



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet DELASSUS

S.E.L.A.R.L. de GEOMETRES-EXPERTS

Successieurs de Claude HUCHET

252, ave Alain Peyrefitte BP n° 27 – 77480 – BRAY SUR SEINE

☎ 01.60.67.12.05

email : geometredelassus@wanadoo.fr

Bray, le 13 octobre 2025

OBJET :

COMMUNE DE
LONGUEVILLE

ALIENATION DE LA PORTION OUEST DE CHEMIN RURAL DIT « DU MARAIS BÉNARD »

Article L.161-10 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME (CRPM)

NOTICE EXPLICATIVE

Projet d'aliénation de la portion Ouest du chemin rural dit : « du marais Bénard »

Le chemin rural dit : « du marais Bénard » avait autrefois pour vocation, la desserte de petites parcelles de jardins et agricoles.

Il résulte de la situation actuelle des lieux, que la partie Ouest du chemin rural doit être considérée comme n'étant plus affectée à l'usage du public, et ce pour plusieurs raisons :

- La disparition de son tracé sur la partie Ouest, effacé par le développement d'une végétation herbacée et semi-ligneuse, le rendant impraticable aisément, et ne permettant plus une circulation générale et réitérée sur celui-ci ;



S.E.L.A.R.L. DE GEOMETRES-EXPERTS AU CAPITAL DE 35000 € - INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE SOUS LE N° 2009C200010

RCS MELUN 514 035 567 – SIREN 514 035 567 – SIRET 514 035 567 00015 – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR34514035567

SIEGE SOCIAL : 252 AVENUE ALAIN PEYREFITTE 77480 – BRAY SUR SEINE

PERMANENCE PROVINS : 4 RUE GEORGES DROMIGNY – 77160 PROVINS - TEL 01.78 79 56 39

BORNAGE - TOPOGRAPHIE - IMPLANTATION DE PRÉCISION - LOTISSEMENT - MAÎTRISE D'OEUVRE VRD - CUBATURE DE CARRIÈRES
COPROPRIÉTÉ – LOI CARREZ – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE (S.I.G.) - BATHYMETRIE

- L'absence d'entretien régulier par la Commune depuis plus de 10 ans ;
- L'aboutissement en impasse sur une parcelle agricole, de la portion concernée, sachant que cette dernière n'est nullement utilisée en raison de sa trop faible largeur, pour la circulation des engins agricoles ;
- La perte de présomption de cette affectation à l'usage du public, prévue à l'article L.161.2 du CRPM notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage, rendue inopérante du fait notamment que celui-ci n'assure plus la liaison entre deux chemins ou voies communales ;
- L'inaccessibilité de cette partie du chemin depuis plusieurs mois, matérialisée par la pose d'une ganivelle plastifiée, en raison de la réalisation des travaux préparatoires à une opération d'aménagement relevant du code de l'urbanisme.



(Etat actuel du chemin rural-septembre 2025)

En effet, au regard de :

- la localisation du secteur géographique desservi par le chemin rural, situé à proximité de la gare SNCF de Longueville desservie par les trains de la Ligne P du Transilien et TER Fluo Grand-Est ;
- la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), fixé par la loi n°2021-1104 dite « climat et résilience » du 22 août 2021 ;
- la recherche d'une densité urbaine optimale et d'une mixité fonctionnelle et sociale, figurant parmi les principes généraux de l'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code éponyme ;

la Commune a autorisé la réalisation d'une opération d'aménagement sur ce lieu.

Il s'agit du lotissement dit : « du viaduc », portant sur un terrain d'assiette de 28.270 m², permettant la création de 54 lots, qui a fait l'objet en date du 24 juin 2024, d'une demande de permis d'aménager déposée par la SSCV European Homes 373 dont le siège social est situé 10-12 place Vendôme 75001 Paris.

Or, la portion Ouest du chemin rural dit : « du marais Bénard » se trouve désormais incluse au sein de l'emprise du projet de lotissement qui bénéficie depuis : d'un permis d'aménager n° PA 2024 00073 en date du 19 septembre 2024 et de plusieurs permis de construire accordés entre le 17 septembre et le 16 décembre 2024, qui n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux de la part des tiers.

En outre, préalablement à l'octroi de ces autorisations d'urbanisme, une manifestation d'intérêt pour l'acquisition dudit chemin, avait été formulée de la part du lotisseur auprès de la Commune.

La portion Ouest du chemin ne constituant qu'un embranchement de ce dernier, l'éventuelle aliénation de cette section ne porterait nullement préjudice à l'accessibilité des autres riverains à leurs propriétés foncières ou à la desserte du secteur, en raison de la conservation de l'emprise résiduelle dudit chemin par la Commune, qui offre un linéaire et une surface largement supérieurs à celle dont l'aliénation est proposée.



Enfin, le chemin rural dit : « du marais Bénard » n'est pas inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Seine-et-Marne, ce qui n'entraîne donc pas la nécessité de l'obtention de l'accord du Conseil Départemental et la création d'un itinéraire de substitution en cas d'aliénation.

Compte tenu de l'ensemble des éléments mentionnés ci-avant, il est donc dans l'intérêt de la Commune de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L.161-10 du CRPM qui mentionne que : « *Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal* ».

Par conséquent, le Conseil Municipal a par délibération n°2024/00027 du 19 septembre 2024, constaté la désaffectation partielle à l'usage du public dudit chemin rural, et initié la procédure d'aliénation de sa portion Ouest.

La portion du chemin rural dit : « du marais Bénard » dont l'aliénation est envisagée par la Commune, possède une superficie de 2a 01ca et représente un linéaire de 61m environ.

Tel est l'objet du présent projet soumis à enquête publique préalable.