Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

VIGNOC

Maître d'ouvrage

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Vignoc

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

DÉCLASSEMENT DE CHEMINS RURAUX AFFECTÉS à L'USAGE DU PUBLIC

DANS LE BUT DE LEUR ALIÉNATION



RAPPORT D'ENQUÊTE et AVIS

Arrêté communal prescrivant l'enquête publique : 31 mars 2026
Période d'enquête : 17 avril au 5 mai 2026 inclus
Commissaire enquêteur : Jean-Charles Bougerie

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des acronymes 3

Titre A – INTRODUCTION

A1 Localisation du projet et objet de l'enquête 4
A2 Organisateur de l'enquête 4
A3 Maîtrise d'ouvrage 4
A4 Maîtrise d'œuvre 4

Titre B : PROJET

B1 Composition du dossier d'enquête 5
B2 Contexte réglementaire et résumé du projet 6

Titre C : ORGANISATION et DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

C1 Arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique 7
C2 Publicité de l'enquête 7
C3 Mise à disposition du public du dossier d'enquête 7
C4 Permanences du commissaire enquêteur et dépôt des observations par le public 7
C5 Clôture de l'enquête publique 7
C6 Remise du rapport, des conclusions et de l'avis 7

Titre D : ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC et CONCLUSIONS

D1 Participation du public 8
D2 Références des contributions du public 9
D3 Analyse des observations et contre-propositions 10
1. La Martinais 10
2. Vauléon 13
3. Le Haut Vaugreux 16

Titre E : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

E1 Synthèse et conclusion du commissaire enquêteur 21
E2 Avis du commissaire enquêteur 21

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

INDEX DES ACRONYMES

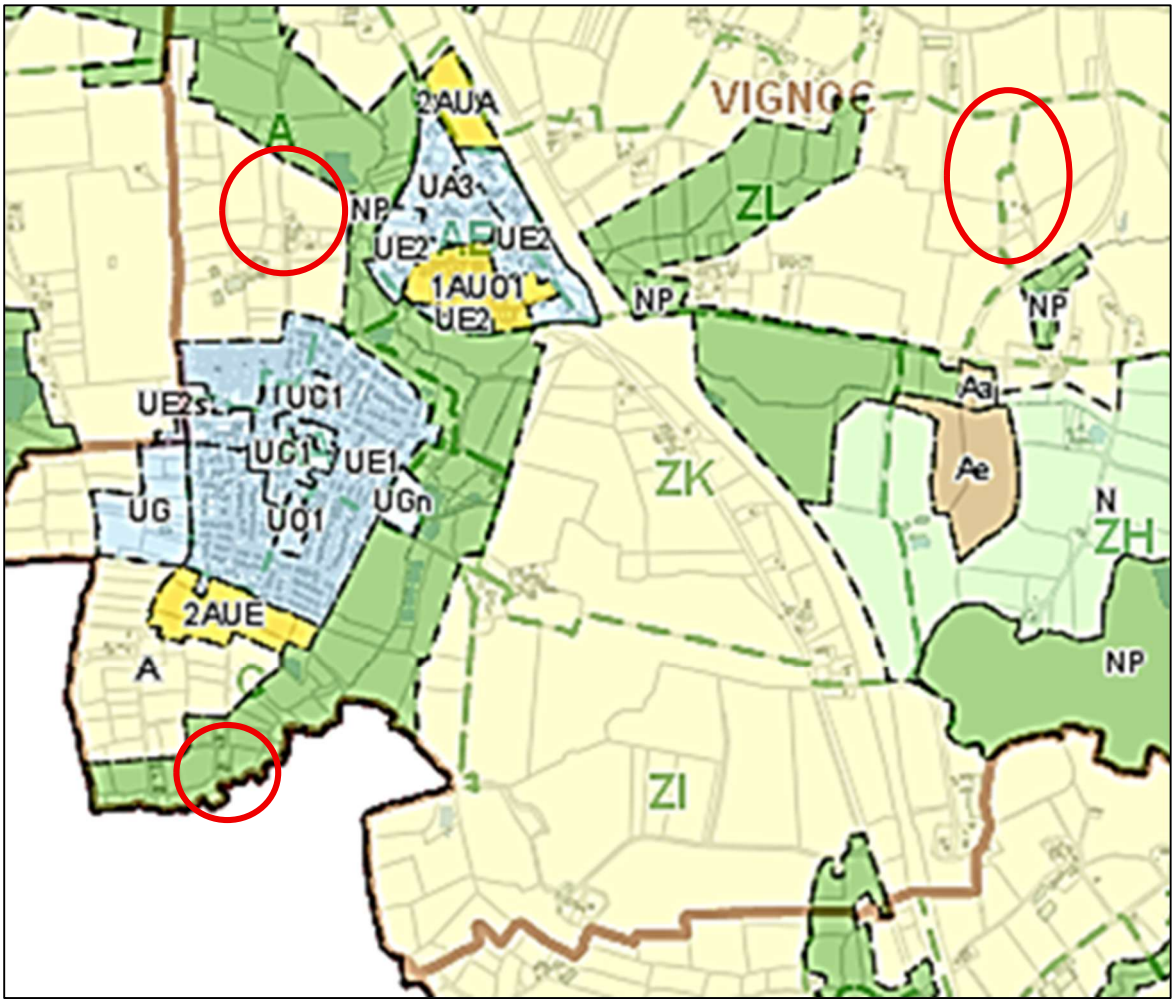
CE	Code de l'Environnement
CD	Changement de Destination
CD35	Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
CR	Chemin Rural
CRPA	Code des Relations entre le Public et l'Administration
CRPM	Code Rural et de la Pêche Maritime
CU	Code de l'Urbanisme
CVR	Code de la Voirie Routière
EBC	Espace Boisé Classé
MER	Mémoire En Réponse
MO	Maître d'Ouvrage
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
RD	Route Départementale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
VC	Voie Communale

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

A1 - LOCALISATION DU PROJET ET OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Vignoc a été sollicitée par trois propriétaires de biens immobiliers situés en zone rurale (habitat épars) de façon à ce que des chemins ruraux ou tronçons de chemins ruraux relevant du domaine privé de la commune et ouverts à la circulation du public, soient déclassés de cet usage dans le but d'être aliénés à leur profit.

Cette procédure comprend trois objets indépendants se situant en zone agricole (A) et en zone naturelle protégée (NP) au PLUi de la Communauté de Communes (CDC) du Val d'Ille-Aubigné.



Plan de situation

A2 - ORGANISATEUR DE L'ENQUÊTE : M. le Maire de Vignoc

A3 - MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de Vignoc

A4 - MAÎTRISE D'ŒUVRE : Mairie de Vignoc

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

B1 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête publique comprend les éléments ci-dessous en conformité avec l'article R161-26 du code rural et de la pêche maritime.

Dossier administratif
A Arrêté communal prescrivant l'enquête publique. B Avis d'ouverture de l'enquête publique

Dossier d'enquête publique

Intitulé du dossier :

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉCLASSEMENT ET ALIÉNATION DE DÉLAISSÉS DE CHEMINS COMMUNAUX

A. Notice explicative du projet d'aliénation de plusieurs délaissés de chemins ruraux aux lieux-dits : La Martinais, Vauléon, Haut Vaugreux (document relié de 12 pages, imprimées recto verso (format A4) comprenant un plan de situation.

B. Délibération du 30 octobre 2023 engageant la procédure d'enquête publique et mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique et les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

C. Courriers des demandeurs d'aliénation (3 courriers : 7 pages)

D. Courriers adressés aux propriétaires et riverains, les informant de l'engagement de la procédure d'enquête publique (3 propriétaires et 5 riverains).

E. Parution dans deux journaux d'annonces légales : 7 Jours et Ouest-France (35)

Registre d'enquête papier

Registre papier pré-imprimé Berger Levrault (réf. 501 051) destiné aux observations du public, intitulé :

Divers : Aliénations de délaissés de chemins ruraux et de chemins ruraux (Vauléon, La Martinais, Le Haut Vaugreux)

◆

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

B2 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET RÉSUMÉ DU PROJET

Contexte réglementaire : La voirie communale comprend les voies communales et les chemins ruraux.

Voies communales : Cette enquête publique ne concerne pas la voirie identifiée dans le tableau de classement des voies communales de la commune, y compris celles qualifiées de voies à caractère de rues ou de places (agglomération).

Chemins ruraux : Les voies appartenant à la commune, non identifiées au tableau ci-dessus, sont qualifiées de chemins ruraux. Ceux-ci appartiennent au domaine privé de la commune.

Ces chemins, lorsqu'ils ne sont pas cadastrés, sont ceux qui n'ont pas bénéficié d'un classement dans la catégorie des voies communales. Ils possèdent parfois un numéro (exemple : CR 25)

Tous ces chemins (cadastrés ou non) sont soumis aux dispositions du code rural et de la pêche maritime (CRPM : articles L161-10 et L161-10.1 ; R161-25 à R.161-27).

L'enquête publique préalable à leur aliénation a pour but de procéder au déclassement de leur usage par le public et de délimiter les emprises devant être cédées (projet de découpage parcellaire).

Lorsque ces chemins ruraux sont cadastrés, l'enquête publique a pour but, s'ils ne sont pas cédés en totalité, de délimiter les emprises à aliéner (projet de découpage parcellaire).

L'organisation de l'enquête publique est prescrite selon les dispositions des articles R.161-26 et R.161-27 du CRPM (durée, composition du dossier et expiration du délai d'enquête).

Les autres dispositions relatives à l'organisation de l'enquête relèvent du code des relations entre le public et l'administration (CRPA : articles L.134-1 à L134-2 ; R.134-3 à R.134-32).

Résumé du projet

La procédure actuelle est préalable au déclassement de l'usage par le public, avec attribution d'une référence cadastrale pour ce qui concerne les chemins de Vauléon et du Haut Vaugreux (projets de découpage parcellaire).

Elle est également préalable au retrait de l'usage par le public, de parcelles cadastrées dont l'emprise doit être aliénée dans sa totalité au lieudit La Martinais.

Lorsqu'il sera démontré (objet de l'enquête publique) que le chemin a bien perdu son affectation à l'usage du public, l'aliénation sera ordonnée.

Les propriétaires riverains seront alors mis en demeure d'acquérir les terrains attenant à leur propriété, soit la moitié de la largeur de ces chemins (préemption) (un découpage parcellaire sera alors nécessaire). Si l'un des riverains renonce à ce droit, l'emprise totale du chemin donc de la parcelle sera proposée à l'autre riverain.

Si dans le délai d'un mois, les propriétaires riverains n'ont pas accepté cette cession du chemin, ils seront réputés renoncer à l'usage de leur droit de préemption ; il sera procédé alors à l'aliénation selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales.

Il est nécessaire de s'assurer, dans le cadre de cette enquête, que :

- La motivation de la demande de déclassement soit suffisamment précise.
- Le projet n'a pas pour conséquence d'enclaver une parcelle dont l'accès se situe sur cette emprise ou emprunte celle-ci pour être desservie.
- Le projet ne soit pas en contradiction avec le PADD du PLUI et avec ses dispositions réglementaires (règlement écrit, graphique et OAP) (servitudes attachées au bien, conséquences du retrait de l'usage par le public).
- Le projet ne remette pas en cause la continuité d'un chemin inscrit au PDIPR ou de tout autre chemin de randonnée reconnu, sans qu'une modification du tracé ait été préalablement acceptée.
- Le projet ne se situe pas dans la continuité d'un linéaire de chemin qui pourrait être classé ultérieurement en itinéraire de randonnée (pédestre, cyclable ou équestre).

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

C : ORGANISATION et DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE

C1 - Arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique

Arrêté de M. Le Maire de Vignoc du 31 mars 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique d'une durée de 19 jours, du vendredi 17 avril 2026 à 9h00 au mardi 5 mai 2026 à 12h00.

C2 - Publicité de l'enquête

Affichage sur site : Localisation de l'affichage de l'avis de consultation (mairie, panneau d'affichage)
Deux affiches à l'origine des chemins et au droit des tronçons devant être aliénés.

Presse légale :

Ouest-France (Édition 35)	7 avril 2026
7 Jours	7 avril 2026
Notre Territoire.com	7 avril 2026
(Site internet annonces légales Ouest-France)	

C3 - Mise à disposition du public du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique était consultable :
- En version papier à la mairie de Vignoc aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site Internet de la commune de Vignoc : https://www.vignoc.fr/actualites/ (notice)

C4 - Permanences du commissaire enquêteur et dépôt des observations par le public

Permanences : Les deux permanences ont eu lieu à la mairie de Vignoc
- Vendredi 17 avril 2026 de 9h00 à 12h00
- Mardi 5 mai 2026 de 9h00 à 12h00

Dépôt des observations : Le public a pu consigner ses observations :
- Sur le registre d'enquête papier (Il n'existait pas de registre d'enquête dématérialisé).
- Par courrier adressé au nom du commissaire enquêteur, à la mairie de Vignoc

C5 - Clôture de l'enquête publique

Le 5 mai à 12h00, l'enquête étant terminée, le registre d'enquête papier a été clos et retiré par mes soins avec le dossier papier tenu à la disposition du public.

C6 - Remise du rapport, des conclusions et de l'avis :

Le rapport comprenant mes conclusions et avis relatifs à l'enquête publique a été remis à la mairie de Vignoc dans le délai imparti (soit avant le 5 juin 2026).

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

D1 - PARTICIPATION DU PUBLIC

Consultation du dossier papier et numérisé

En dehors des permanences, peu de personnes se sont déplacées pour consulter le dossier d'enquête.

Le dossier était consultable sur le site Internet de la Ville (absence de registre d'enquête numérisé).

Visites aux permanences

2 permanences : 7 personnes reçues au cours de 7 entretiens.

Ces permanences se sont déroulées dans des locaux adaptés (mairie de Vignoc). J'ai reçu au cours de celles-ci les personnes potentiellement concernées par ces projets ou souhaitant disposer d'explications complémentaires.

Visites de sites

J'ai effectué trois visites sur site en présence des propriétaires et/ou occupants, pour apprécier, en leur présence, l'emprise du chemin rural concerné ainsi que la configuration environnementale du site et des parcelles riveraines. Les motivations conduisant à ces demandes d'aliénation m'ont été précisées.

J'ai rencontré également des riverains et/ou exploitants de terres agricoles potentiellement concernés par ces déclassements d'usage avant aliénation de ces emprises de chemins ruraux (2 visites).

Soit au total 5 visites sur site ou à domicile.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

D2 - RÉFÉRENCES DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Les originaux des observations du public et des pièces jointes sont annexés au dossier d'enquête.

- Observations sur registre papier (RP) : 4 observations RP-01 à RP-04
- Courriers reçus ou déposés destinés au CE : 5 courriers CO-01 à CO-05

CONTRIBUTEURS	THÈMES ABORDÉS par LES CONTRIBUTEURS

REGISTRE PAPIER			
RP	01	Mr AUFFRAY Jean-Paul	D3-1 - La Martinais (p.2 du registre papier)
RP	02	Mr LOHAT Tristan Mme CARSUZAA Claire	D3.1 - La Martinais (p.3 du registre papier)
RP	03	Mme MAYLE Maéva	D3-2 – Vauléon (p.3 du registre papier)
RP	04	Mme HOCQUET-LAHAYE Annette	D3-1 - La Martinais (p.3 du registre papier)
TOTAL : Registre Papier : 4 observations - 2 pages (pages 2 à 3)			

COURRIERS			
CO	01	Mme LORANT Marylène	D3-2 – Vauléon (1 page)
CO	02	Mr BLAIRE Michel	D3-3 - Le Haut Vaugreux (1 page)
CO	03	Mr et Mme GARNIER Patrick et Édith	D3-3 - Le Haut Vaugreux (2 pages + 4 annexes photos)
CO	04	Mme HOUAL Sylvaine	D3-2 – Vauléon (5 pages)
CO.	05	Association A Cheval en Ille-et-Vilaine (ACCIV)	D3-1 - La Martinais (1 page)
TOTAL : Courriers reçus : 5 courriers comprenant 14 pages, dont 4 pages annexes (photos)			

Récapitulation

Nombre d'observations enregistrées

Registre papier (observations manuscrites) :	4	2 pages	
Courriers reçus (par voie postale ou déposés) :	5	14 pages	dont 4 p. photos
Total	9	16 pages	dont 4 p. photos

Aucune contribution ne nous a été remise hors délai

Soit : 9 contributions au total comprenant 16 pages

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

D3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS

Chacune de mes analyses comprend :

- Un rappel sommaire du projet du maître d'ouvrage.
- Une synthèse des observations du public
- Mon analyse du projet et des contributions du public.
- Mes conclusions.

D3.1 - LA MARTINAIS

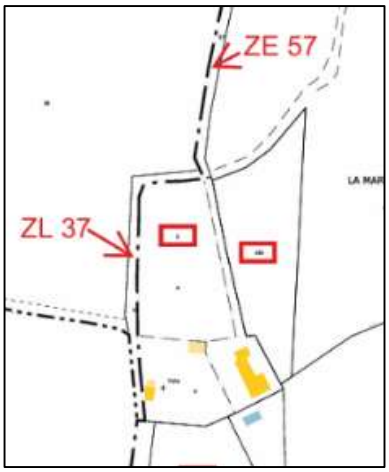
Rappel sommaire du projet

Motivation de la demande :

Les propriétaires riverains situés à l'Est de la parcelle ZL 37 sollicitent son acquisition. Ce chemin rural non entretenu, jouxtant l'écurie et le pré n'est plus utilisé par le public (aucune parcelle desservie).

Ils souhaitent en devenir propriétaires pour :
- Sécuriser leur propriété en y installant une clôture avec portail.
- Permettre aux chevaux de cheminer entre l'écurie et le pré.

La commune a ajouté dans sa notice de présentation du projet, la parcelle ZE 57, estimant que le maintien de celle-ci dans le domaine privé de la commune ne présentait plus d'intérêt.



Synthèse des observations du public
- Pour bien connaître ce chemin, j'attire l'attention sur ce chemin creux qui sert de fossé d'écoulement des eaux : il faut le garder en l'état, surtout en période de pluies torrentielles (RP-01).
- Demande l'achat de la prolongation du chemin en plus de la portion initialement demandée (référence 57 au cadastre) (RP-02)
- Ce chemin présente un intérêt pour les cavaliers locaux, il s'agit d'une liaison transversale de la boucle Est du Val d'Ille à Vignoc qui permet la continuité et la sécurité des itinéraires pour la pratique équestre. Il est nécessaire de conserver ce chemin en propriété publique, sa vente ne garantirait plus la possibilité de l'utiliser, ni le maintien des fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères (CO-05).
- N'étant pas intéressée par l'acquisition du chemin, je renonce au droit de préemption mais souhaite le maintien de l'entrée du champ pour que l'exploitant puisse y accéder avec ses tracteurs (RP-04)

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Motivation : La demande est motivée par la nécessité de sécuriser le site et de permettre aux chevaux de se déplacer en toute sécurité entre l'écurie et le pré. La partie Nord demandée en complément (RP-02) sert à l'approvisionnement en paille de la Martinais et au départ des chevaux vers le Nord. Elle n'a pas pour conséquence de modifier la nature du sol, ni les protections réglementaires existantes (cf. PLUi).

Contexte cadastral

Parcelle ZL 37 : 921 m² (Adresse cadastrale : La Thomassière)
Parcelle ZE 57 : 954 m² (Adresse cadastrale : La Martinais)

Soit 2 feuilles cadastrales différentes (ZL et ZE).

Unité foncière de la Martinais (*demandeurs*)

ZE 2, ZE 4, ZE 67, ZE 68 et ZE 106.

Le site est desservi à partir du chemin rural n°20 (desserte de la carrière de la Garenne), par le CR sans issue n°21.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

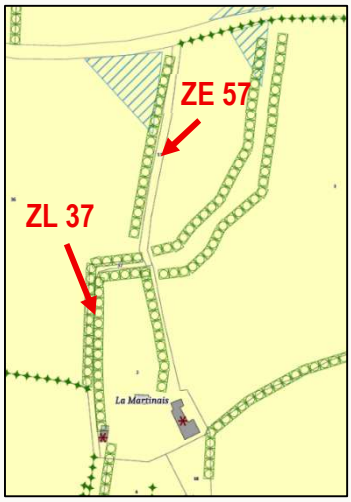
Les autres parcelles limitrophes étant desservies par les mêmes voies, le projet ne crée pas d'enclavement.

Je note que la propriétaire de la parcelle ZE 107, en renonçant à son droit de préemption, souhaite acquérir la moitié de l'emprise de la parcelle ZE 57 (RP-04).

J'attire l'attention de la commune sur le classement en chemin rural n°20 de la nouvelle route d'accès à la carrière et aux villages environnants : ZC57, ZD11, ZD54, ZD57 et ZE11, alors qu'elle relie la RD 25 à la VC n°2 et a les caractéristiques d'une voie communale. Ce classement n'a-t-il pas pour conséquence de l'exclure du calcul de la DGF ?

La parcelle ZL 37, comme indiqué en RP-01, ne sert plus de chemin mais uniquement de fossé qu'il est nécessaire de préserver. Toutes les emprises des fossés situés entre des parcelles privatives sont elles-mêmes constituées de parcelles privées.

Situation au PLUi du Val d'Ille – Aubigné



Les deux parcelles (ZL 37 et ZE 57) sont classées en zone agricole (A) au PLUi de la communauté de communes Val d'Ille Aubigné.

La parcelle ZL 37 est bordée de part et d'autre par deux alignements d'arbres identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Il s'agit d'un ancien chemin creux entouré d'arbres qui est aujourd'hui inutilisable, son usage en fossé d'écoulement des eaux pluviales est appelé à être conservé en l'état, sinon il s'agirait d'un détournement des eaux provenant des fonds supérieurs, ce qui aurait pour première conséquence d'inonder la propriété des pétitionnaires (RP-01, CO-05).

La parcelle ZE 57 se situe à l'Est de la ZL 36, laquelle comprend un alignement d'arbres identifié en Espace Boisé Classé (EBC).

L'unité foncière des pétitionnaires comprend, sur la parcelle ZE 2, deux constructions repérées au titre du « Bâti d'intérêt architectural ».

L'un d'eux, d'une superficie d'environ 50 m², qualifié d'écurie, n'est pas identifié en « changement de destination ».

Le projet ne porte pas atteinte aux espaces naturels existants, dont ceux identifiés en EBC. Il est conforme aux orientations du PADD du PLUi, notamment aux n°7 et 8 qui visent d'une part à maintenir et valoriser le patrimoine paysager, et d'autre part à protéger et renforcer la trame verte et bleue ainsi que les territoires agricoles et naturels (CO-05).

Situation par rapport au PDIPR et autres chemins de randonnées

Je partage totalement l'avis de l'Association A Cheval en Ille et Vilaine (ACCIV) sur la nécessité de préserver les chemins de randonnée, notamment équestres, et leur inscription au PDIPR 35. Il est nécessaire que les tronçons de chemin qui ne bénéficient pas actuellement de cette identification, mais qui pourraient assurer une continuité de ces itinéraires ou présentent des variantes potentielles, soient également préservés afin de pouvoir bénéficier ultérieurement de ce classement (CO-05).

J'observe cependant qu'il n'existe pas, à proximité immédiate de la Martinais, de chemin de randonnée relevant du PDIPR, ni de chemin communautaire ou communal de petite randonnée (PDIPR, Rando Breizh, Sity-Trail).

Les deux chemins ci-dessous sont ouverts à la pratique équestre, à la marche et aux cycles (PDIPR, sites internet dont Rando Breizh, Sity Trail et tracegps) :

- Le Bas Champ : Le tronçon Nord de ce chemin n°14 de la CDC passe plus au Nord (La Motte), il emprunte pour partie le vélo-promenade du Pays de Rennes et se dirige vers Montreuil-le-Gast. Il n'y aurait aucun intérêt à orienter ce tracé vers la Martinais, il déboucherait sur la route d'accès à la carrière laquelle dispose de caractéristiques facilitant la circulation des poids lourds, ce qui est incompatible avec les chevaux et les randonneurs. Les origines et fin du chemin de la Motte et de celui de la Martinais n'ont rien de commun, il n'existe pas de boucle équestre identifiée où en mesure de l'être (CO-05).

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Le Gripail : Le tronçon Sud de ce chemin n°16 de la CDC emprunte le même itinéraire que le tronçon décrit ci-dessus. Il s'étend vers le Nord et contourne la Carrière de la Garenne avant de redescendre sur Vignoc. Il n'est pas prévu de variante équestre vers la Martinais. Cette orientation présenterait les mêmes difficultés que celles évoquées ci-dessus en matière de continuité (CO-05).

Le Vélo-promenade « entre Bief et Bocage » (42, 33 ou 21 km), identifié par la Communauté de Commune du Val d'Ille Aubigné et le Pays Touristique de Rennes, passe également au-dessus de la Martinais, via La Couardière, La Hercotais, Le Coudray. Il ne présente aucun intérêt en matière de continuité et notamment de praticabilité pour ce « vélo promenade ».

Le circuit communal de petite randonnée « Tour du Bourg » et la piste cyclable circulaire à partir de Vignoc se situent totalement à l'Ouest de l'axe à 2x2 voies Renes Saint-Malo. Ils sont éloignés du lieu-dit La Martinais.

Tous ces chemins présentent l'avantage de constituer un maillage avec les territoires limitrophes au sein du PDIPR parmi lesquels la boucle cyclable du « Site des Onze Écluses » et le « Singletrack VTT de Gévezé ».

Isolé de tous ces circuits, le lieudit La Martinais est entre deux routes bitumées : Le CR n° 20 emprunté par de nombreux poids lourds (desserte de la carrière de la Garenne) et la VC 8 « de Vignoc à Saint-Médard-sur-Ille », laquelle sur ce tronçon, ne présente aucune autre solution que l'utilisation de la voie bitumée et circulée.

Le chemin de la Martinais n'est pas en continuité d'un cheminement piétonnier, équestre ou cyclable, qui pourrait bénéficier d'un classement ultérieur soit au titre du PDIPR soit au titre des chemins de petite randonnée quelle que soit sa destination équestre, piétonne ou cyclable.

Conclusion :

Ce projet permet de sécuriser l'unité foncière qui possède des constructions dont le bâti est qualifié d'intérêt architectural. Il préserve les espaces naturels, dont ceux qui sont classés en EBC :

- Il n'a pas pour conséquence d'enclaver de nouvelles parcelles.
- Le sol et la nature des emprises ne sont pas modifiés, le projet n'est pas en contradiction avec la réglementation du PLUi du Val d'Ille Aubigné. Celle-ci devra être rappelée lors de la cession des parcelles (EBC et écoulement des eaux) (RP-01, RP-02, CO-05).
- Le projet ne remet pas en cause les itinéraires de randonnées inscrits soit au PDIPR, soit au titre des chemins de petite randonnée, ou de toute autre classification reconnue, y compris celles destinées à la pratique équestre et aux circuits vélos (CO-05).
- Les acquéreurs devront prendre en compte les servitudes qui s'imposent à eux :
  - Servitude d'échelle : Permettre à l'exploitant de la parcelle située à l'Ouest de la parcelle ZE 57, d'accéder à cette dernière avec des engins agricoles (épareuse, barre de coupe) dans le but d'entretenir la haie classée en EBC (RP-02).
  - Réseaux publics : permettre l'accès à la parcelle ZE 57 par les services en charge de la maintenance du réseau téléphonique (RP-02).
  - Accès à la parcelle Est : Nécessité de maintenir l'accès à la parcelle ZE 107, à partir de l'amorce de la parcelle ZE 57 (RP-04)

J'attire l'attention sur le fait que pour aliéner ces emprises au bénéfice des pétitionnaires, il sera nécessaire que les autres riverains des deux parcelles ZL 37 et ZL 57 confirment leur abandon du droit de préemption (RP-01, RP-02, RP-04, CO-05).

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

D3.2 - VAULÉON

Rappel sommaire du projet



Ce délaissé de chemin n'est pas utilisé, il est quasi inexistant car il n'aboutit que sur des champs, la propriétaire riveraine souhaite l'acquérir.

Motivation de la demande (courrier de 2023)

L'unité foncière adressée « Rocher de Vauléon », comprend la parcelle A 762 (habitation) et s'étend vers le Nord en A 706, A 765, A 774, A 775 et A 1271.

La propriétaire sollicite l'acquisition d'une partie du chemin rural (non cadastré) qui a pour origine l'angle de l'habitation rénovée (A 762), puis borde sur un côté toute la longueur Est et Nord de la parcelle A 1271 et de l'autre côté, la partie Nord de la parcelle A 762, puis les parcelles A 765, A 706, A 775 pour se terminer à la A 774.

Toutes ces parcelles constituent une même unité foncière, ce chemin décaissé et étroit n'aurait jamais eu d'autres fonctions que le passage d'animaux d'un champ à l'autre.

Synthèse des observations du public

- Je sollicite l'acquisition car seule riveraine de part et d'autre de ce chemin sans issue. Il s'agit de régulariser une situation très ancienne qui remonte à plus d'un siècle (CO-01).

- Le chemin à côté du city-parc est beaucoup utilisé. Il s'agit d'une balade accessible et agréable aux beaux jours. Il est important de conserver cette nature publique aux portes des lotissements (RP-03).

- Le lieu-dit de la parcelle A 762 est erroné, il s'agit du Rocher de Vauléon (et non pas Vauléon) (CO-04),
- Une barrière de bois, haute de près de 2 m, placée depuis au moins 2024, privatise le chemin alors que la propriété est desservie vers la route nommée « Le Pont », par la A 1179 (CO-04).
- La parcelle A 998 située au Sud de ma parcelle A 761 et m'appartenant, a disparu (CO-04).
- Le chemin à déclasser n'est pas inclus dans le terrain agricole (bordé de boisements au PLUi) (CO-04)
- Il y a un double accès par l'Ouest, comment s'inscrit-il dans le circuit de randonnée (CO-04)
- La sortie est prévue sur une impasse qui m'appartient en partie (p. 1238-1239 et 762-1236-1237).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Motivation de la demande :

La demande est motivée par le souhait de déplacer et sécuriser l'accès principal à la propriété.

Actuellement, cet accès se fait par un chemin rural très étroit (A 1178 et A 1179) au droit du franchissement du ruisseau du Pas de l'Ane et par une rampe à son débouché sur la RD 637 (ex RN 137). Il se fait ainsi en déclivité dans des conditions de sécurité délicates.

La demande a pour but de supprimer la desserte actuelle par le chemin du Rocher de Vauléon (RD 637) et de la remplacer par un nouveau portail à créer sur l'impasse de Vauléon (RD 25). Ces appellations différentes ont pour objet de distinguer les deux chemins, toutes les parcelles construites étant groupées au sein du village de Vauléon à l'exception de l'exploitation agricole qui se trouve isolée (CO-04).

J'observe que certaines parcelles possèdent une adresse cadastrale :

- A 1009 et A 1290 : 2 Impasse de Vauléon
- A 761, A 1007 et A 1008 : 4 impasse de Vauléon



Alors que d'autres parcelles ne disposent pas d'adresse cadastrale (ex : A 762).

Cette dernière (A 762), est appelée à devenir le n°6 impasse de Vauléon en continuité du village et en application des données qui doivent figurer au plus tard en juin 2024 dans la « Base Adresse Locale » de la commune.

Le chemin dont la cession est demandée n'existe plus depuis de nombreuses années et il ne conduirait à aucun débouché, comme indiqué dans la demande

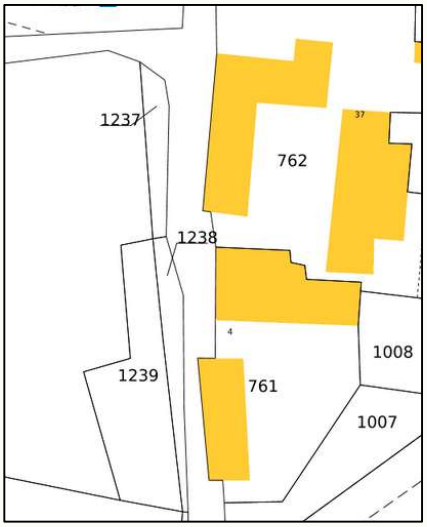
Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

de la pétitionnaire. C'est pour cette raison qu'il est obstrué. L'objectif est de régulariser cette situation à l'occasion de la mise en sécurité de l'accès aux constructions situées sur l'ensemble de l'unité foncière dont la parcelle principale est la A 762 (CO-01, CO-04).

Sous réserve des autres conséquences de cette modification abordées ci-après (PLUi et chemins de randonnée), la commune ne peut refuser la desserte d'une propriété située le long d'une voie lui appartenant dans la mesure où celle-ci est ouverte à la circulation publique, notamment lorsqu'il s'agit, comme c'est le cas ici, d'améliorer les conditions actuelles de sécurité.

Contexte cadastral

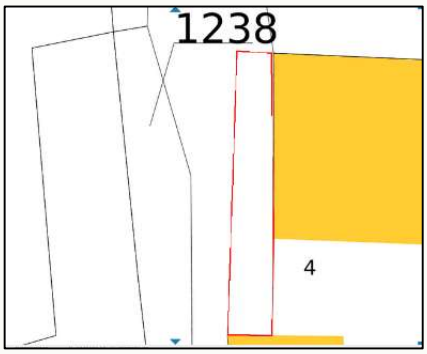
Il n'existe pas dans le dossier d'enquête publique de projet de découpage cadastral établi par un géomètre expert. L'emprise de la partie de chemin à céder peut cependant être estimée aux environs de 1 300 m².



Les parcelles limitrophes A 1271 et A 765 sont déjà et seront toujours desservies par des chemins ruraux qui ne sont pas remis en cause.

Les autres parcelles, essentiellement boisées et de dimensions plus réduites, bénéficient déjà de droits de passage au sein de la même unité foncière via la parcelle A 762.

Le projet de cession n'a pas pour conséquence d'enclaver de nouvelles parcelles, étant entendu que ce tronçon de chemin objet de la cession est inutilisable depuis de très nombreuses années (RP-03, CO-04).



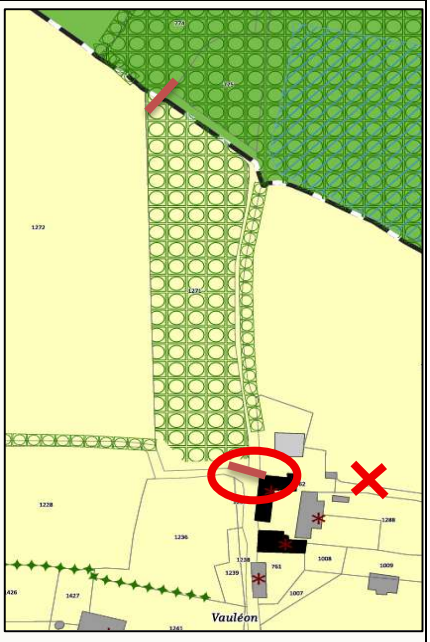
L'impasse de Vauléon, appelée à desservir ce nouvel accès a fait l'objet d'un projet de découpage cadastral qui a été acté au niveau des plans, mais n'a pas bénéficié d'un changement de propriétaire.

Ainsi, les parcelles A 1237 et A 1238 ont été intégrées à l'impasse de Vauléon, mais sont toujours la propriété de M^me^ HOUAL Sylvaine.

J'ai pris note que cette régularisation était attendue par celle-ci sous réserve qu'à cette occasion, un échange soit envisagé avec le délaissé situé le long du pignon de sa construction (A 761), soit environ 48 m² (18,50 m x 2,60 m en moyenne), à préciser par un géomètre expert.

Situation au PLUi du Val d'Ille - Aubigné

Le chemin est classé en zone naturelle et forestière protégée (NP) dans sa partie Nord, orientée vers le Nord-Ouest, et en zone agricole (A) dans le sens Nord-Sud, vers la partie construite.



Il est bordé par quatre parcelles qui sont protégées en Espaces Boisés Classés (EBC) : A 1271 en zone agricole et A 774, A 775 et A 706 en zone NP.

La parcelle A 765 est séparée du chemin creux par un alignement d'arbres classé également en EBC.

Le but de l'acquisition n'est pas de modifier ces espaces ni de porter atteinte aux mesures réglementaires classant ces espaces boisés, mais de créer à proximité de la zone bâtie un nouvel accès, hors des EBC, en remplacement de celui non sécurisé au droit du ruisseau du Pas de l'Ane et de sa sortie sur la RD 637 (ancienne route de Saint-Malo).

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

La parcelle A 762 comprend deux constructions repérées au titre du « Bâti d'intérêt architectural » (étoile rouge) dont l'une peut changer de destination (noir foncé). Cette dernière a fait l'objet d'une rénovation en habitation.

Il existe sur la parcelle voisine A 761 (propriété indépendante), deux constructions repérées au titre du « Bâti d'intérêt architectural » (étoile rouge) et une construction pouvant changer de destination (noir foncé).

Cette dernière, en situation de péril, a fait l'objet d'une autorisation de travaux en 2024, mais elle demeure isolée par un barriérage de protection vis-à-vis des usagers du sentier de petite randonnée (Tour de Bourg).

Au cours d'une visite sur site, j'ai pu constater que les dégradations du pignon (départ de matériaux en pignon et fissure en façade Sud), toujours existantes, n'étaient pas liées aux travaux de canalisation qui auraient été réalisés aux abords (> 3 m), mais à un désordre structurel du bâti auquel il doit être rapidement remédié.

Il n'est pas impossible, compte tenu des obligations qu'a la commune pour assurer la sécurité des usagers du chemin de petite randonnée « Tour de Bourg », qu'elle soit tenue de prendre des mesures plus coercitives à l'encontre de la propriétaire.

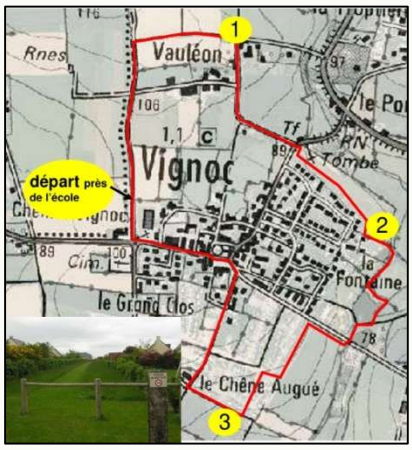




Situation par rapport au PDIPR et autres chemins de randonnées

Il n'existe pas, à proximité, de chemins de randonnée relevant du PDIPR, mais un chemin de petite randonnée qui contourne l'unité foncière vers l'Ouest sans qu'il y soit porté atteinte.

Ce chemin a son point de départ près de l'école, à proximité du city parc. Il contourne le siège d'exploitation de Vauléon par le Nord, puis rejoint l'entrée du village de Vauléon (point 1 du plan de randonnée). A cet endroit il continue en descendant vers le bourg, alors que le projet se trouve à gauche, sur un emplacement qui n'est pas utilisé, ni utilisable par les randonneurs (absence de débouché) (RP-02)



Conclusion :

Ce projet de déclassement puis d'aliénation est utile pour assurer, dans de meilleures conditions, la desserte de l'unité foncière comprenant des constructions qualifiées de bâti d'intérêt architectural.

- Il n'a pas pour conséquence d'enclaver de nouvelles parcelles.
- Il ne porte pas atteinte aux espaces boisés protégés et autres espaces naturels.
- Le projet ne remet pas en cause les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR, ni ceux identifiés chemins de petite randonnée (Communauté de Communes et commune de Vignoc).
- Il est souhaitable que les parcelles A 1237 et A 1238 soient identifiées au titre des propriétés communales, avec intégration dans l'emprise du chemin rural qualifié d'impasse de Vauléon.
- La commune dispose d'une possibilité d'échange d'environ 50 m²
- Il est indispensable, pour la sécurité des usagers, dont ceux du chemin de randonnée, que la propriétaire voisine (A 761) remédie au plus vite à la vétusté de sa construction.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

D3.3 - LE HAUT VAUGREUX

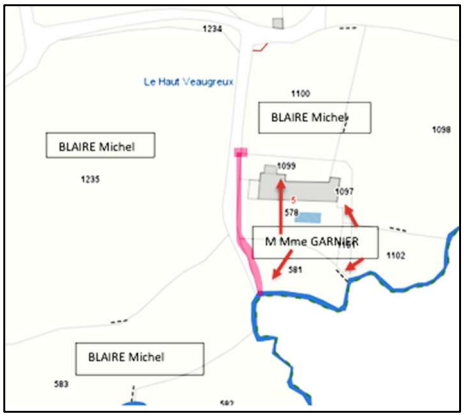
Rappel sommaire du projet

Motivation de la demande :

Les propriétaires habitants le village du Haut Vaugreux sollicitent l'acquisition d'un tronçon du chemin rural situé aux abords immédiats de leur habitation principale (C 578) et de ses abords (C 1099 et C 581), ceci jusqu'au ruisseau de la Villouyère.

Ce chemin rural ouvert au public dessert le village et les parcelles agricoles riveraines à partir de la RD 287 (section Vignoc/Gévezé)

La superficie (cadastrée provisoirement C 1421), devant faire l'objet d'un déclassement de son usage en vue de son aliénation, est d'environ 210 m² (projet de modification parcellaire dressé par un expert géomètre).



Synthèse des observations du public

- Le propriétaire des parcelles C 582 et C 583, demande l'acquisition de cette emprise de 210 m² telle qu'elle est présentée par le géomètre expert, ceci pour éviter leur enclavement (CO-02)

- Les propriétaires de l'habitation du Haut Vaugreux motivent leur demande, visant à acquérir une partie du chemin communal menant à la résidence principale, par les épisodes d'inondation subis depuis plusieurs années et qui ont eu pour conséquence (CO-03) :
  - Envahissement d'eau et de boue dans les garages et dans la cuisine.
  - Inondation majeure qui a causé des dommages importants dans la piscine...
- *Cette situation est due* :
  - À un manque d'entretien des fossés bordant les parcelles agricoles et les busages des entrées de champs obstrués ou défaillants.
  - A des modifications significatives de la topographie des parcelles agricoles (apports de terre).

  L'ensemble de ces éléments concourt à aggraver l'écoulement des eaux pluviales et à provoquer des inondations répétées et préjudiciables (CO-03).

  Cette acquisition a pour objectif d'engager, à nos frais, des travaux adaptés afin de rétablir un écoulement maîtrisé des eaux pluviales vers le ruisseau (CO-03).

  Elle a aussi pour but de sécuriser l'habitation en installant un portail à l'entrée de la propriété (cambriolage vécu qui a profondément choqué) (CO-03).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Motivations et constatations

La motivation du déclassement d'usage en vue d'une aliénation n'est pas clairement indiquée dans la demande initiale. Celle-ci a été complétée au cours de l'enquête (courrier de deux pages et 4 photos).

Cette demande est motivée par des événements passés qui se sont produits en période pluvieuse, en raison de l'insuffisance du fossé d'évacuation des eaux pluviales du chemin vers le ruisseau de la Villouière et de modifications qui auraient été apportées aux parcelles agricoles les plus basses (CO-02, CO-03).

Ce dysfonctionnement a eu pour conséquence l'inondation de leur propriété : habitation et abords de celle-ci (cf. Photos ci-contre de l'extérieur : invasion de l'eau et des boues, allant jusqu'à la piscine)





Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Ils souhaitent, en procédant à cette acquisition, éviter la création d'un nouvel accès à partir de ce tronçon de chemin rural vers les parcelles agricoles C 582 et C 583 (busage du fossé)

Cela éviterait, en périodes très pluvieuses, la transformation du chemin en un véritable cours d'eau entraînant eux pluviales et boues en pleine largeur de la chaussée du chemin (cf. Photos ci-contre).

A l'inverse, le propriétaire de ces parcelles C 582 et C 583 demande à acquérir ce tronçon de chemin afin que celles-ci ne soient pas enclavées.





Unité foncière et unité de culture

J'ai constaté que la notion d'unité foncière englobant les parcelles C 1235, C 582 et C 583, présentait également une unité physique facilitée par une absence de haies et de fossés, et un rattrapage des niveaux entre ces trois parcelles. Les deux parcelles C 582 et C 583 sont partiellement identifiées EBC et protégées en Zone Hiumide (cf. PLUi ci-dessous).

Contexte cadastral

Projet : identification cadastrale provisoire : C 1421 : 210 m²

Parcelle bordant le projet et desservie par celui-ci :

Propriété des pétitionnaires (même unité foncière)

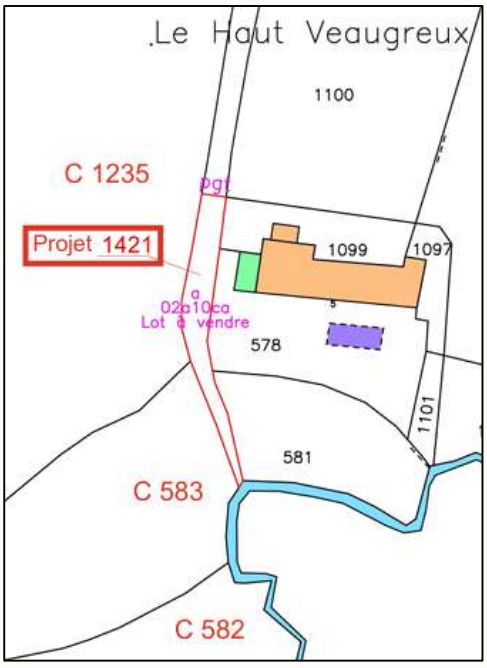
Rive Est :	C 1099 :	Le Courtil Haut	270 m²
	C 578 :	Habitation et dépendances	979 m²
	C 581 :	Le Jardin de Devant	670 m²
	C 1097 :	Le Courtil Haut	104 m²
	C 1101 :	Le Pré de Vaugreux	70 m²

Propriété du riverain (autre unité foncière)

Rive Ouest	C 1235 :	Le Clos de Devant	10 276 m²
	C 583 :	Le Pré de Vaugreux	5 940 m²
	C 582 :	Le Pré de Vaugreux	1 940 m²

Propriété en rive Sud Ruisseau de la Villouyère

Propriété en rive Nord Chemin rural d'accès



Situation après déclassement et aliénation

Il n'a pas été porté à ma connaissance un droit d'accès au ruisseau pour les animaux.

La parcelle C 1235 sera toujours desservie par le chemin communal

En cas d'acquisition de la moitié de l'emprise par chacun des riverains du chemin (préemption)

- La largeur restante serait comprise entre 2,30 m (environ 4,60 / 2) et 0.75 m (1.50 / 2).
- Cette largeur insuffisante ne supprimerait pas le fossé et la nécessité de le franchir.

En cas d'acquisition de la totalité des 210 m² par les pétitionnaires (CO-03) :

- Leur propriété serait toujours desservie par un chemin ouvert à l'usage du public (portail).
- Mais les parcelles C 582 et C 583 seraient enclavées, ce qui n'est pas permis. Si, malgré cette interdiction, l'aliénation avait lieu, une servitude de droit de passage serait créée à cet endroit, le chemin le plus court pour rejoindre la voie ouverte au public devant être retenu, le déclassement

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

n'aurait aucun avantage, un busage du fossé serait également nécessaire et le portail devrait rester constamment ouvert, l'objectif de sécurisation ne serait pas atteint.(CO-03)
- Cette solution ne peut être retenue en raison de l'enclavement créé (risque fort de contentieux).

En cas d'acquisition de la totalité des 210 m² par le propriétaire des parcelles C 582 et C 583 (CO-02)
- La totalité de l'unité foncière des demandeurs (C 578, C 581 et C 1097, C 1099 et C 1101) serait totalement enclavée et cela ne permettrait pas de sécuriser la propriété.
- Le fossé devant être maintenu, Le busage serait toujours nécessaire, ce qui n'apporterait aucune garantie quant au bon entretien du fossé et des busages.
- Cette solution ne peut être retenue en raison de l'enclavement créé.

Situation au PLUi du Val d'Ille – Aubigné



La totalité du tronçon de chemin rural à déclasser et des parcelles desservies à partir de celui-ci sont classées en zone naturelle et forestière protégée (NP)
- Les parcelles C 581 et C 582 sont totalement en ZH.
- La parcelle C 582 est identifiée en Espace Boisé classé.
- La parcelle C 583 est partiellement en ZH et en EBC, l'emprise à déclasser est partiellement en ZH (partie Sud).

Le propriétaire de ces deux dernières parcelles m'a indiqué qu'il avait, lui-même mis en place des plantations sur les C 582 et C 583 et qu'il avait procédé à un rattrapage de niveau avec la C 1235 (dénivelé d'environ 1,50 m) dont une partie est en ZH.

Il envisage à terme de mettre fin à la notion d'unité foncière en répartissant la propriété de ces différentes parcelles entre ses enfants.

L'unité foncière des pétitionnaires comprend, sur la parcelle C 578, une construction repérée au titre du « Bâti d'intérêt architectural ».

Situation par rapport au PDIPR et autres randonnées

Il n'existe pas à proximité immédiate de chemin relevant du PDIPR, ni de chemin communautaire ou communal de petite randonnée.

Au niveau du ruisseau de la Villouyère, le chemin ne dispose d'aucun franchissement et ne débouche sur aucune continuité de chemin de randonnée sur la commune de Gévezé.

Il existe un chemin inscrit au PDIPR, situé plus à l'Est, il constitue un maillage entre les chemins de randonnées de Vignoc (Le Clos de la Ruelle) vers ceux de Gévezé (La Croix Courtin) puis de La Mézière.

Le projet de déclassement n'a aucune incidence sur les chemins de randonnées

Problèmes d'inondations

Après analyse, il s'avère que le déclassement d'une portion de chemin rural, puis son aliénation aux riverains ou à l'un des deux riverains, aurait pour conséquence d'enclaver des parcelles bâties ou non bâties qui aujourd'hui ne le sont pas.

Cependant, les inondations occasionnées à la propriété du Haut Vaugreux créent un impact négatif anormal et auquel il doit être remédié.

Il existe dans le code civil et dans le code rural des dispositions réglementaires qui, si elles sont respectées, permettent de faire face à cette difficulté.

Article 640 du code civil :
- Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué.
- Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.
- Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Article 641 du code civil

- Si…la direction qui est donnée à l'eau aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur…
- Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Article D161-18 du code rural

- … Les entrées des champs…et en général tous accès aux propriétés riveraines que les propriétaires sont autorisés à établir doivent être convenablement empierrés ou stabilisés sur une longueur suffisante
- …Ces travaux doivent être exécutés de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux…

Article D161-19 du code rural

- Les propriétaires des terrains supérieurs ou inférieurs bordant les chemins ruraux sont tenus d'entretenir en bon état les ouvrages construits à leurs frais par eux…(dont le soutien des terres).

Constations sur site

J'observe que ce chemin dans son dernier tronçon qui débouche sur la propriété habitée :

- Dispose d'un profil en travers qui facilite l'orientation des eaux pluviales vers l'Est, alors qu'il n'existe pas ou peu de fossé, ni de traversée en partie Sud de la C 1100, vers le fossé Ouest.
- Au droit des parcelles bâties (C 1099 et C 578), la chaussée est déversée vers l'habitation.
- Le fossé de droite est très réduit au droit des arbres persistants (face au Haut Vaugreux).
- La présence de ces arbres présente cependant un certain intérêt pour l'habitation.
- La continuité et les caractéristiques géométriques de ce fossé ne sont pas assurées sur toute sa longueur, jusqu'au ruisseau de la Villouyère.

Je propose, pour remédier à cette situation et après échanges avec les propriétaires :

- Fossés : Mise à niveau de deux fossés bien calibrés situés de part et d'autre du chemin du Haut Vaugreux et ce jusqu'au ruisseau de la Villouyère :
  - Au Nord et à l'Ouest, le long de la totalité des parcelles C 1235 et C 583.
  - Au Nord et à l'Est le long des parcelles C 599, C 600 et C 1100.

  Si besoin, une légère emprise n'excédant pas deux mètres, pourra être prise sur les parcelles riveraines pour redresser ou élargir l'emprise du chemin rural, ceci en application de l'article L161-9 du code rural, lequel fait référence à l'article L.141-6 du code de la voirie routière.

  J'observe qu'il existe une possibilité d'échange avec un chemin rural à déclasser et qui ne présente plus aucun intérêt, entre les parcelles C 1233 et C 1235 (ancien chemin orienté vers la RD 287 (Vignoc-Gévezé).
- Busages : Le diamètre retenu et la longueur busée doivent être suffisamment large et long pour éviter une accumulation d'eau et de terre à chacune des extrémités (diamètre 300 et/ou 400).
  - 3 busages à mettre en place aux entrées des parcelles C 1235 (Nord-ouest), C 600 (entrée du pavillon), et C 583 (au Nord-est de la parcelle, endroit le plus large du chemin).
  - 2 busages à mettre en place en traversées de chemin : Liaison entre le fossé Nord et le fossé Est (traversée du chemin d'exploitation orienté vers le lotissement du Chêne Augué) et un second busage en travers du chemin du Haut Vaugreux (depuis le sud de la C1100, en biais vers l'autre fossé en rive Ouest).
- Tous ces ouvrages nécessitent un entretien régulier, notamment par les exploitants ou occupants, afin d'éviter l'accumulation de branchages et végétation broyée.

Je préconise, pour la chaussée, une pente unique vers le fossé Ouest (le long des C 1235 et C 583.

La sécurisation du Haut Vaugreux ne peut être réalisée qu'en limite cadastrale de la propriété.
A l'intérieur de celle-ci, un caniveau avec grille permettrait d'orienter les eaux résiduelles vers le fossé.

Il s'agit de conseils, il ne revient pas au commissaire enquêteur de dire qui doit supporter ces travaux

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Conclusions et Avis :

Le déclassement de l'usage de ce tronçon de chemin rural, puis sa rétrocession par moitié à chacun des deux riverains ou de la totalité à l'un des deux riverains, ne peut être retenu car, quel que soit l'acquéreur, il y aurait enclavement de parcelles bâties ou non bâties.

Les différentes aliénations envisageables n'empêchent pas qu'il sera toujours nécessaire de disposer de fossés et de busages au droit des diverses entrées de champs (prairies et parcelles cultivées).

C'est pourquoi, j'émets ci-dessous un avis défavorable au projet de déclassement proposé dans le cadre de cette enquête publique.

Cependant, il est indiscutable que les dommages subis par les propriétaires du Haut Vaugreux ne résultent pas d'un écoulement naturel des fonds supérieurs vers les fonds inférieurs.

J'observe à ce sujet que le remblaiement de parcelles agricoles, pourtant classées en zone humide au PLUi, a pu concourir au dévoiement de l'écoulement naturel des eaux de pluie vers le chemin encaissé du Haut Vaugreux.

J'invite la commune à utiliser les outils mis à sa disposition par la réglementation (code rural et de la pêche maritime) pour qu'il soit procédé à un recalibrage du chemin rural (très léger élargissement), afin de disposer de la place nécessaire à la mise en œuvre de fossés suffisamment calibrés et de busages suffisamment dimensionnés permettant de remédier aux difficultés actuelles, sans qu'il soit forcément nécessaire de remettre en cause les quelques arbres existants.

Il ne me revient pas de répartir la prise en charge de ces frais par les divers propriétaires.

J'attire l'attention sur le fait que s'agissant d'une proposition de ma part qui aurait pu être réalisée sans consultation du public, elle ne sera pas reprise dans mes conclusions formulées ci-après.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

E - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

E1 - SYNTHÈSE ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de déclassement de l'usage par le public de tronçons de chemins ruraux préalable à leur aliénation, bien que faisant l'objet d'une même enquête publique est multisite, chacun ayant un caractère indépendant.

Aussi, la conclusion, apportée pour chacun de ces tronçons de chemins ruraux, ne peut avoir de conséquence sur les autres chemins.

A l'exception des personnes ayant demandé ces aliénations, des propriétaires de parcelles riveraines pouvant prétendre à user d'un droit de préemption pour acquérir une de ces emprises et des exploitants de ces terres, peu de personnes sont intervenues durant cette enquête publique, soit oralement soit par écrit.

Deux demandes sont motivées par une amélioration souhaitée de l'accès aux propriétés et à leur sécurisation (La Martinais et Vauléon), alors que l'autre demande (Le Haut Vaugreux) est motivée également par une sécurisation de son accès mais aussi par le risque avéré de voir se reproduire des inondations de la propriété qui accueille leur habitation principale et ses dépendances.

J'observe que ces trois demandes :
- Disposent d'une motivation suffisamment précise.
- Ne sont pas en contradiction avec le PADD et le règlement du PLUi.
- Ne remettent pas en cause un chemin inscrit au PDIPR ou tout autre chemin de randonnée.
- Ne se situent pas en continuité d'un chemin qui pourrait être classé en itinéraire de randonnée.

Cependant, si les deux premiers tronçons n'ont pas pour conséquence d'enclaver de nouvelles parcelles agricoles ou bâties, le déclassement de l'usage par le public puis l'aliénation du tronçon du Haut Vaugreux ont pour conséquence d'enclaver des parcelles, quel que soit l'acquéreur auquel serait destinée l'emprise partielle ou totale du tronçon de chemin rural déclassé.

C'est pourquoi mon avis global sera assorti d'un avis défavorable concernant ce chemin.

Le préjudice subi en période de fortes pluies n'étant pas anodin, des mesures au titre de la conservation des chemins ruraux et de leur bon entretien s'imposent, indépendamment de cette procédure d'enquête publique.

E2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMPTE TENU DE TOUT CE QUI PRECEDE,

Compte tenu des éléments constituant le dossier d'enquête publique de déclassement de tronçons de chemins ruraux dans le but de leur aliénation, des observations présentées par le public, des échanges que j'ai pu avoir avec le public et avec les élus, de mes analyses thématiques et des conclusions ci-dessus :

Je considère que l'aliénation de ces tronçons de chemins ruraux :
- Ne porte pas atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers protégés au PLUi.
- Préservent les itinéraires de randonnées inscrits au PDIR.
- Ne se situent pas en continuité d'un chemin qui pourrait devenir un chemin de randonnée
- N'enclavent pas de nouvelles parcelles à l'exception du chemin du Haut Vaugreux

C'est pourquoi, à l'issue de cette enquête publique :

J'émets un avis favorable au déclassement des deux premiers tronçons : La Martinais et Vauléon.
J'émets un avis défavorable au déclassement du tronçon du chemin du Haut Vaugreux.

Le 11 mai 2026
Jean-Charles Bougerie
Commissaire enquêteur



Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Maître d'ouvrage

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Vignoc

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

DÉCLASSEMENT DE CHEMINS RURAUX AFFECTÉS à L'USAGE DU PUBLIC

DANS LE BUT DE LEUR ALIÉNATION



ANNEXES

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

ANNEXE A

Avis d'enquête

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

VIGNOC

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté municipal en date du 31/03/2026, Monsieur le Maire de VIGNOC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour l'aliénation de délaissés de chemins ruraux ou de portions de chemins ruraux et de chemins ruraux (Vauléon, La martinais, Le Haut Vaugreux).

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de VIGNOC du 17 avril 2026 au 05 mai 2026 inclus

Les pièces du dossier sont déposées en Mairie de VIGNOC 12 rue des Ecoles - 35630 VIGNOC et pourront être consultées aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

A cet effet, Monsieur Jean-Charles BOUGERIE a été désigné en tant que commissaire enquêteur, il recevra en Mairie les

- Le 17 avril 2026 de 9 heures à 12 heures (ouverture)
- le 05 mai 2026 de 9 heures à 12 heures (clôture)

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement formuler ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de VIGNOC (en précisant l'intitulé du dossier). Le rapport et la conclusion seront transmis au Maire dans le mois suivant l'expiration de l'enquête publique et tenus à la disposition du public à la Mairie et à la Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine où les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

ANNEXE B

Publicité de l'enquête

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

Publicité de l'enquête

Ouest-France

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260702-DEL_2026_32B-DE

VIGNOC

AVIS DENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal en date du 31/03/2026, Monsieur le Maire de VIGNOC a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour l'aliénation de délaissés de chemins ruraux ou de portions de chemins ruraux et de chemins ruraux (Vauléon, La martinais, LeHaut Vaugreux). L'enquête publique se déroulera à la Mairie de VIGNOC du 17 avril 2026 au 05 mai 2026 inclus. Les pièces du dossier sont déposées en Mairie de VIGNOC 12 rue des Ecoles - 35630 VIGNOC et pourront être consultées aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie. A cet effet, Monsieur Jean-Charles BOUGERIE a été désigné en tant que commissaire enquêteur, il recevra en Mairie : - le mercredi 17 avril 2026 de 9 h 00 à 12 h 00 (ouverture) - le mercredi 05 mai 2026 de 9 h 00 à 12 h 00 (clôture). Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier éventuellement formuler ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de VIGNOC (en précisant l'intitulé du dossier). Le rapport et la conclusion seront transmis au Maire dans le mois suivant l'expiration de l'enquête publique et tenus à la disposition du public à la Mairie et à la Préfecture du département d'Ille-et-Vilaine où les personnes intéressées pourront en obtenir communication.