Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

Département du Morbihan

Commune de Nivillac

# Rapport d'enquête publique

## 1- Procédure préalable à l'enquête publique

### 1.1 Présentation succincte du projet

La commune de Nivillac s'étend sur 5548 ha et compte environ 4500 habitants. Le centre bourg est développé par l'habitat périphérique et les commerces sont encore nombreux. Située dans un espace rural, la commune a conservé un fort caractère agricole, tout en étant devenue fortement résidentielle. L'activité économique est diversifiée, avec la présence de zones d'activités. La dispersion de l'habitat sur le territoire communal est particulièrement forte. Le droit des sols est déterminé par un plan local d'urbanisme approuvé le 06/02/2017.

La commune de Nivillac a fait l'objet d'un remembrement en 1972. La cartographie de la commune fait apparaitre un vaste réseau de chemins ruraux configuré à l'époque pour atteindre au mieux l'habitat dispersé existant dans les nombreux hameaux. 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.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 14 mai 2018, s'est prononcé à l'unanimité pour la cession des portions foncières suivantes :

❶ une portion de chemin rural n° 157 au lieu-dit La Ville Isaac. La demande est formulée par M. M$^{me}$ Guy David qui souhaitent adjoindre un triangle d'environ 15 m² du chemin rural à la parcelle YV290 sur laquelle est édifiée leur habitation. L'objectif annoncé est de reconfigurer la propriété, de façon à pouvoir étendre l'habitation sur le pignon ouest.

❷ une portion de chemin rural n° 107 au lieu-dit Baragan. La demande est formulée par M. M$^{me}$ Jacky Tonnelier qui souhaitent adjoindre un triangle d'environ 45 m² du chemin rural à la parcelle ZH100 leur appartenant et sur laquelle est édifié un bâtiment ancien de type remise agricole. L'objectif annoncé est de donner une configuration plus favorable à la propriété, l'ensemble étant déjà entretenu par M. M$^{me}$ Tonnelier. Il s'agit également de mettre fin à l'usage excessif de parking que le voisin fait de cet espace et d'avoir une liberté totale d'accès au bâtiment sur toutes les faces.

❸ une portion de chemin rural n° 172 au lieu-dit Trélogo. La demande est formulée par M. M$^{me}$ Nathalie Gruel qui souhaite adjoindre une surface de 187 m², constitutive de l'extrémité du chemin rural, à la parcelle XC26 sur laquelle est édifiée leur habitation. L'objectif annoncé est d'avoir une meilleure configuration cadastrale de la propriété, de façon à pouvoir réaliser une éventuelle extension en continuité du garage de l'habitation.

❹ une portion du domaine public communal au lieu-dit Coilly. La demande est formulée par M. M$^{me}$ Gérald Deakin, de nationalité anglaise, qui souhaitent adjoindre l'espace enclavé de 130 m² attenant aux parcelles ZW62, 63, 64 sur lesquelles est édifiée leur habitation et accessoirement la parcelle ZW61. L'objectif annoncé est d'avoir un ensemble cadastral plus cohérent de la propriété, de façon à pouvoir revendre, ceci sous toute réserve.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

Aujourd'hui, la commune de Nivillac considère que le conseil municipal s'étant prononcé sur les cessions envisagées, il s'agit maintenant d'engager la procédure d'enquête publique qui doit permettre de répondre favorablement ou défavorablement aux diverses demandes.

1.2 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis au public était composé d'un ensemble de documents :
- un registre d'enquête comportant 14 feuillets paraphés en date du 27/06/2018
- l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 07/06/2018
- un dossier concernant la portion de chemin rural n° 157 (La Ville Isaac)
- un dossier concernant la portion de chemin rural n° 107 (Baragan)
- un dossier concernant la portion de chemin rural n° 172 (Trélogo)
- un dossier concernant la portion du domaine public communal (Coilly)
- les délibérations du conseil municipal du 14/05/2018
- l'attestation de parution de l'avis d'ouverture d'enquête dans les journaux
- l'attestation d'affichage délivrée par la police municipale

1.3 Actes générateurs de l'enquête

14/05/2018 : délibérations du conseil municipal de Nivillac donnant un accord de principe sur les quatre projets de cessions foncières envisagées aux personnes en ayant fait la demande.

07/06/2018 : arrêté municipal de M. Alain Guihard, maire de Nivillac, prescrivant une enquête publique du 28 juin au 13 juillet 2018 sur le projet de déclassement de portions de chemins ruraux, ainsi que d'un domaine public communal. M. Jean-Claude Foucraut, inscrit sur la liste départementale d'aptitude pour l'année 2018, établie par l'arrêté préfectoral du 07/12/2017, est nommé commissaire-enquêteur.

1.4 Accomplissement des formalités de publicité

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 : panneau d'affichage mairie, ainsi que les panneaux municipaux.
  - dans les hameaux concernés : La Ville Isaac, Baragan, Trélogo, Coilly.
- publication d'un avis d'enquête publique dans le journal "Ouest France", édition du Morbihan aux dates du 9-10/06 et 28/06/2018, ainsi que le journal "L'écho de la Presqu'île", aux dates du 15/06 et 29/06/2018.

1.5 En complément sur les formalités

En date du 27/06/2018 :
- visite dans les quatre hameaux concernés par l'enquête, afin de visualiser les portions foncières que la commune envisage de déclasser en vue de les céder à des particuliers.
- réalisation des formalités (signature des feuillets du registre et des pièces).

L'arrêté municipal du 07/06/2018 mentionnait la possibilité pour le public :
- de consulter le dossier en dématérialisé sur le site internet de la commune www.nivillac.fr.
- d'envoyer ses observations à l'adresse de messagerie suivante : mairie@nivillac.fr.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

## 2- Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée durant 16 jours consécutifs, du jeudi 28 juin au vendredi 13 juillet 2018 inclus. Compte tenu de la portée limitée de l'opération, il avait été décidé de ne programmer qu'une seule permanence en mairie et la date retenue était celle du vendredi 13 juillet 2018 de 14 h à 16 h. Les personnes à mobilité réduite pouvaient accéder à la mairie de Nivillac.

### 2.1 Les dépositions enregistrées

Trois interventions enregistrées, portant exclusivement sur le projet de déclassement de la portion de chemin rural située au hameau de Baragan.

- M. M$^{me}$ Jacky Tonnelier (demande dans le dossier, complément sur registre) : Ils habitent la partie est de la longère la plus facile d'accès. Ils font savoir qu'ils assurent l'entretien de l'espace faisant l'objet du projet de déclassement situé aux abords immédiats du bâtiment leur appartenant. Ils considèrent que M. M$^{me}$ Gérard Varlet font une occupation abusive de cet espace à usage de parking, jusque devant leur bâtiment. Ils confirment leur souhait d'adjoindre la portion triangulée de 45 m² du chemin rural attenante à leur parcelle ZH100, de façon à disposer d'une liberté totale d'accès sur les faces nord (façade), ouest (pignon) et sud (arrière) de leur bâtiment.

- M. M$^{me}$ Gérard Varlet (Pièce Jointe n° 1) : Ils habitent la partie centrale de la longère desservie par le chemin rural. Ils s'opposent à la cession de la portion de chemin rural, située juste devant leur habitation. Ils font savoir que l'espace considéré est le seul endroit approprié pour le stationnement de leurs véhicules et pour les manœuvres, sans gêner M. M$^{me}$ Jérot propriétaires de l'habitation située au-dessus, plus à l'ouest.

- M. M$^{me}$ Jean-Claude Jérot (Pièce Jointe n° 2) : Ils habitent la partie ouest de la longère, située à l'extrémité du chemin rural. Ils sont également propriétaires d'un petit bâtiment à usage de remise figurant sur la parcelle cadastrée ZH153 et situé juste devant leur habitation. Ils s'opposent à la cession de la portion de chemin rural à M. M$^{me}$ Jacky Tonnelier, car les acquéreurs potentiels sont susceptibles de clôturer la future entité foncière à 0,8-1 m de leur bâtiment. Quoiqu'il en soit, la cession à M. M$^{me}$ Jacky Tonnelier leur ferait perdre la liberté d'accès qu'ils ont aujourd'hui pour accéder à la porte arrière de leur bâtiment, là où ils stockent du bois.

### 2.2 Conclusion sur la procédure

L'arrêté municipal du 7 juin 2018 de M. Alain Guihard, maire de Nivillac, fixait les modalités de réalisation de cette enquête publique portant sur le projet de déclassement de portions de chemins ruraux et d'un domaine public communal. Il n'a pas été soulevé de questions de forme provenant d'une publicité insuffisante. Les trois dépositions enregistrées se rapportent toutes au projet de déclassement sur le hameau de Baragan et font apparaitre des avis divergents. Les autres cas n'ont pas fait l'objet d'observations.

Le présent rapport fait état des éléments qui ont ponctué la procédure. Les différents lecteurs de ce rapport parviendront toujours à relever quelques omissions, ou inexactitudes, sans que cela soit pour autant de nature à modifier l'esprit général qui s'en dégage.

Fait à Questembert, le 13 août 2018
Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut

Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

Département du Morbihan

Commune de Nivillac

# Conclusions de l'enquête publique

## 1 Analyse des différentes situations

❶ La portion de chemin rural n° 157 au lieu-dit La Ville Isaac :

Le chemin rural serait amputé (15 m²) au profit de M. M^me^ Guy David, afin de remettre la parcelle cadastrale YV290 en angle droit dans sa partie sud-ouest et de pouvoir réaliser ainsi une extension de l'habitation existante. La portion considérée se situe au niveau de la dernière maison à l'extrémité du chemin rural. L'opération n'affecte pas le voisinage à cet endroit. Le chemin rural se prolonge par un chemin d'exploitation. L'accès des agriculteurs aux parcelles ne sera pas perturbé par l'opération.

❷ La portion de chemin rural n° 107 au lieu-dit Baragan :

M. M^me^ Jacky Tonnelier demandent l'adjonction d'une portion du chemin rural en forme de triangle (45m²) à leur parcelle ZH100 sur laquelle est édifié un bâtiment ancien. Ils soutiennent que l'acquisition de l'espace considéré attenant à la parcelle leur permettrait d'avoir une liberté complète d'accès aux faces nord (façade), ouest (pignon) et sud (arrière) de leur bâtiment et ainsi d'y réaliser les aménagements souhaités. Ils font savoir qu'ils en assurent déjà l'entretien de cet espace et considèrent que l'usage de parking que M. M^me^ Varlet en font jusque devant le bâtiment leur est préjudiciable.

Les avis des riverains sont divergents. M. M^me^ Varlet considèrent que l'espace objet du déclassement leur est utile pour le stationnement de leurs véhicules et pour faire les manœuvres nécessaires. M. M^me^ Jérot considèrent que l'acquisition de la portion de chemin rural par M. M^me^ Tonnelier leur serait préjudiciable dans le sens où elle ne leur permettrait plus d'avoir le libre accès à la porte arrière de leur petit bâtiment de remisage situé devant leur habitation. Ils craignent également que le nouveau propriétaire puisse clôturer l'ensemble.

Le hameau de Baragan se situe en zonage Aa du plan local d'urbanisme. Les deux bâtiments appartenant pour l'un à M. M^me^ Tonnelier, pour l'autre à M. M^me^ Jérot n'ont pas de caractère architectural. Ils ne sont pas classés au PLU dans la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, étoilés sur les cartographies. En conséquence, ces bâtiments ont vocation à conserver indéfiniment un usage de remise.

L'enjeu du déclassement et de la cession est de préserver les intérêts des uns et des autres. La distance qui sépare les deux bâtiments est de 5,65 m. M. M^me^ Tonnelier ont légitimité à vouloir de meilleurs conditions d'accès sur les faces nord (façade) et ouest (pignon) de leur bâtiment. Pour autant, le bâtiment n'a pas d'ouverture sur le pignon ouest et l'accès à l'arrière du bâtiment est difficile, en raison du différentiel de niveau relativement important. M. M^me^ Tonnelier revendiquent la possibilité d'avoir accès à la face sud (arrière du bâtiment), afin de pouvoir en assurer l'entretien. Il s'avère que la bande de terrain surélevée en propriété à l'arrière représente tout au plus 6 m de longueur sur 2,10-2,20 m en largeur.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

Les réserves exprimées par M. M$^{me}$ Jérot sont légitimes. Dans l'hypothèse où la commune cèderait à M. M$^{me}$ Tonnelier la portion de chemin rural considérée (45 m²), il resterait à M. M$^{me}$ Jérot la bande cadastrée d'environ 0,8-1 m de largeur en déport du bâtiment existant, ce qui rendrait difficile l'accès à la porte arrière. En conséquence, au regard de la configuration des lieux, la préservation des différents intérêts passe par la partition de la parcelle en deux parties sensiblement égales. M. M$^{me}$ Tonnelier n'ont pas besoin de tout l'espace demandé pour disposer d'une liberté d'accès à leur bâtiment. M. M$^{me}$ Jérot ont exprimé leur opposition au projet, il leur appartient d'accepter de faire l'acquisition de la moitié de la portion de chemin rural. En conséquence, M. M$^{me}$ Varlet devront stationner leurs véhicules devant leur maison, sachant que la voie est large.

❸ La portion de chemin rural n° 172 au lieu-dit Trélogo :

La partie terminale du chemin rural (187 m²) deviendrait la propriété privée de M. M$^{me}$ Nathalie Gruel. La portion considérée se situe en continuité de l'habitation. L'adjonction de la portion du chemin rural permettra de disposer librement des abords immédiats de la maison d'habitation et donner une valeur immobilière plus favorable à la propriété. L'opération n'affecte pas les autres résidents du hameau. Indépendamment de l'opération ci-dessus, il existe un projet de réorganisation parcellaire entre les familles Fréour, Barre et Gruel résidant sur le hameau de Trélogo, les intérêts étant convergents pour les échanges envisagés.

❹ La portion du domaine public communal au lieu-dit Coilly :

M. M$^{me}$ Gérald Deakin souhaitent adjoindre à l'habitation édifiée sur les parcelles ZW62,63,64 une portion du domaine public communal (130 m²) en forme de quadrilatère située à l'arrière de l'habitation et sur laquelle, selon leur version, serait installée la fosse septique. Ils sont également propriétaires des parcelles n°58 (habitation existante) et 61 (édification ancienne démolie, mais figurant toujours au cadastre) situées en continuité. Compte tenu de la configuration cadastrale des lieux, M. M$^{me}$ Gérald Deakin ont une raison objective de vouloir intégrer cette portion de terrain enclavée à l'ensemble en propriété. Il s'agit également de pouvoir disposer librement des abords immédiats de la maison d'habitation et de donner une valeur immobilière plus favorable à la propriété. Les autres résidents du hameau ne sont pas affectés par l'opération.

## 2 Conclusions sur le projet

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

❶ La portion de chemin rural n° 157 au lieu-dit La Ville Isaac :

**Avis favorable** au projet tel qu'il est présenté, la demande étant motivée et sans véritable enjeu à cet endroit.

❷ La portion de chemin rural n° 107 au lieu-dit Baragan :

**Avis défavorable** au projet tel qu'il est présenté, la cession de la totalité de la portion du chemin rural (45 m²) à M. M$^{me}$ Tonnelier constituerait un préjudice pour M. M$^{me}$ Jérot. Afin de préserver les différents intérêts, sachant que l'enjeu sur le devenir des bâtiments existants reste limité, il est suggéré à la commune de Nivillac de réaliser une partition de la portion considérée en deux parties sensiblement égales et de rétrocéder une moitié à chacun.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018
Reçu en préfecture le 25/10/2018
Affiché le 25/10/2018
ID : 056-215601477-20181022-2018D85-DE

❸ La portion de chemin rural n° 172 au lieu-dit Trélogo :

**Avis favorable** au projet tel qu'il est présenté, la demande étant objective et sans interférences avec le voisinage.

❹ La portion du domaine public communal au lieu-dit Coilly :

**Avis favorable** au projet tel qu'il est présenté, la demande étant légitime au regard de la configuration cadastrale des lieux et sans incidence sur le voisinage.

Fait à Questembert, le 13 août 2018
Le commissaire-enquêteur,
M. Jean-Claude Foucraut