

15.1 Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE CUGAND – LA – BERNARDIÈRE

ENQUETE PUBLIQUE

Déclassement d'une partie du domaine public communal de
diverses emprises communales



Du mercredi 7 janvier au vendredi 23 janvier 2026

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur : Gérard ALLAIN

Destinataire : Monsieur le Maire de Cugand-La-Bernardière

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	3
2. DÉROULEMENT.....	3
3. PARTICIPATION DU PUBLIC	4
3.1. BILAN DES CONTRIBUTIONS.....	4
3.1.1. Contributions inscrites aux registres	4
3.1.2. Contributions reçues par lettre	6
3.1.3. Contributions reçues par courriel.....	7
3.1.4. Demandes de renseignements sans dépôt d'observations.....	10
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
5. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	14

1. PRÉAMBULE

Une enquête publique a pour objet :

- D'informer le public sur un projet à venir.
- De lui permettre de s'exprimer en recueillant ses observations, remarques, avis, propositions et suggestions.
- De réunir toutes les informations nécessaires à la connaissance de l'autorité compétente pour sa prise de décision.

C'est un des outils de régulation de la démocratie sans être un référendum.

La présente enquête publique, objet de l'arrêté n° 2025-292 de Monsieur le Maire de Cugand-La-Bernardière en date du 9 décembre 2025 porte sur l'utilité publique du projet de déclassement du domaine public communal de diverses emprises communales référencées ci-dessous par le numéro de délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 2025 :

- DCM 2025-167 Section F, lieu-dit « le Plessis André », surface estimée 250 m².
- DCM 2025-168 Section AH, « impasse des Peupliers », surface estimée 20 m².
- DCM 2025-169 Section F, lieu-dit « le Plessis André », surface estimée 200 m².
- DCM 2025-170 Section AB, lieu-dit « Fouques », surface estimée 20 m².
- DCM 2025-171 Section D, lieu-dit « la Haute Hantrie », surface estimée 12 m².
- DCM 2025-172 Section F, lieu-dit « la Fuzellerie », échange contre une partie de la parcelle F499.
- DCM 2025-173 Section E, lieu-dit « la Challore », surface estimée 90 m².
- DCM 2025-174 Section E, lieu-dit « la Challore », surface estimée 280 m².

Afin de communiquer les observations du public, le commissaire enquêteur adresse lundi 26 janvier 2026 par courriel à Monsieur le Maire de Cugand-La-Bernardière un procès-verbal de synthèse, objet du présent document, en l'invitant à faire connaître sous 15 jours ses réponses et compléments éventuels, soit au plus tard le lundi 9 février 2026. Ces éléments seront annexés au rapport d'enquête.

2. DÉROULEMENT

L'enquête s'est tenue pendant 17 jours consécutifs du mercredi 7 janvier 2026 à 9H00 au vendredi 23 janvier 2026 à 17H00 conformément à l'arrêté du maire précité.

Deux permanences ont été tenues :

- Le vendredi 9 janvier de 9H30 à 12H30 en mairie déléguée de la Bernardière
- Le vendredi 23 janvier de 14H00 à 17H00 en mairie déléguée de Cugand, préalablement à la clôture de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête :

- Le dossier « papier » est resté à disposition du public en mairie déléguée de la Bernardière et en mairie déléguée de Cugand aux jours et horaires habituels d'ouverture de celles-ci.
- Le dossier dématérialisé a pu être consulté sur le site internet de la commune de Cugand-La-Bernardière : <https://www.cugandlabernardiere.fr> .

Le public pouvait adresser ses observations et propositions sur les registres d'enquête disponibles dans chacune des mairies déléguées, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Cugand-La-Bernardière - 7, Place Vincent Ansquer 85610 Cugand-

La-Bernardière, et par courrier électronique à l'adresse : enquete-publique@cugandlabernardiere.fr.

L'affichage des avis d'enquête a été fait de manière efficace et suffisante, ce qui permet de considérer qu'avec les différentes publications mises en œuvre, la lettre nominative en recommandé aux riverains des 8 sites concernés par l'enquête, l'information du public a été correctement effectuée.

Remarque du commissaire enquêteur : concernant les modalités des permanences, celles-ci se sont déroulées dans des salles accessibles aux personnes à mobilité réduite. La permanence du mercredi 7 janvier en mairie déléguée de la Bernardière été reportée au vendredi 9 janvier en raison des conditions météorologiques qui ont rendu les voies de circulation impraticables. Une communication efficace a permis d'en informer le public. La qualité de l'accueil et les moyens mis à disposition par les mairies déléguées est à souligner.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public se répartit comme suit :

- 14 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences : 4 en mairie déléguée de la Bernardière, 10 en mairie déléguée de Cugand.
- 5 contributions ont été déposées, 1 sur le registre de la mairie déléguée de la Bernardière, 4 sur le registre de la mairie déléguée de Cugand, comprenant plusieurs observations.
- 3 lettres ont été reçues comprenant plusieurs observations ;
- 2 contributions ont été déposées par courriel, comprenant plusieurs observations.

3.1. BILAN DES CONTRIBUTIONS

Pour rappel, une même contribution déposée peut contenir plusieurs observations. Les contributions concernent 5 sites :

- DCM 2025-167 - lieu-dit « le Plessis André » : 6 contributions.
- DCM 2025-168 - « impasse des Peupliers » : 1 contribution.
- DCM 2025-169 - lieu-dit « le Plessis André », 1 contribution.
- DCM 2025-170 - lieu-dit « Fouques » : 2 contributions.
- DCM 2025-174 - lieu-dit « la Challore » : 1 contribution.

3.1.1. Contributions inscrites aux registres

- **Re1 : « Le Plessis André DCM 2025-167 & DCM 2025-169 »**
Monsieur Guillaume DOUILLARD – 274, le Plessis André 85610 Cugand-La-Bernardière, déposée le 9/01/2026 :
« J'ai pris connaissance des deux projets de déclassement du domaine public, je suis favorable ».

- **Re2 : « Impasse des Peupliers DCM 2025-168 »**
 Madame Marie-Thérèse ALBERT – 7, impasse des Peupliers 85610 Cugand-La-Bernardière, déposée le 23/01/2026 :
« Je ne m'oppose pas au projet de déclassement, néanmoins je demande que l'accès à mon garage soit toujours accessible et que toutes dispositions soient mises en œuvre par la commune pour préserver cet accès. »

- **Re3 : « Le Plessis André DCM 2025-167 »**
 Monsieur et Madame Laurent MOREAU
*« Plessis : déclassement au profit de Béranger
 Exploitant des terres agricoles depuis 1987 au village du Plessis, j'affirme bien connaître ce lieu-dit avec ses histoires d'accès aux parcelles, j'y ai même été agressé verbalement et physiquement.
 Ce n'est pas un village paisible pour les exploitants agricoles qui subissent, ce que l'on qualifie aujourd'hui d'agri-bashing.
 Concernant le déclassement d'une portion de foncier appartenant au domaine public de la commune au domaine privé de la commune pour enfin le céder au dénommé Patrick Béranger.
 Je m'y oppose totalement, car cette opération enclaverait quatre parcelles de la famille RINEAU dont certaines sont actuellement exploitées par le GAEC Logerie.
 Individuellement, ces parcelles ont un accès direct sur la voie publique et il est impensable que cet avantage puisse être supprimé.
 Ce qui pose question aujourd'hui, c'est comment cette affaire a pu aller jusqu'au stade de l'enquête publique ? »*

- **Re4 : « La Challore DCM 2025-174 »**
 Monsieur Paul PLESSY – 4, rue des Écoles 85130 Tiffauges, déposée le 23/01/2026 :
*« J'accepte les conditions de cession du domaine communal à M. Hervouet Raphaël et Alexandra.
 Mais ensuite le passage sera supprimé pour aller dans mes champs N° 325 -324 – 323 et 328 ?
 L'autre passage est privé ».*

- **Re5 : « Le Plessis André DCM 2025-167 »**
 SCI Le Fief de la Mouette représentée par Monsieur Bruno RINEAU, accompagné de M. Jean-Claude ALBERT, son beau-père, déposée le 23/01/2026 :
*« S'oppose au projet de vente de l'emprise communale comme elle est décrite au projet.
 En effet le passage en terrain privé de cette emprise compromet l'accès à nos parcelles citées dans le courrier.
 Nous confirmons notre courrier et sommes acquéreurs de cette emprise ».*

3.1.2. Contributions reçues par lettre

- **Le1 : « Le Plessis André DCM 2025-167 »**
Monsieur Marcel RINEAU – le Plessis 85610 Cugand-La-Bernardière, reçu sous pli recommandé avec accusé de réception le 20/01/2026 :
*« Suite à la demande de déclassification de terrain public demandé par Monsieur Béranger, je donne un avis défavorable pour cause :
Privation d'accès des parcelles F57 dont je suis propriétaire et des parcelles F451, F416, F56, F69 et le droit de puisage dans un puits commun
Aucun accès de remplacement officiel n'a été négocié par l'acquéreur vers les propriétaires et riverains concernés des parcelles nommées ».*
- **Le2 : « Le Plessis André DCM 2025-167 »**
SCI Le Fief de la Mouette – la Croupillière 85610 Cugand-La-Bernardière, reçu sous pli recommandé avec accusé de réception le 21/01/2026 :
*« Suite à l'enquête publique relative au projet de déclassement du domaine public communal concernant les deux emprises situées au lieu-dit le Plessis André, nous émettons un avis défavorable.
En effet, cette opération entraînerait la suppression de l'accès à nos parcelles F411, F416, F56, F69 ainsi qu'à la parcelle F57. Par ailleurs, le déclassement ferait disparaître un droit de puisage du village.
En conséquence, nous vous demandons de prévoir la mise en place d'un accès réglementaire pour chaque parcelle, pérenne et officialisé par acte notarié, à la charge de la mairie ou de M. Béranger, afin de garantir la continuité d'accès à nos parcelles.
Nous nous déclarons également acquéreurs des emprises concernées, afin de garantir la continuité d'accès à nos parcelles et de permettre à l'exploitant agricole de poursuivre la mise en culture des terrains ».*
- **Le3 : « Le Plessis André DCM 2025-167 »**
GAEC LOGERIE – Monsieur Etienne MOREAU, déposé en mairie le 22/01/2026 :
*« En tant que représentant du GAEC LOGERIE, locataire des parcelles cadastrées section F n°56 et n°69. Je m'oppose au déclassement du domaine public communal demandé par Monsieur et Madame Patrick BERANGER.
La parcelle F69, que nous louons, serait privée d'une possibilité d'accès. La communauté d'exploitation des parcelles F56 et F69 nous fait privilégier l'accès à proximité du passage à niveau. Néanmoins cet accès se fait au niveau du plateau de retournement (SNCF) qui peut se trouver obstrué. D'autre part les parcelles faisant l'objet d'une location précaire, nous ne sommes pas à l'abri d'une reprise partielle nous privant de cet accès.
L'accès par le domaine public communal qui longe la parcelle F69, n'est pas possible avec tous les matériels à cause du bâtiment appartenant à M. et Mme BERANGER (F67).
Enfin, ce déclassement enclave complètement les parcelles F411 et F416 ».*

3.1.3. Contributions reçues par courriel

➤ **Co1 : « Fouques DCM 2025-170 »**

Monsieur Christophe LEJEUNE, déposé le 19/01/2026 à 21H13.

« Dans le cadre de l'enquête publique n° AR 2025-292 du 9 décembre 2025, relative au déclassement d'une portion de chemin communal au profit de Mme GOULEAU, je souhaite exprimer mon opposition à ce projet.

Ce chemin constitue actuellement un accès utilisé en tant que servitude. Or, l'installation récente d'un portillon muni d'un verrou, réalisée avant même la clôture de l'enquête, démontre clairement que cet accès ne sera plus libre ni accessible.

Ce fait remet en cause la réalité et la pérennité de la servitude ainsi que l'intérêt collectif attaché à ce chemin communal.

En conséquence, je me prononce défavorablement à ce déclassement ».

➤ **Co2 : « Fouques DCM 2025-170 »**

M. et Mme René BLANLOEIL – Fouques 85610 Cugand-La-Bernardière

Mme BROSSET Valérie, fille de M. Mme BLANLOEIL et M. BROSSET Bruno, leur gendre, déposé le 22/01/2026 à 8H32 accompagné d'un extrait de plan cadastral et de 8 photos.

« Après avoir pris connaissance du contenu de l'enquête publique concernant l'acquisition d'une portion d'un chemin communal au lieu-dit de Fouques jouxtant notre propriété, nous souhaitons vous faire part de nos remarques, à savoir :

Remarque concernant le rehaussement du regard du poste de refoulement des eaux usées :

- *Le regard est actuellement recouvert de gravillons empêchant son accès et son entretien (voir photos n°1). Cela implique qu'à chaque intervention, il faudra prévoir le retrait et la remise en place des gravillons et cela très certainement à notre charge. De plus, un portillon empêche l'accès au regard. Nous demandons que le tampon du regard soit réhaussé à la charge du futur acquéreur et soit affleurant au niveau fini de la circulation. Une clé du portillon devra nous être remise.*

Remarque concernant la remise à niveau du caniveau des eaux pluviales :

- *Comme le regard du poste de refoulement, ce dernier a été remblayé et se trouve actuellement à environ 20/30 cm du sol fini actuel. Il n'y a donc plus de dispositif de captation des eaux pluviales du chemin. Également, nous avons constaté que depuis que le remblai a été mis en place sur la partie en amont du portillon, les eaux de ruissellement coulent dans notre jardin au travers de l'accès principal de la propriété (voir photo n°2).*

Remarques générales :

- *N'ayant pas de projet de découpage précis autre que celui annexé au dossier d'enquête, nous espérons que la cession s'arrêtera bien au niveau du portillon récemment posé et non comme indiqué par la flèche verte sur le document (photo n°3*

+ extrait plan cadastral). La partie correspondant à l'entrée du chemin communal depuis la place jusqu'au portillon restera-t-elle bien la propriété du domaine public ?

- Du fait du remblaiement du chemin, la hauteur des clôtures actuelles ne permet plus de se protéger des regards du voisinage (photo n°4). Nous espérons que la commune nous accordera la possibilité d'établir des clôtures empêchant la vue plongeante sur notre jardin – 1.80 m depuis la partie remblayée et non depuis le niveau du jardin (règles PLU évoquées lors du rendez-vous).
- Enfin, nous réitérons notre crainte de voir apparaître des fissures voire des désordres au niveau des soubassements des clôtures du fait des remblais réalisés récemment (photo n°5). Pour se prémunir de toute contestation ultérieure, nous allons faire procéder à un constat d'huissier à nos frais.



Photo 1 – après remblaiement



Photo 1 – au droit du regard et du caniveau



Photo 1 – en cours de remblaiement



Photo 2



Photo 3



Photo 4 de la propriété (voir photo 2)

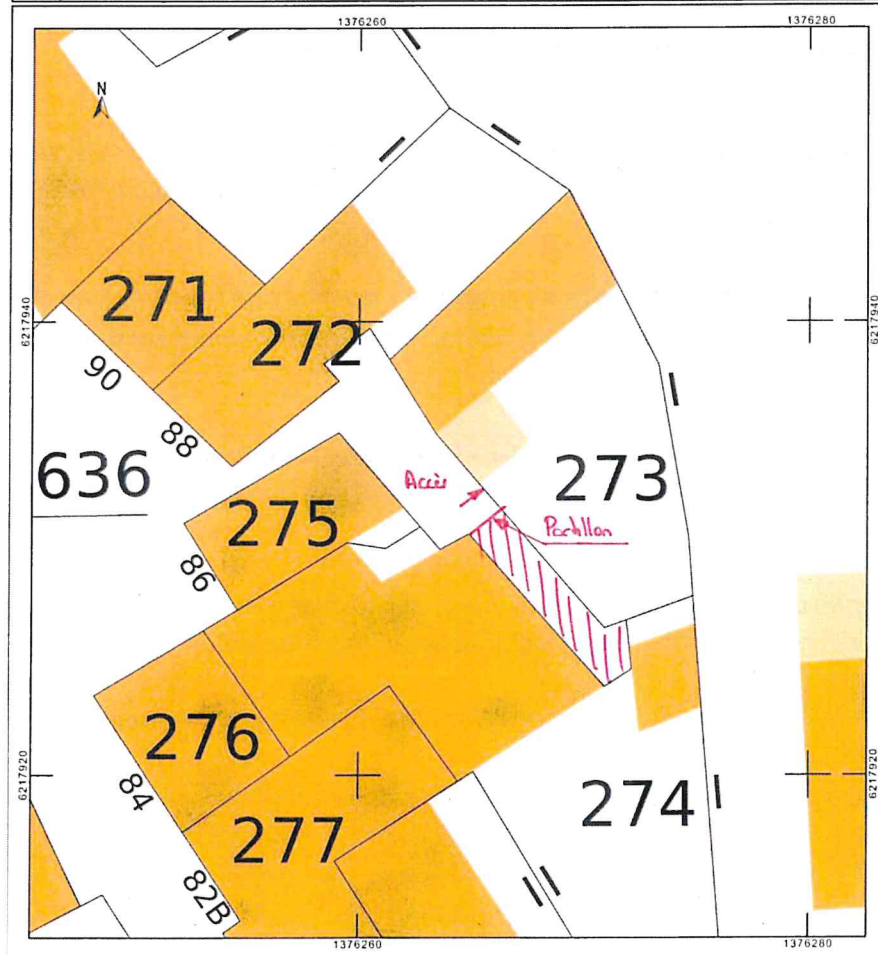


Photo 5 – côté jardin



Photo 5 – côté remblais

Département : VENDEE Commune : CUGAND-LA-BERNARDIERE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique Gestion Cadastre VENDEE Cité Administrative TRAVOT Rue du 93ème RI 85020 85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX tél. 02 51 45 12 39 - fax ptgc 850 la-roche-sur- yon@dgfip.finances.gouv.fr
Section : AB Feuille : 000 AB 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/200 Date d'édition : 21/01/2026 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	<i>M. M. BUNLOEIL Paris</i> <i>le 21/01/2026</i>	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



3.1.4. Demandes de renseignements sans dépôt d'observations

- M. et Mme René ANDRÉ, la Challore – **DCM 2025-173 & 174 La Challore** - Le 23/01/2025
*Ont sollicité des renseignements sur les deux dossiers de déclassement dans leur lieu-dit et le déroulement de l'enquête publique.
Ils ont également informé que la voirie communale qui dessert leur habitation est en mauvais état d'entretien.*
- M. Michel VOINEAU, Cugand – **DCM 2025-168 impasse des Peupliers & DCM 2025-170 Fouques** - Le 23/01/2026
Souhaite des renseignements sur ces deux dossiers d'enquête publique.
- M. Patrick BÉRANGER, 300, le Plessis André - **DCM 2025-167 le Plessis André** – Le 23/01/2026
Consultation des registres d'enquête, après prise de connaissance des observations concernant le Plessis André, informe qu'il est ouvert au dialogue avec les riverains, en tant qu'acquéreur de cette emprise du domaine public communal.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **Re1 : Le Plessis André - DCM 2025-167 et 169** – M. DOUILLARD, qui réside dans le lieu-dit « le Plessis André » est favorable aux deux projets de déclassement du domaine public communal.
- **Re 2 : Impasse des Peupliers - DCM 2025-168** - Mme ALBERT est favorable au projet. Elle émet la crainte que l'accès à son garage ne soit pas toujours possible en raison de stationnement non réglementaire devant celui-ci.
- **Re3 : Le Plessis André - DCM 2025-167** - M. et Mme Laurent MOREAU sont opposés au projet, M. MOREAU précise qu'il exploite des terres agricoles au Plessis André depuis 1987.

Il mentionne avoir été agressé verbalement et physiquement dans ce lieu-dit et qu'il subit de « l'agri-bashing » à savoir la critique du mode de production agricole intensif, sans autres précisions.

Je considère que cette déclaration ne relève pas du champ de l'enquête.

M. MOREAU indique que le projet de déclassement du domaine public communal enclaverait 4 parcelles de la famille RINEAU, dont certaines sont exploitées par le GAEC Logerie. Ces parcelles ayant un accès direct sur la voie publique il ne comprend pas que cet accès, qu'il qualifie d'avantage soit supprimé et s'interroge sur les raisons de l'enquête publique.

Lors de l'entretien avec M. MOREAU, celui-ci a confirmé qu'il était le rédacteur de la lettre référencée ci-dessous « Le3 » émise par le GAEC LOGERIE.

Concernant l'accès des parcelles depuis la voie publique, j'ai constaté lors d'une visite sur les lieux que la parcelle F56 est desservie depuis la RD77, la F69 est attenante à la route communale traversant le lieu-dit.

Je ne prends pas en compte la remarque concernant les parcelles F411 et F416 qui ne semblent pas relever d'une exploitation par le GAEC LOGERIE.

J'ai également observé que l'emprise du domaine public communal objet de l'enquête ne présentait aucune trace de passage d'engin agricole, sa configuration qui se termine étroitement en bordure de la parcelle F69, en raison de sa faible largeur laissant supposer une réelle difficulté d'accès, qui de plus pourrait être entravée par le puits à l'entrée de cette emprise communale.

Je rappelle que le projet de déclassement, caractérisé par triangle de couleur verte sur le plan du dossier d'enquête, ne précise aucune dimension de la délimitation avec la route communale, ce qui laisse supposer que toutes suggestions sont possibles.

- **Re4 : La Challore DCM 2025-174 - M. PLESSY est favorable au projet.** Cette emprise du domaine public communal étant un des accès à ses champs, il pose la question s'il existe un autre accès depuis une voie publique communale, car pour lui cet autre accès serait privé.
- **Re5 : Le Plessis André - DCM 2025-167 - M. Bruno RINEAU s'oppose au projet,** tel que décrit dans le dossier, considérant que la cession de cette emprise compromet l'accès aux parcelles citées dans la lettre référencée ci-dessous « Le2 » émise par la SCI Le Fief de la Mouette.
M. RINEAU confirme les termes du courrier signifiant que la SCI Le Fief de la Mouette se porte acquéreur de cette emprise du domaine public communal.

S'agissant de terrains loués au GAEC LOGERIE (Cf Le 3), concernant l'accès des parcelles depuis la voie publique, j'ai constaté lors d'une visite sur les lieux que la parcelle F56 est desservie depuis la RD77, la F69 est attenante en partie à la route communale traversant le lieu-dit.

Les F411 et F416, qui sont contigües ont également un accès depuis la même route communale traversant le lieu-dit mais ne semblent pas louées pour l'exploitation agricole.

J'ai également observé que l'emprise du domaine public communal objet de l'enquête ne présentait aucune trace de passage d'engin agricole, sa configuration qui se termine étroitement en bordure des parcelles F69 et F41, en raison de sa faible largeur laissant supposer une réelle difficulté d'accès, qui de plus pourrait être entravée par le puits à l'entrée de cette emprise communale.

Je rappelle que le projet de déclassement, caractérisé par triangle de couleur verte sur le plan du dossier d'enquête, ne précise aucune dimension de la délimitation avec la route communale, ce qui laisse supposer que toutes suggestions sont possibles.

- **Le1 : Le Plessis André - DCM 2025-167 - M. RINEAU** est opposé au projet de déclassement. Il considère que ce déclassement du domaine public communal le privera de l'accès à une de ses parcelles (F57) ainsi qu'à d'autres parcelles, sans préciser à qui elles appartiennent, ainsi que du droit de puisage dans un puits commun.

Il informe qu'aucune concertation préalable n'a été effectuée par le demandeur.

J'ai constaté lors d'une visite sur les lieux que la parcelle F57 est desservie depuis la RD77.

De plus, l'examen des limites de cette parcelle à partir des documents issus du cadastre avec l'emprise communale objet de l'enquête, montre qu'il n'y a pas d'accès avec celle-ci en raison de sa configuration.

S'agissant du droit de puisage, M. RINEAU n'apporte aucun élément quant à son utilisation à titre personnel.

- **Le2 : Le Plessis André - DCM 2025-167 - La SCI le Fief des Mouettes** est opposée au projet de déclassement. Elle considère que celui-ci la privera de l'accès aux parcelles F411, F416, F56, F69 lui appartenant ainsi qu'à la parcelle F57 et fera disparaître le droit de puisage du village dans le puits présent dans l'emprise concernée par le projet de déclassement.

La SCI demande à la mairie de Cugand-La-Bernardière de prévoir un accès réglementaire pérenne pour chaque parcelle sous seing notarial, aux frais de la collectivité ou du demandeur de l'acquisition de cette emprise communale, afin de garantir la continuité d'accès à ses parcelles, sans préciser de quelle réglementation il s'agit ni de l'usage actuel de l'emprise communale concernée.

La nécessité, la fréquence et le volume de prélèvement d'eau dans le puits commun ne sont pas décrits ni justifiés.

La SCI se déclare acquéreur des emprises concernées, afin de garantir la continuité d'accès à ses parcelles et de permettre à l'exploitant agricole de poursuivre la mise en culture des terrains. Les deux emprises concernées par la DCM 2025-167 se situant, à l'angle de la maison cadastrée F95 pour l'une, représentant une surface très réduite constituée par un « angle mort », et pour l'autre attenante à la parcelle F69, une question se pose :

- *Quelle est la fréquence d'usage d'accès aux parcelles suscitées depuis l'emprise communale en limite de la parcelle F69 et par l'intermédiaire de celle-ci, dont le GAEC LOGERIE est locataire, et avec quel type de matériel compte-tenu de la configuration de cette emprise communale, dont le fond est d'une faible largeur, et de la présence du puits ?*

Je note que La SCI ne s'est pas manifestée antérieurement en tant qu'acquéreur de ces emprises communales, qui ont fait l'objet de délibérations du conseil municipal le 4 décembre 2025 ainsi qu'à la suite de l'avis d'enquête publique et de la lettre recommandée dont elle a accusé réception le 19 décembre 2025.

Lors de ma visite sur site préalable à l'enquête publique, je n'ai pas constaté d'usage de passage d'engins agricoles dans l'emprise concernée par le projet de déclassement.

J'ai également remarqué que cette parcelle longeait en partie la route communale traversant le village, laissant toute possibilité d'accès par celle-ci et qu'elle était exploitée d'un seul tenant et sans limite physique, avec la parcelle F56 par laquelle on accède depuis la RD77.

Je ne prends pas en compte la remarque concernant la parcelle F57 qui ne semble pas relever de la propriété de la SCI Le Fief de la Mouette.

➤ **Le3 : Le Plessis André - DCM 2025-167 - Le GAEC LOGERIE**, représenté par M. MOREAU est opposé au projet de déclassement, considérant que la parcelle F69 dont il est locataire et exploitant serait privée d'une possibilité d'accès et que l'exploitation de la parcelle F56 attenante lui fait privilégier une accessibilité à proximité du passage à niveau constitué d'un plateau de retournement pour les besoins de la SNCF, qui pourrait être parfois obstrué et repris partiellement par le propriétaire des terrains. Trois questions se posent :

- *Quelle est la fréquence d'usage d'accès à la parcelle F69 par l'intermédiaire de l'emprise communale objet du projet de déclassement et, dans l'affirmative, avec quel type de matériel compte-tenu de la configuration de cette emprise dont le fond d'une faible largeur, et de la présence du puits ?*
- *La voie du chemin de fer, propriété de la SNCF, est franchie par la route départementale N° 77, l'examen issu des documents cadastraux et la configuration du site, suite à ma visite, ne faisant pas apparaître d'emprise privée SNCF, existe-il une servitude entre le département, gestionnaire de la route, et la SNCF ?*
- *En quoi et pour quel usage consisterait une reprise partielle de la parcelle F56 au regard de la réglementation issue des documents d'urbanisme en vigueur ?*

Lors de ma visite sur site, je n'ai pas constaté d'usage de passage d'engins agricoles dans l'emprise concernée par le projet de déclassement dont la configuration, l'étroitesse en fond de parcelle et la présence du puits laissent supposer des difficultés de manœuvre compte-tenu du gabarit de ces engins. J'ai également constaté que la parcelle F56 est desservie depuis la RD77 et que la F69 est attenante en partie à la route communale traversant le lieu-dit, donc accessible par celle-ci.

Je ne prends pas en compte la remarque concernant les parcelles F411 et 416 qui ne semblent pas relever d'une exploitation par le GAEC LOGERIE.

S'agissant de la route communale longeant la parcelle F69 par du matériel agricole qui serait pénalisé par la présence d'un bâtiment, j'ai constaté que celui-ci n'était pas situé en bordure de cette parcelle et issu d'une situation relevant de la configuration historique du bâti dans le lieu-dit. Cette observation n'entre donc pas dans le champ de l'enquête.

- **Co1 : Fouques DCM 2025-170 - M. LEJEUNE** est opposé au projet de déclassement. Il considère que la servitude d'accès à ce chemin n'est actuellement plus effective en raison de la pose d'un portillon verrouillé. Il souligne que celui-ci a été installé avant la clôture de l'enquête, démontrant que cette portion du domaine public ne sera plus accessible pour l'exercice cette servitude, remettant en cause l'intérêt collectif de ce chemin communal.

Lors de la visite du site, j'ai constaté la pose de ce portillon, par ailleurs présent sur l'une des photos du dossier d'enquête, cette pose par anticipation des conclusions de l'enquête intervenue. Elle est contraire aux règles d'usage du domaine public communal. De plus, il est évident que si ce portillon reste verrouillé, la servitude sera caduque.

- **Co2 : Fouques DCM 2025-170 - M. et Mme BLANLOEIL**, sans affirmer d'opposition au projet de déclassement, mentionnent qu'ils vont solliciter un constat d'huissier pour se prémunir d'éventuels désordres structurels au niveau des soubassements suite aux travaux réalisés par le propriétaire des fonds inférieurs, demandeur de l'aliénation du domaine public communal. Ils formulent plusieurs remarques, à l'appui de photos annexées et d'un extrait cadastral.

Comme pour l'analyse précédente, le portillon empêche toute intervention au-delà de celui-ci, donc du réseau situé en aval, par l'intermédiaire d'un regard devenu inaccessible en raison de remblais. De plus, cet apport de remblai est à l'origine de désordres liés au ruissellement des eaux pluviales ainsi qu'à une perte d'intimité de leur propriété. Ces travaux réalisés par un tiers sur le domaine public communal, avant les conclusions de l'enquête interrogent, car ils sont proscrits.

L'autorisation de pose d'une clôture pour préserver la vue plongeante dans la propriété, qui auraient été évoquées lors d'un entretien avec la mairie n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

5. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Question n°1 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si des constats d'usage ponctuels ou récurrents de l'emprise concernée par l'enquête par des engins agricoles sont avérés pour accéder aux parcelles F69, F411 et F416 ?*

Question n°2 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si le puits situé sur cette emprise communale fait l'objet de prélèvements d'eau ?*

Question n°3 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si l'accès aux parcelles F56 et F57 sont grevées de servitude depuis la RD 77 en raison de propriétés appartenant à la SNCF ou de conventions avec celle-ci ?*

Question n°4 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si la réglementation d'urbanisme en vigueur permettrait une reprise partielle de la parcelle F56 en limite de la RD77 ne permettant plus l'accès depuis cette route ?*

Question n°5 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si d'autres personnes se sont manifestées pour l'acquisition de cette emprise du domaine public communal avant la délibération du conseil municipal du 4 décembre 2025 autorisant l'enquête publique à la suite de la demande de M. Béranger ?*

Question n°6 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si la délimitation de cette emprise avec la route communale peut intégrer une largeur d'accès suffisante à la parcelle F416, ce qui permettrait également de desservir la F411, qui lui est contigüe ?*

Question n°7 - Le Plessis André - DCM 2025-167 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si des prescriptions existent concernant l'accès à la parcelle F69 depuis la route communale qui la longe en partie ?*

Question n°8 - La Challore - DCM 2025-174 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser si à la suite du déclassement de cette emprise du domaine public communal M. PLESSY conservera un accès à ses parcelles 325 -324 - 323 et 328 par l'intermédiaire d'une voie publique ?
Dans l'affirmative, un plan d'accès est souhaité.*

Question n°9 - Fouques DCM - 2025-170 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser comment seront établies les conditions d'accès à la servitude d'assainissement qui se trouvera en partie privée à l'issue du projet de cession de l'emprise du domaine public communal ?*

Question n°10 - Fouques DCM - 2025-170 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser quelles dispositions seront prises pour éviter toute modification de la topographie des lieux afin de permettre l'écoulement des eaux de ruissellement sans créer de désordres aux propriétés des fonds supérieurs ?*

Question n°11 - Fouques DCM - 2025-170 :

- *Le porteur de projet peut-il préciser quelle sera la limite exacte entre le domaine privé et le domaine public communal à l'issue du projet de cession ?*

Demandes ou informations n'entrant pas dans le champ de l'enquête transmises par le public lors des permanences :

- Mme ALBERT – 7, impasse des Peupliers - demande qu'une matérialisation de l'interdiction de stationner au droit de l'accès à son garage soit mise en œuvre.
- M. et Mme ANDRÉ – la Challore – informent que la voirie communale qui dessert leur habitation est en mauvais état d'entretien.

Le porteur de projet peut apporter s'il le souhaite tous compléments utiles.

Fait en deux exemplaires le 25 janvier 2026, dont un pour retour après signature du porteur de projet au commissaire enquêteur,

26 JAN. 2026

M. le Maire de Cugand-La-Bernardière,

Le Commissaire Enquêteur,

Claude DURAND



Gérard ALLAIN