

Département d'Indre-et-Loire

Commune de Langeais

**ENQUETE PUBLIQUE
(préalable)**

**Relative au projet d'aliénation de chemins ruraux et
tronçons de chemins ruraux**

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



SOMMAIRE

I.	Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique	p. 3
II.	Objectifs et enjeux de la procédure	p. 5
III.	Déroulement de l'enquête publique	p. 6
IV.	Participation du public	p. 7
V.	Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête publique	p. 8
VI.	Conclusions sur l'ensemble du projet	p. 9
VII.	Avis final	p.13

Légende photo première page

Reproduction planche du cadastre Napoléon (1829 – section B3) couvrant le secteur du massif forestier des Essards

Source : Archives Départementales d'Indre-et-Loire

I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :

Le présent rapport concerne l'enquête publique préalable relative au projet d'aliénation de chemins ruraux et tronçons de chemins ruraux. Ce projet est présenté par la Commune de Langeais, collectivité territoriale exerçant sur son territoire la compétence « gestion et entretien des chemins ruraux ».

Après désignation d'un commissaire enquêteur, choisi par le Maire, sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur dressée par Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire pour l'année 2025 et en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies par l'arrêté n° 2025-149 du 27 mai 2025 de Monsieur le Maire de Langeais, arrêté présenté au visa du contrôle de légalité en préfecture d'Indre-et-Loire le 28 mai 2025 (transmission électronique). Les dispositions initiales sont complétées l'arrêté n° 2025/162 du 13 juin 2025 (complément à la liste des chemins ruraux impactés par la procédure d'aliénation), présenté au visa du contrôle de légalité le 13 juin 2025 (transmission électronique).

Présentation de la commune de Langeais

*** Données administratives :**

La Commune de Langeais, localisée au Nord-Ouest du département de l'Indre-et-Loire, est située sur la Loire et l'autoroute A 85. Tours se trouve à environ 25 km à l'Est, Saumur à 45 km à l'Ouest et Chinon à 15 km au Sud. La commune, qui constitue par elle-même un bassin de vie, est considérée comme faisant partie du pôle d'attraction de la Ville de Tours.

Langeais compte : 4 430 habitants (recensement 2022) – **source BANATIC.gouv**, pour une superficie de 64,55 km², soit une densité moyenne de 68 habitants/km².

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Chinon (sous-préfecture du département d'Indre-et-Loire), fait partie du canton de Langeais, qui regroupe 29 communes pour 35 189 habitants – **source Généawiki** sur un territoire de 785,92 km².

*** Appartenance de la commune de Langeais à des Etablissements Publics et Coopération Intercommunales :**

Pour la gestion de son territoire, la commune de Langeais fait partie de la Communauté de Communes Ouest Touraine Val de Loire (CCTOVAL) et trois autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), identifiés dans le tableau ci-dessous, qui assurent l'exercice de compétences en lieu et place de la commune :

SIEL 37	Syndicat d'énergie d'Indre-et-Loire
SI CAVITES 37	Recensement et surveillance des cavités souterraines et des falaises
Syndicat Mixte PNR	Gestion parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine

Les compétences transférées sont définies de façon réglementaire, c'est le cas notamment des compétences obligatoires exercées par la communauté de communes, soit transférées par les communes de façon volontaire.

La Communauté de Communes Ouest Touraine Val de Loire (CCTOVAL, formée depuis 2018 dans sa composition actuelle, regroupe 28 communes pour 34 037 habitants répartis sur un territoire de 802 km² – **source site CCTOVAL**.

Enquête publique du 25 juin 2025 au 15 juillet 2025

Décision de Monsieur le Maire de Langeais – Arrêté 2025/149 du 27 mai 2025

*** Les documents d'urbanisme opposables aux tiers :**

Le droit d'occupation des sols sur le territoire de l'ancienne commune de Langeais est aujourd'hui régi par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal 16 mars 2013.

Sur le territoire de l'ancienne commune des Essards, ce droit est régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Sur la base des dispositions dérogatoires prévues par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014), la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » n'a pas été transférée à l'échelon intercommunal. Elle est donc, à ce jour, toujours exercée de plein droit, par la commune qui a décidé par délibération du 22 juin 2022 de la mise en œuvre d'une procédure de révision générale de son PLU.

Pour mémoire, la commune de Langeais est intégrée au territoire du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nord-Ouest de la Touraine, approuvé le 22 mars 2022 après révision générale du Scot initial.

A une échelle territoriale plus large (Région Centre-Val de Loire et Bassin de la Loire), tout projet impactant les conditions d'occupation des sols doit impérativement s'inscrire dans les dispositions définis par différents outils de planification dont les principaux (liste non exhaustive) sont :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne,
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) « La Région 360° » de la Région Centre-Val de Loire,
- Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne,
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) des Vals de Bréhémont/Langeais (en cours de révision).

Le territoire de Langeais est également impacté, dans sa partie Sud, par le périmètre UNESCO Val de Loire. Tout projet engagé sur la commune doit respecter les dispositions du plan de gestion élaboré par l'Etat pour assurer la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) de cet ensemble.

Le réseau des chemins ruraux sur le territoire de la Commune de Langeais.

Le seul document, aujourd'hui disponible, permettant d'identifier et de qualifier dans sa globalité le réseau des chemins ruraux quadrillant le territoire de la Commune de Langeais, a été réalisé en exécution des dispositions définies par la circulaire ministérielle du 18 décembre 1969 (circulaire relative aux caractéristiques techniques, à l'emprise, à la conservation et à la surveillance des chemins ruraux) et d'un arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire (n°10-71 du 26 janvier 1971).

Pour ce qui concerne la Commune de Langeais, ce document fait suite à des opérations d'échanges, d'acquisitions, d'aliénations et de classements qui résultent de l'implantation de l'autoroute A 85.

Dans sa composition le document intitulé « Tableau récapitulatif des chemins ruraux existants sur le territoire de la Commune de Langeais » identifie 122 chemins ruraux sur un linéaire évalué à plus de 96 kilomètres (96 513 m).

Pour chacun des chemins ruraux identifiés, le document apporte les informations suivantes :

- numéro d'ordre (numérotation effective du chemin rural),
- l'appellation du chemin,
- la désignation du point d'origine, des lieux qu'il traverse et du point d'extrémité,
- longueur (évaluation en mètres linéaires),
- la largeur moyenne,

Une rubrique observation indique l'impact de l'A 85 sur les chemins concernés et fait référence à des actes qui en découlent, datés entre 1991 et 2008. Il n'y a, par contre, aucun document cartographique disponible associé à ce tableau.

Si le document ne comporte aucune indication sur l'identification de l'auteur et sur la date de réalisation effective, la référence à l'implantation de l'autoroute et la rédaction de la rubrique observations du tableau, permettent d'envisager le fait que les informations délivrées par ce document ont été collectées à la suite de la réalisation des ouvrages de l'A 85. Celle-ci ayant été mise en service pour ce qui concerne le tronçon traversant Langeais en décembre 2007. Les informations sur les chemins ruraux peuvent être datées pour certains (chemins non impactés par l'A 85) de la période postérieure à la publication de la circulaire du 18 décembre 1969, soit entre 1971 et 1980, et pour les chemins impactés par la réalisation de l'A 85, datés de la période 2005/2010. Par contre, le document n'apporte aucune indication sur les modifications survenues depuis cette période.

Ce sont les indications portées par ce document qui sont retenues dans le cadre de la présente enquête publique pour identifier et qualifier les chemins ruraux concernés par la procédure d'aliénation.

II – Objectifs et enjeux de la procédure

L'enquête publique a pour enjeux :

- la validation de l'état effectif des chemins ruraux déclarés comme n'étant plus empruntés par les usagers, concernés par la procédure d'aliénation dont le principe a été fixé par le conseil municipal,
- l'analyse des conséquences que pourraient avoir ces aliénations sur la pérennité du réseau des chemins ruraux, ainsi modifié, en matière de mobilité des personnes et d'usages collectifs liés à l'activité agricole,
- l'évaluation de l'impact sur l'environnement et les milieux naturels susceptibles d'être modifiés.

L'enquête publique doit également permettre aux riverains concernés d'exprimer leur point de vue sur les conséquences pour leur propriété lorsqu'elle est mitoyenne ou desservie par un chemin (ou tronçon de chemin) susceptible d'être aliéné.

Par contre, il est rappelé que l'enquête publique n'a pas à traiter des conditions financières dans lesquelles les aliénations seront éventuellement finalisées.

Identification des chemins concernés par la procédure d'aliénation

*** Aliénation de chemins ruraux sur la totalité de l'emprise**

<i>Identification</i>	<i>Dénomination (1)</i>	<i>Nature de l'aliénation (2)</i>		<i>Observations</i>
		<i>m/l</i>	<i>entreprise m²</i>	
CR 33	Dit « Des Landes de Lèmerie »	370 m/l	1 844 m ²	
CR 57	Dit « De l'Epeigné »	220 m/l	2 301 m ²	
CR 58	Dit « De l'Aulnay »	330 m/l	1 412 m ²	
CR 75	Dit « Des Défrocs »	290 m/l	1 184 m ²	
CR 76	Dit « De la Garenne de Vauricher »	380 m/l	1 305 m ²	
CR 86	Dit « De la Chausserie »	450 m/l	1 870 m ²	
CR 88	Dit « De la Garenne de Vauricher »	680 m/l	1 761 m ²	
CR 94	Dit « Des Landes du Bois de Moreau »	380 m/l	2 139 m ²	
CR 120	Dit « De la Haute Raguenière »	150 m/l	709 m ²	

*** Aliénation partielle de chemins ruraux sur un tronçon de l'emprise**

Identification	Dénomination (1)	Nature de l'aliénation (2)		Observations
		m/l	emprise m ²	
CR 14	Des Etangs à Malabry	1 140 m/l	5 399 m ²	Reconstitution à terme d'une boucle de promenades d'intérêt local
CR 16	De Vaugodet au Gaultiers	450 m/l	1 979 m ²	
CR 17	De la Vallée Masset	50 m/l	225 m ²	
CR 19	De la Barbonnerie à la Haute Brosse	300 m/l	1 521 m ²	Une partie de l'emprise (20 m/l – 73 m ²) est conservée par la commune pour l'implantation d'un ouvrage de défense incendie
CR 47	Des Liziers à la forêt	280 ml	1 355 m ²	Reconstitution à terme d'une boucle de promenades d'intérêt local
CR 54	De Gennebert aux Culeveaux	1 660 ml	7 864 m ²	Reconstitution à terme d'une boucle de promenades d'intérêt local
CR 64	Du Moulin de la Houssaye aux Bourges	190 ml	907 m ²	A terme rétablissement du chemin sur son emprise d'usage actuel
CR 70	De Bois Moreau à la Rouchouze	720 ml	3 916 m ²	
CR 77	Dit « De Montplaisir »	220 m/l	1 160 m ²	
CR 87	Dit « De l'Aireau des Douaults »	70 m/l	375 m ²	
CR 89	Du Fourneau à l'Etang du Fossé Blanc	750 m/l	2 908 m ²	
CR 90	Dit « Du Fourneau »	130 m/l	458 m ²	

- (1) *Suivant tableau récapitulatif des chemins ruraux existants sur le territoire de la Commune de Langeais par le Département d'Indre-et-Loire , à la suite d'échanges, d'acquisitions, d'aliénations, de classements et de l'implantation de l'autoroute A 85.*
 (2) *Suivant données établies par SELARL LECREUX-SIVIGNY-DUHARD Géomètres Experts DPLG Associés à Langeais.*

III - Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de Langeais, siège de l'enquête, du mercredi 25 juin 2025 à 14 h 00 au mardi 15 juillet 2025 à 17 h 00.

Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie :

- mercredi 25 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- jeudi 3 juillet 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mardi 15 juillet 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Enquête publique du 25 juin 2025 au 15 juillet 2025

Décision de Monsieur le Maire de Langeais – Arrêté 2025/149 du 27 mai 2025

Les documents, mis à disposition du public, étaient de nature à permettre la lecture des enjeux du projet d'aliénation de chemins et tronçons de chemins ruraux, soumis à l'enquête publique.

Les dispositions relatives à l'information du public (affichages en Mairie et sur les sites concernés) ont été mises en œuvre par les services de la commune de Langeais dans les conditions fixées par la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

IV - Participation du public

La participation du public peut être évaluée au travers du tableau ci-dessous.

<i>Nature de la participation à l'enquête publique unique</i>	
Contributions manuscrites consignées au registre d'enquête en présence du commissaire enquêteur au cours d'une permanence	26 contributions
Contributions déposées sous forme de courriers, en présence du commissaire enquêteur, au cours d'une permanence, avant intégration au registre	9 contributions
Contributions manuscrites consignées au registre d'enquête en dehors des permanences	5 contributions
Contributions adressées par courrier électronique sur le site de la Commune de Langeais durant l'enquête publique	2 contributions
Contributions adressées par courrier postal durant l'enquête publique	4 contributions

Soit 46 contributions enregistrées au cours de l'enquête publique. Pour mémoire, une contribution (courrier) déposée après la clôture de l'enquête publique n'est pas prise en compte par le présent document.

Si, l'on considère que des personnes se sont présentées à plusieurs reprises pour déposer une contribution, que d'autres se sont déplacées à deux reprises pour rencontrer le commissaire enquêteur avant de rédiger leur contribution, la participation directe du public à l'enquête peut raisonnablement être évaluée entre 40 et 50 personnes. Ce chiffre ne prend pas en compte les personnes venues consulter le dossier en dehors des permanences et n'ayant pas formulé de contribution à la suite de leur visite, ni les personnes dont la signature est identifiée sur les pétitions déposées au cours de l'enquête.

De nombreuses contributions sont formulées par des propriétaires riverains directement intéressés à la procédure d'aliénation. Cependant, il est significatif de constater que d'autres contributions concernent des réflexions sur l'usage des chemins ruraux. Certaines d'entre-elles proposent des modifications susceptibles d'améliorer le projet porté par l'enquête publique. On peut également constater la participation de trois associations locales à l'enquête (Association des Sentiers Langeaisien, Ecuries de la Rouchouze et Association des Cavaliers Langeaisiens) et de deux associations situées hors commune (CDRP 37 et Equi-Liberté 37).

Le niveau de la participation citoyenne confirme que la nature de l'information mise en place par la Commune de Langeais autour du déroulement de l'enquête publique permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

V - Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête publique

Certaines des contributions reçues sont très développées et les arguments exposés portent sur plusieurs points comptabilisés ensuite comme étant une observation. Le décompte et le classement de celles peut s'établir comme suit :

1 – Contributions relatives à l’organisation et au déroulement de l’enquête publique

1-a calendrier retenu pour le déroulement de l'enquête publique

(2 observations)

1-b composition du dossier mis à disposition du public

(2 observations)

1-c accessibilité au dossier

(1 observation)

2 – Contributions relatant des demandes d’information sur l’objet de la procédure auprès du commissaire enquêteur à l’occasion des permanences

2-a demandes d’informations sans suites au cours de l’enquête

(7 observations)

2-b demandes d’information en vue d’intervenir ultérieurement durant l’enquête publique

(3 observations)

3 – Contributions ayant une portée générale sur l’ensemble de la procédure

3-a Préservation des chemins ruraux dans leur ensemble

(7 observations)

3-b Nécessité de procéder à la mise en place des itinéraires de substitution avant toute aliénation
(4 observations)

3-c Impact sur le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
(1 observation)

3-d Opposition entre l’intérêt général (public) et les intérêts privés (propriétaires)
(4 observations)

3-e Politique de la Commune dans la préservation des chemins ruraux
(1 observation)

3-f Analyse des pétitions déposées au cours de l’enquête publique
(dépôt de trois pétitions)

4 – Contributions en lien direct avec un chemin rural concerné par la procédure d’aliénation

4-a Secteurs la Boutevilière, La Vallée Masset, Marché – CR 14, CR 16, CR 17
(5 observations)

4-b Secteurs Haute Brosse, Landes de Lémerie – CR 19 et CR 33
(1 observation)

4-c Secteurs de La Brulette, La Touche, la Chataigneraie, Moulin de Palluau, Les Culevaux - CR 47 et CR 54
(3 observations)

4-d Secteur Pièce de Bresne, L’Epeigné – CR 57
(1 contribution)

4-e Secteur L’Aulnay – CR 58 avec interférence sur le CR 27
(5 observations)

4-e Secteur Les Bourges – CR 64
(1 observation)

4-f Secteurs La Chausserie, Les Sables, Le Fossé Blanc, Les Landreaux, Les Perrés, Vauricher, La Garenne de Vauricher – CR 86, CR 87, CR 88 et CR 89

(3 observations)

4-g Secteur La Haute Raguenière – CR 120

(2 observations)

5 - Contributions sans lien direct avec l'objet de l'enquête publique

5-a Mise à disposition d'une emprise foncière pour création d'une nouvelle boucle de promenade
(1 observation)

5-b Aménagement de la sortie du CR 54 sur la route de Culevaux

(1 observation)

5-c Rappel d'une procédure antérieure

(1 observation)

5-d Demande d'aliénation de chemins ruraux non concernés par la procédure en cours

(1 observation)

Au final, 57 observations, complétées par trois pétitions, sont identifiées de manière formelle.

VI – Conclusions sur l'ensemble du projet

Si l'on excepte quelques situations particulières liées à la proximité de certaines propriétés avec un tronçon de chemin susceptible d'être aliéné, l'enquête publique a révélé, entre-autres, quatre grands thèmes suscitant des réactions de la part du public :

- absence de vue d'ensemble de ce que représente le réseau des chemins ruraux sur le territoire de la commune,
- interrogations autour de la problématique liée à l'entretien des chemins ruraux,
- inquiétudes sur la réelle possibilité de voir aboutir le projet de création des nouvelles boucles de promenades d'intérêt local,
- cas spécifique de l'accès au massif forestier des Essards.

*** Absence de vue d'ensemble de ce que représente le réseau des chemins ruraux sur le territoire de la commune**

Force est de constater que le seul document, aujourd'hui disponible, permettant d'identifier et de qualifier dans sa globalité le réseau des chemins ruraux quadrillant le territoire de la Commune de Langeais, a été réalisé en exécution des dispositions définies par la circulaire ministérielle du 18 décembre 1969 (circulaire relative aux caractéristiques techniques, à l'emprise, à la conservation et à la surveillance des chemins ruraux) et d'un arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire (n°10-71 du 26 janvier 1971) sans doute relatif au projet d'aménagement de l'autoroute A 85, (*Cf Chapitre 1 du présent avis*).

Ce sont les indications portées par ce document qui sont retenues dans le cadre de la présente enquête publique pour identifier et qualifier les chemins ruraux concernés par la procédure d'aliénation.

Il parait cependant souhaitable pour la commune et pour l'information de la population d'envisager la réalisation d'un document de synthèse permettant d'identifier précisément tous les chemins ruraux de la commune. Ce document doit s'appuyer sur la réalisation d'un nouvel inventaire engagé sur la base des dispositions de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (loi « 3DS ») qui, par son article 102, définit les conditions visant à encourager le recensement des chemins ruraux par les communes.

Bien qu'assez lourde à mettre en œuvre, la procédure d'inventaire devant être validée par une nouvelle enquête publique, cela permettrait la désaffectation de chemins ou tronçons de chemins aujourd'hui n'ayant plus d'usage de « circulation générale et continue », de lever toutes les incertitudes sur le positionnement de ces chemins et les polémiques autour de l'entretien de ceux-ci. A l'inverse, la procédure d'inventaire permettrait de réintroduire les nouvelles boucles de promenade dans le réseau des chemins ruraux et peut être même de classer dans la voirie communale certains tronçons traversant des secteurs dans lesquels l'urbanisation s'est développée.

Cependant, à l'échelle de l'enquête, les documents mis à disposition du public comportaient pour chaque chemin ou tronçon de chemin concerné les documents réglementaires prévus par le Code Rural et de la Pêche Maritime (plan de situation, plan parcellaire et notice d'information). L'absence de document d'ensemble ne constitue pas une anomalie susceptible d'empêcher la validation de la procédure en cours.

*** Interrogations autour de la problématique liée à l'entretien des chemins ruraux**

De nombreuses réactions dénoncent à la fois ce qui est perçu comme relevant de la responsabilité de la commune et (ou) de « manœuvres » de la part de propriétaires de parcelles riveraines.

Pour ce qui concerne la responsabilité de la commune, l'entretien des chemins ruraux n'entre pas dans le cadre des obligations réglementaires qui lui sont imposées. Si l'article 161-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime indique que « l'autorité municipale est chargée de la police et de la conservation des chemins ruraux », l'application de cet article résulte des pouvoirs spécifiques du Maire en sa qualité de représentant de l'Etat à l'échelon local. La notion de « conservation » ne s'applique pas aux travaux d'entretiens qui relèvent de la compétence de la collectivité territoriale, en l'occurrence la commune.

Le tableau des dépenses obligatoires, dont l'exercice doit être porté au budget des communes, identifiées à l'article L 2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, mentionne l'obligation d'entretien des voies communales (rubrique 20°). Cette obligation concerne les routes classées au domaine public et inscrites au tableau de voirie. L'entretien des chemins ruraux, relevant du domaine privé de la commune, n'est pas réglementé. Cet entretien peut être assuré soit à l'initiative des propriétaires riverains, des usagers (association) ou par la commune dans le cadre des dépenses facultatives. Par contre, il est de jurisprudence constante que, si la commune effectue des opérations d'entretien sur un chemin rural, celles-ci doivent être pérennisées.

Pour ce qui concerne l'action de propriétaires de parcelles riveraines, certaines observations opposent deux notions contradictoires, à savoir d'une part l'intérêt général et d'autre part l'intérêt particulier et dénoncent l'attitude de certains propriétaires qui, au travers d'actes spécifiques, entravent la libre circulation sur les chemins ruraux (pose de clôtures, création d'étangs, portails, etc...).

Il faut distinguer certaines situations issues des usages anciens, notamment :

- le pacage des animaux qui permettait aux exploitants de fermer un chemin pour éviter la divagation des bêtes, Mais ces fermetures devaient pouvoir être manœuvrées par les autres usagers du chemin,
- la création de points d'eau, étangs ou autres structures elles aussi liées aux activités agricoles ou forestières, souvent existantes depuis de nombreuses années, pour la plupart réalisées de bonne foi à un moment où les réglementations dans tous les domaines étaient parfois plus laxistes voire inexistantes. La création de ces structures, aujourd'hui souvent perçues comme constitutives d'entraves à la libre circulation, ne peut raisonnablement être imputée, au travers de généralisations injustifiées aux propriétaires actuels.

A contrario, certains actes peuvent effectivement être considérés comme pouvant présenter un caractère litigieux. C'est le cas notamment de certains agissements par lesquels un individu s'approprie une emprise qu'il considère comme privée parce que plus personne ne l'utilise. La jurisprudence est formelle sur ce point, l'assiette foncière d'un chemin rural, même s'il n'a plus d'usage autre qu'un usage privatif demeure, propriété de la commune.

Le Code Rural et de la Pêche Maritime énumère la liste des actes susceptibles de nuire aux chaussées des chemins ruraux et de leurs dépendances ou de compromettre la sécurité ou la commodité de la circulation sur ces voies (article D 161-14). La procédure d'aliénation portée par l'enquête publique, si elle arrive à son terme, ne peut pas non plus constituer un « encouragement » à commettre des actes délictueux en vue d'obtenir ultérieurement l'aliénation d'un chemin. Si tel était le cas, le Maire se doit d'intervenir pour faire cesser toute situation anormale. Par contre, dans la présente procédure, il constate, que certains chemins ne sont plus utilisés. En proposant au Conseil Municipal de délibérer dans un premier temps sur la désaffectation et dans un second temps sur l'aliénation, il respecte les dispositions réglementaires prévues par le Code Rural et de la Pêche Maritime.

L'aliénation de chemins ruraux ne doit pas être considérée comme un facteur d'enrichissement ou d'appauvrissement de qui que ce soit. Un propriétaire privé qui rachète quelques mètres carrés dans des secteurs ruraux n'apporte pas de grande plus-value à sa propriété. Pour la commune, la notion d'appauvrissement, si elle est effective en termes de m² foncier, doit être relativisée par la disparition de charges récurrentes liées à ces chemins.

*** Inquiétudes sur la réelle possibilité de voir aboutir le projet de création des nouvelles boucles de promenades d'intérêt local,**

Ces inquiétudes sont fortement émises par les trois associations locales intervenues durant l'enquête. Celles-ci redoutent un décalage important entre le moment où la procédure d'aliénation serait finalisée alors que les acquisitions permettant la création des nouvelles boucles de promenades d'intérêt local ne seraient pas engagées.

La procédure permet d'identifier 6 chemins (CR 14, CR 16, CR 17, CR 47 et CR 54) comme étant associés à la création de nouvelles boucles de promenade. Même, si ces chemins sont aujourd'hui inaccessibles et n'entrent pas dans des itinéraires aujourd'hui empruntés, l'aliénation projeté de ces chemins ruraux doit contribuer à enrichir l'offre de circuits promenades sur le territoire de la commune. La délibération initiale du Conseil Municipal étant très précise sur ce point, l'ouverture effective de ces nouveaux chemins est un préalable qui conditionne la cession de l'ensemble des chemins concernés par la procédure d'aliénation.

Sur le principe, cette disposition fera l'objet d'une réserve dans l'avis final pour chacun des chemins concernés.

Pour mémoire, le CR 64 qui n'est pas inscrit dans une nouvelle boucle de promenade, fait l'objet du rétablissement d'un itinéraire de substitution au tronçon pour lequel l'aliénation est envisagée.

Une observation fait référence aux difficultés rencontrées dans la régularisation des actes notariés. Le commissaire enquêteur rappelle que pour ce qui concerne l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation des boucles de promenade comme d'ailleurs pour la cession des emprises de chemins ruraux aliénés, la commune dispose de la possibilité de dresser des « actes administratifs ». Ces dispositions qui se substituent à l'acte authentique passé devant notaire, sont codifiées à l'article L 1311-13 du Code Général des Collectivités Territoriales.

D'autre part, considérant que les emprises à acquérir appartiennent à des propriétaires susceptibles d'acheter les tronçons de chemins désaffectés, il paraît possible d'anticiper la création des nouvelles boucles de promenade en passant, pour chaque propriétaire concerné, une convention commune/propriétaire par laquelle :

- commune s'engage à vendre l'emprise du chemin ou tronçon de chemin rural désaffecté,
- le propriétaire s'engage à vendre les emprises nécessaires à la réalisation du nouvel itinéraire et autorise la prise de possession anticipée pour en permettre l'aménagement immédiat.

*** cas spécifique de l'accès au massif forestier des Essards.**

Un nombre relativement important de contributions traduit une réelle problématique autour de la pratique de promenades équestres dans le secteur du massif forestier des Essards.

Les avis défavorables relatifs à l'aliénation des CR 86, CR 88, CR 87 et CR 89, visent la recherche d'emprises foncières permettant la création d'une boucle de promenade sécurisée et adaptée pour la circulation des cavaliers, permettant de rejoindre Les Essards à partir du centre équestre du Bois Moreau.

Si la représentation graphique de ces chemins est bien retranscrite au cadastre, la matérialité des emprises sur le terrain ne peut être établie. La visite sur site en utilisant un outil numérique et une application de géolocalisation référencée par le gouvernement (cadastre.gouv) met en évidence que le contour de ces chemins, sur l'emprise desquels la nature a totalement repris ses droits, ne peut plus être défini. La présence sur les emprises foncières identifiées par la géolocalisation comme étant celles des chemins ruraux d'arbres dont l'âge peut être évalué pour les plus conséquents entre 30 et 40 ans, impose de valider le constat de la disparition et de l'impraticabilité de ces chemins.

Le même constat conduit à considérer l'éventualité évoquée au cours de l'enquête publique par plusieurs contributions de procéder à la réhabilitation de ces chemins pour les rouvrir à la libre circulation du public ne peut raisonnablement être envisagée en raison notamment de la complexité et d'un coût financier sans doute très conséquent. De plus, la réouverture des CR 86 et CR 89 ne permettrait pas la reconstitution d'une boucle évitant les propriétés privées en raison de la présence de l'Etang du Fossé Blanc.

Par contre, la visite sur site confirme la présence d'un réseau important de chemins d'exploitations sur les secteurs La Chausserie, Les Sables, Le Fossé Blanc, Les Landreaux, Les Perrés, Vauricher, et La Garenne de Vauricher et le fait que ce réseau constitue aujourd'hui le seul moyen permettant de pénétrer au cœur du massif forestier, en dehors de l'itinéraire constitué par le CR 87/CR 87 E/CR 89 reliant « l'Aireau des Douaults » au « Fourneau ».

Les chemins d'exploitation, qui sont venus au fil du temps se substituer aux chemins ruraux, relèvent de la propriété privée. Dans le secteur, ils font l'objet d'une surveillance (vidéo surveillance) liée à la gestion du risque incendie particulièrement sensible dans ce massif forestier.

Si un usage éventuel de certains de ces chemins d'exploitation peut sembler favorable à la pratique équestre, celui-ci ne peut relever que de l'autorisation préalable des propriétaires concernés et tenir compte de conditions particulières (risque incendie, travaux d'exploitation du domaine forestier, pratique de la chasse, etc...).

Au-delà des polémiques survenues durant l'enquête publique, je recommande à l'autorité territoriale de prendre des initiatives permettant de mettre autour le table l'ensemble des acteurs concernés (clubs locaux et propriétaires) pour rechercher des accords permettant d'utiliser certains sites favorables à la pratique de la randonnée équestre dans le secteur concerné.

VII – Avis final

L'avis final porte dans un premier temps sur le principe d'ensemble du projet d'aliénation et dans un second temps sur chaque chemin ou tronçon de chemin concerné.

* sur l'ensemble du projet d'aliénation :

Les documents mis à disposition du public comportaient pour chaque chemin ou tronçon de chemin concerné les documents réglementaires prévus par le Code Rural et de la Pêche Maritime (plan de situation, plan parcellaire et notice d'information). L'absence de document présentant un plan d'ensemble ne constitue pas une anomalie susceptible d'empêcher la validation de la procédure menée par la Commune de Langeais dans des conditions conformes à la réglementation.

Le projet de cession :

- n'a aucun effet sur le document d'urbanisme régissant l'utilisation des sols et n'apporte pas de modification à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Langeais,
- n'impacte pas les autres documents couvrant le territoire de la commune et plus particulièrement le SCoT Nord-Ouest de la Touraine.

Les circuits définis par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) d'Indre-et-Loire ne sont pas impactés. Il conviendra, cependant, avant toute finalisation des aliénations concernant les CR 16, CR 64, CR 76, CR 87, et CR 89 d'en informer le Département pour que les emprises concernées soient retirées des linéaires mis à disposition pour la réalisation initiale du PDIPR.

La création des nouvelles boucles de promenade d'intérêt local et itinéraires de substitution est un préalable à la finalisation des actes de cession des emprises sur les CR 14, CR 16, CR 17, CR 47, CR 54, CR 58 et CR 64.

L'absence d'usage régulier des chemins ayant pu être constaté au cours de l'enquête publique, les cessions envisagées par la commune de Langeais sont sans impact sur les trajets des habitants dans leurs déplacements quotidiens.

L'état des chemins et tronçons de chemins ruraux, objet de la procédure d'aliénation initiée par la Commune, doit être considérée comme résultant d'une cause naturelle et spontanée (renaturation ou réaffectation des emprises foncières) consécutive à une absence d'usage réel sur le long terme, justifiant la désaffection de ceux-ci. Cette désaffection étant effective à ce jour, elle permet la poursuite de la procédure d'aliénation.

En conséquence, l'avis sur le projet d'aliénation est établi pour chaque chemin ou tronçon de chemin rural selon le tableau ci-dessous :

Un **Avis Favorable** signifie que l'aliénation peut être menée à son terme sans aucune restriction.

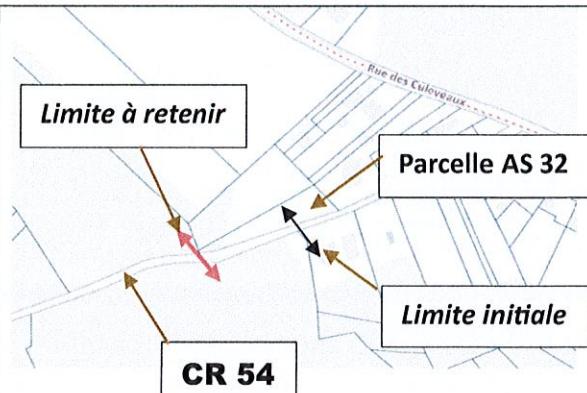
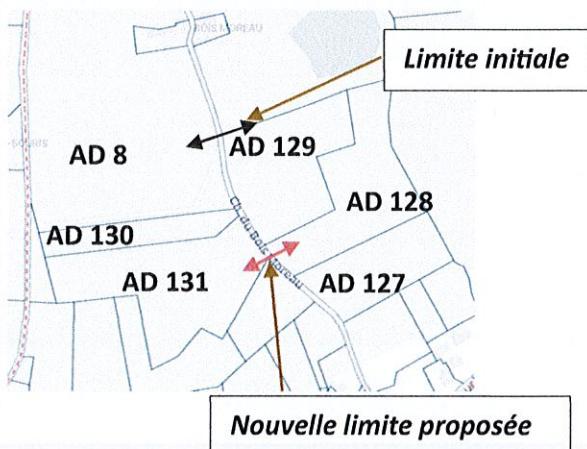
Un **Avis Favorable avec réserve** signifie que l'aliénation peut être menée à son terme, à la condition expresse que la réserve qui lui est associée soit acceptée et mise en œuvre par le Conseil Municipal.

Si le Conseil Municipal refusait de mettre en œuvre la réserve, l'avis devient de fait un avis défavorable qui doit être traité comme exposé ci-dessous.

Un **Avis Défavorable** signifie l'avis du commissaire enquêteur que le Conseil Municipal peut décider de ne pas suivre à la condition de justifier dans la délibération finale les motifs qui conduisent à ne pas suivre cet avis.

La rubrique « observations » a pour seul objet de préciser le contexte dans lequel s'insère l'aliénation du chemin ou tronçon de chemin rural et n'a aucun impact sur l'aspect réglementaire de la procédure.

Identification du CR	Nature de l'avis	Observations
CR 14	Avis Favorable avec réserve : <i>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local est un préalable à la finalisation de l'acte de cession des emprises à aliéner.</i>	<i>Il convient de vérifier que le permis de construire en cours d'instruction pour la création d'un parc photovoltaïque sur le secteur n'obérit pas la possibilité de création de la boucle de promenade associée au projet d'aliénation.</i>
CR 16	Avis Favorable	
CR 17	Avis Favorable	
CR 19	Avis Favorable	<i>Une emprise de 73 m² située à la jonction VC 6/CR 19/CR 32/CR 33 est désaffectée sans aliénation. Cette emprise maintenue dans le domaine privé de la commune est réservée pour la création d'un ouvrage de défense incendie.</i>
CR 33	Avis Favorable	
CR 47	Avis Favorable avec réserve : <i>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local est un préalable à la finalisation de l'acte de cession des emprises à aliéner.</i>	<i>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local est commune aux CR 47 et CR 54</i>

CR 54	<p><u>Avis Favorable avec réserves :</u></p> <p>1) <i>la limite Est du tronçon à aliéner doit être reportée à la pointe extrême de la parcelle AS 32 (voir schéma ci-joint).</i></p> <p>2) <i>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local est un préalable à la finalisation de l'acte de cession des emprises à aliéner.</i></p>	 <p>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local est commune aux CR 47 et CR 54</p>
CR 57	<u>Avis Favorable</u>	
CR 58	<p><u>Avis Favorable avec réserve :</u></p> <p><i>La création de la nouvelle boucle de promenade d'intérêt local, est un préalable à la finalisation de l'acte de cession des emprises à aliéner.</i></p>	L'accord du propriétaire concernant la cession à la Commune de l'emprise constituant la servitude de la conduite de gaz doit être validé de façon formelle.
CR 64	<p><u>Avis Favorable avec réserve :</u></p> <p><i>L'acquisition par la Commune des emprises de l'itinéraire de substitution est un préalable à la finalisation de l'acte de cession des emprises à aliéner.</i></p>	L'itinéraire de substitution est déjà existant sur le site.
CR 70	<p><u>Avis Favorable avec réserve :</u></p> <p><i>L'aliénation de ce tronçon du CR 70 ayant pour objet la desserte privative du Centre Equestre, la recherche de l'équilibre entre intérêt général et intérêt privé justifie un nouvel examen par la collectivité de la possibilité de reporter à hauteur de la parcelle AD 131, la limite Sud du tronçon à aliéner (voir schéma ci-joint)</i></p>	<p>La logique d'une aliénation de ce tronçon pour assurer la desserte privative des installations du Centre Equestre, conduit à proposer le report de la limite à hauteur de la parcelle AD 131.</p>  <p>Pour mémoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcelles AD 8, AD 130 et AD 131 relèvent du Centre Equestre (propriétés VERDU), - les parcelles AD 129, AD 128 et AD 127 (propriétés LANDRY) constituent une unité foncière susceptible d'être desservie par la parcelle AD 127.

CR 75	Avis Favorable	
CR 76	Avis Favorable	
CR 77	Avis Favorable	
CR 86	Avis Favorable	
CR 87	Avis Favorable	
CR 88	Avis Favorable	
CR 89	Avis Favorable	<i>La justification de l'avis émis concernant les CR 76, CR 88, CR 87 et CR 89 est développée dans les conclusions portant sur l'ensemble du projet d'aliénation (massif forestier des Essards).</i>
CR 90	Avis Favorable avec réserve : <i>La possibilité d'aliénation du CR 90 dans sa partie Nord (entre intersections CR 76 et CR 88) doit faire l'objet d'un nouvel examen de la part de la collectivité afin : - soit de confirmer les motifs conduisant à conserver ce tronçon, - soit d'en permettre, le cas échéant, la cession aux propriétaires riverains.</i>	L'aliénation partielle du CR 90 pour le tronçon identifié par la procédure d'aliénation en cours est justifiée (tronçon traversant la zone d'habitat propriété de Monsieur Bruno DENIS). Par contre, la conservation du tronçon reliant les intersections avec le CR 76 et le CR 88 devient incohérente en raison des aliénations prévues sur ces deux chemins ruraux, qui ferment toute sorties pour le CR 90 dont la partie non aliénée devient une enclave.
CR 94	Avis Favorable	
CR 120	Avis Favorable	

Fait à Coteaux-sur-Loire, le 27 août 2025

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur