

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

ALIÉNATION DE CHEMINS RURAUX SUR LA COMMUNE DE

MAGNAC-LAVAL

Rapport du commissaire enquêteur

Enquête publique du vendredi 3 avril 2026 au mercredi 27 avril 2026

Six projets d'aliénation faisant l'objet de six rapports distincts du commissaire enquêteur

Ce document rassemble six rapports autonomes, un préambule général et commun aux six projets ainsi qu'un tableau de synthèse.

Le commissaire enquêteur : Nicolas PICARD

Département de la Haute-Vienne

Commune de Magnac Laval

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'NICARD', enclosed within a large, loopy oval stroke.

Préambule

La commune de Magnac-Laval a décidé d'organiser une enquête publique pour procéder à l'aliénation et/ou l'échange de chemins ruraux ou de portions de ces chemins qui n'ont plus d'usage public en vue de les vendre aux riverains.

L'enquête publique s'est déroulée du **vendredi 3 avril 2026 au mercredi 27 avril 2026**, à la mairie de Magnac-Laval, siège de l'enquête.

Une permanence du commissaire enquêteur, ouverte au public s'est déroulée le 13 avril 2026 à la mairie de Magnac-Laval de 9h à 17h.

L'enquête publique initialement prévue du 3 avril au 20 avril a été étendue de 7 jours supplémentaires pour se clore le 27 avril.

La publicité de l'enquête a été réalisée par un affichage en mairie dès le 20 mars 2026 ainsi que sur chacun des sites via des panneaux au format A2.

Une publicité par les annonces légales a été réalisé dans le Populaire du Centre le 30 mars 2026.

Une publicité sur le site internet de la commune a également été réalisée dès le 20 mars 2026.

L'ensemble du dossier d'enquête publique a été vérifié et paraphé le vendredi 3 avril matin lors de l'ouverture de l'enquête publique. Le registre d'enquête a été ouvert pour accueillir les observations du public.

Deux observations sur le registre sont présentes de manière anonyme. Elles s'attachent à demander la préservation paysagère des chemins concernés (arbres, haies) ainsi qu'une servitude de passage pour des activités de randonnées.

Une contribution de l'association Saint Junien Environnement a été déposée par voie électronique le 18 avril 2026. Un complément de cette association a été déposé par voie électronique le 21 avril 2026. La contribution étant exhaustive et spécifique sur chaque projet, une réponse générale sera donnée ainsi que pour chacun des projets.

Le registre d'enquête a été clôturé le mercredi 29 avril 2026.

Analyse des observations globales pour l'ensemble des 6 projets d'aliénations

Synthèse des observations de Saint-Junien Environnement sur l'ensemble de l'enquête publique

L'association Saint-Junien Environnement indique intervenir au titre de son objet statutaire de protection de l'environnement, des paysages, du patrimoine culturel, architectural et naturel. Elle rappelle que les chemins ruraux constituent, selon elle, des espaces semi-naturels et culturels relevant du patrimoine commun, et qu'elle mène depuis plusieurs années une veille sur les phénomènes d'aliénation, d'appropriation ou de fermeture de chemins publics en Haute-Vienne et en Charente limousine. Elle défend également le maintien, la réouverture ou l'entretien de chemins comme outils d'accès démocratique à la nature.

Sur le plan général de la procédure, l'association regrette que 23 portions et/ou chemins ruraux aient été regroupés dans une seule enquête publique, sur une durée qu'elle juge courte, même si elle reconnaît que cette durée respecte l'article R.161-26 du Code rural et de la pêche maritime. Elle estime qu'un allongement de la durée de l'enquête aurait été souhaitable, notamment au regard de la complexité et du nombre de dossiers examinés. Elle fait référence au livret de la Compagnie nationale des commissaires enquêteurs, qui conseillerait de ne pas regrouper plus de cinq ou six enquêtes simultanément.

Concernant la publicité de l'enquête, l'association relève que l'information était bien présente sur le site internet de la commune et que l'affichage était présent en mairie ainsi qu'aux entrées des chemins concernés. En revanche, elle considère que la publicité par voie de presse aurait été insuffisante, en indiquant que, selon les pièces mises à disposition, l'avis n'aurait été publié que dans un seul journal alors que l'article R.161-26 du CRPM imposerait une publication dans deux journaux.

L'association soulève également un défaut d'information du public concernant les projets photovoltaïques et les zones d'accélération des énergies renouvelables. Elle estime que le dossier d'enquête aurait dû mentionner les projets de parcs photovoltaïques sur terres agricoles, notamment le projet CAS LIM'OVINERGIE, filiale de VALECO, ainsi que les zonages d'accélération EnR. Elle considère que plusieurs chemins soumis à aliénation sont susceptibles d'être liés à la maîtrise foncière de ces projets, et que les plans de zonage auraient dû être intégrés au dossier d'enquête publique.

Sur le volet financier, Saint-Junien Environnement conteste le prix de vente de 0,16 €/m². L'association estime que ce prix est inférieur au prix habituellement retenu pour des terres agricoles non urbanisables, qu'elle situe plutôt autour de 0,30 €/m². Pour les chemins inclus dans le périmètre ou le zonage de projets photovoltaïques, elle considère que la valeur devrait intégrer les revenus attendus d'un parc photovoltaïque sur la durée d'exploitation, et avance un prix de l'ordre de 12 €/m². Elle estime qu'une vente à 0,16 €/m² dans ce contexte pourrait léser les finances communales et s'apparenter à une libéralité au bénéfice de l'acquéreur.

L'association conteste enfin l'éventuelle mise à la charge des acquéreurs des frais liés à l'enquête publique. Elle rappelle que l'indemnité du commissaire enquêteur, les frais de parution, d'envoi des courriers recommandés et de rédaction éventuelle de la notice explicative constituent, selon elle, des dépenses obligatoires de la commune. Elle considère donc que seuls les frais de géomètre et les frais d'actes notariés peuvent être mis à la charge des acquéreurs.

Dans sa contribution complémentaire, l'association prend acte de la prolongation de l'enquête publique jusqu'au 27 avril 2026, mais relève que l'avis affiché sur le site internet de la commune mentionnait toujours une durée totale de 18 jours. Elle estime que cette prolongation aurait dû faire l'objet d'une publication dans la presse, d'un arrêté de prolongation du maire, ainsi que d'un nouvel affichage sur chacun des panneaux situés sur les lieux concernés par les projets d'aliénation. Elle considère que cette prolongation est positive en soi, mais qu'elle aura probablement un effet marginal sur la participation du public.

Réponse du commissaire enquêteur aux observations générales de Saint-Junien Environnement

Le commissaire enquêteur prend acte des observations générales formulées par l'association Saint-Junien Environnement concernant le déroulement de l'enquête publique, les modalités de publicité, l'information du public, les aspects financiers et la prolongation de la durée de l'enquête.

Concernant le nombre de projets soumis à enquête publique, il convient de préciser que l'enquête porte sur six demandes distinctes d'aliénation de chemins ruraux, présentées par différents demandeurs. Ces demandes comprennent effectivement plusieurs portions de chemins ou parcelles communales, certaines situations étant plus complexes que d'autres. Toutefois, plusieurs dossiers présentent une configuration relativement simple, notamment lorsqu'ils concernent des chemins en impasse, des portions ne présentant plus d'usage manifeste pour la circulation publique ou des demandes limitées à des emprises restreintes. Dans ces conditions, le regroupement des six demandes dans une enquête publique unique n'apparaît pas, en lui-même, de nature à nuire à la bonne information du public ni à la compréhension des enjeux, dès lors que chaque demande a fait l'objet d'une présentation individualisée dans le dossier soumis à enquête.

Concernant la publicité de l'enquête, la commune a procédé à une publication dans les annonces légales du Populaire du Centre le 30 mars 2026. L'avis d'enquête a également été affiché en mairie dès le 20 mars 2026. Un affichage sur site a été réalisé à compter de cette même date, au moyen de panneaux au format A2 implantés sur les lieux concernés par les demandes d'aliénation. Les informations relatives à l'enquête ont par ailleurs été mises en ligne sur le site internet de la commune ainsi que sur les réseaux sociaux dès le 20 mars 2026. Ces éléments ont permis d'assurer une information du public par plusieurs canaux : affichage en mairie, affichage sur site, publication sur les réseaux sociaux, publication dans la presse et mise à disposition numérique.

S'agissant de la publication dans un seul journal, le commissaire enquêteur prend note de l'observation de Saint-Junien Environnement. La commune a souhaité prolonger la durée de l'enquête jusqu'au 27 avril 2026 afin d'accorder un délai supplémentaire au public pour prendre connaissance des dossiers et formuler d'éventuelles observations. Cette prolongation, bien qu'elle n'ait pas fait l'objet d'un nouvel arrêté municipal, a été mise en œuvre dans un esprit d'ouverture et de facilitation de la participation du public. Elle visait à offrir davantage de souplesse et de temps aux personnes souhaitant contribuer à l'enquête. Il peut être relevé qu'à la date de la permanence publique, la participation était restée très limitée, une seule personne s'étant présentée en mairie. Dans ce contexte, la prolongation a principalement eu pour objet de renforcer la possibilité d'expression du public. Concernant l'information relative aux projets photovoltaïques, aux projets d'énergies renouvelables et aux zones d'accélération EnR, le commissaire enquêteur prend acte des remarques de l'association. Ces éléments appellent une analyse différenciée selon les secteurs et les demandes d'aliénation concernées. Une réponse plus précise sera donc apportée dans les développements relatifs à chaque projet, notamment lorsque les chemins concernés sont susceptibles d'être situés dans le périmètre d'un projet photovoltaïque ou dans une zone identifiée pour le développement des énergies renouvelables.

Sur le volet financier, le commissaire enquêteur relève que l'observation formulée par Saint-Junien Environnement sur le prix de cession mérite d'être examinée avec attention. L'association distingue notamment le cas général des chemins situés en zone agricole et le cas particulier des chemins pouvant être intégrés à des projets photovoltaïques ou à des zones d'accélération EnR. Cette analyse apparaît pertinente à étudier au cas par cas. Le prix de cession ne saurait donc être apprécié de manière uniforme sans tenir compte de la situation concrète de chaque chemin, de son usage, de sa localisation, de son éventuelle intégration à un projet économique ou énergétique, ainsi que de l'intérêt communal attaché à sa conservation ou à son aliénation.

Enfin, le commissaire enquêteur prend acte de la remarque relative aux frais de l'enquête publique. La question de la prise en charge des frais doit être appréciée au regard des textes applicables et des pratiques communales, en distinguant les frais relevant de la procédure d'enquête publique et ceux directement liés à la régularisation foncière, tels que les frais de géomètre, de bornage ou d'acte notarié.

En conclusion, les observations générales de Saint-Junien Environnement mettent utilement en évidence plusieurs

points de vigilance : lisibilité de l'enquête, information du public, prise en compte des projets photovoltaïques, valeur financière des emprises concernées, maintien de continuités rurales et préservation d'éléments environnementaux. Ces remarques seront intégrées à l'analyse du commissaire enquêteur et appréciées de manière individualisée pour chacune des demandes d'aliénation.

Table de synthèse des avis proposés

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
N°1 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au lieu-dit les Vignes	Avis favorable en l'état.
N°2 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au lieu-dit Bernèze	Avis défavorable en l'état.
N°3 - Projet d'aliénation d'un chemin rural au lieu-dit La Sagne Barrat	Avis favorable avec réserves substantielles.
N°4 - Projet d'aliénation d'un chemin rural au lieu-dit Le Grand Monteil	Avis favorable
N°5 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au Pont Peget	Avis favorable
N°6 - Projet d'aliénation de plusieurs chemins ruraux GFA Penot	Avis défavorable en l'état sur le projet global. Voir précision sur chaque secteur

Cette synthèse ne se substitue pas aux conclusions motivées propres à chaque rapport.

Rapport n°1 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au lieu-dit Les Vignes

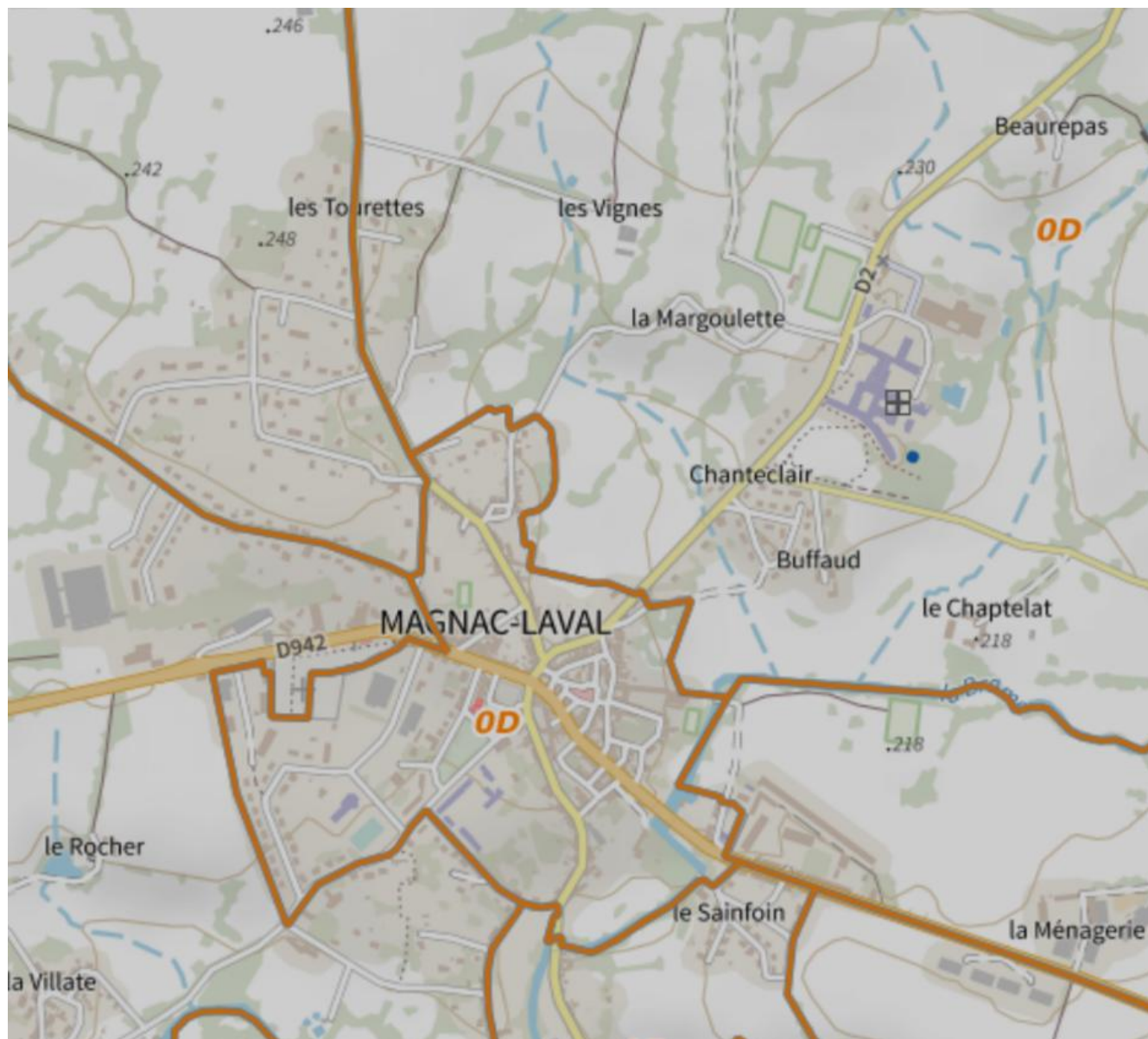


Figure 1 Lieu-dit les Vignes à Magnac Laval

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur l'aliénation de parcelles communales cadastrées D 1956 et D 1962, sollicitées par Mme David et M. Blanchard pour accéder à leur terrain. La demande initiale est datée du 11 juin 2021 et le conseil municipal a donné un accord de principe par délibération n°32/2022 du 6 avril 2022.

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.

- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public et les éléments relatifs aux itinéraires de randonnée et aux projets d'énergies renouvelables disponibles dans les annexes. Le niveau de détail varie fortement selon les sites : certains dossiers disposent d'un plan clair, tandis que d'autres appellent des compléments avant toute décision définitive.

5. Description du site et du projet

Le chemin concerné se situe au lieu-dit Les Vignes. Il est présenté dans le dossier comme n'étant plus utile à la commune. L'accès à l'habitation des demandeurs se fait par la parcelle D 1958 depuis la route D7. La contribution de Saint-Junien Environnement indique que l'accès au terrain des demandeurs pourrait se faire sans passer par les parcelles D 1956 et D 1962 et que l'accès à la parcelle D 1919 appartenant à Mme Desbordes pourrait être affecté par l'aliénation.



Figure 2 Vue cadastre lieu-dit Les vignes

6. Observations recueillies

- Une observation orale/manuscrite reçue lors de la permanence indique que le chemin est jugé agréable à la promenade et exprime la crainte d'une fermeture à la promenade et d'un abattage des arbres. La personne demande une servitude de passage et l'obligation de conserver les haies et arbres présents.
- Une autre observation exprime le souhait que l'accès au bourg par le chemin ne soit pas impacté, et reprend la demande de conservation des haies et des arbres afin de maintenir le charme et la biodiversité de la campagne.
- Saint-Junien Environnement estime que cette aliénation n'est pas souhaitable en l'état, notamment au regard du risque d'enclavement, du prix de cession et de l'intérêt paysager et écologique du site.

7. Analyse du commissaire enquêteur

- La condition première à vérifier est la cessation de l'affectation à l'usage du public. Or les observations recueillies montrent que le chemin n'a pas un usage de promenade et de liaison. L'expression dans le registre d'enquête laisse apparaître une confusion entre les parcelles 1962 et 1956 d'une part et 1957 d'autre part. La 1957 n'est pas concernée par cette aliénation.
- Le risque d'enclavement de la parcelle D 1919 doit être levé de façon certaine avant toute vente. À défaut, l'aliénation pourrait porter atteinte aux droits d'un tiers.
- Il n'y a ni haies et ni arbres bordant le chemin. Ils apparaissent à la parcelle 1954 et 1953 déjà sur une parcelle privée.
- Une solution alternative moins définitive peut être envisagée : maintien dans le patrimoine communal, servitude publique de passage, ou cession assortie de servitudes réelles.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m².

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	La condition première à vérifier est la cessation de l'affectation à l'usage du public. Les observations montrent que le chemin n'a pas d'usage de promenade ou de liaison.
Droits des tiers et accès	À vérifier avant toute délibération définitive : non-enclavement, accès agricoles, accès riverains et éventuelles servitudes.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	La conservation des haies, arbres et chemins creux doit être explicitement traitée, soit par maintien communal, soit par clauses d'acte, soit par servitude ou obligation réelle environnementale. Cependant cela n'est pas applicable au parcelle 1962 et 1956.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- Le risque d'atteinte à l'accès de la parcelle D 1919 n'est pas levé.
- Le prix de cession doit être réexaminé.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable avec réserve en l'état.

Recommandations ou réserves proposées :

- Faire réaliser un bornage contradictoire et vérifier les accès de toutes les parcelles riveraines, notamment D 1919.
- Subordonner toute évolution à une servitude de passage public si le conseil municipal souhaite poursuivre.
- Réexaminer le prix de cession au regard de la valeur agricole locale et des enjeux fonciers.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur



Rapport n°2 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au lieu-dit Bernèze

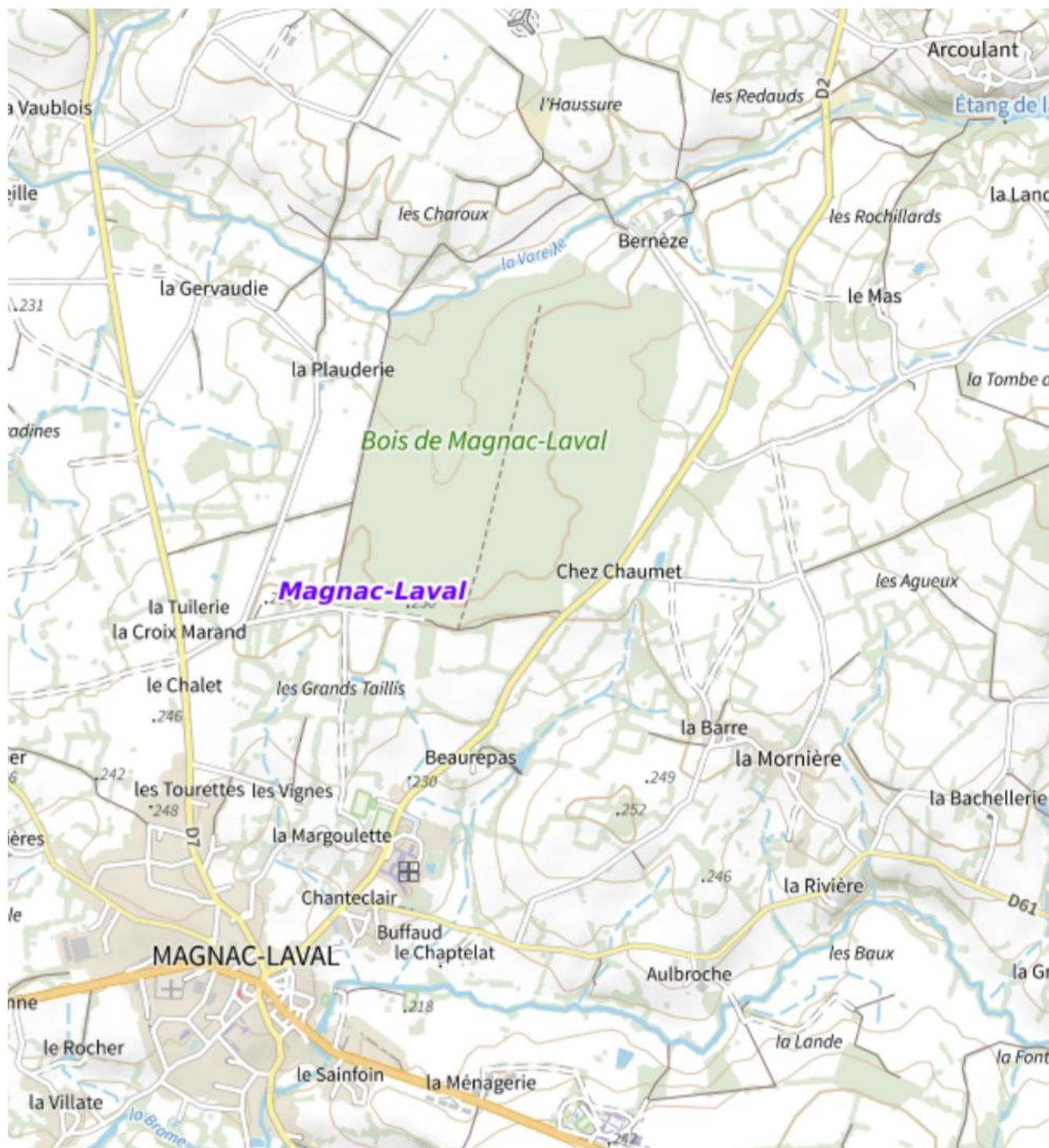


Figure 3 Lieu-dit Bernèze à Magnac Laval

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur l'aliénation d'une portion de chemin rural au lieu-dit Bernèze, sollicitée par M. Nicolas Pioffret-Cluzeau, au droit de parcelles dont il est propriétaire. La délibération n°56/2022 du 16 juin 2022 acte un accord de principe au prix de 0,16 euro/m².

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.
- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public et les éléments relatifs aux itinéraires de randonnée et aux projets d'énergies renouvelables disponibles dans les annexes. Le niveau de détail varie fortement selon les sites : certains dossiers disposent d'un plan clair, tandis que d'autres appellent des compléments avant toute décision définitive.

5. Description du site et du projet

La demande concerne une portion de chemin au droit des parcelles B 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 349, 411, 420, 264 et 1430. La contribution signale la présence d'une barrière amovible susceptible de faire croire au public qu'il entre dans une propriété privée. Elle indique aussi que la parcelle B 341 appartient à Mme Green et que l'aliénation au droit des parcelles B 420 et B 412 pourrait créer un enclavement. Le chemin présente par ailleurs une continuité vers Le Grand Monteil.

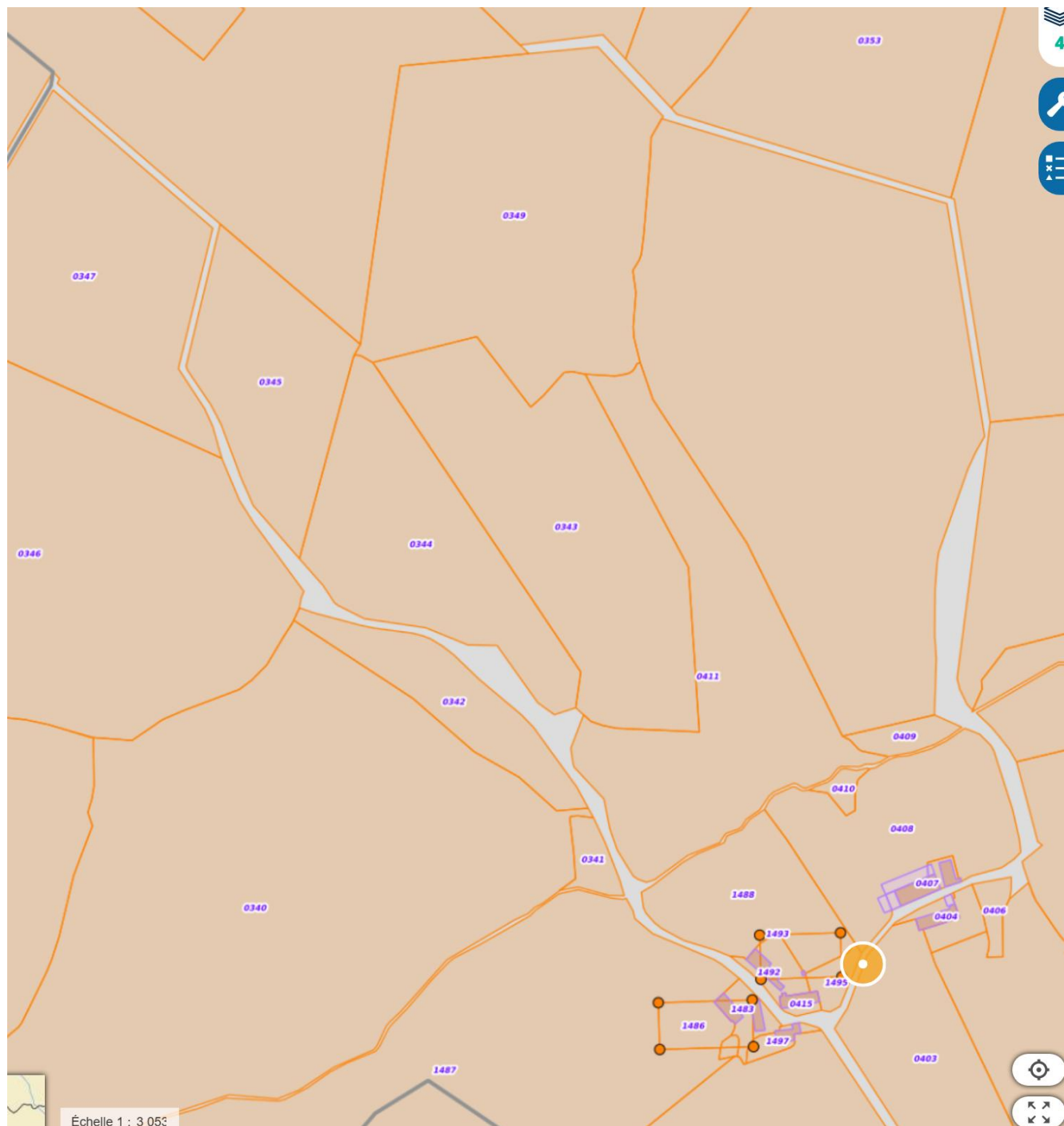


Figure 4 Vue cadastre Bernèze

6. Observations recueillies

- Saint-Junien Environnement relève que l’affichage était présent sur place.
- L’association souligne un risque de confusion lié à une barrière amovible posée sur le chemin.
- Elle estime que l’aliénation supprimerait une continuité du chemin rural vers Le Grand Monteil et transformerait un chemin en impasse.
- Elle demande la protection des haies bordant la portion de chemin en cas de vente.

7. Analyse du commissaire enquêteur

- La présence d'une barrière ne peut pas être assimilée à une preuve de désaffectation ; elle peut au contraire révéler une restriction de fait de l'usage public, qui doit être distinguée d'une désaffectation régulière.
- Le risque d'enclavement de la parcelle d'un tiers doit être écarté par des éléments cadastraux et juridiques précis. A noter que la parcelle B 1430 appartient à MARTIN ESTELLE EMILIE et dispose de deux accès via des chemins communaux.
- La suppression d'une continuité entre Bernèze et Le Grand Monteil est un élément substantiel. Même si le chemin n'est pas inscrit au PDIPR, sa continuité peut présenter un intérêt communal, paysager, d'accès ou de promenade.
- Les haies sont à considérer comme partie possible de l'emprise du chemin en l'absence de bornage contraire ; leur devenir doit être juridiquement sécurisé.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m².

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	La présence d'une barrière ne peut pas être assimilée à une preuve de désaffectation ; elle peut au contraire révéler une restriction de fait de l'usage public, qui doit être distinguée d'une désaffectation régulière.
Droits des tiers et accès	À vérifier avant toute délibération définitive : non-enclavement, accès agricoles, accès riverains et éventuelles servitudes.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	La conservation des haies, arbres et chemins creux doit être explicitement traitée, soit par maintien communal, soit par clauses d'acte, soit par servitude ou obligation réelle environnementale.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- Risque d'enclavement non levé pour la parcelle B 341 ou pour tout autre fonds riverain. Point de vigilance sur la parcelle B 1430.
- Cessation de l'usage public insuffisamment démontrée dès lors que le chemin conserve une continuité.
- Risque de privatisation d'un linéaire bocager et de disparition de haies.
- Prix de cession à réexaminer.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable en l'état.

Recommandations ou réserves proposées :

- Faire lever la barrière pendant la durée d'instruction afin de clarifier l'état réel de l'usage public.

- Produire un plan d'accès de toutes les parcelles riveraines et une analyse de non-enclavement.
- Faire une demande auprès de Mme GREEN et Mme MARTIN concernant respectivement les parcelles B341 et B 1430 pour leur consentement à cette aliénation.
- Étudier le maintien de la continuité vers Le Grand Monteil ou une servitude de passage.
- Protéger les haies par délibération, clause d'acte notarié ou obligation réelle environnementale.
- Si maintien de l'aliénation, la débiter au droit de la parcelle B 340.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PICARD', enclosed within a large, loopy, oval-shaped flourish.

Rapport n°3 - Projet d'aliénation d'un chemin rural au lieu-dit La Sagne-Barrat

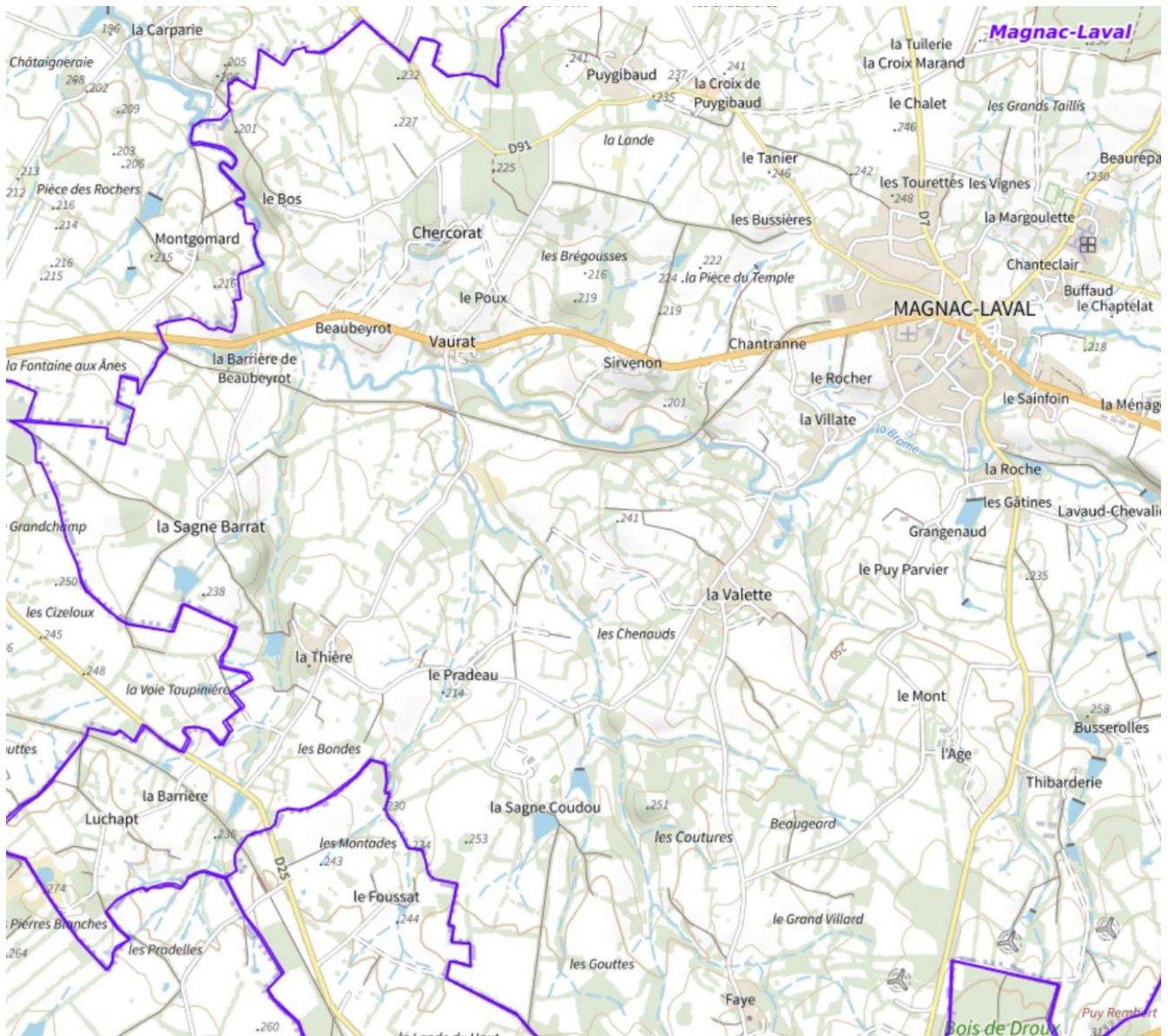


Figure 5 Lieu-dit La Sagne-Barrat

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur l'aliénation d'un chemin rural situé à La Sagne-Barrat, demandé par M. Quentin Meteyer par courrier du 10 novembre 2022, au droit des parcelles H 705, H 707, H 708, H 709 et H 710. Le conseil municipal a donné un accord de principe par délibération n°08/2023 du 21 mars 2023.

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.

- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public et les éléments relatifs aux itinéraires de randonnée et aux projets d'énergies renouvelables disponibles dans les annexes. Le niveau de détail varie fortement selon les sites : certains dossiers disposent d'un plan clair, tandis que d'autres appellent des compléments avant toute décision définitive.

5. Description du site et du projet

Le chemin est présenté comme traversant des parcelles appartenant au demandeur. La contribution de Saint-Junien Environnement indique que le chemin est situé à moins de 200 mètres d'une zone ZNIEFF de type II et d'une zone Natura 2000, et suggère de le valoriser comme support de trame verte s'il ne sert plus comme chemin.

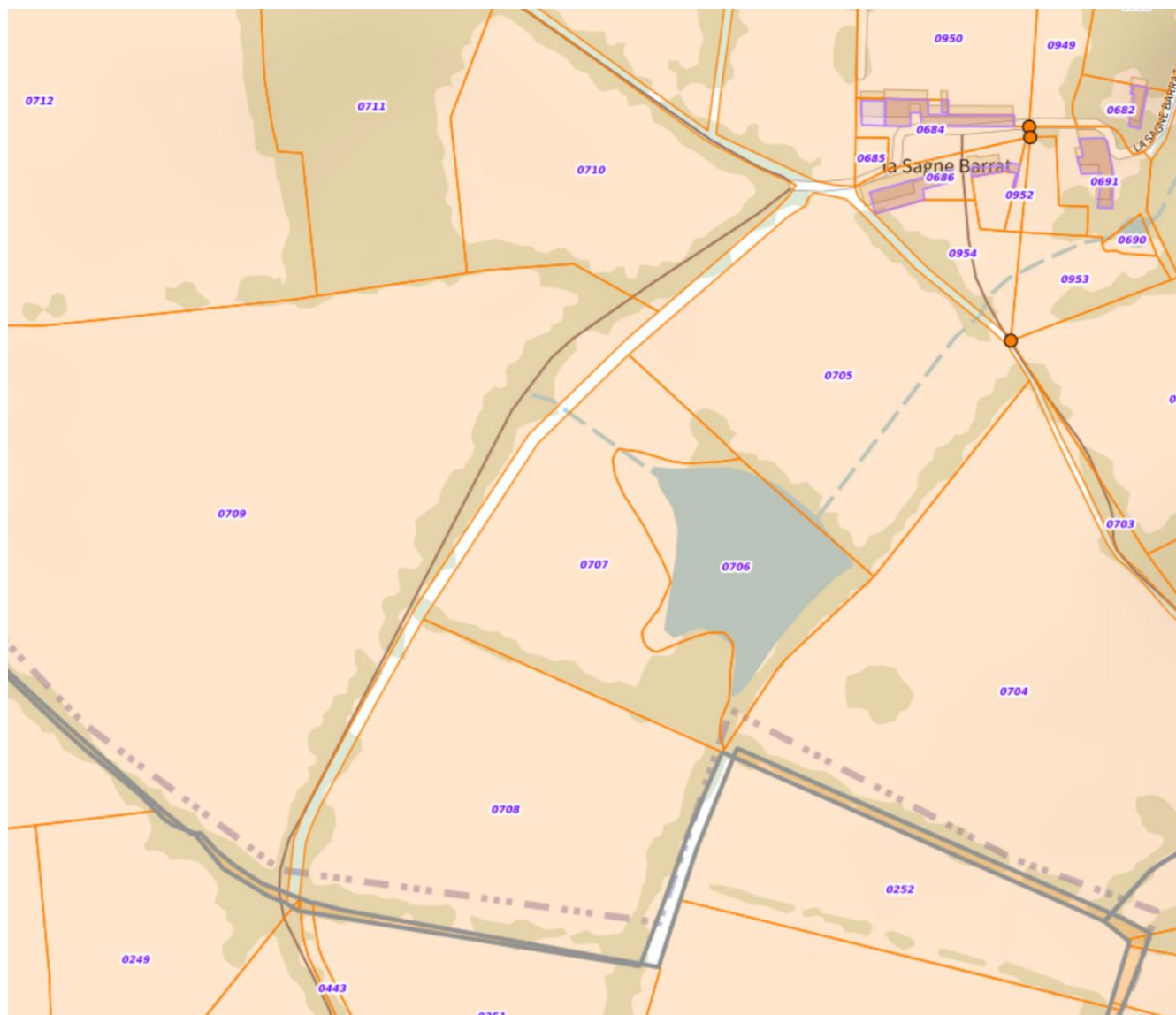


Figure 6 Vue cadastre La Sagne-Barrat

6. Observations recueillies

- La contribution principale ne signale pas d'observation individuelle spécifique sur ce chemin mais attire l'attention sur sa proximité avec des zonages environnementaux.
- L'association conteste le prix de 0,16 euro/m² et demande de vérifier si la portion est incluse dans une zone d'accélération des énergies renouvelables.
- Elle propose une alternative de valorisation écologique, par maintien ou arborisation de l'emprise.

7. Analyse du commissaire enquêteur

- La desserte exclusive de parcelles appartenant au demandeur peut justifier une aliénation si l'absence d'usage public est clairement établie.
- La proximité d'une ZNIEFF et d'un site Natura 2000 ne rend pas automatiquement l'aliénation impossible, mais elle impose une attention particulière aux continuités écologiques, aux haies, aux zones humides et aux accès naturels.
- La transformation d'un chemin rural en haie ou en bande de trame verte peut constituer une alternative d'intérêt communal si l'usage de circulation a disparu.

- La fixation du prix à 0,16 euro/m² doit être motivée ou réévaluée.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m².

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	La desserte exclusive de parcelles appartenant au demandeur peut justifier une aliénation si l'absence d'usage public est clairement établie.
Droits des tiers et accès	À vérifier avant toute délibération définitive : non-enclavement, accès agricoles, accès riverains et éventuelles servitudes.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	La conservation des haies, arbres et chemins creux doit être explicitement traitée, soit par maintien communal, soit par clauses d'acte, soit par servitude ou obligation réelle environnementale.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- La demande paraît relever d'une régularisation de desserte interne si toutes les parcelles riveraines appartiennent bien au demandeur et si aucun usage public n'est constaté.
- Les enjeux environnementaux de proximité imposent de conditionner la cession. En effet, l'aliénation peut occasionner un agrandissement des parcelles en effaçant les haies et arbres.
- La commune doit se prémunir contre toute sous-évaluation du bien.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable avec réserves substantielles.

Recommandations ou réserves proposées :

- Vérifier l'absence d'inscription au PDIPR et l'absence d'usage public effectif.
- Prévoir le maintien ou la création d'une continuité écologique : haie, bande arborée, absence de clôture imperméable à la petite faune.
- Protéger les haies par délibération, clause d'acte notarié ou obligation réelle environnementale.
- Vérifier la non-inclusion dans une ZAE nR ou un projet énergétique ; à défaut, réévaluer le prix.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur



Rapport n°4 - Projet d'aliénation d'un chemin rural au lieu-dit Le Grand Monteil

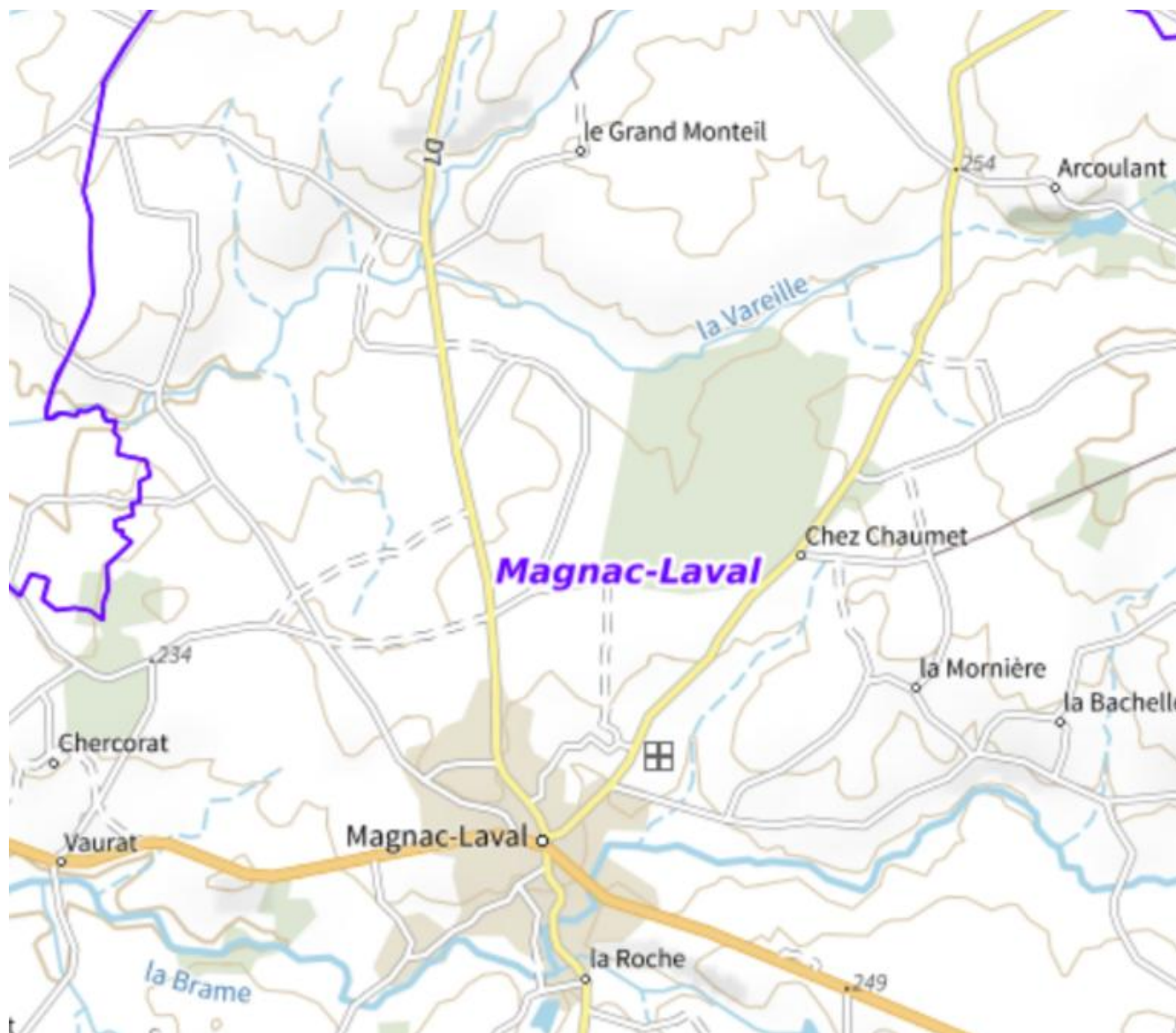


Figure 7 Lieu-dit Le Grand Monteil

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur l'aliénation d'un chemin rural au Grand Monteil, au droit des parcelles B 290, B 291 et B 293. La délibération n°59/2025 du 24 septembre 2025 acte un accord de principe au bénéfice de Mme Estelle Martin, au prix de 0,16 euro/m².

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.

- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public et les éléments relatifs aux itinéraires de randonnée et aux projets d'énergies renouvelables disponibles dans les annexes. Le niveau de détail varie fortement selon les sites : certains dossiers disposent d'un plan clair, tandis que d'autres appellent des compléments avant toute décision définitive.

5. Description du site et du projet

Le chemin est présenté comme traversant des parcelles appartenant au demandeur. Ce chemin ne présente aucune particularité concernant de l'activité de randonnée ou d'intérêt paysager (absence de haies et d'arbres). Cette aliénation est demandée à titre gracieuse eu égard à la cession à titre gratuit de la parcelle 1422 il y a plusieurs années (date inconnue). L'association Saint-Junien Environnement soulève des points sur la cession à titre gratuit ainsi que la vente à l'euro symbolique.

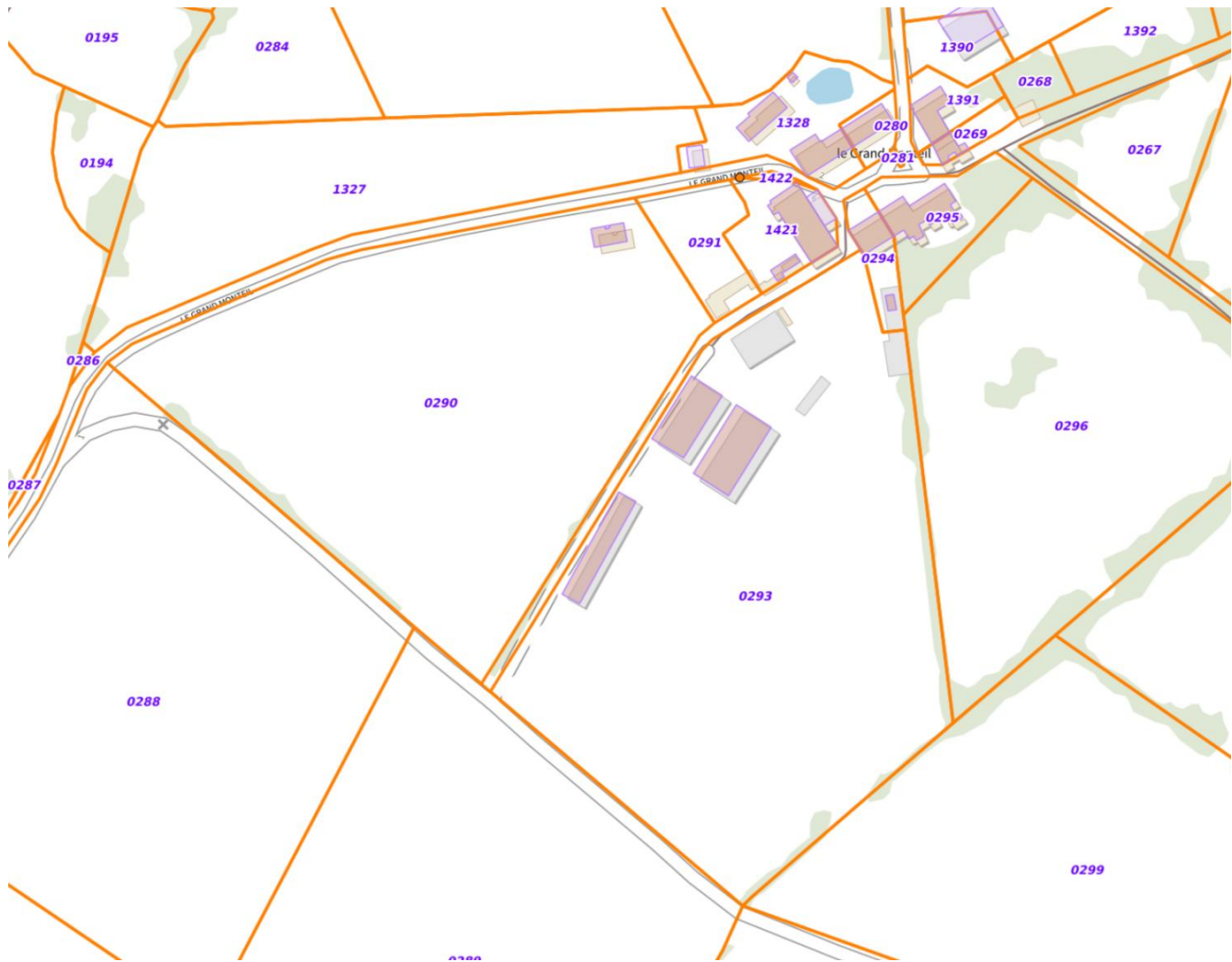


Figure 8 Cadastre lieu-dit Le Grand Monteil

6. Observations recueillies

- L'association questionne l'échange de parcelle et la vente à l'euro symbolique.
- Elle conteste le prix de 0,16 euro/m² et demande de vérifier l'éventuelle inclusion du chemin dans une zone d'accélération des EnR.

7. Analyse du commissaire enquêteur

- Le chemin cesse d'avoir un usage public.
- Il est à préciser les conditions de la cession gracieuse de la parcelle 1422.
- Il n'apparaît pas d'enjeux écologique.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m². Dans le cas présent il est envisagé un échange entre l'aliénation du chemin communal et la parcelle 1422.

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	La desserte exclusive de parcelles appartenant au demandeur peut justifier une aliénation si l'absence d'usage public est clairement établie.
Droits des tiers et accès	Il n'y a aucune servitude ou droit d'accès.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	Le chemin ne dispose pas d'intérêt paysager, bocager ou forestier.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué. Dans le cas présent dans les modalités d'échange.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- Le dossier paraît suffisant pour justifier la cessation de l'usage public.
- Les enjeux de cession sont à réexaminer au regard de la cession à titre gratuit opéré par Mme Martin il y a plusieurs années pour la parcelle 1422.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable

Recommandations proposées :

- Répertoire l'acte de cession à titre gratuit de la parcelle 1422 (année et condition).
- Revoir si besoin les modalités en fixant un prix identique entre la parcelle 1422 et le chemin demandé.
- La vente à l'euro symbolique peut être délicate s'il n'y a pas de motif d'intérêt général.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur



Rapport n°5 - Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural au Pont Peget



Figure 9 Pont Peget à Magnac Laval

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur la cession d'une partie de chemin communal au Pont Peget, sollicitée par Mme Anne Mayeras-Kapp au nom de son frère M. Philippe Mayeras, au droit des parcelles section F n°809, 810, 811, 820, 821, 818 et 819. La délibération n°07/2026 du 3 février 2026 annule une délibération antérieure de mise à disposition et se prononce en faveur d'une cession au prix de 0,16 euro/m².

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.
- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public et les éléments relatifs aux itinéraires de randonnée et aux projets d'énergies renouvelables disponibles dans les annexes. Le niveau de détail varie fortement selon les sites : certains dossiers disposent d'un plan clair, tandis que d'autres appellent des compléments avant toute décision définitive.

5. Description du site et du projet

Le secteur de Pont Peget est mentionné dans la fiche du Circuit des Pouyades, itinéraire de randonnée de 8,7 km. Les données de parcelles disponibles montrent une pluralité de propriétaires autour du secteur, ce qui justifie une attention particulière aux accès et aux droits des riverains.



Figure 10 Cadastre Pont Peget

6. Observations recueillies

- Aucune observation individuelle spécifique au Pont Peget n'a été identifiée dans les pièces disponibles, mais Saint-Junien Environnement demande de vérifier que les aliénations ne portent pas atteinte aux circuits de randonnée existants ou futurs.
- L'association conteste de manière générale le prix de 0,16 euro/m² et demande une vérification des éventuelles zones EnR.
- Le secteur est lié à un circuit de randonnée local, ce qui impose une analyse du maintien des continuités.

7. Analyse du commissaire enquêteur

- Le fait que le secteur de Pont Peget soit associé à un circuit de randonnée ne signifie pas automatiquement que le tronçon cédé est inscrit au PDIPR ou emprunté par l'itinéraire. Le circuit des Pouyades passe sur le chemin plus au sud entre les parcelles 1013 et 813,817,821, 910.
- La pluralité des parcelles et propriétaires riverains appelle une vérification de non-enclavement et de maintien des accès agricoles ou de loisirs. Aucun enclavement n'est présent à date.
- La cession peut être acceptable si le tronçon est réellement sans usage public, sans rôle dans le circuit des Pouyades et sans effet d'enclavement.
- Le chemin communal laisse apparaître des haies et arbres sur l'emprise du chemin communal. Il peut y avoir un intérêt paysager au regard du sentier de randonnée en contre bas.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m².

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	Le fait que le secteur de Pont Peget soit associé à un circuit de randonnée ne signifie pas automatiquement que le tronçon cédé est inscrit au PDIPR. Il n'est d'ailleurs pas emprunté par l'itinéraire.
Droits des tiers et accès	À vérifier avant toute délibération définitive : non-enclavement, accès agricoles, accès riverains et éventuelles servitudes. L'ensemble des conditions sont réunies.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	La conservation des haies, arbres et chemins creux doit être explicitement traitée, soit par maintien communal, soit par clauses d'acte, soit par servitude ou obligation réelle environnementale.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- L'aliénation peut être admise au droit du bâtiment de la parcelle F 810. Elle ne correspond pas à une emprise à usage public et n'est pas dans le circuit de randonnée.
- Le prix de cession doit être réexaminé ou justifié.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis favorable.

Recommandations proposées :

- Vérifier et notifier tous les propriétaires riverains, avec mise en demeure d'acquiescer lorsque l'aliénation est ordonnée.
- Prévoir si nécessaire une servitude de passage.
- Protéger les haies et arbres par délibération, clause d'acte notarié ou obligation réelle environnementale.
- Réexaminer la valeur de cession et préciser que les frais de bornage et d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur



Rapport n°6 - Projet d'aliénation de plusieurs chemins ruraux aux lieux-dits Etruchapt, Boisjeune, La Bachellerie, Aulbroche, Le Trianon, Le Chalet, Les Vignes et La Vareille

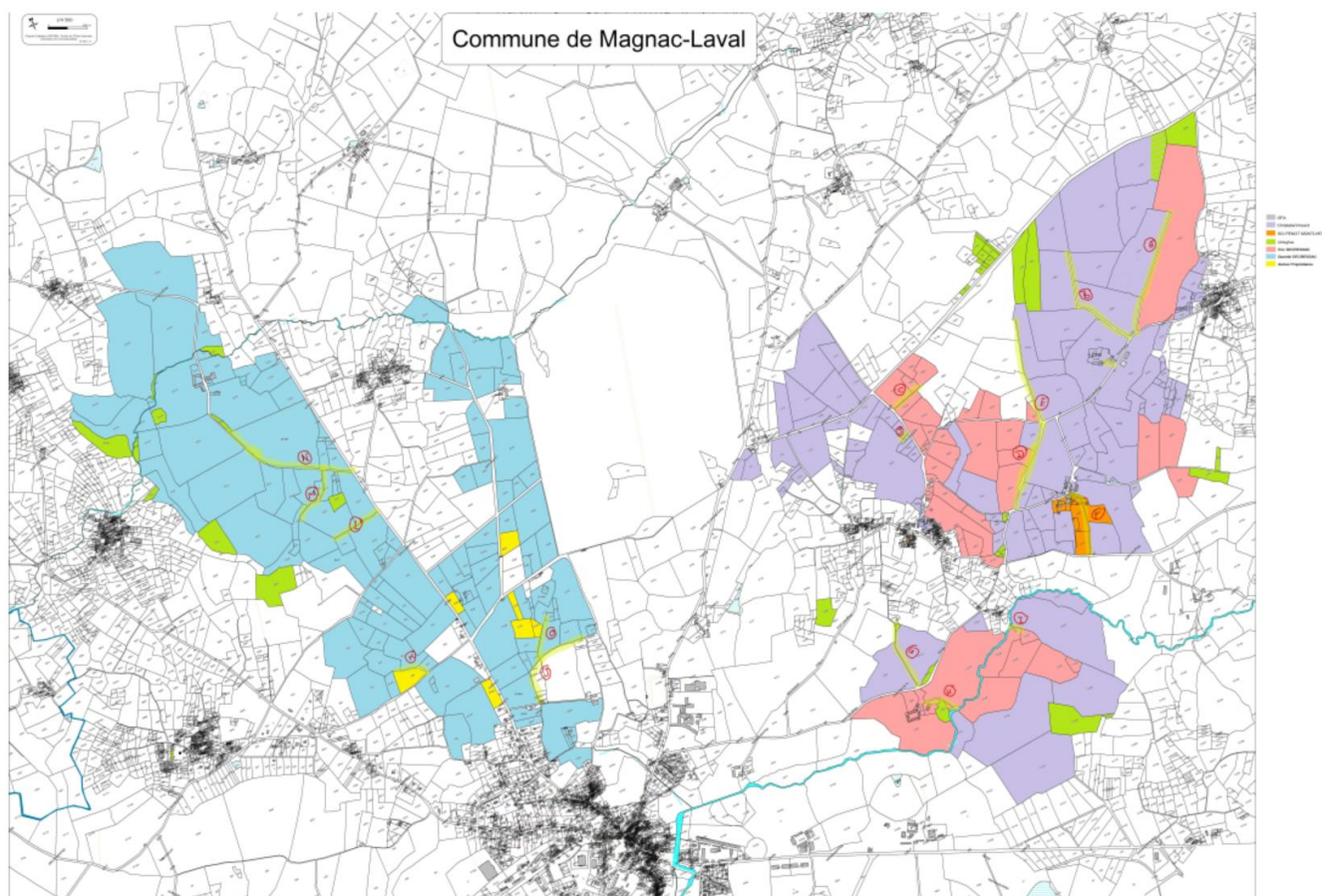


Figure 11 Emplacements des différentes demandes par le GFA Penot sur Magnac Laval

1. Objet de l'enquête

Le projet porte sur l'aliénation de plusieurs chemins ruraux sollicitée principalement par le GFA Penot La Bachellerie, au droit de parcelles situées notamment à Etruchapt, Boisjeune, La Bachellerie, Aulbroche, Le Trianon, Le Chalet, Les Vignes et La Vareille. La délibération n°88/2025 du 3 décembre 2025 acte un accord de principe au bénéfice du GFA Penot La Bachellerie pour un forfait de 2 000 euros, sous réserve que cela couvre les frais d'enquête publique.

2. Cadre juridique applicable

- Code rural et de la pêche maritime : articles L.161-1, L.161-2, L.161-10, L.161-10-1 et R.161-25 à R.161-27.
- Code des relations entre le public et l'administration : dispositions relatives aux enquêtes publiques administratives, notamment l'information du public, la réception des observations et la remise du rapport.
- Code de l'environnement : article L.361-1 pour les chemins ruraux susceptibles d'interrompre un itinéraire inscrit au PDIPR.
- Principe directeur : la vente d'un chemin rural ne peut être décidée que si le chemin a cessé d'être affecté à l'usage du public, après enquête publique, puis après mise en demeure des riverains lorsque l'aliénation est ordonnée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte par l'arrêté municipal n° 01/2026 relatif à l'ouverture conjointe de plusieurs enquêtes d'aliénation de chemins ruraux sur le territoire de Magnac-Laval. Le dossier était consultable en mairie. Le registre a été mis à disposition du public. Une permanence du commissaire enquêteur s'est tenue le 13 avril 2026, ouverte à 9 h et close à 17 h, au cours de laquelle des observations manuscrites ont notamment été formulées au sujet du chemin des Vignes. Une contribution principale de Saint-Junien Environnement, datée du 18 avril 2026, puis une contribution complémentaire datée du 21 avril 2026, ont également été versées au dossier.

La contribution complémentaire relève une difficulté liée à la modification de la date de fin d'enquête sur le site internet de la commune, passée du 20 au 27 avril 2026, sans modification apparente de la durée affichée, sans arrêté de prolongation identifié et sans nouvelle publication dans la presse. Ce point doit être expressément signalé au conseil municipal. Dans la présente analyse, il ne conduit pas mécaniquement à écarter l'ensemble de l'enquête, mais il appelle une vigilance juridique avant toute délibération définitive.

4. Composition et qualité du dossier examiné

Les pièces examinées comprennent les délibérations du conseil municipal, l'arrêté d'ouverture d'enquête, les plans de situation ou extraits cadastraux, les fichiers de parcelles lorsqu'ils existent, les contributions du public. Le niveau de détail est très bon avec la liste des parcelles concernées. Il y a 16 lieux distincts concernant des chemins ruraux pour aliénation.

5. Description du site et du projet

Ce projet regroupe de nombreux tronçons. Certains sont situés dans ou à proximité de périmètres de projets agrivoltaïques, notamment CAS LIM'OVINERGIE/VALECO sur les secteurs Etruchapt, Boisjeune et La Bachellerie. D'autres présentent des continuités rurales, des liens avec le Chemin de Paris, des accès à la Brame ou des enjeux de haies, cours d'eau ou trame verte. Le regroupement de nombreux tronçons rend l'analyse complexe. Il eut été pertinent de scinder la demande car les enjeux ne sont pas les mêmes selon leur emplacement.

6. Observations recueillies

- Saint-Junien Environnement estime que plusieurs tronçons d'Etruchapt et de La Bachellerie sont intégrés dans le zonage d'un parc photovoltaïque et que cette information aurait dû figurer dans le dossier d'enquête.
- Pour certains tronçons, l'association considère que le prix de 0,16 euro/m² ou le forfait de 2 000 euros est insuffisant, notamment en cas de lien avec un projet EnR.
- À Aulbroche, l'association relève qu'un chemin rejoint le village de la Barre ; pour un autre, elle souligne l'accès libre au cours d'eau de la Brame.
- Pour Le Chalet, elle propose une valorisation écologique sous forme de trame verte ou de haie.
- Pour La Vareille, elle n'est pas opposée au tronçon L mais s'oppose au tronçon M qu'elle considère comme cours d'eau, et souligne que le tronçon N possède une continuité vers la route D7.
- Elle rappelle l'existence de trois itinéraires locaux réputés faciles : Chemin de Paris, Chemin de la Margoulette et Circuit des Pouyades.

7. Analyse du commissaire enquêteur

Plusieurs demandes concernent des chemins situés au sein d'ensembles fonciers fortement parcellisés. Le dossier ne permet pas toujours d'identifier clairement les propriétaires riverains, ni leur lien éventuel avec le GFA Penot La Bachellerie ou la SCI Penot Montlhéry. Il serait donc utile que la commune précise, avant toute délibération définitive, la composition du GFA, les associés concernés, les propriétaires riverains de chaque tronçon, ainsi que les accords éventuellement recueillis.

L'aliénation de chemins ruraux peut paraître sans conséquence lorsque les parcelles sont aujourd'hui exploitées comme un ensemble unique. Toutefois, en cas de succession, de revente partielle, de division foncière ou de réorganisation de l'exploitation, la disparition de ces chemins publics peut créer des difficultés d'accès et imposer ensuite la création de servitudes privées. Le maintien dans le domaine communal peut donc conserver une utilité de long terme, même lorsque l'usage public paraît actuellement faible.

Enfin, plusieurs tronçons comportent des haies, arbres, alignements ou talus bocagers. Lorsque l'aliénation est envisageable, elle devrait être assortie de garanties explicites : maintien des haies et arbres existants, absence d'arasement, entretien adapté, clause environnementale dans l'acte ou, lorsque juridiquement possible, obligation réelle environnementale.

- Le regroupement d'un nombre important de tronçons dans une même opération nuit à la lisibilité du dossier et complique l'expression du public. La recommandation de ne pas multiplier les aliénations simultanées trouve ici une application concrète.
- Les tronçons intégrés ou susceptibles d'être intégrés à un projet agrivoltaïque doivent être analysés à part. Dans ces cas, l'intérêt économique de l'acquéreur n'est pas seulement agricole ; il peut être lié à la maîtrise foncière d'un projet industriel ou énergétique. La valeur de cession doit donc être adaptée.
- Les chemins du secteur Etruchapt, Boisjeune et La Bachellerie croisent des enjeux de randonnée, de paysage et de bocage, notamment en lien avec le Chemin de Paris qui traverse les villages d'Etruchapt et de La Bachellerie et valorise le bocage limousin.
- Les chemins donnant accès à un cours d'eau, comme la Brame, présentent un intérêt public particulier. Leur disparition peut restreindre l'accès à la nature.
- Les tronçons susceptibles de correspondre à un cours d'eau, même intermittent, ne peuvent être traités comme de simples chemins sans clarification préalable.
- L'idée de faire supporter les frais d'enquête publique à l'acquéreur doit être corrigée : les frais de bornage et d'acte peuvent être mis à la charge de l'acquéreur, mais les frais obligatoires liés à l'enquête relèvent de la commune.

Le dossier indique un prix de cession de 0,16 euro/m² pour plusieurs chemins. Cette valeur est inférieure au prix moyen statistique des terres et prés libres non bâtis mentionné pour la région agricole de la Marche à Magnac-Laval, soit 3 160 euros/ha, c'est-à-dire environ 0,316 euro/m². Lorsque les emprises sont incluses ou susceptibles d'être incluses dans un périmètre agrivoltaïque ou dans une zone d'accélération des énergies renouvelables, la question de la valeur réelle de cession doit être réexaminée afin d'éviter toute vente à un prix manifestement sous-évalué.

Analyse sur les différents secteurs

N° repère chemin	Lieu-dit	Parcelles concernées
A	Etruchapt	C370 / C371 - C369
B	Etruchapt	C369 - C372 / C368 - C712 - C715
B'	Etruchapt	C715 / C720
C	Boisjeune	C1187 - C1187 - C694

D	La Bachellerie	C828 -C827 - C854 - C855 - C856
E	La Bachellerie	C714 - C711 / C707 - C708 - C706 C709 C710 - C364
F	La Bachellerie	C819 - C820 - C82 -C822 / C1120 -C835 -C834
G	Aulbroche	D360 / C1020
H	Aulbroche	D1065 / D364 - D365 - D366
I	Le Triannon	D1088 / D1083
J	Les Vignes	D1959 -D129 - D130 - D143 -D144 - D145 / D440 - D483 - D484 - D1955 - D1918
K	Le Chalet	E64 / E65 - E66
L	La Vareille	E282 - E280 / E276 - EE275
M		E826 - E825 - E827 / E280 -E285
N	la Vareille	E2140 - E287 - E286 / E819 - E820 - E823 - E824 - E825 - E285 - E284 - E283 - E282
O	Les Vignes	D1352

Le chemin A, situé au droit des parcelles C370, C371 et C369, se trouve dans un secteur agricole déjà fortement regroupé. L'usage public actuel semble limité et l'accès aux parcelles voisines, notamment les parcelles C1303 et C1304, paraît pouvoir être assuré par d'autres voies. Il convient toutefois de vérifier que l'aliénation ne porte pas atteinte aux droits de propriétaires tiers, notamment si certaines parcelles appartiennent ou sont susceptibles d'appartenir à Éric de Cressac ou à d'autres riverains non clairement rattachés au GFA Penot La Bachellerie ou à la SCI Penot Montlhéry.

Le secteur présente des éléments arborés et des haies qui participent au paysage bocager. Ces éléments doivent être préservés en cas d'aliénation, par clause d'acte ou obligation réelle environnementale. Saint-Junien Environnement relève par ailleurs que ce chemin est intégré dans le zonage du parc photovoltaïque CAS LIM'OVINERGIE / VALECO, ce qui impose une attention particulière sur la valeur de cession et sur l'intérêt réel de la demande.

Appréciation proposée : avis réservé, voire défavorable en l'état. La cession ne pourrait être envisagée qu'après vérification des accès des parcelles voisines, clarification des propriétaires riverains, préservation des haies et arbres existants, et réévaluation du prix de cession au regard du contexte agrivoltaïque. À défaut, le maintien communal paraît préférable.

Demande secteur B Etruchapt

Le chemin B, situé au droit des parcelles C369, C372, C368, C712 et C715, s'inscrit dans un ensemble agricole important, au sein d'un secteur identifié comme intégré au projet CAS LIM'OVINERGIE / VALECO. Cette situation modifie l'analyse : il ne s'agit pas seulement d'une demande de régularisation agricole, mais potentiellement d'un élément de maîtrise foncière utile à un projet énergétique.

Le tronçon présente également des haies, arbres et bordures bocagères. Ces éléments participent au paysage et à la continuité écologique locale. Le dossier ne permet pas de clarifier suffisamment les liens entre les propriétaires riverains et le GFA ou la SCI demandeuse. Il conviendrait notamment de préciser la situation des personnes mentionnées dans les éléments cadastraux, comme Christelle/Vincent, Unisilva, Éric Decressac ou Quentin Decressac, afin de vérifier que l'aliénation ne porte pas atteinte aux droits de tiers.

Appréciation proposée : avis défavorable en l'état. L'aliénation ne peut être envisagée sans clarification des propriétaires riverains, vérification des accès, justification du prix au regard du projet agrivoltaïque, et garanties fortes de maintien des haies et arbres existants. La commune doit également éviter que cette cession ne conduise à une simplification parcellaire ou paysagère non encadrée.

Demande secteur B' Etruchapt

Le chemin B', situé au droit des parcelles C715 et C720, correspond à un petit tronçon situé au sein ou à proximité immédiate du village d'Etruchapt. Il ne paraît pas, au vu des éléments disponibles, assurer une continuité publique majeure ni présenter d'enjeu manifeste d'accès à des parcelles isolées.

Saint-Junien Environnement indique ne pas être opposée à cette aliénation, sous réserve de vérifier que le tronçon n'est pas inclus dans le zonage d'accélération des EnR et de réexaminer le prix de cession. Cette position paraît cohérente avec le faible enjeu apparent du tronçon, sous réserve des vérifications habituelles.

Appréciation proposée : cession envisageable sous réserve de vérifier l'absence d'usage public, l'absence d'enclavement, l'accord ou l'absence d'atteinte aux riverains concernés, et le lien éventuel avec un zonage EnR. Si le tronçon est inclus dans un périmètre agrivoltaïque ou ZAEEnR, la valeur de cession devra être réexaminée.

Demande secteur C Boisjeune



Figure 13 Parcelles sur secteur C

Le chemin C, situé au droit des parcelles C1187 et C694, semble aujourd'hui avoir perdu sa fonction matérielle de chemin. Il paraît avoir été intégré à l'usage agricole des parcelles voisines, notamment les parcelles C1186, C694 et C696. Il est probable que son usage public ait cessé de fait par incorporation progressive dans l'exploitation agricole.

Les parcelles issues de l'ancienne parcelle C697, notamment C1281 et C1282, ainsi que la parcelle C1280, semblent pouvoir disposer d'autres accès. Il convient toutefois de vérifier que l'aliénation n'entraînera pas de difficulté d'accès actuelle ou future, notamment en cas de division foncière, de succession ou de revente partielle.

Saint-Junien Environnement relève que ce chemin est intégré au zonage du parc photovoltaïque CAS LIM'OVINERGIE / VALECO et considère que les conditions financières de cession ne sont pas adaptées. Cet élément doit être pris en compte, même si le chemin n'est plus clairement matérialisé sur le terrain.

Appréciation proposée : avis réservé. La cession peut être envisagée si l'absence d'usage public est confirmée, si les accès aux parcelles C1280, C1281 et C1282 sont garantis, et si aucune situation d'enclavement future n'est créée. En revanche, la valeur de cession doit être réévaluée au regard de l'intégration du secteur dans le périmètre agrivoltaïque. À défaut de clarification sur ces points, avis défavorable en l'état.

Demande secteur D La Bachellerie

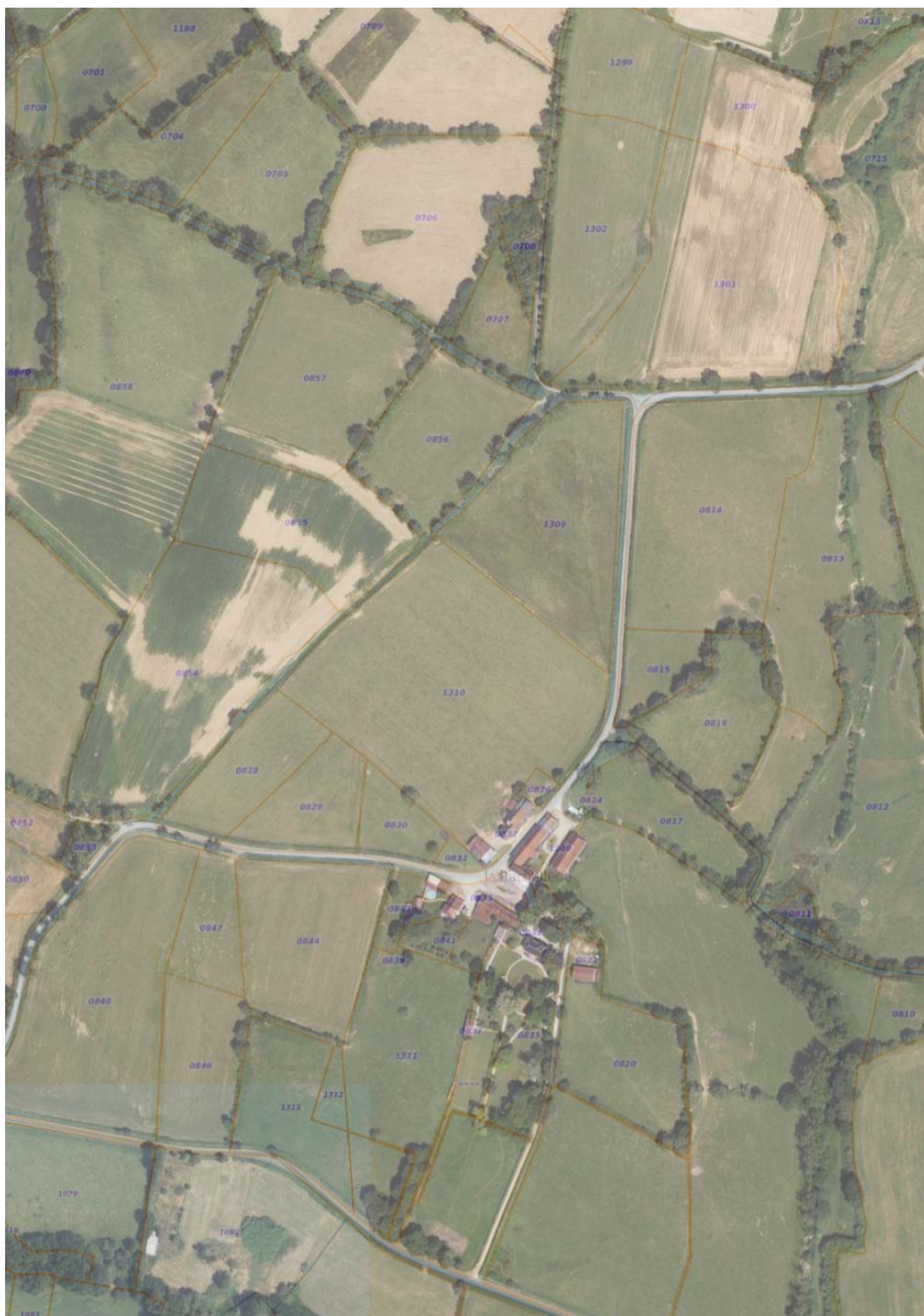


Figure 14 Parcelles concernant les secteurs D, E et F

Le chemin D, situé au droit des parcelles C828, C827, C854, C855 et C856, semble aujourd'hui avoir perdu une partie de sa matérialité comme chemin praticable. Il n'en demeure pas moins qu'il correspond à une emprise reliant deux chemins ou voies publiques existantes. Son aliénation pourrait donc supprimer une continuité rurale entre deux accès communaux.

Le secteur présente également des haies et éléments arborés présentant un intérêt paysager et bocager. L'aliénation pourrait conduire à un agrandissement des parcelles riveraines et, à terme, à l'effacement de ces haies si aucune garantie n'est prévue. Le secteur est par ailleurs concerné par les enjeux liés au projet agrivoltaïque et à la maîtrise foncière associée.

Appréciation proposée : avis favorable avec réserve en l'état. Une cession ne pourrait être envisagée qu'après démonstration de l'absence d'usage ou d'intérêt de continuité publique, vérification de l'absence d'atteinte aux droits des riverains, réexamen de la valeur de cession au regard du contexte EnR et mise en place de garanties fortes de préservation des haies et arbres existants (ORE).

Demande secteur E La Bachelierie

Le chemin E, situé au droit des parcelles C714, C711, C707, C708, C706, C709, C710 et C364, appelle une vigilance particulière. Les parcelles C709, C710, ainsi que possiblement C708, pourraient se retrouver isolées ou enclavées en cas d'aliénation du chemin, sauf à démontrer l'existence d'autres accès juridiquement certains.

Le fait que le chemin soit peu utilisé ou en mauvais état ne suffit pas à justifier son aliénation si celle-ci a pour conséquence de priver certaines parcelles d'un accès. Le secteur est également situé dans un périmètre sensible au regard du projet agrivoltaïque ou des zones d'accélération des énergies renouvelables.

Appréciation proposée : avis défavorable en l'état. L'aliénation ne paraît pas possible tant que le risque d'enclavement des parcelles C708, C709 et C710 n'est pas levé de manière certaine. À défaut de maintien communal, il faudrait prévoir des servitudes d'accès opposables et pérennes, ainsi que des garanties environnementales sur les haies existantes.

Demande secteur F La Bachelierie

Le demandeur indique que le chemin F serait un chemin privé non cadastré. Toutefois, en l'état du dossier, cette affirmation n'est pas suffisamment étayée. Le tronçon apparaît comme un chemin public ou communal au droit des parcelles C1120, C819, C820, C821, C822, C834 et C835. Il convient donc de clarifier préalablement son statut juridique.

Sur le fond, le chemin ne semble pas présenter d'enjeu majeur de continuité publique, d'accès à un cours d'eau ou de randonnée. Il ne paraît pas non plus créer de risque manifeste d'enclavement, sous réserve de vérification des propriétaires riverains et des accès existants.

Appréciation proposée : cession envisageable sous réserve de confirmation préalable du statut communal du chemin, de vérification de l'absence d'enclavement, de clarification des propriétaires riverains et de réexamen du prix si le tronçon est inclus dans un périmètre EnR. Si le caractère privé du chemin était démontré, il conviendrait de retirer ce tronçon de la procédure d'aliénation de chemin rural.

Demande secteur G Aulbroche



Figure 15 Parcelles concernant les secteurs G et H

Le chemin G, situé au droit des parcelles D360, C1020, D358 et C1019, semble aujourd'hui peu ou pas matérialisé comme chemin praticable. Il présente toutefois un intérêt paysager et bocager en raison de la présence de haies et d'arbres, manifestement entretenus.

Une difficulté particulière concerne la parcelle D358, qui ne semble pas appartenir au GFA. Son accès pourrait dépendre de la parcelle D359, dont la propriété doit être vérifiée, ou d'un autre accès par la parcelle D1824. La

commune doit donc s'assurer que l'aliénation ne crée pas une situation d'enclavement ou de dépendance excessive à l'égard d'un accès privé.

Appréciation proposée : avis réservé. L'aliénation pourrait être envisagée si l'absence d'enclavement est démontrée, notamment pour la parcelle D358, et si les haies et arbres existants sont protégés par clause d'acte, servitude environnementale ou ORE. À défaut de garanties suffisantes sur les accès et sur la préservation bocagère, le maintien communal paraît préférable.

Demande secteur H Aulbroche

Le secteur H correspond à un chemin rural aujourd'hui enclavé dans des parcelles privées ou, à tout le moins, fortement déconnecté d'un usage public continu. Cette situation semble résulter d'évolutions foncières ou d'usages anciens. La question principale est donc celle de son éventuel intérêt public résiduel, notamment au regard de l'accès à la Brame ou de l'entretien des milieux proches du cours d'eau.

Si la commune considère qu'il n'existe pas, à cet endroit, d'enjeu d'accès public à la Brame, d'entretien hydraulique ou de continuité écologique nécessitant un maintien communal, l'aliénation peut être envisagée. Elle devra toutefois être précédée d'une vérification des accès et des droits des riverains.

Appréciation proposée : cession envisageable sous réserve de confirmer l'absence d'enjeu communal d'accès à la Brame, l'absence d'utilité pour l'entretien du cours d'eau ou de ses abords, et l'absence d'enclavement. Si un intérêt public d'accès à l'eau ou de gestion écologique est identifié, le maintien communal ou une servitude devrait être privilégié.

Demande secteur I Le Triannon



Figure 16 Parcelles sur le secteur I

Le secteur I présente une configuration proche du secteur H, avec un chemin communal qui paraît enclavé ou résiduel. Toutefois, la configuration du site laisse aussi ouverte l’hypothèse d’un ancien tracé lié à une zone humide, un fossé ou un cours d’eau temporaire.

Compte tenu de cette incertitude, il serait prématuré de traiter ce tronçon comme un simple délaissé foncier. Si l’emprise correspond à un écoulement temporaire, une zone humide ou un élément participant au fonctionnement écologique du milieu, son aliénation pourrait être inappropriée. Une consultation du syndicat de rivière ou des services compétents en matière d’eau permettrait de lever le doute.

Appréciation proposée : avis défavorable en l’état. L’aliénation ne devrait pas intervenir avant clarification de la nature exacte du tronçon : chemin résiduel, fossé, zone humide ou cours d’eau temporaire. En cas d’intérêt hydraulique ou écologique avéré, le maintien communal est à privilégier.

Demande secteur J Les Vignes



Figure 17 Parcelles sur secteur J et O

Le secteur J doit être analysé avec prudence, notamment pour éviter toute confusion avec la demande distincte formulée par Mme David et M. Blanchard sur le secteur des Vignes. Le chemin concerné semble correspondre à un ancien chemin à bœufs, potentiellement humide ou en eau une partie de l'année, avec un tracé creusé par endroits.

Il présente un intérêt paysager et écologique important : haies, vieux arbres, continuité bocagère, et possible lien avec un écoulement ou ruisseau temporaire, notamment entre les parcelles D143 et D483. Son aliénation pourrait conduire à un agrandissement parcellaire et à la disparition progressive de ces éléments si aucune protection n'est prévue.

La question des accès n'est pas entièrement clarifiée, notamment pour les parcelles D440 ou D441. Le chemin D1955 semble privé, et les accès par le sud ne paraissent pas suffisamment garantis. L'intérêt public du maintien communal apparaît donc réel, au moins au titre de la préservation environnementale et de la clarification des accès.

Appréciation proposée : avis défavorable en l'état. Le chemin devrait être maintenu dans le domaine communal tant que les accès aux parcelles riveraines, le statut des voies voisines et les enjeux hydrauliques ou écologiques ne sont pas clarifiés. Si une cession devait être envisagée, elle devrait être assortie d'une protection stricte des haies, arbres et écoulements, par clause environnementale ou ORE.

Demande secteur K Le Chalet



Figure 18 Parcelles sur le secteur K

Le secteur K ne soulève pas, à ce stade, d'enjeu majeur de continuité publique ou d'accès. Il présente toutefois des haies et arbres qui participent au maillage bocager local et qui doivent être préservés.

L'aliénation ne doit pas conduire à l'effacement de l'emprise du chemin par agrandissement des parcelles E64, E65 et E66. Une cession sans garantie environnementale pourrait entraîner la disparition progressive d'éléments paysagers et écologiques utiles.

Appréciation proposée : cession envisageable sous réserve de préserver les arbres et haies existants. Cette préservation devrait être formalisée dans l'acte, par clause de maintien, servitude ou ORE, afin d'éviter l'arasement ou la simplification du paysage bocager.

Figure 19 Parcelles sur secteur L, M et N

Le secteur L, situé entre les parcelles E282, E280, E276 et E275, jusqu'à proximité de la parcelle E279, ne semble pas présenter d'enjeu majeur de continuité publique ou d'enclavement, sous réserve que les propriétaires concernés soient bien identifiés et que l'ensemble relève effectivement du même propriétaire ou du même ensemble foncier.

Le tronçon comporte néanmoins quelques arbres et haies qu'il convient de préserver. La clarification de la qualité exacte des propriétaires riverains et de leur lien avec le GFA reste nécessaire.

Appréciation proposée : cession envisageable sous réserve de confirmation des propriétaires riverains, d'absence d'enclavement, et de préservation des haies et arbres existants par clause d'acte ou ORE.

Demande secteur M La Vareille

Le secteur M concerne un chemin bien matérialisé, desservant plusieurs parcelles. Il comporte de nombreuses haies et arbres, avec un intérêt paysager et écologique réel. Même si l'usage public actuel paraît limité, le chemin conserve une fonction de desserte parcellaire potentiellement utile à long terme.

L'aliénation pourrait être envisageable si elle ne crée pas d'enclavement et si elle ne compromet pas les accès futurs en cas de revente, succession ou division foncière. Il convient également d'éviter que la cession ne conduise à l'effacement des haies par agrandissement parcellaire.

Appréciation proposée : avis réservé. Cession envisageable uniquement sous réserve de garantir durablement les accès aux parcelles desservies, de préserver les haies et arbres existants, et de vérifier l'opportunité d'un itinéraire ou accès de substitution, notamment au regard de la proposition portant sur le chemin E241.

Demande secteur N La Vareille

Le secteur N présente des enjeux proches du secteur M. Le chemin est relativement bien matérialisé et dessert de nombreuses parcelles. Sa disparition pourrait réduire la souplesse de desserte du secteur, notamment en cas d'évolution foncière future.

Le maintien de ce type de chemin peut éviter la création ultérieure de servitudes privées complexes. Si la commune envisage néanmoins l'aliénation, elle devrait s'assurer que les accès actuels et futurs restent garantis, en particulier si le chemin E241 peut constituer une solution alternative de desserte.

Appréciation proposée : avis réservé. L'aliénation ne devrait être envisagée qu'après analyse précise des accès, des effets d'une future division foncière, et des possibilités de substitution par le chemin E241 ou par servitudes. La préservation des haies et arbres doit être rendue obligatoire par clause ou ORE.

Demande secteur O Les Vignes

Le secteur O comporte des haies et arbres présentant un intérêt écologique certain, en continuité avec le secteur des Vignes et les enjeux identifiés sur le secteur J. Ces éléments participent à une trame bocagère locale et doivent être préservés.

L'aliénation pourrait être envisageable si elle ne crée aucun enclavement, notamment pour les parcelles riveraines, et si elle ne conduit pas à l'effacement des haies par agrandissement parcellaire. La contribution de Saint-Junien Environnement signale un risque d'enclavement pour la parcelle D1352 ; ce point doit être expressément vérifié avant toute décision.

Appréciation proposée : cession envisageable uniquement sous réserve de lever tout risque d'enclavement, notamment pour la parcelle D1352, et de mettre en place une protection forte des haies et arbres existants. Une ORE ou une clause environnementale opposable aux futurs propriétaires apparaît nécessaire.

8. Synthèse des points déterminants

Point examiné	Éléments retenus pour l'analyse
Usage public et continuité	Le regroupement d'un nombre important de tronçons dans une même opération nuit à la lisibilité du dossier et complique l'expression du public. La recommandation de ne pas multiplier les aliénations simultanées trouve ici une application concrète. Travailler par secteur semble préférable.
Droits des tiers et accès	À vérifier avant toute délibération définitive : non-enclavement, accès agricoles, accès riverains et éventuelles servitudes.
Haies, arbres, paysage et biodiversité	La conservation des haies, arbres et chemins creux doit être explicitement traitée, soit par maintien communal, soit par clauses d'acte, soit par servitude ou obligation réelle environnementale.
Prix et conditions de cession	Le prix de 0,16 euro/m ² ou tout forfait global doit être justifié et, le cas échéant, réévalué.

9. Conclusions motivées

Au vu du dossier, des observations recueillies, des éléments environnementaux, fonciers et d'usage public examinés, il ressort les points suivants :

- Le dossier regroupe trop de tronçons hétérogènes et ne permet pas une appréciation suffisamment claire de chacun.
- Plusieurs tronçons semblent présenter des continuités publiques, paysagères, écologiques ou de randonnée.
- Certains tronçons paraissent liés à des projets agrivoltaïques, ce qui impose une analyse foncière et financière spécifique.
- La valeur de cession forfaitaire ou à 0,16 euro/m² n'est pas suffisamment justifiée au regard des enjeux.
- Certains tronçons nécessitent des vérifications préalables : cours d'eau, accès à la Brame, PDIPR, chemins de randonnée, non-enclavement, haies et arbres.

10. Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable en l'état sur le projet global.

Recommandations ou réserves proposées :

- Donner de manière explicite les propriétaires du GFA Penot la Bachellerie et de la SCI Penot Monlhéry. Préciser les relations avec Chriselle/Vincent, Unisylva, Eric Decressac et Quentin Decressac. Dissocier les tronçons en sous-dossiers autonomes, avec notice, plan, photos, état d'usage, riverains, continuités et enjeux environnementaux.
- Écarter de la vente les tronçons assurant une continuité, un accès à un cours d'eau ou un rôle de randonnée, sauf itinéraire de substitution ou servitude publique.
- Réexaminer les tronçons liés aux projets EnR avec une estimation foncière spécifique.
- Préserver les haies, arbres et chemins creux par clauses d'acte ou obligations environnementales.
- Reprendre la délibération pour supprimer toute référence à une prise en charge des frais d'enquête publique par l'acquéreur.

Fait à Magnac-Laval, le 25 juin 2026

Nicolas PICARD, commissaire enquêteur

