

## COMMUNE DE MARTIZAY (36)

### Enquête Publique Unique portant sur :

- 1. Le déclassement et la cession d'une partie de la voie communale n° 7, dite de la Croix aux Moines à la voie communale n° 5**
- 2. L'aliénation du chemin rural n° 41, dit du Moulin de Notz-L'Abbé, chemin desservi par la route départementale n° 18.**

### RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR – BENOIT MICHEL

#### Déroulement de l'enquête

---

##### Avant l'enquête

**30 mai 2022** : Délibération lançant la procédure du déclassement et des cessions

**03 octobre 2022** : Arrêté d'ouverture d'enquête

##### Pendant l'enquête

**Lundi 10 juin** : 1<sup>ère</sup> permanence – Ouverture de l'enquête

**Mardi 25 juin** : 2<sup>ème</sup> permanence – Fermeture de l'enquête

**Siège de l'enquête** : Mairie de Martizay

#### Bilan de la consultation publique

---

- 1 contribution au Registre d'enquête
- 3 courriers annexés
- 2 visites pendant les permanences
- 2 contacts téléphoniques

*Nota* : Seules se sont présentées aux permanences les personnes directement concernées (acquéreurs potentiels).

La contribution au registre de Mme Armange relève la nécessité d'inscrire une servitude (de passage) afin de prévenir une future et probable cession de telle ou telle parcelle et lui laisser ainsi l'accès au domaine public.

*Une remarque de bon sens dont il faut tenir compte et qui concerne essentiellement le Chemin de la Croix aux Moines.*

En deuxième temps, Mme Armange suggère la même servitude pour le « chemin de Notz » incluant comme fond dominant la parcelle du Moulin et oublie que la dite parcelle (AI 14) dépend d'une unité foncière et a directement accès au domaine public puisque mitoyenne de la route de Bossay en son Sud.

## 1. Voie communale n° 7 dite de la Croix des Moines à la voie communale n° 5

---

Extension sans issue de la voie communale n° 7 desservant uniquement des parcelles réunies aujourd'hui en une même propriété, grevée de servitudes de réseaux. Son statut « communal » impose son entretien par la municipalité bien que d'un usage strictement privé.

Le souhait de Mme Bois, propriétaire de l'ensemble des parcelles desservies, de réunir ce « bras » de la voie communale à sa propriété, soulage la mairie de son obligation d'entretien et permet à Mme Bois de sécuriser l'accès à sa propriété depuis le tracé routier de la voie principale.

Au cours de l'enquête, Mme Bois m'a confirmé de vive voix sa demande d'acquisition et par conséquent a pris en compte la nécessité d'inscrire à l'acte les servitudes existantes, tant du réseau que d'usage, la nouvelle parcelle devenant *de facto* fond servant.

En conclusion, rien dans la topologie de l'endroit, ni personne ne s'y opposant, et sa vente étant au bénéfice des deux parties,

**Je donne un avis favorable au déclassement et à la cession de la voie communale n° 7, dite de la Croix aux Moines à la voie communale n° 5.**

## 2. Chemin rural n° 41 dit du Moulin de Notz-L'Abbé

---

Propriété du domaine privé de la commune, ce chemin d'environ 200 m de long, pour partie dessert les parcelles AI 187/6/213/21/22 et permettait l'accès à l'abreuvoir situé en sa limite Sud.

Son tracé cadastral géométrique n'indique pas que le dit « abreuvoir » est en fait situé sur son emprise et, en réalité, interdit tout accès carrossable à la parcelle 213 en sa limite Sud.

Aujourd'hui, praticable sur sa demi-longueur environ depuis la route départementale, il ne dessert de fait que les parcelles 187 et 6, et longe le mur bordant et fermant les parcelles 21 et 22.

Les inclusions successives de parcelles contiguës en regroupements fonciers, et le mésusage de l'« abreuvoir » ont finalement, d'un point de vue topographique, fondu le dit « abreuvoir » dans la parcelle 8 et, de visu toujours, nul ne peut en revendiquer l'usage récent ou actuel.

Il convient de distinguer les potentiels utilisateurs :

- parcelles 21/22/213 appartenant à la SCI Notz-L'Abbé
- parcelles 6/187 appartenant à Mme et M. de Baetz, successeurs depuis 2023 de Mme Bellet, ancienne propriétaire.

Le mur de séparation des parcelles 21 et 22 est percé d'un passage d'environ 3 m (AI 21), aujourd'hui grossièrement et « récemment » fermé par un ouvrage de maçonnerie d'environ 1 m de hauteur.



Rien dans les archives ou dans les mémoires n'indique qui utilisait cette ouverture et à quelles fins. Cependant, sa position en amont de l'« abreuvoir » laisse penser qu'elle desservait les parcelles 22 et 213 par contournement de la zone humide impraticable et pourquoi pas, puisqu'à mi-distance de la route départementale et du moulin (AI 14) devait-elle par usage desservir ce dernier du temps de son fonctionnement.

Considérons la parcelle AI 14 qui contient le moulin, en fait un îlot sur la Claise, et nous constatons qu'elle est en son Sud mitoyenne de l'espace public, la Claise n'étant pas domaniale, et mitoyenne donc de la parcelle AI 213. Etant réunie en une seule propriété (SCI Notz-L'Abbé) d'une part et disposant de fait de 2 accès directs à l'espace public, elle ne peut donner droit à l'accès au moulin par le chemin après un abandon très ancien, dans l'hypothèse de son existence passée.

Quant à l'« abreuvoir », j'ai pu me rendre sur site et constater qu'il s'agit en fait d'une mare d'environ 10 à 12 m de long sur 4 ou 5 m de large, en eau, mais eutrophiée par lentilles en grand nombre. Il s'agit sans doute, vu sa situation, d'une résurgence phréatique permanente.

Cette mare s'inscrit sur le tracé cadastral du chemin sur sa longueur et laisse peu d'espace (environ 1 m par endroit entre le mur de la parcelle 21 et l'eau) ce qui confirme l'impossibilité historique d'un accès carrossable à la parcelle 213. Autour de ladite mare, la végétation, par sa densité, la spongiosité du terrain sur une large portion de la parcelle 8, laisse penser à une zone humide qu'il conviendra pour le futur acquéreur de préserver et protéger, en respect de l'esprit PNR Brenne. Sous toute réserve de confirmation par un spécialiste.... Et par ailleurs, cette situation rend très incertaine la position de la canalisation d'eau placée en servitude sur le chemin sur la longueur.

### **Les servitudes**

- Une servitude continue (conduite d'eau appartenant au service municipal de distribution – EP) sur la longueur du terrain ne nécessitant pas d'intervention hors réparation ou changement, les vannes servant à la neutraliser étant extérieures au chemin proprement dit.
- Une servitude dite de « Tour d'échelle » pour l'entretien du mur bordant les parcelles 21 et 22.
- Une servitude d'eau pluviale (Pieds de chute et égout du toit parcelle 6).

### **Les éléments recueillis pendant l'enquête**

---

Au préalable, il convient de rappeler que le dossier soumis à l'enquête fait état d'une décision de la municipalité de céder le chemin à Mme et M. de Baetz, successeurs de Mme Bellet ayant confirmé leur décision d'acquisition, laquelle était *sine qua non* à leur achat de la propriété en 2023.

Chronologie des événements recueillis d'après les courriers en ma possession :

- dès 2017, la procédure de cession était initiée au bénéfice de l'ancien propriétaire des parcelles 6/8/187 (selon courriel de la SCI Notz-L'Abbé à la mairie du 03-01-2023)
- le 06-02-2022, la SCI propose, en cas de défection de l'acheteur initial, de se substituer à ce dernier
- le 04-05-2022, demande formelle d'achat par Mme Bellet
- le 30-05-2022, lancement de la procédure de cession au profit de Mme Bellet



- le 18-06-2022, constat de désaffectation
- le 10-08-2023, demande d'achat de la part de la SCI Notz-L'Abbé (selon mail du 06-02-2022)
- le 09-06-2024, demande formelle d'achat du chemin par la SCI.

Les deux riverains revendiquent aujourd'hui, la nécessité d'acquérir ce chemin, avec antériorité pour l'un et accord de la municipalité dès 2022.

L'un souhaitant l'achat pour se garantir la possibilité d'accès au moulin, motivation peu légitime comme nous l'avons vu plus haut, et pour permettre l'entretien du mur. Le même propose l'achat en commun, solution refusée par le second.

Le second, engagé dans la réhabilitation de la grange bordant le chemin à fin de gîte rural, et voulant protéger la partie sud du jardin (parcelle 8, mare et zone humide) souhaite la privatisation du chemin, ce qui lui éviterait les frais d'une clôture d'environ 200 ml, d'ailleurs difficilement envisageable au niveau de la mare et sécuriserait sa propriété tout en évitant aux clients du gîte de traverser le cœur du lieu d'habitation (accès à la RD).

En bref, quelle que soit la solution choisie par la mairie, elle imposera en cas de cession l'inscription de servitudes ; ces servitudes pouvant et devant être discutées et définies avant la réalisation de la vente, et indépendamment du PLU, du code ou de la jurisprudence.

*Avant de conclure, je tiens à préciser que je ne suis ni juge, ni arbitre, mais que, pris à témoin, par les parties en demande d'achat de ce chemin, je ne puis que recueillir les informations utiles à la prise d'une décision finale qui n'appartiendra qu'au cessionnaire.*

C'est pourquoi relevant que :

- le chemin, tel que tracé et de par son statut « rural », n'avait sans doute pour objet que de permettre un accès collectif à l'eau de l'abreuvoir y compris en provenance de la route départementale tout en désenclavant les parcelles mitoyennes,
- l'abandon de l'abreuvoir devenu « espace naturel » ainsi que la réunion des parcelles en deux regroupements fonciers, le chemin n'a pour objet, à ce jour, que la desserte de confort des parcelles 8 et 137 en évitant leur accès par la parcelle 6, ainsi que l'entretien nécessaire du mur bordant les parcelles 21 et 22, sans oublier qu'il supporte 2 autres servitudes dont le réseau pluvial nécessaire à la grange (parcelle 6) et la canalisation EP dépendant de la ville de Martizay,
- les riverains postulent indépendamment à l'achat du même chemin, et qu'il appartient donc à la commune d'en désigner le cessionnaire,
- la commune trouvera bénéfice à clarifier une situation aujourd'hui ambiguë,
- hormis une observation inscrite au registre (et d'ordre générique prise en compte), rien ni personne ne s'oppose au projet de cession,

Et considérant que

- l'enquête s'est déroulée règlementairement,
- les parties ont été entendues librement,

**Je donne un avis favorable au projet de cession du Chemin rural n° 41 dit du Moulin de Notz-L'Abbé, chemin desservi par la route départementale n° 18.**

J'émetts cependant une réserve :

- que selon le choix du cessionnaire, soient discutées, définies et inscrites à l'acte d'achat les servitudes et obligations incombant à l'acquéreur.

Fait à St Florentin, le 15 juillet 2024

Benoît MICHEL  
Commissaire enquêteur

