

ENQUÊTE PUBLIQUE

Lundi 13 février 2023 au mardi 28 février 2023

**ALIENATION
DES CHEMINS COMMUNAUX
Lieu-dit « La Belloyère »
Commune déléguée de Condé sur Noireau**

**Lieu-dit « La Motterie »
Commune déléguée de Lenault**

RAPPORT

Serge LAMY, commissaire enquêteur désigné en date du 20 janvier 2023

Enquête prescrite par décision du Conseil Municipal de la commune de
Condé en Normandie le 20 janvier 2023

SOMMAIRE

I) Préambule.....	3
1) Régime juridique des chemins ruraux.....	3
2) Les chemins ruraux dans les communes.....	4
3) Quels intérêts pour chaque partie concernée.....	5
II) Objet de l'enquête.....	5
III) Contexte de l'enquête.....	8
1) Situation et présentation.....	8
2) Justification du projet.....	9
3) Cadre juridique.....	9
4) Le dossier d'enquête.....	9
IV) Déroulement de l'enquête.....	10
1) Publicité de l'enquête.....	10
2) Visite des lieux.....	10
3) Permanences.....	11
VI) Analyse des observations.....	11
 Conclusion et avis.....	 12
 Annexes.....	 16

I) Préambule

1. Régime juridique des chemins ruraux

Du fait de l'appartenance au domaine privé, les chemins sont prescriptibles et aliénables dans les mêmes conditions que les autres biens privés de la commune.

Quatre conditions sont nécessaires pour être en présence d'un chemin rural :

- Le chemin doit appartenir à la commune,
- Être affecté à l'usage public,
- Ne pas avoir été classé comme voie publique.
- Ne pas présenter l'aspect d'une rue.

La destination d'un chemin rural est avant tout d'intérêt agricole. Il a pour vocation de desservir les terres des exploitations, et accessoirement les bâtiments plus ou moins isolés des activités agricoles. Il peut également permettre l'accès à des ouvrages publics et collectifs (lavoir, abreuvoir, fontaine), à des sites touristiques, et être utile à la desserte et la protection contre l'incendie des massifs de la commune.

Selon une jurisprudence constante, lorsque, en zone urbanisée, un chemin présente l'aspect d'une rue, il constitue une voie publique au sens domanial du terme et voie communale par destination (CE 19.05.76).

Les chemins ruraux peuvent être retranchés du réseau par leur classement dans une catégorie de voies, soit purement supprimés, c'est-à-dire soustrait en tant que chemins à l'usage du public, le sol restant la propriété de la commune, soient aliénés à des particuliers et plus spécialement aux propriétaires riverains. Ils ne sont protégés que s'ils sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.). Si l'aliénation est susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur P.D.I.P.R., un itinéraire de substitution doit être trouvé.

Le Conseil Municipal d'une commune peut décider la désaffectation d'un chemin rural lorsque le passage des usagers n'y est plus constaté et que ceux-ci ont la possibilité d'emprunter d'autres voies en meilleur état et d'accès plus facile. Cette désaffectation peut également résulter de la disparition physique du chemin.

La vente de l'assiette du chemin peut donc alors intervenir, après enquête publique et à condition que les tiers intéressés, groupés en association syndicale, n'aient pas demandé à se charger de l'entretien de ce chemin. Cette démarche doit se faire dans les deux mois de l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les parties du chemin attenant à leur propriété. Ils disposent d'un mois pour déposer leurs soumissions.

S'ils ne répondent pas ou si leur offre est jugée insuffisante, il est procédé à la vente des terrains. L'acte de transfert de propriété est passé devant notaire ou par le Maire en la forme administrative. Il est soumis aux formalités cadastrales et à la publicité foncière.

Par ailleurs, l'aliénation d'un chemin rural ne peut intervenir selon d'autres procédures que celles de la vente dans les conditions prévues par l'article L.161-10 et ne peut donc être réalisée par voie d'échange (CE 20 février 1981, CE du 14 mai 1986).

A l'occasion d'une réponse à la question écrite publiée au Journal Officiel du Sénat du 1^{er} septembre 2011, le Ministre en charge des collectivités territoriales Philippe Richert a indiqué que le déplacement des chemins ruraux par échanges de terrains n'est pas autorisé et est sanctionné par le Conseil d'Etat.

Les termes « classement » ou « déclassement » fréquemment utilisés sont impropres et ne s'appliquent pas aux chemins ruraux, car ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un classement dans le domaine public par délibération de conseil municipal.

Il s'agit donc, soit :

- d'une ouverture du chemin avec affectation à la circulation du public et inscription au tableau récapitulatif des chemins ruraux.
- soit d'une désaffectation de cet ouvrage, d'une suppression avec aliénation au profit de tiers riverains ou maintien dans le patrimoine communal en qualité de simple parcelle.

2. Les chemins ruraux dans les communes

Les communes rurales et en particulier les communes situées dans le bocage, disposent d'un réseau de sentes et de chemins ruraux particulièrement dense, permettant les liaisons entre les hameaux ou les accès à des parcellaires complexes et morcelés.

Beaucoup de chemins sont mêmes dotés de noms chargés d'histoire et faisant référence à des familles lointaines, professions disparues, etc....

La restructuration constatée des exploitations agricoles et une mécanisation accrue ont amené logiquement les agriculteurs à rationaliser les parcelles

exploitées par des échanges culturels à l'amiable, en constatant que certains chemins non pratiqués ni entretenus, pouvaient être absorbés sans incidence particulière pour la collectivité.

Ces faits accomplis ne soulèvent généralement pas de grandes protestations et les communes ont toléré ces situations sans chercher à les acter officiellement.

Par contre, depuis quelques années, on constate que le riverain d'un chemin en friche, désire légitimer la cession par un acte officiel, ce qui est le cas dans la présente procédure.

3. Quels intérêts pour chaque partie concernée

En général, l'acquisition d'un chemin pour les agriculteurs présente un intérêt agronomique assez modeste, éventuellement une valorisation foncière, mais surtout une facilité dans les pratiques agricoles (restructuration à la parcelle, rationalisation dans le travail, etc..).

Pour la commune, l'aliénation d'un chemin peut permettre de se recentrer sur les plus importants ou les plus intéressants, c'est-à-dire ceux qui présentent des avantages environnementaux, écologiques, cynégétiques, et surtout de loisirs (circuits VTT, équestres, etc..).

L'intérêt financier de la vente reste par ailleurs inconséquent pour la commune.

II) **Objet de l'enquête**

Par décision de Madame DESQUESNE Valérie, Maire de Condé en Normandie, et du Conseil Municipal, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour effectuer une enquête publique, conformément à l'arrêté municipal du 20 janvier 2023.

Cet arrêté porte sur l'ouverture de l'enquête publique relative à l'aliénation des chemins communaux « La Belloyère » (cadastré CW122, CW123 et ZE114) commune déléguée de Condé sur Noireau et « La Motterie » (cadastré B37 et B38) commune déléguée de Lénault.

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de CONDE EN NORMANDIE
 (Condé Sur Noireau - St Germain Du Crioult)
 "La Belloyère"

PLAN DE BORNAGE

Dans le cadre de l'aliénation d'un chemin rural
 Section CW (Condé Sur Noireau) et ZE (St Germain Du Crioult)

Cession par la Commune de CONDE EN NORMANDIE
à M. et Mme SUREAU Daniel, et à
M. et Mme VAUDORNE Didier

Cabinet Dominique BELLANGER
 SELARL de Géomètre Expert
 75 rue de la Fosse - BP 90995
 41004 FLERS CEDEX
 Tél : 03 75 64 80 87 Fax : 03 75 64 83 85
 Email : cabinet@dominiquebellanger.fr



LEGENDE	
	Bornes existantes
	Bornes nouvelles
	Limite nouvelle
	Limite de propriété
	Fond de plan cadastral
	Partie bâtie levée
	Axe de voie
	Signe d'appartenance

Destinées à la cession à M. et Mme VAUDORNE Didier	
CW n°123	04a.51ca
ZE n°114	0a.15ca
Contenance cadastrale totale	
04a.66ca	
Destinées à la cession à M. et Mme SUREAU Daniel	
CW n°122	01a.50ca

NOTA : La borne G a été retrouvée et validée conformément au plan minute de remembrement de Saint Germain Du Crioult.
 La borne F a été relocalisée conformément à ce plan.

SELARL Cabinet BELLANGER
 Sébastien CORDEZ
 Géomètre Expert N° 000044
 75 rue de la Fosse
 BP 90995 - 41004 FLERS CEDEX
 Tél : 03 75 64 80 87
 Email : cabinet@dominiquebellanger.fr

NOTA : Le bornage et les points de cotage reportés ci-contre à l'échelle ont fait l'objet d'un levé régulier. Le fond de plan cadastral (en gris) est figure à titre informatif pour mieux situer le bornage par rapport aux propriétés, il n'a pas de valeur contractuelle et sa précision reste approchée. Il a pu être déformé par endroit pour être ajusté à la position réelle des limites, bornes ou parties de bâtiments levés sur le terrain.

Echelle du plan : 1/500



Dossier suivi au bureau de FLERS

Dossier	200712	Indice	1
Fichier	200712-BornCC49.dwg		
Date Terrain	20 avril 2022 G. Mi		
Date du plan	13 juillet 2022 G. Mi		

Dossier n° 200712

« La Belloyère » commune déléguée de Condé sur Noireau
 Source Géomètre Bélanger

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de CONDE EN NORMANDIE
(Lenault)

"La Motterie"

PLAN DE BORNAGE

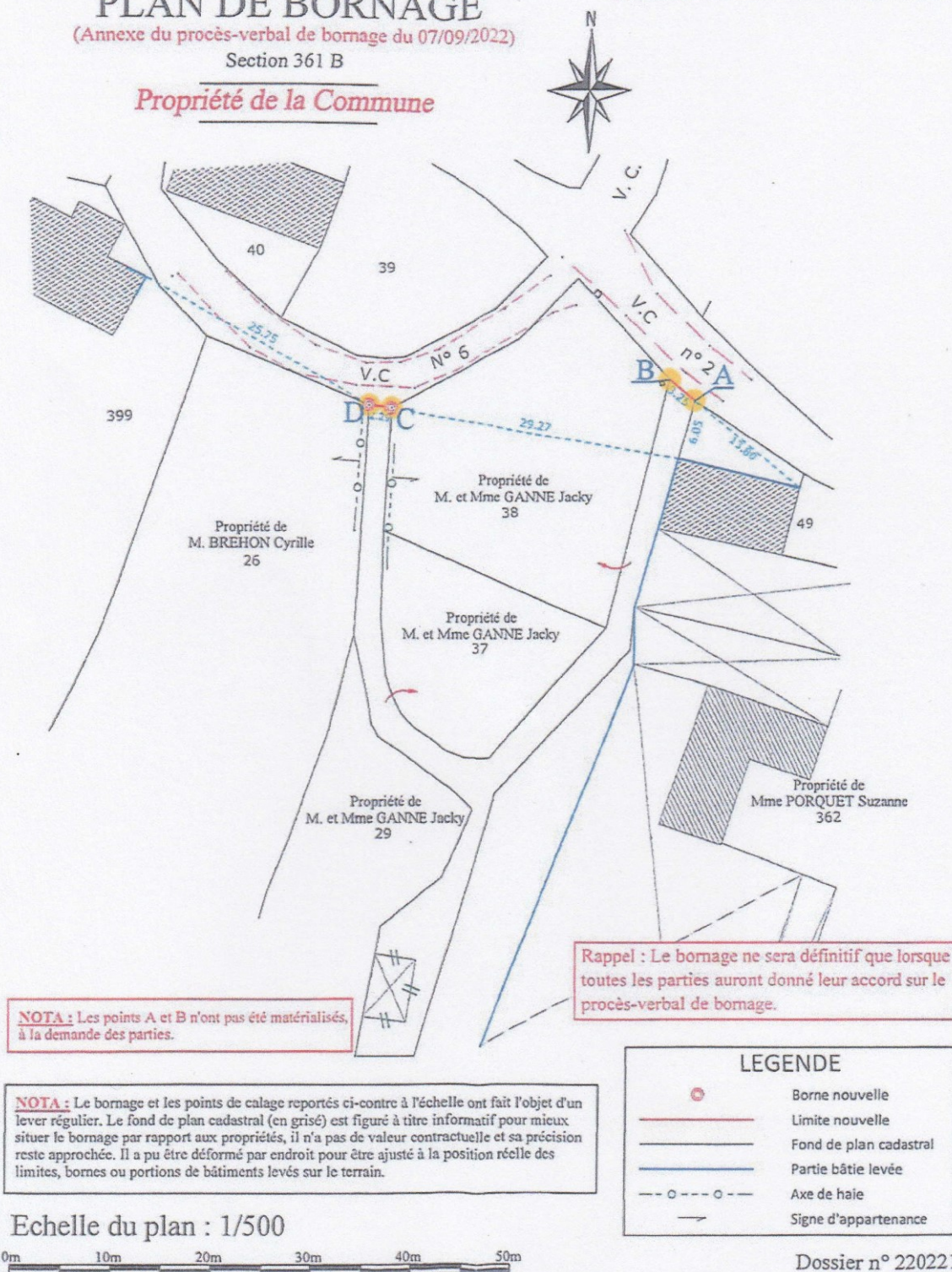
(Annexe du procès-verbal de bornage du 07/09/2022)

Section 361 B

Propriété de la Commune



Cabinet Dominique BELLANGER
SELARL de Géomètre Expert
73, rue de la Gare - BP 90195
61104 FLERS CEDEX
Tél : 02.33.64.80.87 Fax : 02.33.96.33.45
flers@cabinet-bellanger.fr



« La Motterie » commune déléguée de Lénault
Source Géomètre Bellanger

III) Contexte de l'enquête

1. Situation et présentation

La décision d'aliéner ces chemins est consécutive à une demande d'acquisition par les riverains, Monsieur et Madame **SUREAU Daniel** et Monsieur et Madame **VAUDORNE Didier** pour le chemin « **La Belloyère** » et Monsieur et Madame **GANNE Jacky** pour le chemin « **La Motterie** ».

Ces chemins desservent exclusivement les propriétés respectives de ces acquéreurs.

LA BELLOYERE commune de Condé sur Noireau :

Le chemin de « **la Belloyère** » passe au milieu des parcelles n° 108 et 110, propriété de M. et Mme VAUDORNE, et longe la parcelle n° 108, propriété de M. et Mme SUREAU. Il reliait historiquement la voie communale n°119 en impasse et la voie communale n°110 se terminant sur le chemin rural n°91. Ce chemin, inexploité au profit de la voie communale n° 110, est devenu au fil des ans impraticable.

Les propriétaires des parcelles ci-dessus souhaitent acquérir chacun les parties contigües à leurs propriétés :

- M. VAUDORNE : CW 123 et ZE 114 pour une surface totale de 04a 66ca.
- M. SUREAU : CW 122 pour une surface totale de 01a 50ca.

Le chemin n° 91 est à considérer comme chemin de randonnée et donc intangible. Le fait d'aliéner le chemin de la Béloyère ne porte pas atteinte à la qualité de ce chemin, l'accès étant assuré par la voie communale n° 110.

Les futurs propriétaires se sont engagés à assurer l'entretien et protéger les arbres de haute futaie qui bordent le chemin de la Belloyère.

LA MOTTERIE commune de Lenault :

Le chemin de « **la Motterie** » de forme « U » passe de part et d'autre des parcelles n° 37-38 et 29, propriétés de M. et Mme GANNE et se termine en impasse. Ce chemin, peu praticable fait partie intégrante des parcelles citées ci-dessus. Les haies, assez anciennes, le bordant ne présentent pas d'intérêt, seuls quelques arbres de haute futaie seront à conserver en particulier en bordure des parcelles n°26 et 38.

L'emprise de ce chemin est d'une surface de 368 m² ;

Les propriétaires des parcelles n°26 (Monsieur Cyrille BREHON) et n°362 (Mme PORQUET Suzanne) situées en bordure de ce chemin ne sont pas intéressés et ont donné leur accord.

2. Justification du projet

La commune souhaite procéder à l'aliénation pour les raisons suivantes :

- Ils desservent uniquement les propriétés de Messieurs VAUDORNE et SUREAU pour ce qui concerne « La Belloyère » et Monsieur GANNE Jacky pour « La Motterie ».
- Cela n'entrave en aucun cas la circulation puisqu'ils sont uniquement utilisés par les propriétaires ci-dessus.
- Pour les mêmes raisons, aucun enclavement n'est constaté (voir les plans ci-dessus).
- Il existe quelques arbres remarquables sur les deux chemins cités ci-dessus et les propriétaires devront les conserver.
- Ils ne sont grevés d'aucune servitude connue.
- Ils se situent en dehors des périmètres de captage d'eau potable, des sites classés ou inscrits.
- Ils ne sont pas inscrits au P.D.I.P.R. de l'Orne et n'interrompent pas un itinéraire inscrit à ce plan.

3. Cadre juridique

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L161-10 du code rural et les articles R141-4 à R141-9 du CVR ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 octobre 2022..

Vu l'arrêté du Maire le 20 janvier 2023.

4. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête déposé en Mairie de Condé sur Noireau et de Lénault le jour d'ouverture de l'enquête comprend les pièces suivantes :

- Le relevé cadastral des chemins « la Belloyère » et « la Motterie ».
- Les extraits du registre de délibération du Conseil Municipal de Condé en Normandie.

- L'arrêté de la commune de Condé en Normandie prescrivant l'enquête publique en vue de l'aliénation.

IV) Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté du conseil municipal du 20 janvier 2023, l'enquête s'est déroulée à la Mairie de Condé en Normandie et à la Mairie de Lenault du lundi 13 février 2023 au mardi 28 février 2023 inclus.

Lors des permanences ainsi que pendant l'enquête, le dossier comprenant les pièces comme spécifié ci-dessus était à la disposition du public.

A la clôture de l'enquête, deux observations ont été consignées sur le registre par M. et Mme VAUDORNE et M. et Mme SUREAU tous venus prendre connaissance du dossier. Par contre aucune observation, ni par courrier, ni à l'adresse internet dédiée : enquetepubliquecheminsruraux23@gmail.com

1.Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée.

- Par voie de presse dans un journal régional.
- Par voie d'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels.
- Par affichage à l'entrée des deux chemins concernés.

L'avis d'enquête a été affiché dans les délais réglementaires.

2. Visite des lieux

Le 27 février 2023, je me suis rendu sur les lieux en la compagnie de Madame ESNAULT Martine, responsable du patrimoine en la Mairie de Condé en Normandie afin d'appréhender le projet et obtenir certaines précisions.

La visite m'a permis de constater l'emprise foncière de ces deux chemins, de visualiser les parcelles, de considérer les divers lieux concernés ainsi que les éventuelles conséquences au niveau de la continuité écologique.

3. Permanences

Je me suis mis à la disposition du public selon les jours et heures prévues par l'arrêté municipal pour recevoir les observations des personnes intéressées en

la Mairie de CONDE EN NORMANDIE soit :

- Le lundi 13 février 2023 de 14h00 à 15h00
- Le mardi 28 février 2023 de 16h30 à 17h30

Et la Mairie de LENAULT

- Le jeudi 23 février 2023 de 17h00 à 18h00.

Le 28 février 2023, date de clôture de l'enquête, les registres des communes de Condé sur Noireau et de Lenault ont été clos par mes soins et signés à l'expiration de l'enquête.

4. Analyse des observations

Au cours de cette enquête aucune observation n'a été enregistrée.

En conséquence, il ne peut y avoir d'analyse des observations ni de commentaire personnel.

Au terme de cette enquête, j'ai exprimé mes conclusions et avis dans les pages suivantes.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Lundi 13 février 2023 au mardi 28 février 2023

ALIENATION DES CHEMINS COMMUNAUX Lieu-dit « La Belloyère » Commune déléguée de Condé sur Noireau

**Lieu-dit « La Motterie »
Commune déléguée de Lenault**

CONCLUSION ET AVIS

Serge LAMY, commissaire enquêteur désigné en date du 20 janvier 2023

Enquête prescrite par décision du Conseil Municipal de la commune de
Condé en Normandie le 20 janvier 2023

La présente conclusion et l'avis résultant de l'enquête publique concernent le projet d'aliénation des chemins communaux « La Belloyère » commune déléguée de Condé sur Noireau et « La Motterie » commune déléguée de Lenault.

Ce projet d'aliénation fait suite à une demande adressée à la Mairie de Condé en Normandie par M. et Mme VAUDORNE Didier et M. et Mme SUREAU Daniel pour le chemin « **La Belloyère** » et M. et Mme GANNE Jacky pour le chemins « **La Motterie** », exprimant le désir d'acquérir respectivement ces chemins passant entre les parcelles dont ils sont propriétaires.

Après un entretien et une visite sur site en compagnie de Madame ESNAULT Martine, responsable patrimoine en la Mairie de Condé en Normandie pour mieux appréhender les objectifs de l'opération envisagée, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement et me rendre mieux compte de la situation géographique et l'état de l'emprise pour lesquels une procédure d'aliénation est engagée.

Au cours de cette enquête aucune observation n'a été enregistrée.

En conséquence, il ne peut y avoir d'analyse des observations ni de commentaire.

Je considère :

Sur la forme et la procédure de l'enquête,

- Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, pour ce qui concerne l'affichage de l'arrêté de la Mairie, et sur les panneaux posés à l'extrémité du chemin,
- Que l'affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- Que le dossier relatif à l'enquête publique, contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur,
- Que le public a été informé dans les délais prescrits par voie de presse et d'affichage,
- Que pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été tenu à la disposition du public à la Mairie de la commune Condé en Normandie et la commune déléguée de Lénault aux jours et heures d'ouverture de celles-ci,

- Que les moyens fournis par les Mairies pendant et en dehors des permanences ont procuré au commissaire enquêteur les conditions nécessaires à un parfait déroulement de l'enquête publique et que les conditions d'accueil du public ont été satisfaisantes,

- Que le public a pu normalement s'exprimer sur le projet pendant les 15 jours de la durée de l'enquête,

- Que la tenue des trois permanences a permis aux personnes intéressées de bénéficier du temps nécessaire pour correctement appréhender le dossier d'enquête,

Sur le fond de l'enquête,

- Que l'aliénation des chemins « La Belloyère » et « La Motterie » paraît cohérente, du fait qu'elle consiste à les céder aux propriétaires des parcelles situées de part et d'autre, sur quasiment l'ensemble de la longueur de la section concernée,

- Que les chemins n'occasionneront pas, une fois vendus, de coupure sur des chemins avec passage d'usagers.

- Que l'alinéation des chemins ne provoque l'enclavement d'aucune parcelle,

- Que la commune n'engage aucun financement pour cette cession qui reste à la charge de l'acquéreur,

- Que le projet respecte tous les critères environnementaux,

- Qu'ils ne sont pas inscrits au P.D.I.P.R. de l'Orne et n'interrompt pas un itinéraire inscrit à ce plan,

- Que le chemin ne présente aucun caractère d'utilité publique.

Ces chemins à aliéner ne présentent donc pas d'enjeux d'intérêt communal, leur désaffectation ne peut être remise en cause. Ils sont susceptibles en conséquence d'être aliéné à titre onéreux,

En conséquence de ce qui précède, j'émet

UN AVIS FAVORABLE

au projet d'aliénation des chemins « **La Béloyère** » sur la commune déléguée de Condé sur Noireau et « **La Motterie** » sur la commune déléguée de Lenault.

Cependant, dans un souci de préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité, il est important de pouvoir préserver, dans la mesure du possible, les chemins d'une commune, en demandant par exemple aux propriétaires, lorsqu'ils sont supprimés, de s'engager à effectuer la plantation de nouvelles haies autour de leurs parcelles pour compenser.

La commune de Condé en Normandie est d'autant plus caractérisée par un milieu bocager composé de haies arborées et d'arbres isolés sur toute sa surface.

Dans ce cadre, face aux mutations des pratiques agricoles nécessitant l'agrandissement des parcelles, et pour permettre d'avoir une gestion raisonnée limitant la suppression des haies et des chemins, il pourrait être utile que la commune établisse sur l'ensemble de son périmètre, un classement répertoriant précisément les éléments paysagers à protéger ou non.

Cette démarche permettrait ainsi d'aboutir à un document pertinent, potentiellement pris en compte et intégré dans les règles des projets d'aménagement et d'urbanisme locaux, et qui servirait de base à la protection environnementale et patrimoniale.

Fait à Flers, le 20 mars 2023
Le commissaire enquêteur
Serge LAMY

ANNEXES

- 1) Extrait délibération du conseil municipal chemin « La Belloyère »
- 2) Extrait délibération du conseil municipal chemin « La Motterie »
- 3) Arrêté municipal
- 4) Attestation parution presse
- 5) Affichage enquête