

MEMOIRE EN CONTESTATION DU PLUI

Dans le cadre de la concertation publique au titre de la révision générale du PLUI -

Communauté de communes du Val d Ille d 'Aubigné

Objet : Opposition stricte et définitive au maintien de l emplacement réservé (hachuré rouge) d chemin de piétiement grevant la parcelle Section A n°2163 (Mouazé)

Auteur : Monsieur Roland Gruel, propriétaire demeurant au 15, le bas bourg à Mouazé sur la parcelle n °2163 en section A .

A l' attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

(Copie aux membres du conseil communautaires)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je formalise mon opposition absolue au maintien, dans le futur Plan Local d Urbanisme Intercommunal (PLUI) , du tracé actuel de l'emplacement réservé (hachuré rouge), matérialisant l emplacement d'un cheminement piétonnier le long et sur ma propriété.

Si cet emplacement réservé préexistait aux récents bouleversements du secteur, la modification radicale de la configuration des lieux, ainsi que de graves vices de droit, rendent son tracé actuel totalement obsolète , préjudiciables et inapplicable. Les arguments suivants justifient la nécessité impérative de modifier le tracé.

1- Détournement d une servitude privée et atteinte au droit de passage (1994)

L argument le plus grave en droit réside dans le débouché de ce projet de cheminement public. Le tracé prévoit de faire déboucher un flux public de piétons directement sur un chemin d accès privé, sur lequel je bénéficie d un droit de passage exclusif et contractuel pour accéder a ma propriété, négocié et inscrit dans mes actes d achat de 1994. L administration ne peut pas utiliser une procédure d urbanisme pour transformer de fait une servitude de passage strictement privée en une voie publique. Cela constitue une aggravation illégale de servitude et une spoliation de mes droits d accès.

11- Sécurité des flux , De plus , ce chemin ayant notamment vocation à servir de liaison douce , le faire déboucher sur mon accès privé ou circulent des véhicules pour accéder a ma propriété , crée un risque majeur d 'accident et de sécurité publique .

2- Obsolescence du tracé liée au déplacement de l Illet et morcellement foncier

Le tracé actuel de cette emprise de chemin de piétiement est fondé sur une configuration géographique qui n existe plus. Les travaux de l EPTB ont déplacé le lit de la rivière l'Illet d environ 25 a 30

mètres vers l'EST, sur le terrain communal. Or par mail du 26 novembre 2025 la DDTM a formellement reconnu mon droit de propriété initial jusqu'au milieu du lit de la rivière S agissant d'un déplacement artificiel par la main de l'homme (et non d'un phénomène naturel), les règles de l'alluvion naturelle ne s'appliquent pas : je reste le propriétaire exclusif de l'intégralité de mon assiette foncière historique (ancien lit aujourd'hui remblayé). En maintenant l'emplacement réservé sur ce tracé obsolète, le PLUI commet une erreur manifeste d'appréciation/ Il viendrait me couper et isoler une bande de terrain m'appartenant (l'ancien lit, d'environ 6 mètres de large sur 30 mètres de long) du reste de ma propriété, créant une enclave aberrante et un morcellement foncier totalement injustifié au profit d'un projet public.

3- Existence d'une alternative viable et de moindre coût sur le domaine communal

Le déplacement vers l'Est de la rivière sur le domaine communal a de ce fait libéré un espace foncier majeur. Il existe aujourd'hui une alternative technique évidente que j'ai déjà proposée à Monsieur le Maire de Mouazé (pièce n°4 alternative au tracé de chemin de piétinement). En effet, cette alternative passe en grande partie sur le domaine appartenant déjà à la collectivité. Cette solution évite les expropriations, respecte la propriété privée en passant loin des habitations et s'avère économiquement bien plus rationnelles pour les finances publiques.

4- Rupture de la proportionnalité et atteinte disproportionnée au droit de propriété

Vouloir longer ma propriété sur près de 100 mètres de longueur, alors que mon terrain ne fait que 30 mètres de large, constitue une atteinte d'une gravité exceptionnelle au droit de propriété (protégée par la convention des droits de l'homme et du citoyen). Le préjudice subi (perte totale d'intimité, dépréciation foncière majeure, nuisances directes) est totalement disproportionnée.

De surcroît, si la municipalité persistait dans ce tracé et tentait d'exproprier ou d'acquérir de force le chemin d'accès privé ou j'ai mon droit de passage pour faire aboutir ce projet, cela aboutirait à une situation très préjudiciable : ma propriété privée se retrouverait alors encerclée et prise en étau par des voies publiques sur trois de ses côtés.

Une telle configuration briserait définitivement mon droit à la tranquillité, à la sécurité et à l'intimité. Le préjudice subi serait d'une disproportion totale par rapport au but recherché, d'autant plus qu'une expropriation sur un axe d'accès stratégique générerait un coût financier lourd et injustifiable pour les deniers publics alors qu'une alternative existe très peu onéreuse et totalement réalisable.

5- Risque de destruction et de déstabilisation du patrimoine bâti régional

Au sud, le tracé du chemin de piétinement est prévu pour passer à moins de deux mètres de ma remise/ Ce bâtiment traditionnel en terre sur soubassement pierre est réalisé sans fondations. Il fait partie intégrante du patrimoine architectural de notre région. Construit sans fondations, cet édifice est par nature fragile : il présente des fissures anciennes et a nécessité des renforts en béton il y a près de 20 ans.

L'ouverture d'un passage public intensif à moins de deux mètres (piétinement, vibrations, modifications de l'infiltration des eaux de surface ...) fait peser un risque immédiat et irréversible d'effondrement ou de déstabilisation de ce bâtiment.

6- Existence d'un litige de fond sérieux en cours

Il est porté à connaissance du Commissaire enquêteur qu'un contentieux de fond sérieux est actuellement pendu devant le tribunal administratif de Rennes concernant l'illégalité des travaux des conditions d'exécution des travaux et l'emprise irrégulière commise par l'EPTB sur ma propriété. Le PLUI ne peut pas figer ou valider une situation d'urbanisme qui fait l'objet d'une contestation judiciaire majeure quant à la délimitation exacte des propriétés et des responsabilités de l'établissement public.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, je demande formellement :

1- La suppression ou la modification du tracé de cet emplacement réservé (hachuré rouge) afin qu'il ne borde plus ma propriété foncière.

2- Le report de ce projet de chemin de piétonnement sur le terrain communal et comme le montre l'alternative

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire enquêteur, de porter une attention particulière à la présente contribution afin de sauvegarder mes droits et de garantir la cohérence du futur PLUI.

Fait à Mouazé le 8 juillet 2026

Roland Gruel



Pièces jointes :

Pièce n 1 : PLUI - plan cadastral et graphique du PLUI (mise en évidence de l'enclave des 6m) et image satellite du nouveau lit de la rivière depuis octobre 2024

Pièce n 2 : mail de la DDTM du 26 novembre 2025 (droit de propriété sur le lit de la rivière)

Pièce n 3 : acte de propriété de 1994, plan annexé et cadastre avec les nouveaux numéros de parcelle (servitude de passage privée)

Pièce n 4 : alternative au tracé de chemin de piétonnement

Pièce n 5 : photographie mur de remise sans fondations et fissure de la remise