Département de la Loire-Atlantique

Nantes Métropole

Commune de Couëron

Projet d'aliénation d'une portion de chemin rural à la Guinière

Enquête publique du 2 mars au 17 mars 2020

Rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1 - Généralités concernant l'enquête publique
1.1 - Objet et objectif de l'enquête publique3
1.2 - Décisions municipales
1.3 - Contexte du projet d'aliénation3
1.4 - Cadre juridique et réglementaire5
2 - Composition du dossier d'enquête publique5
3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique5
3.1 - Désignation du commissaire enquêteur5
3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice5
3.2.1 - Rencontre préparatoire du 16 janvier 20205
3.2.2 - Rencontre post-enquête6
3.3 - Visite des lieux6
3.4 - Permanences6
3.5 - Information du public6
3.5.1 - Publication dans la presse6
3.5.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête et in situ6
4 - Observations formulées sur le registre, par courrier et/ou orales
5 - Réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse des observations
6 - Conclusions
6.1 - Conclusions sur l <i>a composition du dossier mis à l'enquête</i> , le déroulement de l'enquête et l'information du public
6.2 - Conclusions sur l'opportunité du projet d'aliénation et l'impact du projet sur le voisinage12
7 - Avis du commissaire enquêteur

1 - Généralités concernant l'enquête publique

1.1 - Objet et objectif de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet le projet d'aliénation d'une portion du chemin rural de la Guinière, hameau situé au nord-ouest de la commune de Couëron.

Ce chemin est un chemin rural appartenant à la commune, normalement affecté à l'usage du public ; il fait partie du domaine privé de la commune. La cession de cette portion de chemin rural à un particulier fait qu'elle ne sera plus accessible au public. Il convient donc d'organiser une enquête publique préalable.

Cette enquête a pour objectif de relever les observations des personnes concernées, notamment des propriétaires riverains demandeurs de l'acquisition, ainsi que des autres riverains et des habitants du hameau de la Guinière.

1.2 - Décisions municipales

Par délibération n° 2019-96 du 16 décembre 2019, le Conseil municipal de Couëron a adopté, à l'unanimité, la décision d'ouvrir une enquête publique portant sur le projet de suppression d'une portion de chemin rural reliant la rue de la Guinière à la route de Saint-Etienne-de-Montluc.

Précédemment, la Commission aménagement du territoire et travaux avait donné un avis favorable le 28 novembre 2019, et le Bureau municipal avait donné un avis favorable le 9 décembre 2019.

L'arrêté municipal n° 16-2020 du 9 janvier 2020 a précisé les conditions de l'enquête publique préalable à l'aliénation de cette portion de chemin rural.

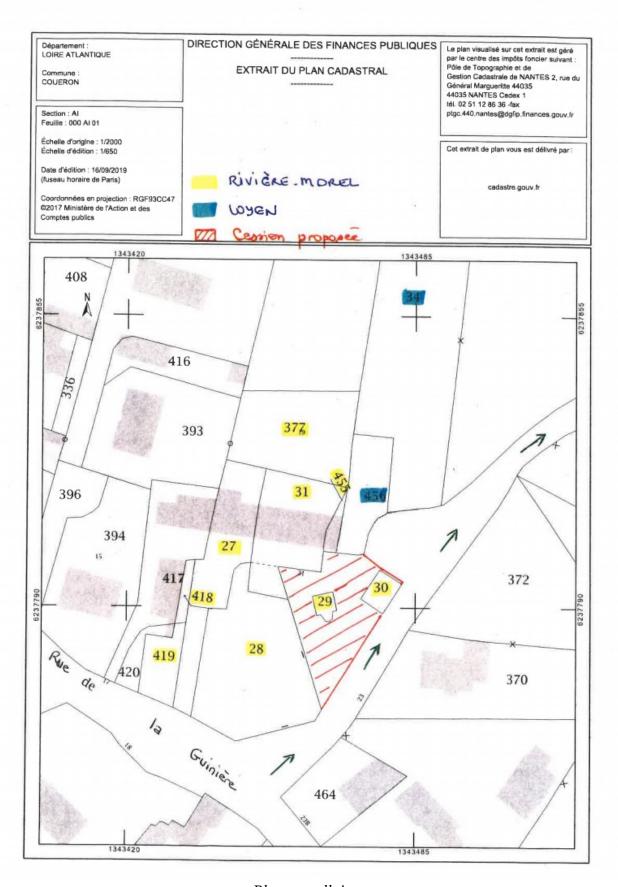
1.3 - Contexte du projet d'aliénation

Le terrain, objet de la présente enquête, est localisé au lieu-dit la Guinière et constitue une portion du chemin rural reliant la rue de la Guinière à la route de Saint-Etienne-de-Montluc / voie métropolitaine VM n° 101 dans la continuité de la route départementale RD n° 101.

A cet endroit, le chemin rural est évasé sur le côté ouest, desservant la propriété de M. et Mme RIVIÈRE-MOREL, qui comprend les parcelles cadastrées section AI n° 27 à 31, 377, 418, 419 et 455 (surlignées en jaune page suivante). Les parcelles AI n° 29 (ancien four à pain) et n° 30 (hangar), appartenant à ces mêmes propriétaires, sont situés au centre de cet espace communal. Ceux-ci ont donc demandé à acquérir cette emprise de terrain, afin que l'ensemble de leurs parcelles ne forme qu'une seule unité foncière.

Le projet de cession porte uniquement sur la partie sud de l'espace communal. En effet, les consorts LOYEN, propriétaires des parcelles AI n° 34 et 456 (surlignées en bleu page suivante), ont demandé que l'emprise foncière située au nord, entre leur terrain et le bâti AI n° 30 soit conservé dans le patrimoine communal, afin de maintenir l'accès existant à leur parcelle..

La cession se fera donc à l'adossement de la limite nord du hangar AI n° 30. Pourra s'y ajouter une bande de 0,30 mètre maximum, uniquement destinée à une isolation extérieure de ce bâtiment.



Plan parcellaire

1.4 - Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est menée conformément aux :

- Code général des collectivités locales, et notamment l'article L. 2241-1;
- Articles L. 134-1 et L. 134-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- Articles R. 134-3 à R. 134-30 du code des relations entre le public et l'administration ;
- Articles L. 161-10 et L. 161-10-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Articles R. 161-25 à R. 161-27 du code rural et de la pêche maritime.

2 - Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier a été réalisé par le service technique de la mairie de Couëron.

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- **1.** Délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2019 ;
- **2.** Arrêté d'ouverture d'enquête publique en date du 9 janvier 2020 ;
- **3.** Avis dans la presse et affichage : extraits des actes administratifs de Ouest-France et Presse-Océan du 14 février 2020, avis d'enquête ;
- **4.** Notice explicative : 1 page ;
- **5.** Plans de situation : fond de plan communal, extrait du plan cadastral au 1 / 2 000 ;
- **6.** Plan parcellaire au 1 / 650 avec indication des propriétés en couleur et de la cession proposée, trois photographies A4 du site ;
- 7. Registre d'enquête.

3 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Dans son article 2, l'arrêté municipal n° 16-2020 du 9 janvier 2020 a désigné, en qualité de commissaire enquêteur, Gérard LAFAGE, inscrit sur la liste d'aptitude à cette fonction pour l'année 2020, établie par la Préfecture de la Loire-Atlantique.

3.2 - Rencontres avec l'autorité organisatrice

3.2.1 - Rencontre préparatoire du 16 janvier 2020

Lors de la réunion du 16 janvier 2020, Mme Annie ALLAIS, responsable du foncier et de la gestion immobilière de la commune de Couëron, a présenté au commissaire enquêteur le contexte de l'aliénation de la portion de chemin rural à la Guinière, ainsi que les conditions matérielles de l'enquête.

3.2.2 - Rencontre post-enquête

Compte tenu du confinement sanitaire, il n'y pas eu de réunion post-enquête. Le commissaire enquêteur a communiqué le procès-verbal de synthèse des observations formulées par les pétitionnaires (*confer* chapitre 4 ci-après), ainsi que ses propres questionnements, par courriel à Madame ALLAIS, le 19 mars 2020.

3.3 - Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le lieu objet de l'enquête le 16 janvier 2020, ainsi que le 2 mars 2020, à l'issue de la première permanence : le chemin rural et la portion de chemin qui devrait être aliénée, le débouché du chemin sur la route métropolitaine n° 101, le hameau de la Guinière.

3.4 - Permanences

En accord avec le commissaire enquêteur, deux permanences ont été fixées par l'arrêté municipal du 6 janvier 2020 :

- Lundi 2 mars 2020, de 9 h à 12 h;
- Mardi 17 mars 2019, de 14 h à 17 h.

3.5 - Information du public

3.5.1 - Publication dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans la rubrique des actes administratifs de deux journaux quotidiens régionaux, Ouest-France et Presse-Océan, le vendredi 14 février 2020.

3.5.2 - Affichage sur le lieu de l'enquête et in situ

L'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été fait :

- Sur le panneau d'affichage des actes administratifs en extérieur de la mairie ;
- In situ:
 - o Au débouché du chemin rural sur la rue de la Guinière.



Par ailleurs, l'avis d'enquête était diffusé :

- sur le poste à messages variables situé à l'accueil de la mairie;
- sur le site internet de la commune, dans la rubrique actualités : http://www.ville-coueron.fr/la-guiniere-enquete-publique-du-2-au-17-mars-2020, avec la possibilité d'y consulter et télécharger les pièces du dossier.

4 - Observations formulées sur le registre, par courrier et/ou orales

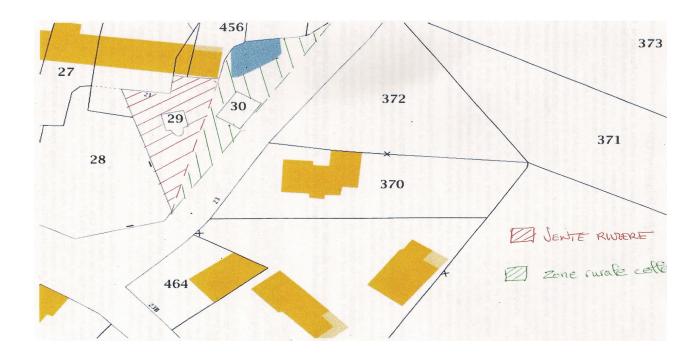
Ce chapitre présente les observations formulées par écrit sur le registre d'enquête, par courrier, ainsi que par oral au commissaire enquêteur lors des permanences.

Deux séries d'observations ont été formulées durant le temps fixé pour l'enquête publique :

- 1. M. Didier MULLER, 23 rue de la Guinière, a fait parvenir un courrier daté du 12 mars 2020 et en a présenté oralement les principaux éléments lors de la permanence du 17 mars 2020. Par ce courrier, après la présentation de la situation de sa maison achetée en mars 2015 et de l'évolution du hameau depuis, il s'oppose à l'aliénation d'une partie du chemin rural car :
 - Elle favoriserait la transformation du lot hangar AI 30 : cette enquête est directement liée à la cession d'un terrain communal constructible à M. RIVIERE et Mme MOREL qui souhaitent étendre leur capacité constructible sur le lot AI 30, son attention ayant été attirée par l'aliénation d'une bande de terrain de 30 centimètres de largeur supplémentaire en arrière du hangar AI 30 afin de permettre son isolation extérieure;
 - Elle transférerait toutes les circulations et passages sur l'unique partie restante du chemin rural qui est située devant son habitation : ce chemin rural est très vétuste et souvent inondé ; aucun aménagement n'est proposé sur cet espace (giration devant son accès, aménagements anti-stationnement, collecte et gestion des eaux de ruissellement, entretien de la voie principale) ; par ailleurs, il a subi les inconvénients de l'activité de chambres d'hôtes (stationnements abusifs, passages et demi-tour sur son terrain, jusqu'à l'intrusion chez lui sans frapper de touristes anglais).

Il propose d'articuler les réflexions du commissaire enquêteur vers d'autres possibilités représentées sur le plan ci-après:

- Aliénation municipale et destruction du hangar AI 30 pour offrir un passage communal digne de ce nom vers la parcelle arrière communale et les lots des consorts LOYEN; sur cette bande créée:
 - Reconstituer un espace public menant à l'échangeur pluvial, avec fossés et buses liés :
 - Maintenir une zone publique verte, rurale et accessible, utile pour les habitants de la Guinière qui se promènent sur cette rue étroite;
- Vendre à M. RIVIÈRE et Mme MOREL uniquement les terres communales constructibles incluant le puits AI 29, afin qu'ils puissent satisfaire leur besoin d'extension, mais uniquement devant chez eux.



Proposition dans l'observation de M. Muller

- **1. M. Jean-Paul RIVIÈRE**, 21 rue de la Guinière, a présenté oralement, lors de la permanence du 17 mars 2020, les raisons qui ont incité son couple à acquérir la portion de chemin rural à aliéner :
 - Son épouse, Mme MOREL, gère trois chambres d'hôtes « A la Guinière » à cette adresse ; il est agriculteur avec son siège d'exploitation de vaches laitières installé hors de la Guinière, sur la commune de Couëron ;
 - Ils ont le projet de construire une pièce de convivialité en façade sud de leur bâtiment d'hôtes; lors d'une rencontre préparatoire au dépôt d'une demande de permis de construire, le service d'urbanisme de la commune leur a indiqué que la demande ne serait pas acceptée, car le projet se situait trop près de la limite du domaine communal;
 - o Ils ont alors sollicité, auprès de la commune, l'achat de la partie de terrain communal située entre leur habitation / bâtiment d'hôtes et le bâtiment cadastré AI 30 leur appartenant et situé au milieu du domaine communal, ainsi que la partie située au nord de ce bâtiment; ils entretiennent déjà l'ensemble de ces espaces; les consorts LOYEN ont souhaité que la partie nord reste publique, afin de garantir l'accès à leur parcelles AI 34 et 456. Sans qu'ils en fassent une demande explicite, le service communal alors calé la limite nord à 0,30 mètre du bord du bâtiment AI 30, pour permettre une isolation extérieure;
 - Le projet d'aménagement de ce bâtiment AI 30 n'est pas arrêté actuellement, mais il pourrait entrer dans un projet de création d'une quatrième chambre d'hôtes.

Les deux intervenants étant présents en même temps, j'ai alors proposé une rencontre, très bien acceptée par eux, voire même envisagée. Après présentation des arguments de chacun :

- M. RIVIÈRE indique qu'il n'a pas fait de demande de certificat d'urbanisme pour le lot bâtiment AI 30, mais il suppose qu'il est aménageable voire « rehaussable » puisqu'il se situe en zone constructible ; ce rehaussement aurait un impact visuel pour M. MULLER ; il indique que l'acquisition et la destruction par la commune d'un bâtiment privé n'est pas possible en absence de déclaration d'utilité publique ; de plus, sa destruction supprimera un masque visuel entre les deux propriétés. Dans l'immédiat, il confirme qu'ils n'ont pas de projet d'aménagement de ce bâtiment, priorisant l'achat du terrain communal et la construction d'une salle de convivialité.
- M. MULLER indique que son inquiétude vient surtout de l'extension de l'activité de chambres d'hôtes dans le bâtiment AI 30, avec par exemple la création d'un étage et/ou son agrandissement vers le sud ; il n'y aurait pas de problème s'il avait la garantie qu'il n'y aura pas d'aménagement. Par ailleurs, il indique que M. RIVIÈRE et Mme MOREL auraient la possibilité de construire entre ce hangar et leur habitation. Il indique aussi que la signalétique des chambres d'hôtes en début de chemin serait à améliorer et que le revêtement routier du chemin rural devrait être amélioré par la collectivité jusqu'à l'accès à leurs deux propriétés.

5 - Réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse des observations

Par courriel du 19 mars 2020, le commissaire enquêteur communique à la mairie de Couëron la synthèse des observations (chapitre 4 précédent) accompagné de ses propres questionnements :

- Sur les observations de M. Rivière :
 - Quand M. et Mme Rivière-Morel ont-ils sollicité l'achat du terrain auprès de la commune ?
 - o Comment et quand les consorts Loyen ont-ils participé au calage de la limite nord ?
 - Pourquoi la commune a-t-elle proposé une surlargeur de 0,30 m pour isolation extérieure sur le côté nord? Il ne sera pas possible d'isoler le côté est, puisqu'il est en limite du domaine communal; ce petit bâtiment présente un intérêt patrimonial par ses murs en pierres apparentes.
- Sur les observations de M. Muller :
 - Est-il possible de limiter la constructibilité dans un secteur précis et/ou de limiter la hauteur situé en zone UMe (par exemple au sud du bâtiment AI 30 et sa hauteur) ?
 - La collectivité, maintenant Nantes métropole, a-t-elle un projet de renforcement de chaussée et d'amélioration de l'écoulement des eaux pluviales sur ce secteur ? Comment peut-elle être sollicitée par les riverains ?

Par courrier du 26 mars 2020 envoyé par courriel (confer annexe), la mairie répond en donnant tout d'abord un historique du dossier et en joignant les courriers :

• Par courrier du 25 juin 2018, M. et Mme Rivière-Morel sollicitaient l'acquisition de la partie

de chemin rural selon un plan joint;

- Avant d'envisager l'ouverture d'une enquête publique, la ville proposait un rendez-vous aux consorts Loyen afin de présenter la sollicitation ci-avant; par courrier du 7 janvier 2019, la ville leur précisait que la partie de terrain entre le hangar AI 30 et leurs parcelles associé à celles-ci seraient très difficilement constructibles au regard des règles d'urbanisme; par courrier du 24 janvier 2019, ils confirmaient leur intention de se porter acquéreurs de cette partie de terrain;
- Par courrier du 26 février 2019, la ville adressait aux deux candidats un plan de découpage répartissant la superficie communale entre les deux parties, en précisant le prix estimé par le service des Domaines en zone constructible : 140 euros / m² en secteur urbanisé, auquel s'ajoutent les frais d'acte notarié.
- Par courrier du 14 mars 2019, M. et Mme Rivière-Morel faisait savoir qu'il contestait le découpage proposé, souhaitant avoir un espace de 3 mètres au nord du bâtiment AI 30 afin de le réhabiliter :
- Suite à une nouvelle rencontre en mairie, les consorts Loyen indiquaient par courrier du 27 août 2019 qu'ils renonçaient à se rendre acquéreurs de la partie nord communale, en demandant toutefois qu'elle demeure propriété communale;
- Par courrier du 26 septembre 2019, la ville présentait à chacune des parties un découpage foncier permettant de répondre aux attentes respectives : le projet portera sur la partie sud du chemin rural calé à l'adossement du bâtiment AI 30, à laquelle pourra se rajouter une bande de terrain de 30 centimètres, uniquement destinée à une isolation extérieure du bâtiment.

En synthèse de sa réponse, la mairie communique les éléments suivants :

- Le bâtiment AI 30 n'est pas inventorié ou protégé au titre du patrimoine du PLUm; la ville n'a pas de position sur le maintien des murs en pierre apparente ou sur une isolation par l'extérieur; en cas de réalisation d'une isolation par l'extérieur en façade sud-est, l'autorisation du surplomb du domaine communal au titre de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme pourra être obtenue, sous réserve que le projet n'impacte pas le fonctionnement hydraulique et l'entretien du fossé;
- Le PLUm classe le hangar AI 30 en zone UMe, à l'instar du reste du village de la Guinière, ce qui permet de réaliser des constructions R+1+C (un étage et attique / combles aménageables); les propriétaires pourraient solliciter dès à présent sa réhabilitation et sa surélévation; le projet de déclassement de voirie ne modifie pas les possibilités actuelles;
- Le règlement de la zone UMe limite les possibilités de densification et de nouvelles constructions, en imposant le respect d'un coefficient de biotope par surface CBS de 50 % de pleine terre (en cas de nouvelle construction, la moitié du terrain doit rester en pleine terre);
- La remise en état du chemin rural ne revêtant pas un caractère d'urgence, la ville hiérarchisera prochainement la demande de M. Muller, au regard des nombreuses autres demandes d'entretien de chemins; les remarques correspondantes n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique et le projet de déclassement ne concerne pas cette domanialité.

6 - Conclusions

Je, soussigné Gérard Lafage, commissaire enquêteur :

- Déclarant, sur l'honneur, ne pas avoir d'intérêt susceptible de remettre en cause mon impartialité;
- Vu l'arrêté d'ouverture d'enquête, les avis au public, les pièces du dossier, les observations émises par le public et les réponses de la commune ;

dépose mes conclusions motivées et mon avis.

6.1 - Conclusions sur la composition du dossier mis à l'enquête, le déroulement de l'enquête et l'information du public

Composition du dossier mis à l'enquête :

Le dossier comporte les pièces suivantes : délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2019 et arrêté d'ouverture d'enquête publique du 9 janvier 2020, avis dans la presse et affichage, notice explicative, plan de situation, plan parcellaire avec indication des propriétés en couleur et de la cession proposée, registre d'enquête.

Le dossier est synthétique, mais il comporte toutes les pièces requises pour ce type d'enquête d'aliénation de voirie, conformément à l'article R. 161-26 du code rural et de la pêche maritime.

Déroulement de l'enquête et information du public

En application de l'arrêté municipal, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 mars 2020 à 9 h 00 au mardi 17 mars 2020 à 16 h 00, soit sur une durée de 16 jours La durée de l'enquête est conforme à l'article R. 161-26.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. Le dossier était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Couëron, sur demande à l'accueil.

La dernière permanence du 17 mars 2020 a été maintenue, deux personnes ayant pris rendez-vous. Mais, du fait du confinement sanitaire décrété par le Gouvernement, ils ont été reçues avec les « barrières » sanitaires appropriées. La permanence s'est terminée à 16 heures et le registre clos à la même heure, soit une heure avant l'horaire fixé par l'arrêté du 9 janvier 2020. Je considère que le fermeture de la mairie l'après-midi du 17 mars 2020 pour les raisons sanitaires évoquées et la clôture de l'enquête à 16 heures ne sont pas de nature à nuire à l'expression du public.

L'avis de mise à l'enquête a fait l'objet d'un affichage sur le panneau des actes administratifs en extérieur de la mairie de Couëron et in situ à l'entrée du chemin rural sur la rue de la Guinière. Il était complété par une information sur le poste à messages variables situé à l'accueil de la mairie.

La publication de l'avis dans deux journaux régionaux, Ouest-France et Presse-Océan, a été faite à la rubrique des actes administratifs le vendredi 14 février 2020, soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Un rappel de l'enquête publique et des dates de permanence a été fait dans ces deux mêmes quotidiens, en page locale, le samedi 29 février 2020.

L'information sur l'ouverture de l'enquête était indiqué sur le site internet de la commune, dans la rubrique actualités : http://www.ville-coueron.fr/la-guiniere-enquete-publique-du-2-au-17-mars-2020, avec la possibilité d'y consulter et télécharger les pièces du dossier.

Je conclus que le dossier d'enquête était complet et que l'information du public par la presse, par voie d'affichage sur le lieu de l'enquête et in situ, et sur le site internet de la commune a été satisfaisante et conforme à la réglementation (article R. 161-26 du code rural et de la pêche maritime).

6.2 - Conclusions sur l'opportunité du projet d'aliénation et l'impact du projet sur le voisinage

Mes conclusions ci-après tiennent compte des observations des pétitionnaires recueillies (*confer* chapitre 4) et de la réponse de la municipalité au procès-verbal de synthèse de ces observations (*confer* chapitre 5)

Conclusions sur l'opportunité et les conditions du projet d'aliénation

Au niveau du secteur concerné, le chemin rural comporte une largeur de 30 mètres environ et se développe jusqu'à 5,50 mètres en avant de l'habitation principale de M. et Mme Rivière- Morel. Cet espace communal inclut un bâtiment (cadastré AI 30) et un espace dédié à un ancien four à pain (ou puits ?) (cadastré AI 29), appartenant à ces mêmes propriétaires. Je suppose que cet espace peu classique correspond à un ancien « commun de village », même si la consultation du registre napoléonien de 1815 sur le site du Conseil départemental de la Loire-Atlantique n'en apporte pas la preuve, le document étant peu lisible.

Ce chemin rural, très ancien puisqu'il est indiqué sur ce même cadastre, rejoint la voie métropolitaine n° 101, sans continuité pour ce chemin au-delà de cette VM. Cette route relie l'agglomération nantaise à Saint-Étienne-de-Montluc, Savenay et la RN 171; elle comporte une circulation importante, notamment de poids lourds et ses accotements ne sont pas larges. **J'estime que ce chemin rural ne pourra jamais être intégré dans un circuit de randonnée.**

Au nord du secteur concerné, le chemin rural est encombré par une végétation arbustive en développement jusqu'à la VM n° 101; en période pluvieuse, comme durant cet hiver 2020, il est inondé en recueillant les eaux de ruissellement du bassin versant. Il ne semble pas être utilisé pour desservir les parcelles agricoles, désenclavées par ailleurs.

L'article L. 161-2 du code rural et de la pêche maritime dit : « l'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance et de voirie de l'autorité municipale ». Or, la désaffectation par le public de cette partie située à l'ouest du bâtiment AI 30 est un état de fait avéré. De plus, cette partie du chemin n'est pas entretenue par la commune, et ne le nécessite d'ailleurs pas actuellement ; L'espace concerné est entretenu par M. et Mme Rivière-Morel.

Par ailleurs, l'article L. 161-10 dit : « Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête. Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenant à leurs propriétés. Si, dans le délai d'un mois à dater de

l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales ». La demande des riverains anticipe cette situation.

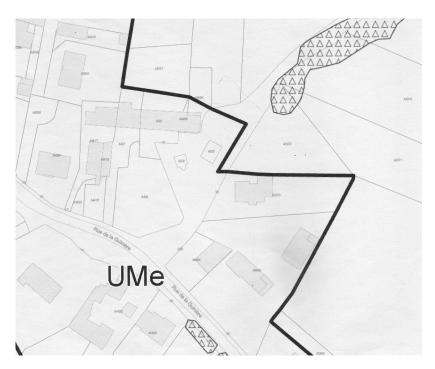
La commune n'aura plus le devoir d'entretenir cette partie de chemin, si cela devient nécessaire à l'avenir.

La réduction du chemin rural à 7 mètres entre le bâtiment AI 30 et la limite de propriété de M. Muller n'est pas de nature à nuire à la desserte locale, limitée à la desserte de deux propriétés.

En conclusion, je considère que le projet d'aliénation est donc opportun et présente un motif d'intérêt général, car cet espace n'a aucune utilité, actuellement et à l'avenir, pour la commune ; il n'est plus affecté à l'usage du public, celui-ci passant à l'est du bâtiment AI 30.

Par ailleurs, il permettra aux acquéreurs d'avoir un espace cohérent permettant de conforter leur activité de chambres d'hôtes, ceci en l'entretenant selon leur choix et en le clôturant.

Cet espace se situe en zone UMe du plan local d'urbanisme métropolitain – PLUm, tel qu'indiqué sur l'extrait cadastral ci-après. Il s'agit d'une zone urbaine constructible en hameau.



Extrait du zonage du PLUm

L'estimation du prix à 140 euros / m² établie par France Domaines correspond au prix moyen des terrains constructibles en hameaux de la métropole nantaise.

Conclusions sur l'impact du projet d'aliénation sur le voisinage

Pour rappeler la situation par rapport au voisinage, on voit sur la photo du hangar, ci-après :

- Au premier plan, à gauche l'accès à la propriété de M. et Mme Rivière-Morel et à droite l'accès à la propriété de M. Muller;
- Au second plan, à gauche du bâtiment le terrain des consorts Loyen et à sa droite le chemin rural embroussaillé.

L'angle sud-est du bâtiment se situe à 16 mètres du milieu de la façade nord-ouest de l'habitation de M. Muller (distance mesurée sur le Géoportail).



Hangar AI 30

Tout d'abord, lors de la rencontre de Ms Muller et Rivière en permanence, j'ai noté la volonté des deux intervenants de parvenir à un consensus.

Ensuite, je comprends l'inquiétude de M. Muller sur le risque de changement de son environnement immédiat. Il indique que son inquiétude vient surtout de l'extension de l'activité de chambres d'hôtes dans le bâtiment AI 30, avec par exemple la création d'un étage et/ou son agrandissement vers le sud.

Cependant, sa proposition d'aliénation et de destruction du bâtiment afin d'offrir un espace communal, évoquée dans son courrier, n'est pas envisageable, car cela nécessiterait une déclaration d'utilité publique; une procédure préalable à cette déclaration ne pourrait aboutir, car il n'y a pas besoin de continuité sur le chemin.

Je rappelle le règlement du PLUm pour la zone UMe : « Il s'agit d'une zone urbaine constructible en hameau, dans le but de préserver cette forme traditionnelle d'habitat ; un développement très modéré peut être admis dans le respect des qualités patrimoniales et/ou paysagères qui les caractérisent ». La commune indique dans sa réponse (chapitre 5) que le règlement limite les possibilités de densification et de nouvelles constructions, en imposant le respect d'un coefficient de biotope de 50 % de pleine terre. Ce règlement sera suivi par le service en charge des autorisations de permis de construire.

Il me semblerait non réaliste de rehausser d'un étage le bâtiment AI 30, au regard de ses dimensions modestes ; tout au plus, dans le cas du remplacement de la couverture en fibro-ciment par de la tuile ou de l'ardoise, il pourrait être rehaussé en pierres d'un mètre environ, afin d'avoir une hauteur acceptable à l'intérieur.

Ensuite, du fait de l'accès principal à la propriété au sud de ce bâtiment, il me semblerait difficile de le prolonger au sud par une autre construction.

Ce bâtiment peut, certes, être aménagé en chambre d'hôtes complémentaire aux trois existantes, en remplaçant la double porte existante par une baie vitrée.

Mais cela ne modifiera pas l'environnement immédiat de la maison de M. Muller.

Pour parfaire cet environnement, je ne peux que conseiller :

- En cas de projet de réhabiliter le bâtiment AI 30, de le faire en maintenant ses pierres apparentes; son isolation thermique pourrait être faible car c'est un bâtiment complémentaire à l'activité de chambres d'hôtes, en période estivale par exemple;
- De clore la propriété et de compléter par des plantations créant masque visuel.

Enfin, il y a lieu:

- Que les hôtes garent leur véhicules sur la propriété; il n'y aura donc plus de risque de bloquer l'accès aux propriétés de M. Muller et des consorts Loyen;
- Comme le demande M. Muller, de parfaire la signalétique à l'approche des chambres d'hôtes sur la rue de la Guinière puis sur le chemin.

Je considère que l'environnement du voisinage sera peu modifié, avec l'aliénation de cette portion de chemin. La gêne diminuera, voire n'existera plus, du fait du stationnement sur la propriété et de l'amélioration de la signalétique.

Par ailleurs, je note que la demande de réfection du chemin rural faite par M. Muller est prise en compte par la commune, et que celle-ci hiérarchisera prochainement la demande, au regard des nombreuses autres demandes d'entretien de chemins.

7 - Avis du commissaire enquêteur

Considérant que :

- L'ensemble des formalités de publicité et d'affichage a bien été effectué ;
- Le dossier soumis à l'enquête était complet et a pu être consulté facilement sur le lieu d'enquête ;
- la portion de chemin rural à aliéner n'est plus affectée à la circulation du public ;
- Le projet d'aliénation présente un motif d'intérêt général, car la portion de chemin rural ne présente aucune utilité, actuellement et à l'avenir, pour la commune ; la collectivité n'aura plus la nécessité de l'entretenir, le cas échéant ;
- Une largeur de sept mètres est maintenue sur le chemin rural, permettant un accès correct aux propriétés desservies ;
- L'environnement immédiat sera peu modifié pour le voisinage ;

j'émets, en conséquence, un avis favorable au projet de déclassement de la portion du chemin rural de la Guinière tel que demandé par la commune de Couëron et à son aliénation.

Orvault, le 7 avril 2020 le commissaire enquêteur

Gérard LAFAGE

Annexes Avis administratifs du vendredi 14 février 2020

Ouest-France

LA GUINIÈRE Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PUBLIQUE

Par arrêté nº 26-2020 en date dú 9 janvier
2020. Mine le Maire de Couëron à ordonné l'ouverture d'une enquete publique préslable à l'aliénation d'une partie
de chemin rural situé à la Guinlère.
L'enquête publique se déroulera du 2 au
17 mars 2020 linclus, à la maine de Couëron où le dossier d'enquête pourra être
consuité du lundi au vendredi, de 8 h 30
à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.
Les pièces du dossier seront également
consuitables en ligns sur le site intérnét.

à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00. Les pièces du dossier sornt également consultables en ligne sur le site internet de la ville de Couleron : nitry/bitsi/gullaire Chacun pourra consigner ses observa-tions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit à M. le Commissaire enquêteur à la malrire de Couleron. Les observations pourront éga-lement être adressées par voie électroni-que à l'adresse suivante : contact@mairie-coueron.tr

contact@mairie-coueron.tr Pour être recevables, les observations de-vront être reçues pendant la durée de

l'enquête.
À cet effet, M. Gérard Lafege, ingénieur divisionnaire des 17FE, en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Maine.
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Couêmn. les ;

ron, les : - lundi 2 mars 2020 de 9 h 00 à 12 h 00, - mardi 17 mars 2020 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Cou-ron et ce, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Presse-Océan

LA GUINIÈRE Projet d'aliénation d'une partie de chemin rural

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PUBLIQUE

Par arêté n' 28-202 en date du janvier 2020, Ame le Maire de Couëron a ordonné fouverture d'une enquête publique préalable à l'aliènation d'une partie de chemin rural située à la Guimière.

L'enquête publique se déroulera du 2au 17 mars 2022 inclus, à la maire de Couëron où le dossier d'enquête pourra être consulté du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Les pièces du dossier seront également consultables en ligne sur le site internet de la ville de Couëron; http://bil.lygiunière
Chacun pourra consigner ses observacions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit à M. E Commissaire enquêteur à la mairie de Couëron. Les observations pour not également être a dressées par voie éfectronique à l'ariser se suivante : contactémaine-coueron.fr

l'adresse suivante : contactémaini-ocuprent, front être recevables, les observa-tions devont être reçues pendant la durée de l'enquête. A cet effet, M. Gérard Lafage, ingé-nieur divisionnaire des TPE, en re-traite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Maire.

de Couëron, les: - lundi 2 mars 2020 de 9 h 00 à 12 h 00, - mardi 17 mars 2020 de 14 h 00 à 17 h 00.

'h 00.
rapport et les conclusions motires du commissaire enquêteur sent tenus à la disposition du public
la mairie de Couëron et ce, penmotion un an à compiter de la date de
latina de l'annuilles.

Presse-Océan

Pages locales du samedi 29 février 2020

Ouest-France

A l'agenda de vos communes

La Guinière : alienation d'une partie de chemin rural

Enquête publique. Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et un registre permettra d'y consigner ses observations. Les pièces du dossier seront également consultables en ligne sur le sité internet http://bit.ly/guinière et les observations pourront être adressées par mail sur contact@mairie-coueron.fr.

Du lundi 2 au mardi 17 mars, 8 h 30 à 12 h 30 et 13 h 30 à 17 h, hôtel de ville, 8 place Ch.-de-Gaulle. 02 40 38 51 00, contact@mairie-coueron.fr, villecoueron.fr

PRATIQUE

Annoncez vos événe-ments sur : infolocale.fr

COUËRON

→ Commissaire enquêteur Permanence, Le commissai re enquêteur se tiendra la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aliénation d'une partie de chemin rural situé à la Guinière. rural stude a la doinnere. Lundi 2 mars, 9 h à 12 h, mardi 17 mars, 14 h à 17 h, hôtel de ville, 8, place Char-les-de-Gaulle. Contact 02 40 38 51 00, con-tact@mairie-coveron.fr. http://www.ville-coueron.fr

→ La Guinière : allenation d'une partie de chemin rural

Enquête publique. Le dos-sier d'enquête sera consultable en mairie et un regis-tre permettra d'y consigner ses observations. Les pièces

du dossier seront également consultables en ligne sur le site internet http:// bit.ly/guinière et les obser-vations pourront être adresvarions pointen ene educes-sées par mail sur con-tact@mairie-coueron fr. Du lundi 2 au mardi 17 mars, 8 h 30 à 12 h 30 et 13 h 30 à 17 h, hôtel de ville, 8 place Charles-de-Gaulle, Contact: 02 40 38 51 00, contact@mairie-coueron.fr, http://www.ville-coueron.fr

Couëron

FC Chabossière

Mémento sportif. A 13 h, seniors C contre La Chapelle-sur-Erdre et à 15 h, seniors A contre Saint-Hilaire de Clisson. Dimanche 1er mars, complexe Léo-Lagrange,

Commissaire enquêteur

Permanence. Le commissaire enquêteur se tiendra la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'aliénation d'une partie de chemin rural situé à la Guinière.

Lundi 2 mars, 9 h à 12 h, mardi 17 mars, 14 h à 17 h, hôtel de ville, 8, place Ch.-de-Gaulle, 02 40 38 51 00, contact@mairiecoueron.fr. www.ville-coueron.fr



Direction aménagement du territoire et cadre de vie Service aménagement du territoire Secteur foncier et gestion immobilière

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Nous, Maire de la Commune de Couëron, certifions avoir procédé à l'affichage en mairie et sur les lieux, du 2 au 17 mars 2020 inclus, de l'avis d'enquête publique portant sur le projet d'aliénation d'une partie de chemin rural située à la Guinière.

En foi de quoi, nous avons délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Couëron, le 17 mars 2020



L'Adjoint à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'agenda 21 Ludovic Joyeux

Hôtel de Ville - 8 place Charles-de-Gaulle - BP 27 - 44220 Couëron - Tél. 02 40 38 51 00 - Fax 02 40 38 51 67 Courriel : contact@mairie-coueron.fr - Site internet : www.ville-coueron.fr Toute correspondance doit être adressée à Madame le Maire

Courrier de réponse de la mairie du 26 mars 2020 au procès-verbal de synthèse des observations du 18 mars 2020



Direction aménagement du territoire et cadre de vie Service aménagement du territoire Secteur foncier et gestion immobilière Affaire suivie par Annie Allais Tél. 02.40.38.51.31 le 26 mars 2020

Monsieur Gérard Lafage Commissaire enquêteur gerareve.lafage@orange.fr

Objet : La Guinière - enquête publique portant sur le projet d'aliénation d'une portion de chemin rural

Monsieur.

Comme suite au déroulement de l'enquête publique concernant le projet d'aliénation d'une portion de chemin rural à la Guinière, vous m'avez adressé le procès-verbal de synthèse des observations.

Afin tout d'abord de répondre à vos questionnements faisant suite aux observations de Monsieur Rivière, vous trouverez ci-dessous un historique du dossier et, en pièces jointes, les différents courriers échangés :

- Monsieur et Madame Rivière ont sollicité, par courrier du 25 juin 2018, l'acquisition de la partie de chemin rural bordant leur propriété, suivant le plan joint à leur envoi;
- avant d'envisager l'ouverture d'une enquête publique, la ville a proposé par courrier du 7 novembre 2018 un rendez-vous en mairie aux Consorts Loyen, propriétaires des parcelles riveraines Al n° 34 et 456, afin de leur présenter la sollicitation de Monsieur et Madame Rivière et entendre leurs souhaits;
- suite à ce rendez-vous lors duquel les Consorts Loyen ont manifesté leur intérêt pour la partie du terrain communal située entre leurs parcelles et le hangar cadastré Al n° 30, un courrier leur a été adressé le 7 janvier 2018 afin notamment de leur préciser que cette emprise associée à leurs terrains serait très difficilement constructible au regard des règles d'urbanisme applicables;
- les Consorts Loyen ont confirmé, dans un courrier en date du 24 janvier 2019, leur intention de se porter acquéreurs de la partie du terrain communal située au nord du hangar cadastré Al n° 30;
- par courrier du 26 février 2019, la ville a alors adressé aux Consorts Loyen ainsi qu'à Monsieur et Madame Rivière, un plan de découpage répartissant la superficie communale entre les deux parties;
- en réponse, Monsieur et Madame Rivière ont fait savoir le 14 mars 2019 qu'ils contestaient le découpage proposé, souhaitant avoir un espace de 3 mètres côté nord du bâtiment Al n° 30 dont ils envisageaient la réhabilitation;
- suite à une nouvelle rencontre en mairie où a été encore évoqué le fait que l'emprise communale associée à leurs terrains serait difficilement constructible au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, les Consorts Loyen ont fait savoir par écrit du 27 août 2019 qu'ils renonçaient à se rendre acquéreurs de la partie nord de l'emprise communale, en demandant toutefois qu'elle demeure propriété de la ville;

.../

Hôtel de Ville - 8 place Charles-de-Gaulle - BP 27 - 44220 Couëron - Tél. 02 40 38 51 00 - Fax 02 40 38 51 67 Courriel : contact@mairie-coueron.fr - Site internet : www.ville-coueron.fr Toute correspondance doit être adressée à Madame le Maire enfin, la ville a adressé le 26 septembre 2019 un courrier à chacune des parties pour présenter un découpage foncier permettant de répondre aux attentes respectives et d'envisager l'ouverture de l'enquête publique : le projet de cession portera sur la partie sud du chemin communal, à l'adossement de la limite nord du bâti Al n° 30, à laquelle pourra s'ajouter une bande de terrain de 30 centimètres maximum, uniquement destinée à une isolation extérieure du bâtiment ; la partie nord du chemin étant conservée dans le patrimoine communal.

Concernant l'absence de sur-largueur côté Est, elle n'est pas réalisable car l'ensemble de l'emprise correspond à une domanialité publique (voie + fossé à l'adossement du hangar) qu'il n'est pas envisageable de déclasser.

Si Monsieur et Madame Rivière souhaitent réaliser une isolation extérieure sur cette façade, ils pourraient l'obtenir en surplomb du domaine public au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, sous réserve que leur projet n'impacte pas le fonctionnement hydraulique et l'entretien du fossé.

Il est également à préciser que le hangar n'est pas inventorié ou protégé au titre du patrimoine par le PLUm. L'intérêt du bâti est à concilier avec les impératifs thermiques de la RT 2012. Par conséquent, il n'existe pas une position de la ville sur le maintien des murs en pierre apparente ou sur une isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, pour faire suite aux deux observations de Monsieur Muller, le document d'urbanisme classe le hangar en zone UMe, qui permet de réaliser des constructions d'une hauteur maximale R+1+C (construction d'un étage et attique/combles aménageables), à l'instar du reste du village de la Guinière. Il n'existe pas de dispositions réglementaires spécifiques sur le hangar.

Il est à préciser que le règlement de la zone UMe limite les possibilités de densification et de nouvelles constructions, en imposant notamment le respect d'un coefficient de Biotope par surface (CBS) de 50% de pleine terre (en cas de nouvelle construction, au moins la moitié du terrain doit être maintenue en pleine terre).

Egalement, le projet de déclassement ne modifie pas les possibilités de réhabilitation et de sur-élévation du hangar. Monsieur et Madame Rivière pourraient solliciter dès à présent une telle sur-élévation.

Enfin, je vous informe que Monsieur Muller a demandé plusieurs fois une remise en état du chemin. Toutefois, de tels travaux ne revêtant pas un caractère d'urgence, la ville hiérarchisera prochainement cette demande au regard des nombreuses autres demandes d'entretien de chemins. Néanmoins, il convient de souligner que les remarques formulées à ce sujet par Monsieur Muller n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique et que le projet de déclassement ne concerne pas cette domanialité objet de cette demande de remise en état.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Carole Grelaud Maire

Conseillère départementale