dite de Dostic.

La parcelle à extraire du domaine public ne constitue par ailleurs pas un délaissé de la route au sens où elle résulterait de la désaffectation d'un espace antérieurement ouvert à la circulation des véhicules. Cette situation rend sans objet le droit de priorité ouvert aux riverains par l'article L112-8 du Code de la voirie routière.

La nécessité d'un déclassement préalable s'impose toutefois au regard des dispositions de l'article L. 2141-1 du CG3P qui précise qu'« un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus

partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

2. Village de Gollodic (CRPM)

Demande de M. Gilles THEPAULT, en date du 10 janvier 2023. Il est propriétaire d'une maison et du terrain y attenant au n°30 du village et souhaite faire l'acquisition d'une portion de chemin délaissé qui longe sa propriété, parcelle G 306.

Ce chemin est par ailleurs riverain des parcelles G 305, 803 et 804, propriétés de l'indivision LE CORRE-PIRIOU. Une des indivisaires réside à proximité, Mme Patricia LE CORRE. Ce chemin se poursuivait avant le remembrement le long des zones bordant le ruisseau de Kerscoadec et aboutit aujourd'hui dans la parcelle YO 30, propriété de M Gérard PARENT.

Ce délaissé de chemin rural est effectivement désaffecté de longue date et ne sert pas à la desserte des parcelles riveraines. Il s'agit de la portion subsistante dans la section non remembrée d'un linéaire ancien.

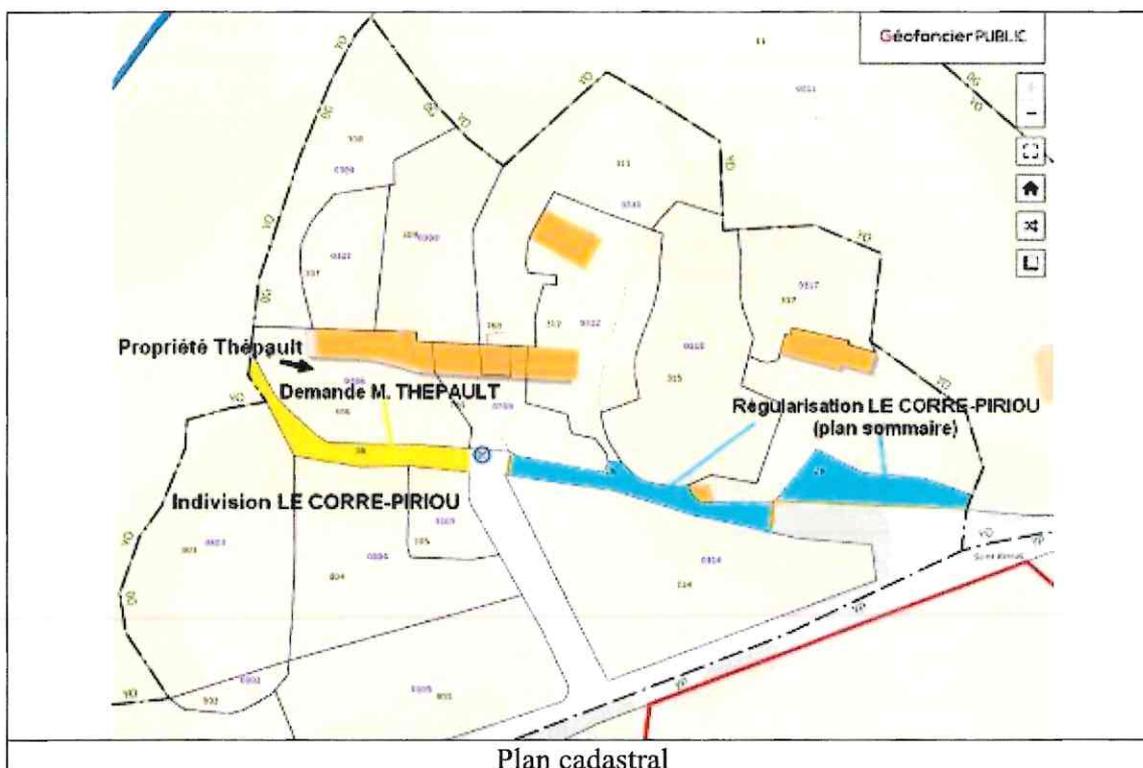
Il ressort d'autre part du plan cadastral que ce chemin se prolonge de l'autre côté vers les propriétés LE CORRE, ce qui conduit la mairie à envisager la vente des portions intégrées de fait dans leurs terrains. Les intéressés ont été sollicités par courrier à cette fin.

Leur accord a par ailleurs été recherché pour purger les droits de priorité des riverains qui pourraient poser des conditions à leur renonciation.

Après consultation du public et avis du commissaire enquêteur, la commune pourra délibérer sur le projet.

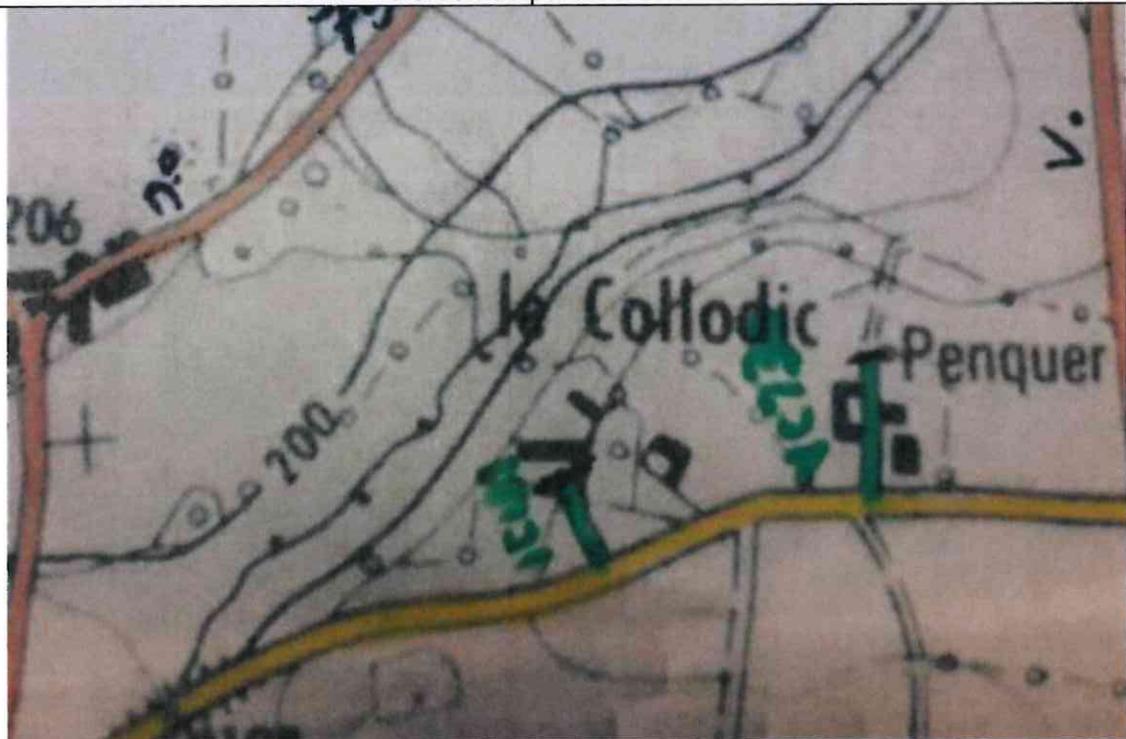
Il faudra faire intervenir un géomètre pour arpentage et bornage des nouvelles parcelles créées.

Les demandeurs se sont engagés sur le respect des conditions décidées par le Conseil Municipal et ont exprimé leur accord pour la stipulation d'une servitude visant l'entretien des haies si elles dépendent des parcelles contiguës.





Portion de parcelle sollicitée



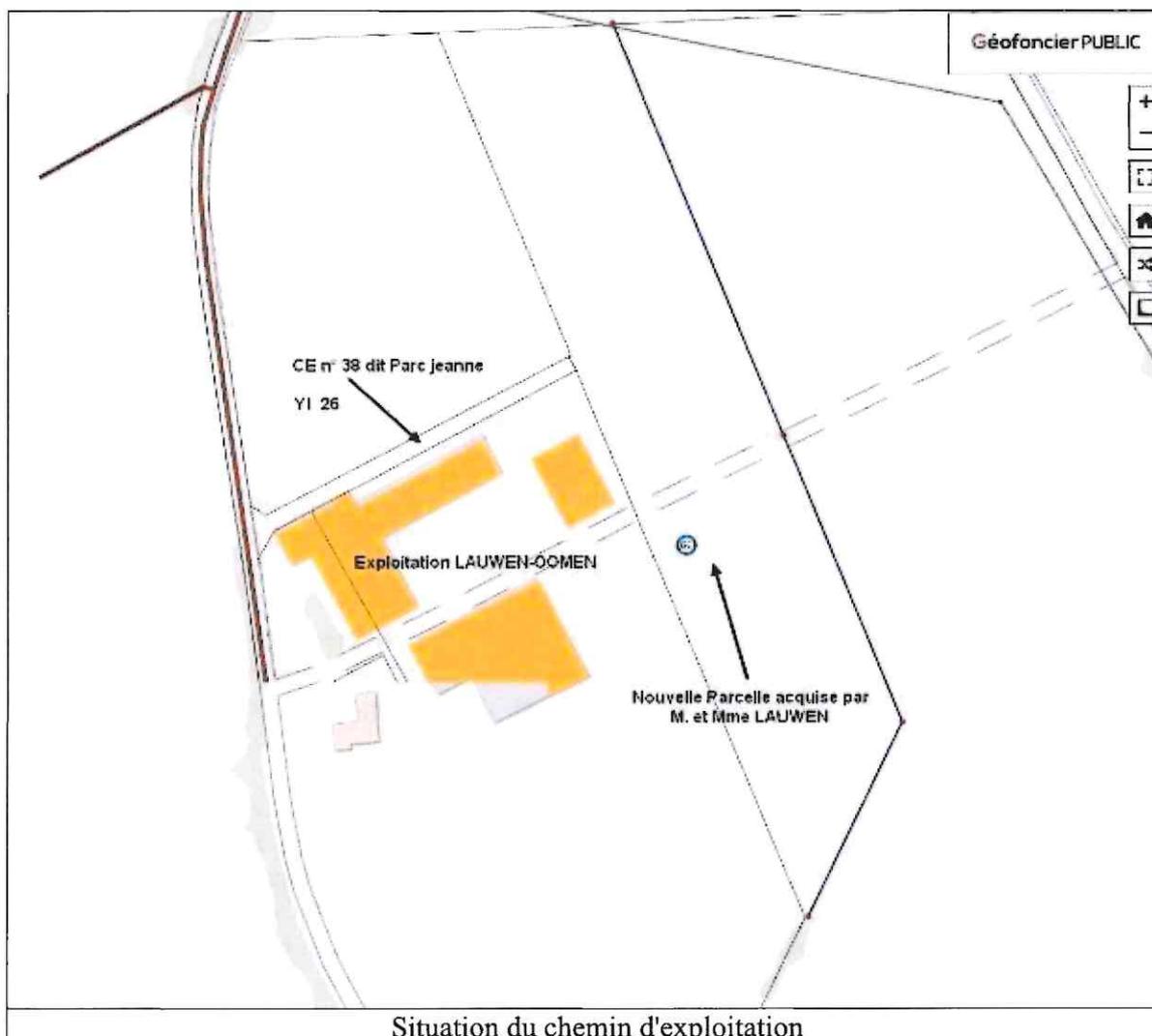
Plan des voies communales



Accès non cadastré à la propriété Le Corre et départ chemin à gauche

3. Village de Goazilliou (CRPM)

Demande de M Ronald LAUWEN et Mme Miranda OOMEN, du 31 mai 2023, en vue de l'acquisition du chemin d'exploitation n° 38, cadastré YP 26 qui traverse des parcelles leur appartenant le long des bâtiments de l'exploitation pour aboutir dans une parcelle récemment créée dont ils font l'acquisition. (division de la parcelle YN 64, et vente en cours entre les consorts GENTIL DE ROSMORDUC et les demandeurs, étude RENAULT, division cadastrale visible sur géofoncier).



Sur le statut de ce chemin

Un acte administratif portant mutation des chemins de remembrement a été établi consécutivement à la dissolution de l'association foncière le 24 /08/2012. Le CM a validé la décision de l'AFR le 12/09/2011 et son patrimoine a été transféré à la commune. La délibération mentionne la création d'une commission communale constituée d'élus et d'agriculteurs chargés de la gestion des chemins ruraux, mais ne comporte pas de disposition expresse opérant classement des chemins d'exploitation dans le réseau de chemins ruraux, ce

au sens donné par l'article L. 161-1 du Code rural à cette notion.¹ Tacitement il y a eu volonté d'intégrer dans la voirie rurale, mais il faut noter que sur le cadastre, ces éléments de voirie sont toujours référencés « chemins d'exploitation » et portent un numéro de parcelle alors que les chemins ruraux sont le plus fréquemment non cadastrés.²

Au plan fonctionnel, ce chemin présente des caractéristiques correspondant plutôt à la dénomination de chemin d'exploitation au sens de l'article L. 162-1 du Code rural qui dispose que : « *les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public.* »

La commune étant titrée, il n'y a pas d'ambiguïté quant à sa qualité de propriétaire, mais son statut reste incertain ; sauf à considérer que la faculté prévue par l'article L. 161-6 C. rur. ait opéré dès lors que la commission de voirie rurale a été créée.³

Procédure

En raison de cette incertitude et de l'absence de classement plus précis des divers éléments de voirie du domaine privé communal, le projet est soumis à enquête publique, de telle sorte que la désaffectation, qui doit résulter d'un état de fait, soit constatée avant vente (Conseil d'Etat, 24 Mai 2000, n° 195657).

4. Village du Guerdou (CRPM et CVR)

Demande de M. et Mme GEFROY, Véronique et Benoit du 19 octobre 2023 (propriétaires des parcelles B 312, 313, 314, 315, 316 et 320), en vue de l'acquisition d'un chemin qui dessert leur propriété à partir de la VC n°99.

Il s'agit d'un chemin rural relevant de l'application des règles édictées par les articles L.161-1 et suivants du Code rural et des règlements relatifs à l'organisation des procédures et à leurs caractéristiques(CRPM). (Critères : non classé en voie communale et ouvert au public, domaine privé communal non cadastré)

A son départ la parcelle YN 22, propriété de M. Ronan DEROFF et de Mme Aurélie BELLEC, en est riveraine, (il s'agit d'une prairie accessible par une brèche au départ du chemin ce qui impose un maintien dans le domaine communal d'une portion du chemin. En revanche, l'accès à la partie cultivée se fait directement par la VC99).Ce chemin n'assure pas la desserte d'autres fonds, mais longe une autre propriété inscrite au nom de Mme Caroline HERVE, parcelle B 300.

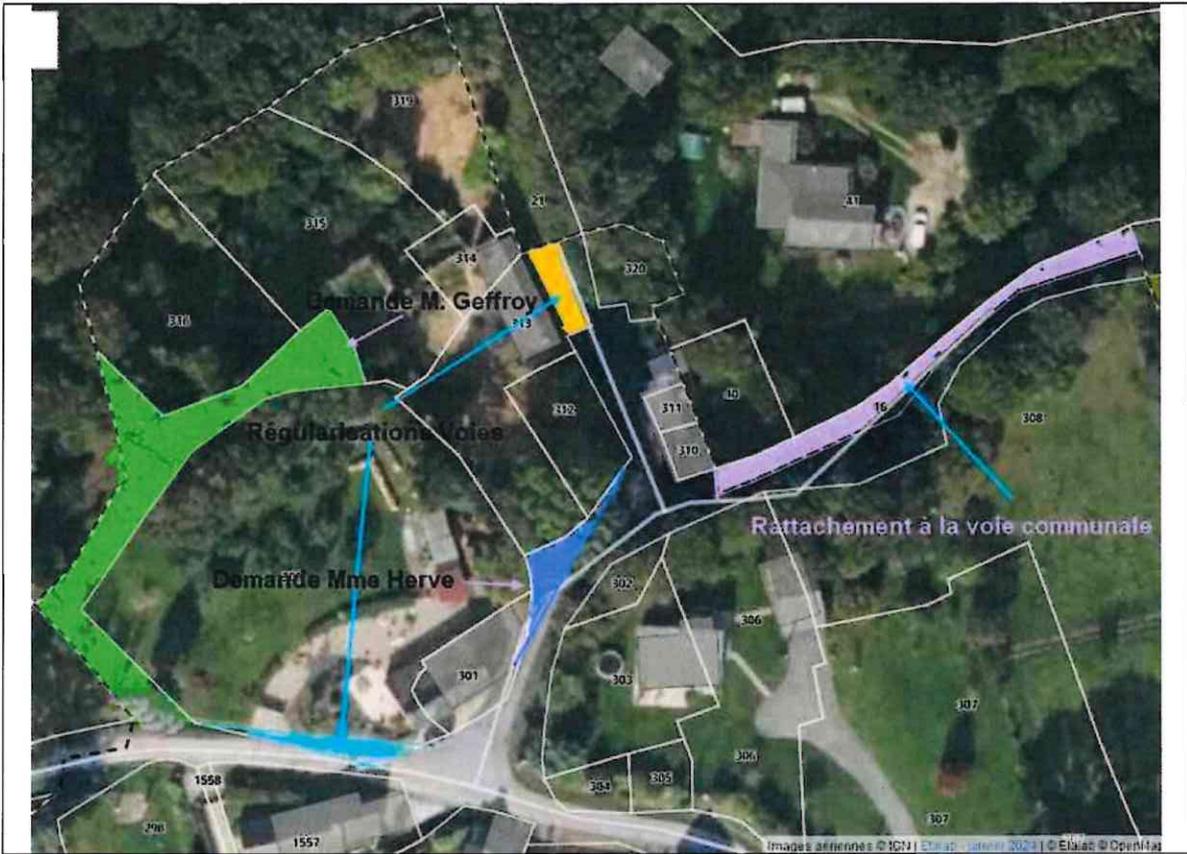
¹ Article L. 161-1 : « *Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune* »

² Fonction de communication. - En ce qui concerne d'abord la destination du chemin elle apparaît ressortir surtout de sa localisation et du rôle de communication qu'il joue entre différentes voies ou lieux publics (CE, 6 août 1897, Bazin : Rec. CE 1897, p. 605. - Cass. civ., 1er avr. 1903 : DP 1903, 1, p. 447 [a contrario]. - Cass. civ., 1er mai 1906 : DP 1906, 341. - Cass. 1re civ., 19 févr. 1962 : Bull. civ. 1962, I, n° 111. - Cass 1re civ., 5 janv. 1966 : JCP G 1968, II, 15320, note P. Souty. - Cass. 1re civ., 30 avr. 1980 : D. 1980, inf. rap. p. 528).

³ L'article L. 161-6 du Code rural dispose que « *Peuvent être incorporés à la voirie rurale, par délibération du conseil municipal prise sur la proposition du bureau de l'association foncière ou de l'assemblée générale de l'association syndicale :*

a) *Les chemins créés en application des articles L. 123-8 et L. 123-9 ;*

b) *Les chemins d'exploitation ouverts par des associations syndicales autorisées, au titre du c de l'article 1er de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.* »



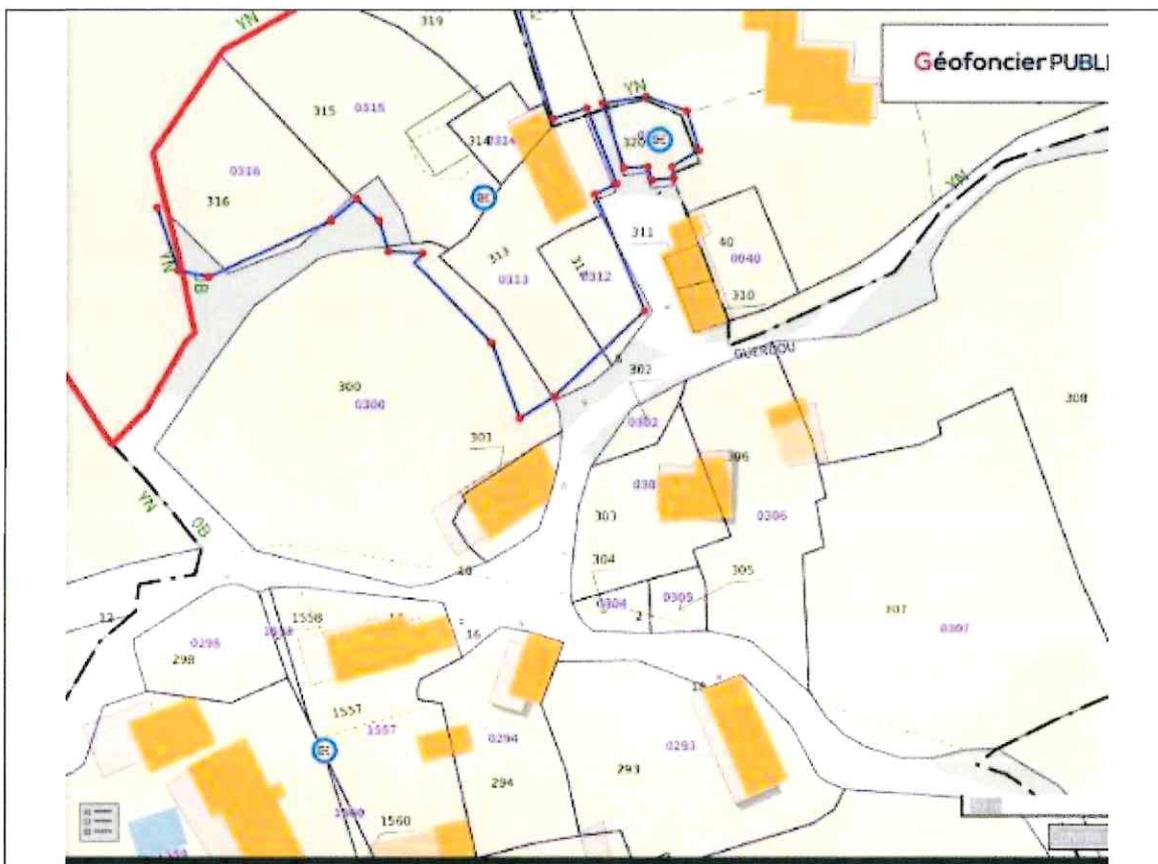
Plan global sommaire des projets au nord de la voie communale



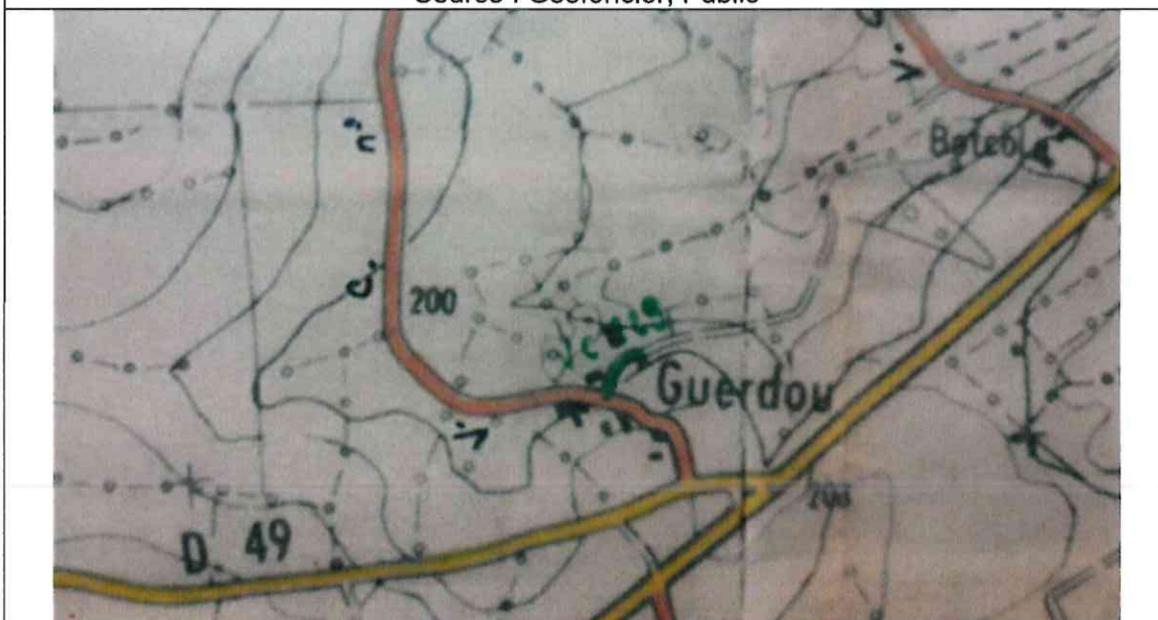
Départ du chemin vers la propriété GEFFROY

Un bornage contradictoire de la propriété GEFROY a été réalisé le 23 février 2023 entre leurs parcelles d'une part, celle de Mme HERVE, celle des conjoints ROBERT et le chemin privé communal d'autre part. Un PV3P a par ailleurs été dressé pour la délimitation du domaine public. (Cabinet ROUX-JANKOWSKI).

Le plan cadastral accessible en mairie et la matrice ne sont pas à jour, mais il est visible sur le site Géofoncier.



Source : Géofoncier, Public



Plan des voies communales

L'examen du plan publié sur le site des géomètres experts, mis en relation avec le plan résultant du classement des voies communales, fait ressortir que dans la section B, correspondant au village historique et non remembrée, le réseau des voies n'est pas en concordance avec le cadastre. L'assiette des voies déborde par endroits sur des parcelles privées (notamment sur le B 300).

Une des voies, pourtant classée en voie communale n°29, est assise à la fois sur le non cadastré et sur un chemin d'exploitation YN16 créé par l'AFR (tous deux propriétés communales privées).

Quant au départ, en non cadastré, du chemin d'exploitation YN 21, il y a dans la partie non remembrée qui traverse la propriété GEFFROY, un véritable étranglement et la largeur de 3m50 environ est incompatible avec le passage d'engins, ce d'autant plus que cette portion n'est pas dans l'axe du chemin.



Chemin rural, vers le chemin d'exploitation

D'autres anomalies de largeur sont constatables entre les parcelles YN 25 et B 1559.

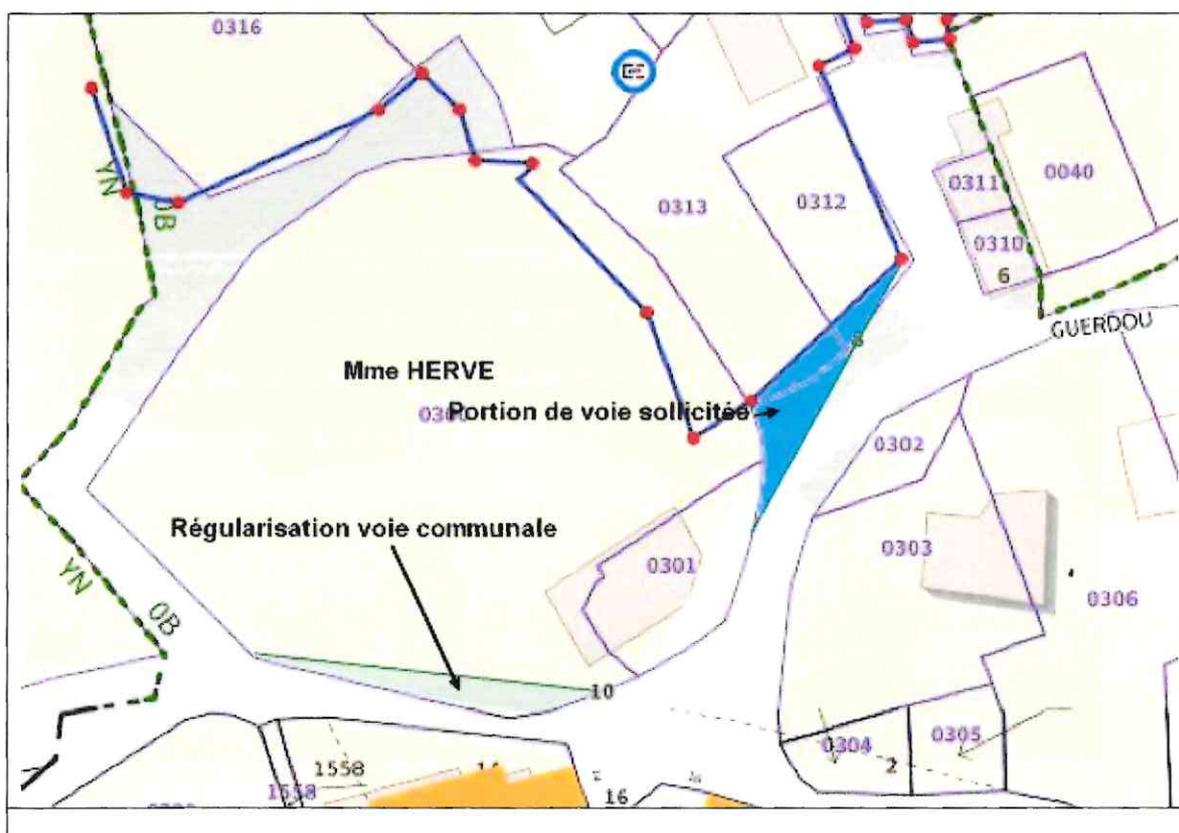
Lors de l'instruction des demandes, plusieurs régularisations ont été envisagées en référence aux textes du Code de la voirie et du Code rural. (Articles L. 141-6 et L. 112-1 du Code de la voirie routière et Article L161-9, CRPM)

Les solutions ont été discutées avec les parties concernées et des accords ont été trouvés :

M. et Mme GEFFROY ont donné leur accord en vue d'une cession à la commune d'une portion de terrain à délimiter entre les parcelles B 313 et B 320 afin de permettre le passage vers le chemin d'exploitation YN 21. La rectification du bornage sera à charge de la commune et ils acceptent le principe d'un échange avec soulte au profit de la commune.

Ils donnent également leur accord en vue de l'établissement d'une servitude permettant à Mme HERVE de procéder à l'entretien de sa haie à partir du chemin bordant la parcelle B 300.

Demande de Mme HERVE Caroline, propriétaire des parcelles B 300 et B 301 au Guerdou. Rencontrée dans le cadre de l'instruction de la demande de M. et Mme GEFFROY, Mme HERVE s'est portée acquéreuse d'une bande de terrain reliée à la voie communale comme indiqué sur le plan ci-dessous. Elle donne son accord pour la régularisation des emprises de la voie communale et accepte le principe d'un échange avec la commune pour y procéder. Le bornage à intervenir respectera les exigences d'exploitation de la voie qui devra conserver une plateforme suffisante. Elle donne par ailleurs son accord à la demande présentée par M. GEFFROY, en vue de la cession d'un chemin qui dessert sa propriété, sous réserve de stipulation dans l'acte d'une servitude lui permettant de procéder à l'entretien de la haie plantée sur le talus bordant ce chemin, ce qui est acquis.



Classement en voie communale d'une portion du chemin d'exploitation YN16

La VC n°29 qui dessert une habitation (YN n°41, consorts ROBERT) est en limite de section et la plateforme de la voie est en partie assise sur un chemin d'exploitation (n°51, parcelle YN 16) qui se prolonge vers des parcelles agricoles desservies par un autre accès (YN 15, 37 et 38), il est prévu de mettre le cadastre en concordance avec la plateforme de la voie en divisant le chemin d'exploitation pour basculer la partie qui sera classée en voie communale non cadastrée comme figuré sur le plan ci-dessous.



Projet de cession à M. Didier GUERVENO et à M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC

L'instruction des demandes a fait ressortir que des terrains communaux non cadastrés, sont intégrés dans la propriété de M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC entre les parcelles YN 25, B 298 et B 1559. Il s'agit de délaissés, reliquats d'anciennes issues de village dans la section qui n'a pas été remembrée. (Lors du remembrement, la parcelle YN 25 a été extraite du non cadastré.)

Ce terrain communal se poursuit ensuite le long des parcelles YN 27 (propriété de M. Didier GUERVENO) au sud ouest et longe la B 292 au nord est (propriété de M. Kevin GRENEL).

M. GUERVENO a déclaré le 7 mars sur les lieux, qu'il se portera acquéreur du reliquat de chemin qui est intégré dans sa parcelle située en contrebas. Ceci entrainera une définition de la limite séparative avec la propriété DEROFF-BELLEC qui requiert leur accord. M. GUERVENO a ensuite confirmé son engagement par écrit.

M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC ont donné sur place un accord de principe et il leur a été proposé de régulariser la situation de leur propriété qui est coupée par ce terrain communal.

Ils ont par ailleurs demandé à ce que l'accès à leur parcelle YN 22 reste dans le domaine communal, ce que le plan sommaire transcrit (voir page 11).

Des courriers ont été ensuite adressés à M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC ainsi qu'à M. GRENEL, qui n'a pu être rencontré, ce pour l'informer.

M. Ronan DEROFF et Mme Aurélie BELLEC, invités à régulariser leur situation et à confirmer leur accord pour le bornage ne se sont pas manifestés.



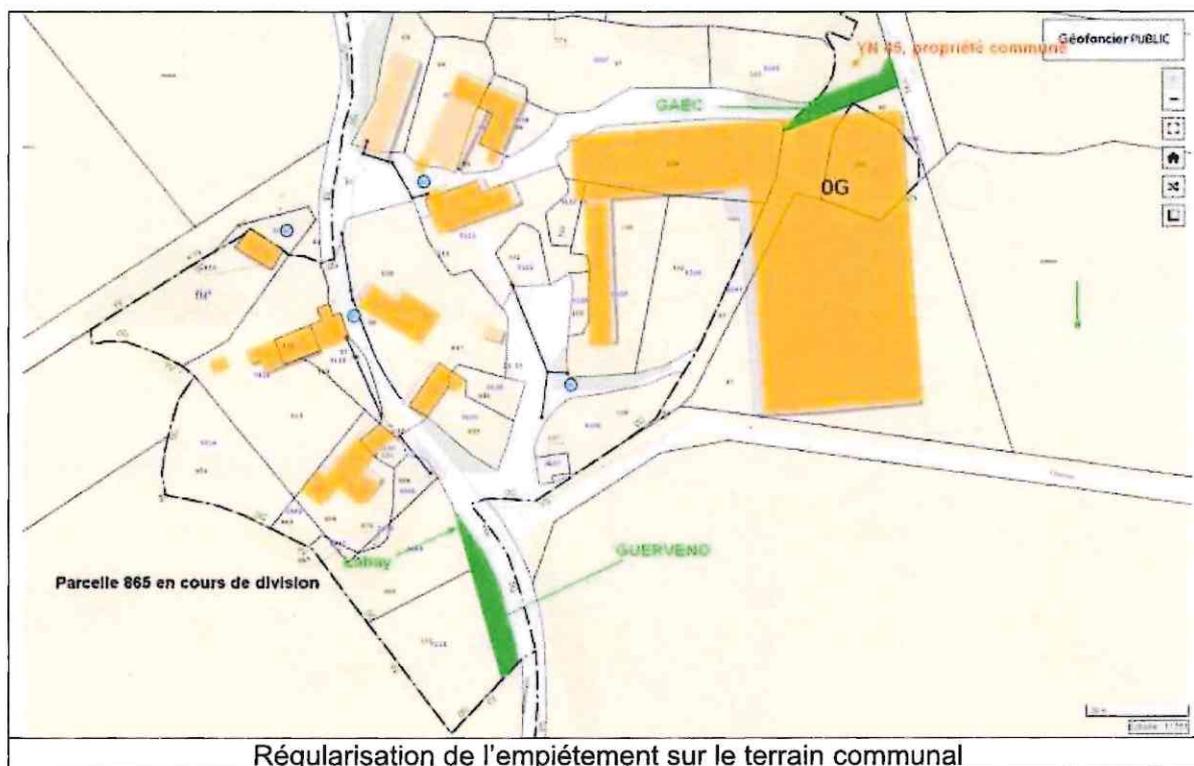
Terrain non cadastré inclus dans la propriété DEROFF-BELLEC et dans la parcelle GUERVENO

Afin de purger leurs droits au titre de l'article L. 161 du CRPM la commune devra éventuellement leur notifier une mise en demeure d'acquiescer.

5. Village de Perran (CVR et CR)

Demande de M. Didier GUERVENO, propriétaire des parcelles G122 et G 865 et YV 13 à Perran, souhaite acquérir un terrain bordant la voie communale, qui est intégré dans l'ilot cultural exploité par le GAEC

Compte tenu du bornage récemment intervenu avec M. Frédéric LAHAY (division de la parcelle 865), ce dernier sera acquéreur d'une portion de ce terrain.

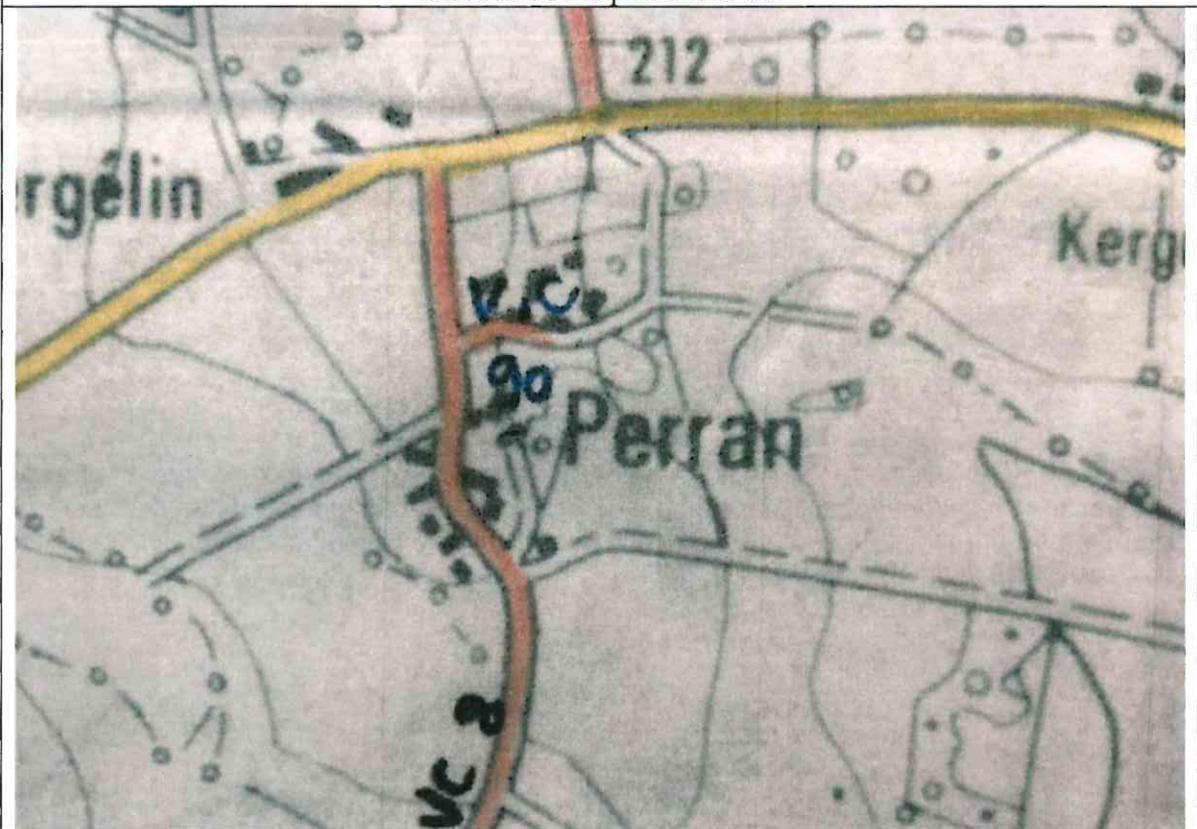


Demande du GAEC de Perran en vue de la cession d'une portion de la parcelle communale YN 45 (voir plan ci dessus). La cession de ce terrain leur permettra d'accéder au chemin par une voie privée au niveau des bâtiments, ce qui complète les cessions consécutives à l'enquête publique de 2002.

Demande de M. Didier GUERVENO, au nom de sa sœur Patricia en vue de la cession d'une bande de terrain dépendant de la VC 90, devant la maison située parcelle G 86 à Perran.



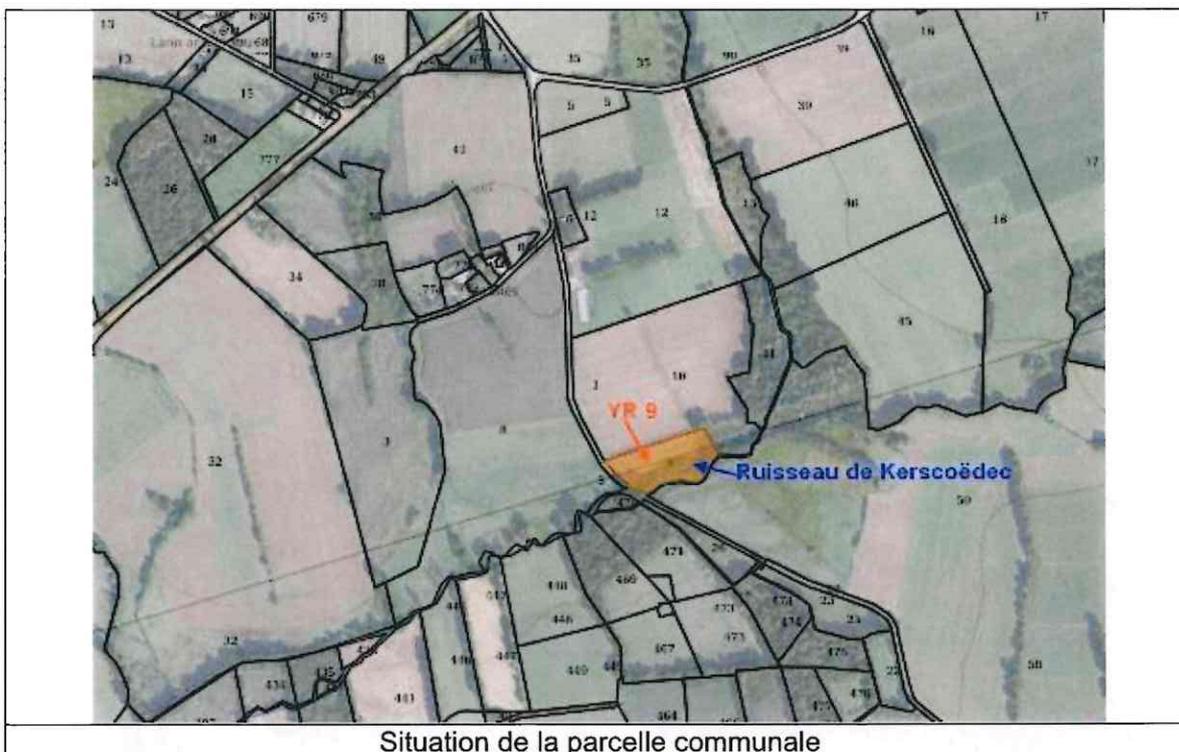
Situation de la parcelle G 86



Perran, tableau des voies communales

6. Cession partielle de la parcelle YR 9

Vente d'une portion de la parcelle YR 9 qui est en partie cultivée en même temps que la parcelle YR 10.



Situation de la parcelle communale

7. Village du VEVOT

Demande de M. CLOAREC Alan

Propriétaire des parcelles G 141, G 142, G 143, G 144, G 145, G 158 au Vévot, il se porte acquéreur du chemin intégré dans sa propriété, comme figuré sur le plan ci-dessous et donne son accord pour le projet d'acquisition de ses voisins, M. et Mme Le MOËL.

Demande de M. et Mme LE MOËL Gilles et Sandrine,

Propriétaires des parcelles G 149, G 146, G147, G 148 et G 151 au Vévot, ils se portent acquéreurs de terrains situés aux abords de notre propriété, comme figuré sur le plan et donnent leur accord pour le projet d'acquisition de leur voisin M. Cloarec sans revendiquer le maintien du droit d'eau inutilisé depuis longtemps.

Les conjoints BOUTIER, riverains de la voie, rencontrés sur les lieux ont donné leur accord de principe et souhaitent faire régulariser la situation de la parcelle G50

ANNEXES

ANNEXE 1 :Rappel sur la procédure

- Avis du Conseil Municipal sur chaque dossier joint.
- Fixation du prix de vente pour les dépendances de voirie :
- 0.50 € pour les terres agricoles et les terrains nus en zone bâtie
- 0.75 € à 1, 00 € pour un chemin empierré
- 2, 00 € pour chemin enrobé ou bitumé
- Information de l'acquéreur sur le prix et les conditions de la vente, avec demande de confirmation de l'engagement d'acquérir et de prise en charge des frais
- Après accord des acquéreurs, organisation de l'enquête
- Information des riverains, purge des droits de priorité
- Enquête publique
- Rapport et avis du Commissaire Enquêteur
- Délibération avec déclassement préalable à l'aliénation pour les biens dépendant du domaine public
- Constatation de la désaffectation de fait pour les chemins ruraux
- Délibération du CM sur les régularisations
- Mise en œuvre éventuelle des droits de priorité
- si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'opération projetée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.
- Si le conseil examine favorablement les demandes, la délibération prononcera le déclassement préalable à l'aliénation pour les biens dépendant du domaine public
- Il constatera la désaffectation des usages publics pour les voies privées
- Bornage aux frais des acquéreurs ou de la commune en cas de régularisation d'emprises
- Rédaction des actes par notaire au frais de l'acquéreur.
- Pour les projets de régularisation de voirie communale, la délibération prononcera le classement pour les biens acquis ou les recensera en chemin ruraux
- Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération projetée.

