

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ALIGNEMENT DES VOIES DU BOURG DE LA COMMUNE DE HOUAT



Photo du bourg de Houat (le 4 septembre 2020)

Rapport du commissaire enquêteur : Sophie THOMAS

Dates de l'enquête publique : du 19 août au 4 septembre 2020

Table des matières

1. Généralités.....	3
1.1. Objet de l'enquête.....	3
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	4
1.4. Justification du projet de plan d'alignement.....	7
1. 5. Le contenu du dossier d'enquête publique.....	7
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	8
2.1. Désignation du CE et modalités de l'enquête.....	8
2.2. Visite des lieux et concertation préalable à l'enquête publique.....	8
2.3. Le déroulement de l'enquête.....	8
2.4. Information effective du public et mesures de publicité.....	9
2.5. Incidents, climat et clôture de l'enquête publique.....	10
2.6. Bilan de la participation du public.....	10
3. Analyse des observations.....	10
3.1. Les thèmes du procès verbal de synthèse et les remarques de la commissaire enquêteur.....	10
3.2. La synthèse des observations, la réponse du Maître d'Ouvrage (en grisé) et la position de la commissaire enquêteur (en italique).....	11
CONCLUSION ET AVIS.....	17
1. Appréciations générales du commissaire enquêteur :.....	17
2. Appréciations sur les observations :.....	17
Certains documents laissés au registre n'était à priori plus à jour mais comme justifié dans le mémoire en réponse ces dissonances entre le cadastre et les actes notariés sont les anomalies contre lesquelles l'alignement est censé lutter.....	17
3. Conclusion de la commissaire enquêteurs.....	18
ANNEXE.....	19

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

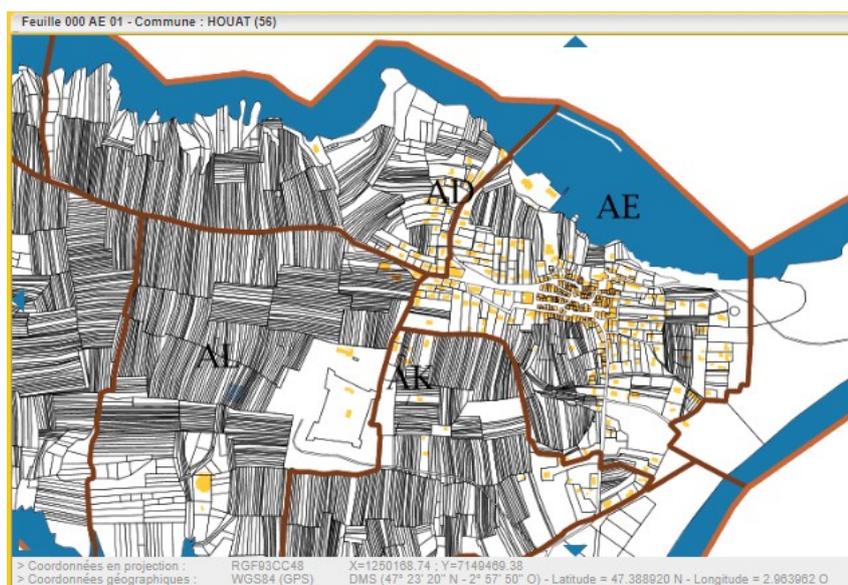
L'enquête publique porte sur le projet du plan d'alignement du bourg, projet défini par le code de la voirie routière des dispositions communes aux voies du domaine public routier.

L'article L112-1 définit l'alignement comme la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le texte précise également que le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

La présente enquête publique porte sur un projet de plan d'alignement des voies du bourg de la commune de Houat qui implique une procédure d'enquête publique où est soumis à l'appréciation des habitants de l'île l'alignement et les états topographiques des sols.

Le bourg de Houat est situé sur la zone identifiée AE ci-dessous qui couvre le bourg dans son ensemble du port de Saint-Gildas et jusqu'au terrain de sport situé au sud de cette zone (carte ci-dessous extraite du site www.cadastre.gouv.fr).



Carte 1 : Plan cadastral du bourg de Houat (extrait de www.cadastre.gouv.fr)

Le projet a été délimité sur une partie de cette zone AE.

1.2. Cadre juridique

Les articles L112-1 et R141-1 et suivants du code de la voirie routière ;

Les articles L134-1 et R134-32 du code des relations entre le public et l'administration ;

La délibération n° 2020-17 du 5 mars 2020 (ANNEXE I) lançant la procédure d'alignement qui précise que la publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans la limite qu'il détermine.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

Le projet de plan d'alignement proposé par la commune consiste à définir les limites de la voie publique conformément au cadastre en vigueur depuis sa révision en 1976.

Houat est en effet une île de faible dimension, où les véhicules à moteur se limitent principalement aux tracteurs (pour les livraisons ou les interventions manutentionnaires) et aux véhicules de services (médecin, pompiers, agents municipaux).



Photos 1 et 2 : à gauche une ruelle du bourg. A droite, l'entrée du projet avec à sa gauche le restaurant la Sirène.

La révision du cadastre en 1976 a conduit les services de l'État à supprimer des portions de propriétés privées figurant au cadastre napoléonien. Ces surfaces désignées privées étaient dans les faits identifiées comme la voie publique. Or, les actes notariés n'ont pas été

modifiés, continuant à faire perdurer le droit de propriété intégral et restant susceptibles d'une éventuelle revendication pour les propriétés transmises par succession.

Une proposition de plan a été produite par Fabrice Iltis, de la SARL de Géomètres-Experts AG2M le 2 juillet 2020 (planche du projet en ANNEXE VIII). Il a tenu compte de l'objectif d'effacement des empiétements illicites sur la voie (parcelle AE-122 , AE-1121 et AE-1120) et des restitutions de terrasses, vendues ou cédées, qui ne représentaient pas d'intérêt pour la consistance de la voie publique ou pour la circulation (parcelles à l'angle de AE-1114 et de la rue identifié dallage et nouvelle délimitation parcellaire au dessus du bâti de la parcelle AE-1115).

Le projet s'étend sur 1,5 hectares (ANNEXE II Plan de situation du projet), cette délimitation se justifiant par le maître d'œuvre pour des raisons budgétaires. Tracé le long des habitations et/ou le long des terrasses lorsqu'elles existent, ce plan d'alignement inclut certaines terrasses, pelouses et parterres en fonction des parcelles concernées.



Photos 3 et 4 : à gauche, l'une des ruelles principales du projet indiqué « voies sur béton désactivé » sur le plan d'alignement ; à droite, un parterre végétalisé bordant la parcelle AE-1432.

Entre 2017 et 2020, près de 200 m² de terrasses situées le long de la voie de circulation ont été vendus aux propriétaires qui en avaient l'usage mais qui ne pouvaient se prévaloir d'aucun droit de propriété. Le prix de ces terrasses a été fixé par le Conseil municipal à 150 euros/m² pour des espaces inconstructibles et 250 euros/m² pour des surfaces, relativement rares, pouvant accueillir des constructions.

Les limites du projet le long des terrasses ont tenu compte des parties bitumées de la voie.

Le projet de plan est présenté sur la page 6 suivante.

1.4. Justification du projet de plan d'alignement

- Cadastre napoléonien caduc ;
- Des propriétés transmises par succession qui peuvent toujours être revendiquées selon le cadastre antérieur à 1976 ;
- la révision de cadastre de 1976 qui doit se mettre en concordance avec les actes notariés avec éventuelle indemnisation de l'effacement qu'une partie de leur propriété a subi en 1976 ;
- Éviter la multiplication des « abris en tous genre » en bordure des habitations, voire des courtes extensions qui affectent l'aspect rectiligne de la rue ;
- Un plan d'alignement pour protéger les limites actuelles de la voie publique. En effet, toute demande d'extension de terrasse ou de construction susceptible d'obérer une partie de la voie publique pourrait être légalement rejetée par la Commune au motif, d'une part de l'existence d'un alignement, d'autre part, de l'exercice des pouvoirs de police de la circulation au titre de l'article 2212-2.1 du code général de collectivités territoriales (extrait de la notice explicative du dossier d'enquête publique).

1.5. Le contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique papier disponible en mairie comprenait 7 éléments :

1. L'avis d'enquête publique (du même format que l'arrêté) ;
2. Le plan de situation du projet (flèche du nord et échelle absente) ;
3. Le plan d'alignement ;
4. Une notice explicative de deux pages dont trois parties :
 - le contexte historique : les anomalies héritées de la révision du cadastre ;
 - le contexte actuel : une voie rationalisée ;
 - la nécessité d'un alignement.
5. L'arrêté d'enquête publique ;
6. Le courrier adressé aux propriétaires (ANNEXE VII) ;
7. La liste des propriétaires.

Remarque : le dossier Internet ne comportait pas la liste des propriétaires ni le courrier de la mairie. De la même façon, il aurait intéressant de conjuguer les parcelles avec les propriétaires concernés par le projet dans la liste incluse dans le dossier d'enquête publique.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du CE et modalités de l'enquête.

Dans la délibération du 5 mars 2020, le conseil municipal a autorisé le Maire à solliciter la désignation d'un Commissaire enquêteur.

L'article 4 de l'arrêté 2020-62 du 4 août 2020 a désigné Sophie THOMAS comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée **du 19 août 2020 au 4 septembre 2020**, dans les conditions définies dans l'arrêté municipal 2020-62 de la mairie de Houat (ANNEXE III).

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier soumis à enquête publique était consultable en mairie, au Bourg, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00. Il était également consultable sur le site internet de la Commune : www.mairiedehouat.fr.

Un courrier d'information (disponible en ANNEXE VII) a été adressé à tous les propriétaires concernés par le projet. Les résidents permanents de l'île ont reçu un courrier simple et les propriétaires habitants principalement en dehors de l'île ont reçu un courrier en recommandé avec accusé de réception.

2.2. Visite des lieux et concertation préalable à l'enquête publique.

Après remise du dossier d'enquête, une visite du bourg a été organisée le mardi 4 septembre 2020. Quelques révisions de la notice explicative ont été suggérées.

Le lieu de permanence a été prévu au sein de la mairie par la commissaire enquêteur. La salle de réunion municipale a été suggérée mais refusée car la commissaire enquêteur la considérait trop en retrait par rapport au projet (située à l'extérieur de la zone).

2.3. Le déroulement de l'enquête

Après concertation avec la mairie, la commissaire enquêteur a choisi d'effectuer l'enquête publique pendant la deuxième quinzaine du mois d'août 2020 étant encore en période de vacances scolaires.

Trois permanences ont été organisées en mairie :

- le mercredi 19 août de 15h00 à 18h00 ;
- le samedi 27 août de 10h30 à 13h00 et de 14h30 à 17h30;
- vendredi 4 septembre de 15h00 à 17h00.

Étant donné le contexte insulaire, il a semblé indispensable d'effectuer une permanence le samedi toute la journée.

Les intervenants à l'enquête ont disposé de plusieurs moyens pour déposer leur observations :

- consignation sur le registre papier;
- par courrier postal à adresser au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie ;
- par courrier électronique adressé à l'adresse électronique de la mairie.

Aucun support informatique n'a été mis à la disposition du public mais la commissaire enquêteur n'a pas jugé cela indispensable. Néanmoins, il est regretté que la liste des propriétaires ne comportait pas les numéros de parcelles correspondants.

2.4. Information effective du public et mesures de publicité

Avant l'ouverture de l'enquête, un avis était installé sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie et sur le puit situé sur la place principale de l'île (près des principaux commerces). Un avis était également prévu dans la publication du Ouest-France le 28 août 2020 (ANNEXE IV attestation de parution Medialex).

L'affichage de l'avis a été constaté par la CE à l'entrée du bourg dans la rue principale qui rejoint le port de Saint-Gildas à l'hôtel/restaurant la Sirène. Il a été suggéré que l'avis puisse être affiché aux gares maritimes des embarcadères de Quiberon et de Houat. Malgré une confirmation de la mairie concernant l'affichage à la capitainerie du port de Saint-Gildas, la commissaire enquêteur n'a constaté aucun affichage de l'avis aux embarcadères.



Photo 5 : Avis d'enquête publique sur le puit d'information à droite de l'image.

Enfin, une brochure sur les informations de la commune était disponible en mairie pendant l'enquête publique contenant notamment l'avis d'enquête publique et une explication sur la procédure d'alignement.

2.5. Incidents, climat et clôture de l'enquête publique

Aucun incident particulier n'a été observé, mis à part le retrait de certains avis d'enquête publique évoqué par la mairie.

Le climat de l'enquête était parfois litigieux, en ce qui concerne l'emprise du projet de plan d'alignement et le cadastre. Une personne a précisé soutenir de ce type de démarche visant à formaliser et pérenniser les espaces publics et les voies de passage.

L'enquête publique et son registre ont été clos le vendredi 4 septembre 2020 à 17h00 par la commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé par courriel à la mairie le mercredi 16 septembre 2020 (ANNEXE V).

Une réponse de la mairie a été faite par retour de mail le 21 septembre 2020 (ANNEXE VI).

2.6. Bilan de la participation du public

Des personnes se sont renseignés auprès de la mairie avant le début de l'enquête.

13 personnes se sont déplacées lors des permanences. Celles évoquant des remarques concernant leur parcelle ne disposaient pas toutes de justificatifs de propriétés et d'autres n'étaient sur la liste des propriétaires du dossier d'enquête publique (Mme Charmasson, Mme Meyer, Mme Derkum, M. Holstein RM et JP, M. Bourzeix).

Deux personnes lors de la première permanences ont consulté le plan, poser des questions et émis des remarques au registre.

La seconde permanence le samedi a mobilisé 5 personnes.

La dernière permanence a mobilisé 6 personnes.

L'un des personnes n'a émis aucune observation et a uniquement consulté le dossier. Un courrier est arrivé hors période d'enquête et certaines remarques inscrites dans les observations sont hors sujet.

3. Analyse des observations.

3.1. Les thèmes du procès verbal de synthèse et les remarques de la commissaire enquêteur.

Quatre thèmes ont été traités dans le procès-verbal de synthèse des observations :

- la légende du plan d'alignement; ;

- l'étendue du projet du plan d'alignement sur le bourg ;
- les actes de propriétés ;
- la liste des propriétaires concernés.

Les observations ont amenés plusieurs demandes de modifications de plan d'alignement et de questions précises qui sont reprises exhaustivement (sauf hors sujet notamment l'observation 3). Une observation a été déposée pour préciser que le rapport n'a pas pour objet de fixer les limites de pourtour du bourg de Houat. Par ailleurs, certaines questions posées par le public dans les observations n'ont pas obtenu réponse dans le mémoire en réponse du maître d'œuvre du projet (observations 4, 9, 10, 11).

Le registre d'enquête publique et ses pièces-jointes est disponible dans un document annexe joint à ce rapport.

Les observations qui évoquent les mêmes parcelles ou le même sujet ont été regroupées pour apporter une réponse commune dans la partie 3.2 suivante. Les parcelles évoquées sont repérées en ANNEXE VIII.

Trois grands thèmes ressortent de l'analyse des observations :

1. La modification du plan d'alignement ;
2. L'étendue du projet du plan d'alignement sur le bourg ;
3. Les actes de propriétés.

3.2. La synthèse des observations, la réponse du Maître d'Ouvrage (en grisé) et la position de la commissaire enquêteur (en italique).

La modification du plan d'alignement

→ Demande de Mme Charmasson-Zelada : une modification du projet sur la parcelle AE 178 et AE 176 et proposition de rachat comme proposé sur le plan annexé au registre d'enquête en page 3. Trois propositions sont faites :

- que la zone B contiguë à la parcelle AE-176 soit exclus du projet.
- proposition de rachat éventuelle de tout ou partie de la zone hachurée en bleu pour la partie sud/sud/est des parcelles (voire le plan joint en annexe p.3 du registre) ;
- idem, seconde proposition englobant la précédente, le trait d'alignement est souhaité en continuité de la limite de voie sur béton intégrant tout ou partie des pelouses et les accès aux parcelles et le long de la voie notée chemin ;

Les terrasses cédées ne sont pas indiquées dans le projet. [...] AE-176 n'est en rien traversé par la voie publique, pas plus que la parcelle AE-1426. C'est en revanche le cas des parcelles AE-166 et AE-1345 prolongée par AE-1474.

Aucun justificatif n'a été fourni. Il s'agit d'une proposition de rachat dont la mairie en fixera le prix en fonction de la constructibilité ou non de la parcelle en cas d'acceptation. Si l'on se réfère au commentaire précédent du mémoire en réponse, il est possible de s'interroger sur le caractère privée ou public du chemin situé entre les parcelles AE-176 et AE-175 pour répondre à la demande de Mme Charmasson. Ci-dessous les photos du chemin où l'on constate qu'il y a déjà une appropriation des espaces d'accessibilités aux parcelles et terrasses attenantes. Un entretien des zones hachurées en bleus resteront à mettre en place quoi qu'il sera décidé à l'issue du vote en conseil municipal.



Photos 6 et 7 : parterres et chemin indiqué n°2 sur la carte format A3 jointe au rapport.

- Mme Victoria Bonnamour : que représente l'étoile verte située à proximité de la parcelle AE-1120 ? Y a-t-il le désir de supprimer l'existant inclus dans le projet de plan d'alignement concernant les parcelles AE-1121 et AE 1120 ? Une destruction est-elle possible ? Que représente les traits discontinus noirs situés dans le plan d'alignement (non spécifié dans la légende) ? Pourquoi ne sont-ils pas tous du même format ?
- M. et Mme MICHAUD : demande que le trait d'alignement se superpose au muret existant (parcelle AE1120).

Le Maire a la possibilité légale de solliciter la démolition du débordement ou bien de régulariser la situation en vendant la portion du domaine public occupée. Le choix entre ces deux options n'est pas encore fait. [...] Les empiétements sur le domaine public observés (AE 1120) sont étrangers à la procédure d'alignement. Ils apparaissent comme des faits illicites et non des droits à l'inverse des débordements fantômes résultant d'un acte notarié.

Après constatation sur le terrain (photos ci-dessous), il me semble nécessaire d'agir sur ces espaces verts aménagés, étant donné l'emplacement en plein bourg, au croisement de la mairie et de la rue commerçante. qui nuit à la vision d'ensemble du bourg dans l'harmonie patrimonial et paysagère de cette rue principale.



Photos 1 à 4 : terrasses des parcelles AE 1120, 1121 et 122.

L'étendue du projet du plan d'alignement sur le bourg

- Mme Nicole FAVOT : indique le rapport devra explicitement préciser qu'il n'a pas pour objet de fixer les limites de pourtour du bourg de Houat (observation hors sujet).
- M. Dominique BOURZEIX : interrogation sur la garantie que les espaces entretenus par les riverains devant leur maison ne puissent pas à terme être supprimés. Atout important qui contribue à la qualité de l'environnement paysager. Considère que le trait ne doit pas se superposer à la façade, mais doit être posé contre la façade et non se substituer au trait caractérisant la façade (remarque concernant le projet du plan). Souhaite que tout le monde soit traité de façon équitable. Les propriétaires entretiennent les délaissés. Quel engagement de la mairie sur la non modification du projet y aura-t-il après application de la décision du conseil municipal ? Pourquoi cette logique de délimitation de projet de plan d'alignement au regard du bourg, qui se limite pas à la zone AE ?

Pourquoi la rue identifié sur le plan de situation joint en ANNEXE I n'est pas intégrée ? Y a-t-il superposition entre la zone AE et le projet de plan d'alignement ? Le plan d'alignement est délimité jusqu'au bout du bâtiment alors que le plan de situation n'intègre pas toute la parcelle 734.

- Mme Monique DERKUM : des problèmes évoqués sur l'île. Précise que la mairie a indiqué que leur lieu d'habitation n'est pas concerné par l'enquête, lieu spécifié, à partir de l'hôtel la Sirène vers direction le puit. Évoque une première enquête dont les résultats n'ont pas été reçus. Pourquoi un nom universel le Bourg ? Remise en cause du bourg dans le projet, car considère que tout le monde n'est pas concerné. Évoque un terrain constructible qui devient inconstructible. Harcèlement.

Le plan d'alignement a été limité au bourg pour des raisons budgétaires. Une extension aux autres voies multipliait le coût par trois.

Il serait intéressant d'élargir la démarche de plan d'alignement à l'ensemble du bourg quand les moyens le permettront. Il existe en effet des terrasses, par -terre et bordures de voies similaires dans leur configuration en amont du restaurant la sirène justifiant sans doute une protection des limites de la voie publique.

Les actes de propriétés

- Mme MEYER : dépôt d'une rétrocession de la parcelle AE 1099. Cf. PJ.1-O6 : référence aux travaux du bourg avec distance minimale à respecter justifiant l'empiètement sur certaines parcelles de propriétaire. La parcelle 1099 a été restituée aux propriétaires Monsieur MEYER (15 m²).
- Mmes Le FUR Fabienne et Marie-Laure : enfants de la propriétaire Christiane Perron_ Le Fur. Régulariser les documents de propriétés et réviser le trait d'alignement, le géomètre ayant exclu la partie verte hachurée sur la plan joint en annexé. Le géomètre de Lorient, Monsieur BOLLET, s'est chargé d'établir un nouveau bornage basé sur l'ancien cadastre antérieur à 1976 (cf. PJ1 et 2 joint au registre annexé). La révision de 1976 a défini 78 m² au lieu de 90. Une cuve plus une fosse devant la parcelle AE-225. Demande de régulariser les documents de propriétés. Erreur faite dans la révision du cadastre de 1976. Voir les documents joints au registre (4 pièces jointes). Demande de révision du trait d'alignement tel que proposé sur le plan joint.

Avant 1976, mais aussi après, la propriété des terrasses se justifie par le seul acte qui fasse foi : l'acte notorié.[...] Les personnes bénéficiant d'une propriété qui a été héritée ne peuvent se voir opposer les effacements cadastraux. En effet, contrairement à un achat, la propriété héritée est acquise telle qu'elle existe et non telle qu'elle apparaîtrait, en connaissance de cause.

Dans le cas de Mmes Le Fur Fabienne et Marie-Laure, les choses sont à régulariser directement entre les propriétaires, le géomètre et la mairie. L'argument de l'observation de Mme MEYER est par ailleurs pertinente : référence aux travaux du bourg avec distance minimale à respecter justifiant l'empiètement sur certaines parcelles de propriétaire.

- M. Holstein RM et JP « Peut-t-on préciser l'identité de la parcelle AE 1104 ? Mairie? Particuliers ? ». Passage obligatoire sur la parcelle AE1104 pour accéder au terrain AE 150.

Pas de réponse de la mairie à ce sujet.

Il est nécessaire de connaître l'identité des propriétaires des parcelles AE-1105, AE-149 et AE-1104 pour répondre et éventuelle résoudre le litige. Je ne comprends cependant pas pourquoi il serait nécessaire de passer par la parcelle AE-1104 pour atteindre la parcelle AE-150. Il est en effet possible d'emprunter les parcelles AE-1105 et AE 149.

- M. Diel Claude La maison et la terrasse au sud appartiennent bien à Monsieur DIEL Claude au niveau de la parcelle AE 155. L'acte de propriété établi par le notaire Maître Meignan à Kervignac note : « une maison et une surface de terrain de 107m² au nord de la maison à l'ancienne route principale ». Aucune convocation n'a été envoyé pour la proposition de partage. M. Michaud a réalisé un muret sans l'accord de la commune sur la parcelle AE 155. Erreur du géomètre évoqué, il ne s'agit pas d'un muret mais d'un par terre de végétation. Cf les pièces-jointes observations 11 au registre (classeur registre).

Pas de commentaire de la mairie.

L'observation ne semble pas compromettre le bien fondé du projet. La question de proposition de partage doit se faire directement avec les propriétaires des parcelles attenantes et ne concerne pas l'enquête publique. Enfin, la densité de la végétation sur ces parcelles rendent l'identification de leur délimitation difficile (Cf. photos p. 13).

- M. Luc LE GURUN : Une note est déposée au registre d'enquête publique avec le résumé suivant : article 17 _ de la déclaration de l'homme et du citoyen. « La propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constaté, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

Une procédure d'alignement : pourquoi faire ? Référence : document d'information du 13 août 2020. Mairie de Houat. Dernier paragraphe « un plan d'alignement permettra à la commune de faire échec à des revendications en rachetant les parties de propriétés qui débordent sur la voie publique ». Or, la voie publique n'est pas délimitée et il n'existe aucun plan de circulation. Des parcelles ont été vendues par la commune de Houat donnant une plus valu au bâti, en se basant sur le cadastre rénové et erroné de 1975/1976.

Considère qu'il y a un manque d'équité avec les propriétaires, certains dossiers ayant été réglés à l'amiable. Des documents ont été déposés au registre annexé et 16 pièces jointes dont la note résumé précédemment.

La PJ16-012 stipule que M. Le Gurun s'oppose à la revente des terrains communaux aux particuliers.

La PJ14-O12 : demande de rétrocession de terrasse validée par la mairie, confortant La PJ10-O12 : il s'agit d'une demande l'annulation au TA de Rennes un permis de construire sur la parcelle AE-812 délivré à la SCI Immo 1. Est surligné la considération n°10 détaillant l'article L.160-6 du code de l'urbanisme, ainsi que :

- un plan de géomètre de 2001 ;
- un courrier daté du 29 juillet 2015, qui est la réponse au courrier de M. Le Gurun du 21 juillet;
- une troisième courrier du 9 juillet 2019 de la mairie ;
- 7 images du bourg ;

- un autre plan de 1994 ;
- un extrait d'une décision du Conseil d'État du 21 juin 2018 ;
- un extrait d'une décision du conseil d'État du 21 juin 2018
- une publication du service de la publicité foncière du 12 mars 2020 ;
- Extrait du fichier immobilier daté du 11 janvier 2006 ;
- un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 3 août 2020.

Problème d'équité principalement évoqué dans la note. Plan de circulation absent. Remarque sur la notion de voie et la bande des 3 mètres prévus dans le PLU. Sera-t-elle matérialisée ? Où circuler ? Comment ?

Personne contre le fait que des personnes aient des terrains sans payer. Les limites des parcelles privés : certaines dispositions de l'article L.121-31 du même code afin d'apporter des éléments au dossier d'enquête (Les parcelles évoqués de l'île de Houat ne sont pas propriétés de M. Le Gurun). La PJ13-O12 : plainte sur la maison récupérée par le tribunal terrasses non numérotés et non rattachés par le plan (segment).

Des restitutions de terrasse ont été accordées à Luc LE GURUN (AE 1474) Jean-François LE BRAS (AE 1116), Andrée GAILLARD (AE 1110) et Joselyne ECARY (AE 1123). Leur droit de propriété a été reconnu par le Conseil municipal et des actes authentiques ont été signés puis publiés à la publicité foncière [...] Une indemnisation sera nécessairement prévue si un propriétaire cède sa terrasse ou une partie de cette dernière à la commune.

Luc LE GURUN s'est vu, à plusieurs reprises, préciser tout élément utile à l'appréciation de l'alignement de sa propriété. Une indemnisation portant sur les 10 m² qu'il est en droit de réclamer sera logiquement soumise à l'appréciation du Conseil.

La question de l'équité est un sujet que chaque propriétaire se doit de s'approprier et faire valoir, soit auprès de la mairie, soit lors de l'enquête publique soit auprès des tribunaux concernés. La question du plan de circulation ne semble pas approprié dans le cas présent. En réponse à ces observations orales, un extrait de l'article 3 du PLU accès et voirie est reproduit ci-dessous :

ART 3 - ACCES ET VOIRIE •Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique, dont les dimensions seront comprises entre 2,5 et 3,5 mètres. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Lorsqu'elles mesurent plus de 3 mètres de large, des bandes plantées devront être préservée en limite d'emprise des parcelles privées. Les chaussées ne comporteront pas de trottoirs. •Les voies de dessertes des parcelles devront être réalisées de manière à conforter le réseau de voiries. Elles devront a minima présenter un caractère communicant, permettant la traversée des îlots, au moins par le biais de cheminements piétons, et être accessibles au public. •Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

CONCLUSION ET AVIS

L'enquête publique porte sur le projet du plan d'alignement du bourg. Le projet est délimité sur une zone identifié AE au plan de situation joint au dossier d'enquête.

1. Appréciations générales du commissaire enquêteur :

L'enquête publique sur le plan d'alignement m'était difficile à appréhender étant donné l'absence de document de propriété officielle à ma disposition. L'affichage bien présent et partiellement visible aurait pu être plus important mais les gens ont tout de même été informé via le courrier adressé par voie postale.

2. Appréciations sur les observations :

Certains documents laissés au registre n'était à priori plus à jour mais comme justifié dans le mémoire en réponse ces dissonances entre le cadastre et les actes notariés sont les anomalies contre lesquelles l'alignement est censé lutter.

Ci-dessous un extrait du site www.cadastre.gouv.fr du 25 septembre 2020 fait par la CE :



3. Conclusion de la commissaire enquêteurs

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté n°2020-62 prescrivant l'ouverture d'enquête publique ;

Le public a été informé de la tenue de l'enquête que ce soit par notification individuelle, publicité dans les journaux et sur le site internet de la commune ou par affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur le lieux d'enquête publique ;

Le public a pu consulter le dossier d'enquête en mairie et sur le site internet de la mairie, rencontrer le commissaire enquêteur et consigner ses observations.

Considérant que :

- le plu a été approuvé le 17 février 2017 ;
- la parcelle AE 1114 sera vendu à l'automne au prix de 150 € le m² (voire indication en vert sur le plan d'alignement format A3 joint) ;
- l'erreur de couleur sur la parcelle AE-1453 soit régulariser en beige sur le plan d'alignement définitif ;
- le conseil a fixé à 150 € le m² pour les parcelles non constructible et 250 € le m² à celles constructibles ;

La commissaire enquêteur donne un avis favorable avec les recommandations :

- généraliser la procédure de plan d'alignement à l'ensemble du bourg lorsque des moyens financiers le permettront ;
- que les questions des observations 4, 9, 10, 11 qui n'ont pas eu de reponse puisse être traité directement avec le public quand cela est possible ou vu par le conseil municipal lors du vote ;
- que les demandes de modification du trait d'alignement soit traitées et argumenté en cas de refus concernant l'observation 1, 7, 8 avant vote définitif du plan d'alignement par le conseil municipal, après vérification de la propriété des personnes entendues sur les parcelles en question.

Fait à Camors, le 30 septembre 2020



ANNEXE

ANNEXE I	Délibération n°2020-17 du conseil municipal de Houat
ANNEXE II	Plan de situation du projet
ANNEXE III	Arrêté n°2020-62 d'enquête publique relative à l'alignement des voies du bourg
ANNEXE IV	Attestation de parution Medialex dans le journal Ouest-France
ANNEXE V	Procès-verbal de synthèse des observations
ANNEXE VI	Réponse de la mairie au PV de synthèse
ANNEXE VII	Courrier aux propriétaires
ANNEXE VIII	Le plan d'alignement format A3 annoté par la CE

ANNEXE I DÉLIBÉRATION N°2020-17

MAIRIE
56170 ILE DE HOUAT
Tél. 02 97 30 68 04
Mail mairie-houat@wanadoo.fr

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
REPUBLIQUE FRANCAISE

Séance du Conseil Municipal du 5 MARS 2020

N° 2020 - 17

Le 5 mars 2020 à 18 H 30

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent Au conseil	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
11	10	10

Date de la convocation :

2 MARS 2020

Date d'affichage :

2 MARS 2020

Objet de la délibération :

PLAN D'ALIGNEMENT

Acte rendu exécutoire après

Dépôt en Préfecture le

6 MARS 2020

Et publication ou notification

du

6 MARS 2020

Le Maire

VIELVOYE Andrée
Signature et cachet

Le Conseil Municipal convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire :

VIELVOYE Andrée

**Présents : Marie Renée EYMARD, Véronique LE GURUN, Caroline LE GURUN
Philippe LE FUR, Patrick LE FUR, Patrick SOUNY, LE FUR Angèle**

**Absents : Alan LE GURUN a donné procuration à Véronique LE GURUN
Gwendal LE ROUX a donné procuration à Patrick SOUNY**

Secrétaire de séance : LE GURUN Véronique

Vu les articles L112-1 et suivants du code de la voirie routière,

Au terme de la rénovation du cadastre de 1976, nombre de propriétés ont fait l'objet d'un alignement de fait, sans recours à un quelconque mécanisme indemnitaire.

Les propriétaires dont la terrasse a été amputée d'une surface pouvant atteindre 20 m² sont donc aujourd'hui fondés à réclamer la pleine restauration de leur droit de propriété.

Cependant, si elles sont juridiquement recevables, ces prétentions n'en menacent pas moins l'intégrité des voies de circulation.

Par conséquent, afin de protéger la configuration actuelle des voies dans les limites figurant sur le plan ci-joint, il est proposé de mettre en place un plan d'alignement dans la mesure où, comme l'indique l'article L.112-2 du code de la voirie routière, « la publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine »

Cette procédure implique une enquête publique au cours de laquelle le principe de l'alignement ainsi que les états topographiques seront soumis à l'appréciation des houatais.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, avec 6 voix pour et 4 abstentions (Patrick SOUNY, Gwendal LE ROUX, Caroline LE GURUN, Patrick LE FUR) :

APPROUVE l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'alignement sur le périmètre défini en annexe.

AUTORISE le Maire à solliciter la désignation d'un Commissaire enquêteur auprès du Tribunal administratif de Rennes.

ANNEXE II PLAN DE SITUATION DU PROJET



ANNEXE III ARRÊTE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

N°2020-62



Mairie de l'Île de Houat
Département du Morbihan

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ALIGNEMENT DES VOIES DU BOURG

VU les articles L112-1 et R141-1 et suivants du code de la voirie routière,
VU les articles L134-1 et suivants, R134-6 et suivants du code des relations entre le public et l'administration,
VU la délibération 2020-17 du 5 mars 2020 lançant la procédure d'alignement.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique en vue de l'établissement d'un plan d'alignement pour les voies du bourg, pour une durée de 15 jours, du 19 août 2020 au 4 septembre 2020.

ARTICLE 2 : Le dossier d'enquête pour l'établissement d'un plan d'alignement pour les voies du bourg comprend :

1. Notice explicative
2. Plan de situation
3. Plan parcellaire
4. Liste des propriétaires concernés

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier soumis à enquête publique pourra être consulté en mairie, Le Bourg, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00.

Le dossier soumis à enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Commune : www.mairiedehouat.fr

ARTICLE 4 : Madame Sophie THOMAS est désignée en qualité de Commissaire-enquêteur pour conduire la présente enquête publique.

Elle se tiendra à la disposition du public à la mairie les :

- mercredis 19 août de 15h00 à 18h00 ;
- samedi 29 août de 10h30 à 13h00 et de 14h30 à 17h30 ;
- vendredi 4 septembre de 15h00 à 17h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser, par écrit en mairie à l'attention du Commissaire enquêteur :

Madame Sophie THOMAS
Commissaire enquêteur
Mairie de l'île d'Houat
56170 ILE D'HOUAT

Ou à l'adresse mail suivante :

mairie-houat@wanadoo.fr

ARTICLE 5 : Avant l'ouverture de l'enquête, un avis de ce dépôt sera donné par voie d'affichage, quinze jours au moins avant le début de l'enquête, à la porte de la mairie, sur les lieux concernés et par tous autres procédés en usage dans la Commune. Une annonce sera faite dans les journaux locaux, sur le panneau d'information de la Commune ainsi que sur le site internet : www.mairiedehouat.fr

Un certificat de l'autorité municipale constatant l'accomplissement de ces formalités sera annexé au rapport d'enquête publique du Commissaire enquêteur.

ARTICLE 6 : Avis du dépôt du dossier à la mairie est notifié aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet d'alignement pour le Bourg.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos par le Commissaire enquêteur. Celle-ci disposera alors d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire le dossier d'enquête accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 : Le Conseil municipal délibèrera sur le plan d'alignement après clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 9 : Le secrétaire de mairie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à l'île de Houat, le 4 août 2020,

Philippe LE FUR



Maire de l'ÎLE D'HOUAT

ANNEXE IV ATTESTATION DE PARUTION MEDIALEX,
JOURNAL OUEST-FRANCE



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DE HOUAT
MONSIEUR LE MAIRE
DAVID RIVIERE**

Date et heure d'envoi : 25/08/2020 17:31:21

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72322855**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
ALIGNEMENT DES VOIES DU BOURG**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

MORBIHAN

Le **28/08/2020**

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

MAIRIE DE L'ÎLE DE HOUAT MORBIHAN

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'ALIGNEMENT DES VOIES DU BOURG

LE PROJET

L'enquête publique porte sur le projet du plan d'alignement du bourg. Le projet est délimité sur une zone identifiée AE au plan de situation joint au dossier d'enquête.

La notice explicative ne justifie pas la délimitation du projet. Le projet de plan d'alignement a été tracé le long des habitations ou le long des terrasses lorsqu'elles existent, en fonction des parcelles.

Une mise à jour de la carte du plan d'alignement a été demandée mais elle n'a pas été faite. La légende spécifie une application cadastrale entre les voies, les chemins du bourg et les parcelles privées. La carte identifie des parterres et des dallages en dehors des parcelles privées.

Le projet du plan d'alignement inclus certaines terrasses, pelouses et parterres délimités par des pointillés. Toutes les parties blanches incluses dans l'alignement délimité en rouge sur la pièce 3 du dossier seront considérées expropriées des aménagements éventuels tels que les garages à vélo. Toutes les constructions nouvelles souhaitées seront impossibles.¹

CONTEXTE ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'île de Houat est longue de 4 km et large de 1,5 km en son maximum. Protégée des vents du sud et de suroît par Belle-Ile, elle se présente comme un plateau couvert de landes entrecoupés de quelques vallons peu profonds et qui se termine par un village en son bourg et d'un port nommé Saint-Gildas (informations extraite du site www.mairiedehouat.fr).

Une modification cadastrale en 1976 a exproprié plusieurs propriétaires de terrasses en effaçant des surfaces « privés » de la révision cadastrale. Cette procédure n'ayant pas été suivie d'indemnisation,

¹ Information recueillis lors de la visite de terrain avec le personnel de la mairie.

elle est irrégulière et les anciens propriétaires bénéficient donc toujours de leurs droits réels. Des débordements ont été constatés sur une partie de la voie publique.

Ainsi, entre 2017 et 2020, la mairie a vendu 200 m² de portions aux occupants au prix de 150 euros le mètre carré pour les surfaces inconstructibles et 250 euros/m² pour des surfaces constructibles.

Le 5 mars 2020, le conseil municipal approuve l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'alignement (délibération n°2020-17).

Est joint en ANNEXE II un extrait du projet du plan annoté par la commissaire enquêteur pour la compréhension des questions présentées ci-dessous.

Remarque : les questions sont à la fois le fruit des réflexions de la commissaire enquêteur et celles des personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête publique. Le tableau des synthèses des observations inscrites au registre est proposé p.5.

Thématiques des questions :

Quatre thèmes :

- la légende du plan d'alignement ;
- l'étendue du projet du plan d'alignement sur le bourg
- les actes de propriétés;
- la liste des propriétaires concernés.

1. La légende du plan d'alignement :

Que représente l'étoile verte située à proximité de la parcelle AE-1120 ? Y a-t-il le désir de supprimer l'existant inclus dans le projet de plan d'alignement concernant les parcelles AE-1121 et AE 1120 ? Une destruction est-elle possible ?

Que représente les traits discontinus noirs situés dans le plan d'alignement (non spécifié dans la légende) ? Pourquoi ne sont-ils pas tous du même format

Les terrasses cédées ne sont pas identifiées sur le projet de plan d'alignement. S'agit-il des parcelles, à titre d'exemple, AE 14-26, AE 11-27, AE – 1440, etc., c'est-à-dire des parcelles non bâties exclus du plan d'alignement ? Pourquoi la parcelle AE – 1453 n'est-elle pas en beige ? Est-ce une erreur ?

2. L'étendue du projet de plan d'alignement sur le bourg :

Comment se sont justifiés les choix de délimitation du plan ?

Vous évoquez des parcelles traversées par la voie publique, s'agit-il des parcelles AE-176 et AE-1426. ? La zone AE, comment se justifie-t-elle ?

Vous évoquez lors de la présentation du projet et de la visite de terrain un débordement des terrains privés. Sur quels documents cartographiques et/ou cadastraux vous appuyez-vous pour affirmer cela?

Vous avez évoqués des anomalies lors de notre entrevue, pourriez-vous être plus précis ? S'agit-il des débordements de murets et de végétations des parcelles AE 122, AE 1121 et AE 1120, identifié en vert sur la plan annexé.

Le plan d'alignement a-t-il été effectué avec l'accord des propriétaires ?



Ci-contre : projet de plan d'alignement_ juillet 2020

3. Les actes de propriétés et limites de la voie publique :

Comment se justifiait la propriété des terrasses avant 1976 comme évoqué dans la partie 1 de la notice explicative ?

Quels propriétaires bénéficient encore aujourd'hui après ces ventes de droits réels qui n'ont pas lieu d'être ?

Vous évoquez des limites actuelles de la voie publique dans la partie 1 de la notice explicative, sur quoi vous reposez vous et quelles sont-elles (limite hors projet de plan d'alignement) ?

Vous avez évoqué des anciens propriétaires qui bénéficiaient toujours de leurs droits réels de propriétés et la régularisation de certaines de ces situations en restituant des portions de voie ou en achetant voire échangeant ces propriétés. A qui et où les portions de voie ont-elles été restituées ?

Comment la restauration de leur droit de propriété pourrait-elle se faire ? A partir de quel document ? Comment les propriétaires pourraient-ils opposer leur propriété à la commune ?

Certaines parcelles bâties comportent une seule identification cadastrale qui inclut la terrasse de l'habitation (telles que AE - 1059 ou AE 133), d'autres comportent une parcelle distincte pour identifier la terrasse, comme évoqué au paragraphe précédent (exemples des parcelles AE - 1436, AE- 1437). Ainsi, les traits bleus comme précisé « terrasse » sur la parcelle AE 1474 numéroté 1 au plan annexé constitue-t-il l'identification des terrasses nouvellement cédées entre 2017 et 2020 (exemple AE- 1426) ? Se référer au plan annexé avec identification des parcelles citées en vert.

Pourquoi certains parterres non numérotés sont inclus dans le plan et d'autres non (voire le trait d'alignement AE-1397, AE-874, AE-873) ?

Dans la partie 3, il est évoqué l'existence d'actes antérieurs à 1976, la mairie déclare ne pas les avoir en sa possession, d'où vient cette information ? Une indemnisation est-elle prévue dans le cadre de nouvelle cession de terrasse ? Si oui, lesquelles ?

Y aura-t-il cession sur la AE 1114 (cf. plan annexé partie verte dallage) comme suggéré dans la notice explicative « ?

il est évoqué dans la brochure d'information *Info Houat* que les propriétés transmises par succession peuvent toujours faire l'objet d'une revendication par un héritier soucieux de rétablir les contours de sa propriété familiale tels qu'elle apparaissent avant 1976. Comme cela est signalé dans l'observation n°11, je souhaiterais savoir qu'elle différence existe-t-il avec les personnes ayant simplement acquis (évoque un achat à la famille de Seguiet).

4. Les surfaces de terrasses cédées

Comment furent négociées la surface des ventes de parcelles de terrasses? Est-ce à partir de la révision cadastrale de 1976 ?

La délibération n° 2020-17 précise que les propriétaires dont la terrasse a été amputée d'une surface pouvant atteindre 20m² sont fondés à réclamer la pleine restauration de leur droit de propriété. Quels sont-ils ?

Lors du premier envoi du périmètre du projet, la photo aérienne suggère un projet de plan d'alignement plus étendu que cela suggéré dans le dossier d'enquête, comme ci-dessous. Une révision avec le géomètre a-t-elle été effectuée ou est-ce un choix de la commune ?

En référence au courrier de la PJ14-O12, il est précisé que la portion du domaine public située en bordure nord de la maison cadastrée AE 1345 a une contenance de 36 m² alors que l'acte des parents de 1967 en indique 50 m². Étant donné le tracé numéroté 1 en ANNEXE II avec une différence entre la terrasse tracé en bleu et le tracé du projet de plan d'alignement , merci de préciser la contenance de la parcelle AE 1474 ?

5. La liste des propriétaires concernés

La liste des propriétaires ne comporte pas les parcelles correspondantes et l'une des listes comportent les adresses des habitants de Houat et une seconde des habitants situés sur le continent, à supposer des résidences secondaires. Comment la liste a-t-elle été constituée ?

Le tableau de synthèse des observations ci-dessous avec

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

N° de l'obs.	Identité et numéro de parcelle	Synthèse de l'observation	Demandes formulées ou questions	Dans la liste des propriétaires ciblés par l'EP
C1	<p>M. Bernard FAVOT</p> <p>Courrier reçu en mairie avant l'ouverture de l'enquête publique</p> <p>AE 389, (hors zone AE)</p>	<p>Les voies du bourg ne sont pas toutes incluses dans le plan de situation</p> <p>Des recours contre le document d'urbanisme de la commune (HS)</p> <p>Il est regretté que le route du vieux port, du port de Saint-Gildas ne soit pas incluse dans le projet : justificatif de taxes foncières SCI familiale correspondant à la parcelle AE 389 jointe au courrier (dans le registre annexé).</p>	<p>Apporter des réserves aux conclusions considérant les délimitations du projet inadapté, le bourg étant plus vaste, l'espace AE étant jugé arbitraire et géométriquement limité.</p>	Non
O1	<p>Mme CHARMASSON-ZELADA_</p> <p>propriétaires parcelles AE-178 et AE 176.</p>	<p>Représente également M. Alain Charmasson. Trois demandes formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la zone B soit exclus du projet, la personne étant propriétaire de la parcelle (normalement en beige sur le plan mais aucun justificatif fourni) ; - idem pour la partie sud/ sud/est des parcelles, le trait d'alignement est souhaité en continuité de la limite de voie sur béton intégrant tout ou partie des pelouses et les accès aux parcelles et le long de la voie notée chemin ; - proposition de rachat éventuelle de tout ou partie de la zone hachurée en bleu (voire le plan joint en annexe p.3 du registre). 	<p>Les demandes concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la modification du projet comme proposé sur la pièce-jointe 1 p.3 du registre annexé, PJ1-O1 ; - une proposition de rachat, idem voire plan annexé ; - des nuisances potentielles. Question : ce projet aura-t-il un impact sur l'ensemble du système de raccordement des habitations des parcelles ? 	Monsieur Alain Charmasson oui

O2	Mme Victoria BONNAMOUR	Renseignements pris et remarques formulées à la commissaire enquêteur sur le plan et la signification des tracés (notamment les codes couleurs : fond beige, trait bleu et vert).	Cf. question précédente concernant les parcelles AE-1121 et AE-1120	Non, en représentation de ses parents
O3	Mme Nicole FAVOT	Courrier 2. Il fait suite au courrier 1 de Monsieur Favot. Le rapport d'enquête devra explicitement préciser qu'il n'a pas pour objet de fixer les limites de pourtour du Bourg de Houat.	Les limites de pourtour du bourg de Houat.	Non
O4	M. Dominique BOURZEIX	Interrogation sur la garantie que les espaces entretenus par les riverains devant leur maison ne puissent pas à terme être supprimés par un élargissement comme sur le plan d'alignement. Atout important qui contribue à la qualité de l'environnement paysager. Considère que le trait ne doit pas se superposer à la façade, mais doit être posé contre la façade et non se substituer au trait caractérisant la façade (remarque concernant le projet du plan). Souhaite que tout le monde soit traité de façon équitable. Les propriétaires entretiennent les délaissés.	Quel engagement de la mairie sur la non modification du projet y aura-t-il après application de la décision du conseil municipal ? Pourquoi cette logique de délimitation de projet de plan d'alignement au regard du bourg, qui se limite pas à la zone AE ? Pourquoi la rue identifiée sur le plan de situation joint en ANNEXE I n'est pas intégrée ? Y a-t-il superposition entre la zone AE et le projet de plan d'alignement ? Le plan d'alignement est délimité jusqu'au bout du bâtiment alors que le plan de situation n'intègre pas toute la parcelle 734.	Non
O5	Anonyme	La personne soutient les mesures visant à formaliser et pérenniser les espaces publics et les	Pas de demande particulière	Anonyme

	AE1435 et AE 121 (acquises en 2019)	voies de passage.		
O6	Mme MEYER AE 122 et rachat de la 1099	Dépôt d'une rétrocession de la parcelle AE 1099. Cf. PJ.1-O6 : référence aux travaux du bourg avec distance minimale à respecter justifiant l'empiètement sur certaines parcelles de propriétaire. La parcelle 1099 a été restituée aux propriétaires Monsieur MEYER (15 m ²).	Aucune	Mme Danièle MEYER
O7	Eric et Nicole MICHAUD AE 122	Propriétaires de la parcelle AE 122 (cf. extrait de plan annexé).	Demande que le trait d'alignement se superpose au muret existant	oui
O8	Mmes Le FUR Fabienne et Marie-Laure AE 225	Enfants de la propriétaire Christiane Perron, Le Fur. Régulariser les documents de propriétés et réviser le trait d'alignement, le géomètre ayant exclu la partie verte hachurée sur la plan joint en annexé. Le géomètre de Lorient, Monsieur BOLLET, s'est chargé d'établir un nouveau bornage basé sur l'ancien cadastre antérieur à 1976 (cf. PJ1 et 2 joint au registre annexé). La révision de 1976 a défini 78 m ² au lieu de 90. Une cuve plus une fosse devant la parcelle AE-225. 4 pièces jointes au registre.	Demande de régulariser les documents de propriétés. Erreur faite dans la révision du cadastre de 1976. Voir les documents joints au registre (4 pièces jointes). Demande de révision du trait d'alignement tel que proposé sur le plan joint.	Non
O9	Mme Monique DERKUM	Des problèmes évoqués sur l'île. Précise que la mairie a indiqué que leur lieu d'habitation n'est pas concerné par l'enquête, lieu spécifié, à partir de l'hôtel la Sirène vers direction le puit. Évoque une première enquête dont les résultats n'ont pas été reçus.	Pourquoi un nom universel le Bourg ?	Non

		Remise en cause du bourg dans le projet, car considère que tout le monde n'est pas concerné. Évoque un terrain constructible qui devient inconstructible. Harcèlement.		
O10	M. Holstein RM et JP	« Peux-t-on préciser l'identité de la parcelle AE 1104 ? Mairie? Particuliers ? » Passage obligatoire sur la parcelle AE1104 pour accéder au terrain AE 150	Demande l'identité de la personne propriétaire de la parcelle AE 1104 ? Mairie ? Particuliers ? Demande un droit de passage sur le terrain de la parcelle AE 1104.	oui
O11	M. DIEL Claude AE 155	La maison et la terrasse au sud appartiennent bien à Monsieur DIEL Claude au niveau de la parcelle AE 155. L'acte de propriété établi par le notaire Maître Meignan à Kervignac note : « une maison et une surface de terrain de 107m ² au nord de la maison à l'ancienne route principale ». Aucune convocation n'a été envoyé pour la proposition de partage. M. Michaud a réalisé un muret sans l'accord de la commune sur la parcelle AE 155. Erreur du géomètre évoqué, il ne s'agit pas d'un muret mais d'un par terre de végétation. 4 pièces jointes au registre annexé.	Demande que la cour soit restituée dans son intégralité comme à l'origine à M. Claude DIEL Qui étaient les précédents propriétaires de la parcelle AE 122 ? En effet, ils sont acquéreurs et non héritiers. Proposition : modification du tracé en retirant la partie hachurée (trait noir). Discussion avec les voisins.	oui
O12	Luc Le Gurun AE 164	Une note est déposé au registre d'enquête publique avec le résumé suivant :	Des documents déposés au registre et des échanges avec la commissaire enquêteur : 16 pièces jointes dont la note résumé ci-	Oui

		<p>Article 17 _ de la déclaration de l'homme et du citoyen.</p> <p>« La propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».</p> <p>Une procédure d'alignement : pourquoi faire ? Référence : document d'information du 13 août 2020. Mairie de Houat. Dernier paragraphe « un plan d'alignement permettra à la commune de faire échec à des revendications en rachetant les parties de propriétés qui débordent sur la voie publique ».</p> <p>Or, la voie publique n'est pas délimitée et il n'existe aucun plan de circulation.</p> <p>Des parcelles ont été vendues par la commune de Houat donnant une plus valu au bâti, en se basant sur le cadastre rénové et erroné de 1975/1976.</p> <p>Considère qu'il y a un manque d'équité avec les propriétaires, certains dossiers ayant été réglés à l'amiable.</p> <p>La PJ16-012 stipule que M. Le Gurun s'oppose à la revente des terrains communaux aux particuliers.</p> <p>La PJ14-012 : demande de rétrocession de terrasse validée par la mairie, confortant</p> <p>La PJ10-012 : il s'agit d'une demande l'annulation au TA de Rennes un permis de construire sur la parcelle AE-812 délivré à la SCI Immo 1. Est surligné la considération n°10 détaillant l'article L.160-6 du code de l'urbanisme, repris dans les</p>	<p>contre, ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un plan de géomètre de 2001 ; - un courrier daté du 29 juillet 2015, qui est la réponse au courrier de M. Le Gurun du 21 juillet; - une troisième courrier du 9 juillet 2019 de la mairie ; - 7 images du bourg ; - un autre plan de 1994 ; - un extrait d'une décision du Conseil d'État du 21 juin 2018 ; - un extrait d'une décision du conseil d'État du 21 juin 2018 - une publication du service de la publicité foncière du 12 mars 2020 ; - Extrait du fichier immobilier daté du 11 janvier 2006 ; - un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 3 août 2020. <p>Problème d'équité principalement évoqué dans la note.</p> <p>Plan de circulation absent. Remarque sur la notion de voie et la bande des 3 mètres prévus dans le PLU. Sera-t-elle matérialisée ? Où circuler ? Comment ?</p> <p>Personne contre le fait que des personnes aient des terrains sans payer.</p> <p>Les limites des parcelles privés : certaines</p>	
--	--	---	--	--

		dispositions de l'article L.121-31 du même code afin d'apporter des éléments au dossier d'enquête (Les parcelles évoqués de l'île de Houat ne sont pas propriétés de M. Le Gurun). La PJ13-O12 : plainte sur la maison récupérée par le tribunal.	terrasses non numérotés et non rattachés par le plan (segment).	
--	--	--	---	--

ANNEXE I : PJ1 - 04

superette

Plan de situation du plan de l'alignement



Pièce-jointe 1 de observation 4 : plan de situation annoté

ANNEXE VI RÉPONSE DE LA MAIRIE



Mairie de l'Île de Houat
Département du Morbihan

**Madame la Commissaire-
Enquête publique alignem**

Le 21 septembre 2

Madame,

Je fais suite à l'envoi du PV de synthèse des observations cont
interrogations en ma direction. Veuillez trouver ci-dessous
permettant d'éclairer les points soulevés.

1. L'étoile verte signale un arbre remarqué par le géomètre.

S'agissant des parcelles AE 1120 et 1121, le Maire a la poss
solliciter la démolition du débordement ou bien de régulariser
vendant la portion de domaine public occupée. Le choix entre c
n'est pas encore fait.

Les traits discontinus signalent un changement de nature de sol (b

Les terrasses cédées ne sont pas indiquées. Leur cession ind
qu'elles ne présentent pas d'intérêt pour la consistance de la v
1426, AE 1440 ont été vendues mais pas AE 1127. Quant à AE 145:
principe figurer en beige sur le plan.

2. Le plan d'alignement a été limité au bourg pour des raison

L'extension aux autres voies de la Communes multipliait le coût pa
10 000 euros.

AE 176 n'est en rien traversé par la voie publique, pas plus qu
1426. C'est en revanche le cas des parcelles AE 166 et AE 1345 p
1474. La zone AE couvre le bourg dans son ensemble jusqu'au p

Les empiètements sur le domaine public observés (AE 1120 etc) sont étrangers à la procédure d'alignement. Ils apparaissent comme des faits illicites et non des droits à l'inverse des débordements fantômes résultant d'un acte notarié.

Le plan d'alignement n'a pas été « effectué » avec l'accord des propriétaires. C'est là le rôle des élus.

3. Avant 1976, mais aussi après, la propriété des terrasses se justifie par le seul acte qui fasse foi : l'acte notarié.

Luc LE GURUN, les consorts EYMARD et Monsieur POIRE exercent des droits réels sur la voie publique qui borde leur propriété. La voie constitue le prolongement invisible de leur parcelle.

Les limites de la voie publique sont celles qui permettent au tracteur de circuler. Sinon, nous tenons compte de la partie bitumée de la voie pour en tracer la limite.

Des restitutions de terrasse ont été accordées à Luc LE GURUN (AE 1474), Jean-François LE BRAS (AE 1116), Andrée GAILLARD (AE 1110) et Joselyne ECARY (AE 1123). Leur droit de propriété a été reconnu par le Conseil municipal et des actes authentiques ont été signés puis publiés à la publicité foncière.

Le trait bleu signifie que la parcelle a été récemment créée, en l'occurrence il s'agit d'extractions du domaine public suivies de cessions.

Une indemnisation sera nécessairement prévue si un propriétaire cède sa terrasse ou une partie de cette dernière à la Commune. Le Conseil l'a fixé à 150 euros le m² non constructible et 250 euros le m² constructible. Ce sera le cas de Luc LE GURUN et des consorts EYMARD. D'autres situations peuvent convoquer cette démarche mais nous n'avons pas connaissance des actes notariés qui le justifieraient.

AE 1114 sera vendu à l'automne au prix de 150 euros le m².

Les personnes bénéficiant d'une propriété qui a été héritée ne peuvent se voir opposer les effacements cadastraux. En effet, contrairement à un achat, la propriété héritée est acquise telle qu'elle existe et non telle qu'elle apparaît, en connaissance de cause.

Certaines parcelles cadastrales ont été créées en 1997 sur la base des effacements de 1976. Elles ont depuis été aliénées.

Luc LE GURUN s'est vu, à plusieurs reprises, préciser tout élément utile à l'appréciation de l'alignement de sa propriété. Une indemnisation portant sur les 10m² qu'il est en droit de réclamer sera logiquement soumise à l'appréciation du Conseil.

ANNEXE VII COURRIER AUX PROPRIÉTAIRES



**Maire de l'Île de
Houat**

Le Bourg
56170 Houat
02.97.30.68.04
[mairie-
houat@wanadoo.fr](mailto:mairie-houat@wanadoo.fr)

RIVERAINS DU BOURG DE
L'ILE D'HOUAT

Le 3 août 2020,

Madame, Monsieur,

Une enquête publique va être menée du 19 août 2020 au 4 septembre 2020 selon les modalités indiquées dans l'avis ci-joint.

Cette enquête vise à informer et consulter les riverains dont les propriétés sont concernées par la mise en place d'un plan d'alignement.

Je tiens à vous préciser que le projet de plan peut vous être adressé par mail si vous en faites la demande en mairie au 02 97 30 68 04.

La Commissaire enquêteur, dont les permanences sont indiquées dans l'avis d'enquête, se tiendra à votre disposition pour toute observation en retour, dans les périodes indiquées.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations les meilleures.

Philippe LE FUR

Maire de l'Île de Houat

