

# Commune de SAINT MARS DE COUTAIS

## Lieudit « Le Clody »

2026

## ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de déclassement d'une partie du domaine public communal constituant un délaissé, situé au lieudit « Le Clody », au droit de la parcelle ZE n°282

**Réalisée du 15 au 29 avril 2026**

Arrêté d'ouverture d'enquête par arrêté municipal n°2026-02-03 du 18 mars 2026



## RAPPORT ET CONCLUSIONS

Catherine ETIEN  
Commissaire enquêtrice



**Le présent document comprend deux parties :**

**Partie 1 : RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE  
PRESENTATION ET ANALYSE DE L'ENQUETE**

- 1 - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**
- 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**
- 3 - OBSERVATIONS RECUEILLIES**
- 4 - REPOSES DE LA COLLECTIVITE**
- 5 - ANNEXES**

**Partie 2 : LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET  
L'AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

**Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.**



<b>Partie 1 : RAPPORT</b>	<b>5</b>
<b>1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>5</b>
1.1 Objet de l'enquête publique	5
1.2 Motivation de la procédure	6
1.3 Cadre juridique et cadre réglementaire	7
1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête	7
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>8</b>
2.1 Prescription de l'enquête publique	8
2.2 Désignation du commissaire enquêteur	8
2.3 Organisation de l'enquête publique	8
2.4 Visite des lieux	8
2.5 Publicité de l'enquête	9
2.6 Permanences	10
2.7 Participation du public	10
2.8 Clôture de l'enquête	11
2.9 Procès-Verbal de synthèse	11
<b>3. OBSERVATIONS RECUEILLIES</b>	<b>11</b>
<b>4. REPONSES DE LA COLLECTIVITE</b>	<b>12</b>
<b>5. ANNEXES</b>	<b>13</b>
5.1 Arrêté d'ouverture d'enquête n°2026-02-03 du 18 mars 2026	13
5.2 PV de synthèse avec copies des contributions et leurs pièces jointes	13
5.3 Réponses de la collectivité et leurs pièces jointes	13
<b>Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</b>	<b>17</b>
<b>1. Rappel des objectifs de l'enquête publique</b>	<b>17</b>
<b>2. Conditions de déroulement de l'enquête</b>	<b>17</b>
<b>3. Bilan des observations</b>	<b>19</b>
<b>4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice</b>	<b>19</b>
<b>5. Avis de la commissaire enquêtrice</b>	<b>21</b>

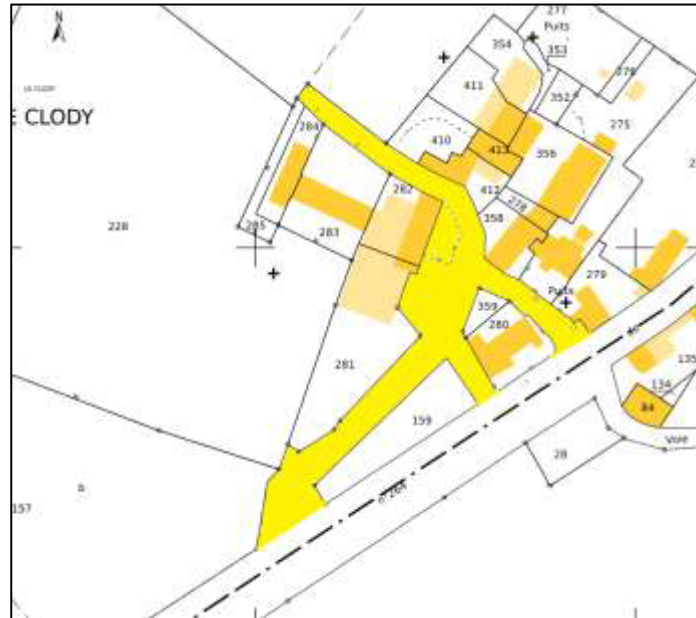


# Partie 1 : RAPPORT

## 1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

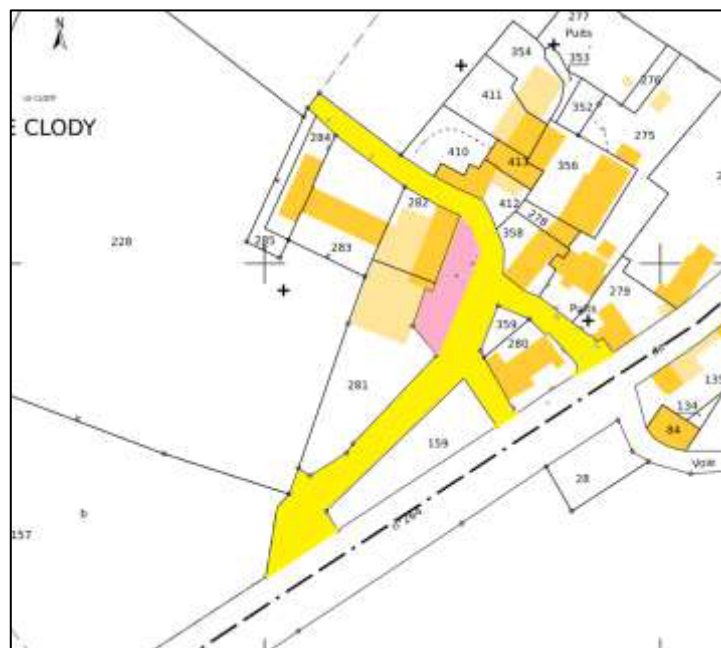
La mairie de Saint Mars de Coutais, sollicitée par un habitant du hameau du Clody, projette le déclassement d'un terrain faisant partie du domaine public communal.

Le domaine public communal est teinté en jaune sur le plan ci-dessous :



### 1.1 Objet de l'enquête publique

La partie de terrain du domaine public communal à déclasser correspond au délaissé de voirie figurant aux plans ci-dessous, en rose sur le plan cadastral et en contour rouge sur la vue aérienne du hameau du Clody :





## 1.2 Motivation de la procédure

Ce déclassement d'une portion du domaine public communal permettra sa vente, en tout ou partie, au propriétaire intéressé.

Toutefois cet espace (en rose), qui fait actuellement partie du domaine public, est régulièrement occupé par le stationnement de véhicules appartenant aux habitants du hameau du Clody.

Aussi toute vente ou échange à un particulier de ce bien foncier, déclassé à l'issue de cette enquête publique, ne pourra avoir lieu qu'avec une résolution simultanée du stationnement qui se trouve supprimé de l'actuel domaine public communal.

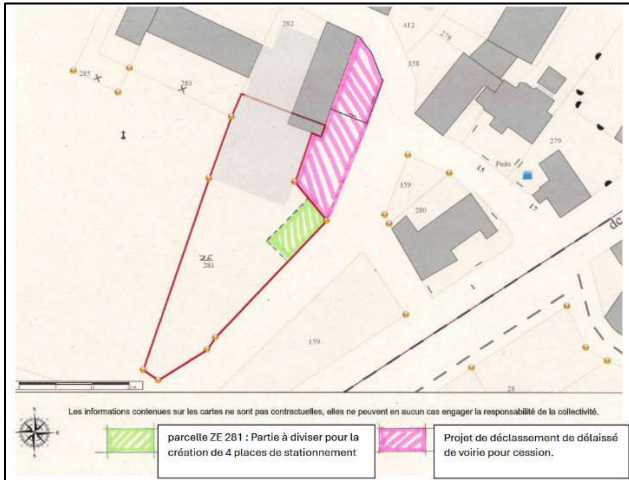
L'opération foncière envisagée devrait donc permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- Régulariser une situation d'usage, existant depuis longtemps, par laquelle la surface de 92 m<sup>2</sup> environ, délimitée par un muret en parpaings et une dalle béton au sol, deviendra juridiquement la propriété du riverain, jouissant de longue date de cet espace, et possédant par ailleurs la parcelle cadastrale ZE n°282 au droit de cet espace,

- Permettre au propriétaire des parcelles ZE n°281 et n°282 de réaliser son projet, en lui cédant tout ou partie de la surface totale déclassée (environ 286m<sup>2</sup> en rose) du domaine public communal, comprise entre la façade des bâtiments et la continuité du mur en parpaings existant,

- Découper une petite parcelle foncière sur la parcelle privée ZE n°281 (en vert) à échanger contre la surface déclassée (en rose) cédée à ce même propriétaire. Cela permettra d'organiser le stationnement d'au moins quatre véhicules sur un futur domaine communal et de créer ainsi un espace cohérent pour le stationnement public,

- Le nouvel aménagement résultant de cette transaction foncière devrait aussi avoir pour conséquence de trouver un nouvel emplacement pour les conteneurs poubelles, satisfaisant ainsi la collecte des ordures ménagères pour tous les habitants du hameau du Clody.



### 1.3 Cadre juridique et cadre réglementaire

Une délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 a autorisé l'ouverture de la procédure de déclassement et la mise en œuvre de l'enquête publique.

Une réunion publique de concertation a eu lieu le 9 décembre 2023 à l'initiative de la mairie.

La procédure de déclassement nécessite, conformément à l'article L.141-3 du Code de la voirie routière et aux dispositions du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une enquête publique d'une durée de 15 jours, destinée à informer le public et à recueillir ses observations.

Cette enquête est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le Public et l'Administration, dans son article L134-1.

### 1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier mis à la disposition du public en mairie de Saint Mars de Coutais, siège de l'enquête, se présente sous la forme d'un document relié comprenant :

- La notice explicative
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
- Plan de localisation de l'emprise à déclasser du domaine public
- Plan cadastral
- Esquisse du projet de déclassement
- Photos du site
- Arrêté municipal n°2026-02-03 du 18/03/2026

Un registre d'enquête est adjoint au dossier pour être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations formulées par le public, se présentant physiquement en mairie, seront recueillies sur ce registre à feuillets non mobiles.

Sur le site Internet de la mairie de Saint Mars de Coutais, les mêmes pièces, composant ce dossier d'enquête, ont été mises en ligne.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Prescription de l'enquête publique**

Par arrêté municipal n°2026-02-03 publié le 18/03/2026, le maire de la commune de Saint Mars de Coutais a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit de la parcelle ZE n°282.

Cette enquête publique est prescrite du **mercredi 15 au mercredi 29 avril 2026 inclus**, soit pendant 15 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

### **2.2 Désignation du commissaire enquêteur**

Par arrêté municipal n°2026-02-03 du 18 mars 2026, Monsieur le Maire de la commune de Saint Mars de Coutais a désigné Madame Catherine ETIEN, figurant sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté.

### **2.3 Organisation de l'enquête publique**

Après échanges téléphoniques, mails et rencontre du 18 février 2026, les conditions pratiques d'organisation de l'enquête ont été arrêtées avec le personnel de la collectivité.

Avant la tenue de ma première permanence, le mercredi 15 avril 2026 en mairie de Saint Mars de Coutais, une version papier du dossier d'enquête m'a été remise par la commune.

J'ai procédé aux vérifications préalables au démarrage de l'enquête :

- Complétude du dossier d'enquête au regard de la réglementation,
- Publicité dans les journaux,
- Affichage : sur les panneaux de la mairie de Saint Mars de Coutais et sur le terrain, objet de l'enquête publique.

### **2.4 Visite des lieux**

Avec les responsables du projet de la mairie de Saint Mars de Coutais, je me suis rendue sur le site le 18 février 2026 pour visualiser le terrain objet de l'enquête publique.

La présence d'éléments physiques, mur en parpaings en place et plate-forme en béton existante, permet de se faire une idée bien précise de la surface à inclure dans la cession

(les 92 m<sup>2</sup>) pour régularisation d'une situation foncière existant depuis longtemps au droit de la parcelle cadastrale ZE n°282.

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

**Il est par contre moins évident dans ce dossier de visualiser sur le terrain le complément de surface déclassée qui fera l'objet de la transaction foncière, avec échange de surfaces, entre le propriétaire riverain et la commune de Saint Mars de Coutais.**

**Le prix de 50€/m<sup>2</sup>, fixé à la promesse de vente signée en date du 23 janvier 2026, sera évidemment appliqué à la surface totale déclassée, réellement cédée au riverain suite au bornage et aux divisions cadastrales effectués par un géomètre-expert préalablement à la rédaction des actes notariés.**

**De même, le contour de la surface qui sera découpée sur la parcelle privée ZE n°281, pour créer le nouvel espace de stationnement, n'est pas précisément déterminé à ce jour et ne peut donc être visualisé sur le terrain.**

**L'inégalité, apparente au dossier, entre les surfaces cédée et acquise, laisse supposer qu'il y aura un échange avec soulte.**

## **2.5 Publicité de l'enquête**

L'arrêté du maire a fait l'objet d'une publication par voie d'affiche 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute sa durée (R.141-5 du Code de la voirie routière). Il n'y a donc pas d'obligation de publier cet arrêté dans la presse.

Je n'ai pas insisté dans mes conseils donnés à la mairie de Saint Mars de Coutais sur la procédure de publication dans la presse, parce qu'elle est toujours très coûteuse, et compte-tenu des antécédents de communication déjà effectués sur le sujet de ce déclassement.

En effet, depuis la délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2022, une bonne communication du sujet de cette enquête publique a été faite auprès des habitants du hameau du Clody et notamment une réunion de concertation s'est tenue le 9 décembre 2023 permettant de les informer tous.

De plus, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été placardé sur le terrain, sur une affiche réglementaire jaune fluo au format A2, apposée sur le mur en parpaings qui délimite une partie de la surface du domaine public, objet du déclassement de voirie communale porté par cette enquête.

Un contrôle de cet affichage a été effectué par mes soins sur le terrain pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, l'ouverture de l'enquête publique a été signalée sur le site internet de la mairie de Saint Mars de Coutais : <https://www.saintmarsdecoutais.fr>

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

**J'atteste que la mairie de Saint Mars de Coutais a parfaitement respecté les conditions réglementaires de publicité de l'enquête.**

**Toutes les formalités d'affichage ont été accomplies selon les modalités légales rappelées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.**

## 2.6 Permanences

Conformément à l'avis d'ouverture, je me suis tenue à la disposition du public à la mairie de Saint Mars de Coutais, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- mercredi 15 avril 2026, de 9h00 à 12h00
- mercredi 29 avril 2026 de 14h000 à 17h00

A l'ouverture de l'enquête, j'ai coté et paraphé le registre d'enquête.

J'ai procédé également à l'authentification du dossier d'enquête en paraphant tous les documents le composant.

En dehors de mes permanences, le dossier était consultable par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint Mars de Coutais, du lundi au vendredi, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie.

Le public pouvait faire part de ses observations par lettre adressée à la mairie de Saint Mars de Coutais, à l'attention de la commissaire enquêtrice.

Il pouvait également participer par voie dématérialisée en adressant sa contribution à l'adresse électronique suivante : [enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr](mailto:enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr).

### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

**Le personnel de la mairie de Saint Mars de Coutais, siège de l'enquête, a tout mis en œuvre pour que l'accueil et l'information du public soient efficaces, que le dossier et le registre soient à disposition permanente pour le recueil d'éventuelles observations.**

**L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions lors de mes permanences.**

## 2.7 Participation du public

La fréquentation physique du public a été réduite.

Sur ce type d'enquête, elle est souvent limitée aux habitants directement concernés de la commune, en l'occurrence quelques habitants du hameau du Clody.

Lors de ma première permanence du 15 avril 2026, j'ai reçu la visite d'un habitant qui a inscrit un message au registre papier et l'a également doublé d'un mail plus complet, envoyé le 20 avril 2026 sur l'adresse dédiée à l'enquête.

A l'ouverture de la deuxième et dernière permanence, tenue le 29 avril 2026, une visiteuse est venue consulter le dossier pour information, sans laisser de message au registre papier.

Entre mes deux permanences, deux nouveaux mails sont parvenus sur l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique, provenant également d'habitants du hameau du Clody.

### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

**Il est récurrent que ce type d'enquête ne mobilise que les habitants vivant directement dans l'environnement du déclassement du domaine public envisagé.**

**Toutefois, il est satisfaisant que la réglementation actuelle rende une enquête publique de 15 jours obligatoire pour que l'expression de l'opinion des citoyens les plus concernés par le changement d'affectation de tout espace du domaine public puisse être entendue.**

## **2.8 Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le 29 avril 2026, j'ai clos et signé le registre papier qui n'a recueilli qu'une observation durant les 15 jours consécutifs de l'ouverture au public.

Par ailleurs, j'ai imprimé les trois mails reçus au cours de cette enquête publique.

## **2.9 Procès-Verbal de synthèse**

Le 4 mai 2026, dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, j'ai transmis à la mairie de Saint Mars de Coutais mon Procès-Verbal de synthèse faisant le bilan de la participation du public et relayant quelques questions issues des contributions du public à cette enquête pour déclassement d'une portion de domaine public communal.

La mairie de Saint Mars de Coutais a donné suite à mon Procès-Verbal de synthèse par des réponses, adressées par mail du 13 mai 2026, aux questions posées.

## **3. OBSERVATIONS RECUEILLIES**

A l'issue de cette enquête publique de 15 jours, il ressort des contributions reçues les éléments suivants :

- Les habitants du hameau du Clody ne sont pas opposés au projet de cession du délaissé de voirie,
- Ils souhaitent que l'espace de stationnement qui va être créé soit dimensionné aux besoins quotidiens des habitants et de leurs visiteurs et il leur semble qu'une capacité de seulement quatre places de stationnement soit sous-dimensionnée au regard des usages actuels,
- Ils demandent la création d'un point de collecte des ordures ménagères en dehors des accès directs aux habitations, en un emplacement améliorant la qualité de vie de tous les riverains,
- Un habitant mentionne le sujet d'équipements (fosse sous la dalle, grilles...) qui seraient hors-normes dans le délaissé de voirie objet de la vente et qu'il y aurait lieu de mettre aux normes avant la cession, d'autant que ce terrain se situe en zone Natura 2000,
- Ce même habitant mentionne dans sa contribution des problèmes de curage des fossés, d'assainissement à revoir et d'écoulement d'eaux pluviales à vérifier.

En conclusion, je peux dire que cette enquête publique a mobilisé, comme c'est souvent le cas dans ce type d'enquête, le public immédiatement concerné, habitant aux abords du délaissé de voirie dont le déclassement est envisagé.

Je peux également confirmer n'avoir reçu aucune opposition formelle à ce projet de déclassement.

#### 4. REPONSES DE LA COLLECTIVITE

Par mail du 13 mai 2026, nous avons reçu les réponses de la mairie de Saint Mars de Coutais à notre Procès-Verbal de synthèse, relayant les remarques et interrogations issues des contributions du public à cette enquête.

Il en ressort que :

- La collectivité s'appuie sur le compte-rendu du 9 décembre 2023 et le rendez-vous sur place au Clody le samedi 17 février 2024 pour rappeler que « Il n'est pas dans les choix généraux actuels de la commune de constituer de l'espace de stationnement en village. ». Toutefois, il est convenu et dessiné sur un plan annexé à ce compte-rendu, que quatre places de stationnement seront créées,
- La collectivité a obtenu un avis favorable du service environnement de la Communauté de Communes du Sud Retz Atlantique par mail du 12 mai 2026 pour un emplacement des bacs d'ordures ménagères sur un espace dédié à côté des quatre futurs emplacements de parking,
- La collectivité n'a pas connaissance d'une pollution particulière dans le secteur. Une vérification sera effectuée sur les réseaux d'écoulement des eaux pluviales. Un curage des fossés sera demandé à la Communauté de Communes qui en a la compétence.

Les conclusions motivées et mon avis sur le projet de déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit des parcelles cadastrales ZE n°281 et n°282 sur la commune de Saint Mars de Coutais sont présentés ci-après, dans un document séparé.

Fait à Saint-Sébastien-sur-Loire, le 27 mai 2026



Catherine ETIEN  
Commissaire enquêtrice

## **5. ANNEXES**

**5.1 Arrêté d'ouverture d'enquête n°2026-02-03 du 18 mars 2026**

**5.2 PV de synthèse avec copies des contributions et leurs pièces jointes**

**5.3 Réponses de la collectivité et leurs pièces jointes**





## Arrêté Municipal n° 2026-02-03

**Prescrivant l'enquête publique portant sur le déclassement du domaine public d'un délaissé de voirie communal situé au Clody en vue de sa cession à un riverain.**

Le Maire,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L.2141-1 ;

**VU** le code de la voirie routière et notamment l'article L.141-3 relatif au classement et déclassement de voirie ;

**VU** le code de la voirie routières et notamment les articles R.141-4 à R.141-10 fixant les conditions de réalisation des enquêtes publiques relatives au déclassement de voirie ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2022 autorisant Monsieur le Maire à procéder à une enquête publique préalable au déclassement ;

**VU** l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique unique ;

**VU** la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de Loire-Atlantique de l'année en cours ;

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de poursuivre ces opérations par l'ouverture d'une enquête publique ;

### **ARRETE**

#### **Article 1** : Objet et durée de l'enquête publique

Il sera procédé sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais à une enquête publique sur le projet de déclassement d'un délaissé de voirie situé au lieu-dit Le Clody en vue de la cession à un riverain.

Cette enquête publique se déroulera sur une durée de 15 jour du mercredi 15 avril 2026 au mercredi 29 avril 2026 inclus.

#### **Article 2** : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Catherine ETIEN, figurant sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par Monsieur Jean CHARRIER, maire de la commune de Saint Mars de Coutais pour conduire l'enquête publique mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique, est la commune de Saint Mars de Coutais, représentée par son Maire, Monsieur Jean CHARRIER.

#### **Article 3** : Registre d'enquête, consultation du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de SAINT MARS DE COUTAIS, pendant la durée de l'enquête du 15 au 29 avril 2026 inclus,

Lundi, mercredi, vendredi, de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30,

Mardi matin : 9h00-12h30, jeudi après-midi : 14h00-18h30 ;

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de SAINT MARS DE COUTAIS, soit :

- Par voie postale à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur-Mairie de Saint Mars de coutais 14 rue Saint Médard 44680 SAINT MARS DE COUTAIS
- Par courrier électronique envoyée à l'adresse : [enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr](mailto:enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de SAINT MARS DE COUTAIS dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique (soit du 15 au 29 avril 2026) sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : [www.saintmarsdecoutais.fr](http://www.saintmarsdecoutais.fr) rubrique « actualités ».

Les observations du public formulées par courrier électronique, ou par voie postale, seront annexées au registre papier déposé en Mairie.

Elles sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Pour être recevable les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, 15 au 29 avril 2026 inclus,

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

Mercredi 15 avril 2026	9H30 – 12H30
Mercredi 29 avril 2026	14h00 - 17h00

#### **Article 4** : Information au public

Un avis au public sera affiché en Mairie et sur le site du Clody 15 jours avant le début de l'enquête publique et mis en ligne le site Internet de la commune à l'adresse suivante : [www.saintmarsdecoutais.fr](http://www.saintmarsdecoutais.fr), rubrique « actualités ».

#### **Article 5** : Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice

Madame la commissaire enquêtrice disposera d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique pour transmettre à M. le Maire le dossier accompagné du rapport et de ses conclusions motivées. Le rapport et les conclusions de Madame la commissaire enquêtrice seront tenues à disposition du public à la Mairie de Saint Mars de Coutais aux jours et heures habituels d'ouverture et sur son site internet. Ces documents seront tenus à la disposition du public pendant un an.

Envoyé en préfecture le 18/03/2026

Reçu en préfecture le 18/03/2026

Publié le 18/03/2026

ID : 044-214401788-20260318-AM20260203-AR



**Article 6 :** Monsieur le maire de SAINT MARS DE COUTAIS est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**Article 7 :** Une copie du présent arrêté sera transmise :

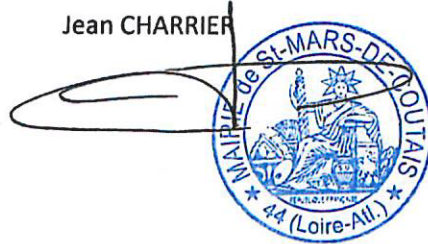
- A Monsieur le Préfet de Loire Atlantique ;
- A Madame Catherine ETIEN, commissaire enquêtrice.

A Saint Mars de Coutais,

Le 18 MARS 2026

Le Maire,

Jean CHARRIER





Commune de SAINT MARS DE COUTAIS

Lieudit « Le Clody »

2026

## ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de déclassement d'une partie du domaine public communal constituant un délaissé, situé au lieudit « Le Clody », au droit de la parcelle ZE n°282

**Réalisée du 15 au 29 avril 2026**

Arrêté d'ouverture d'enquête par arrêté municipal n°2026-02-03 du 18 mars 2026



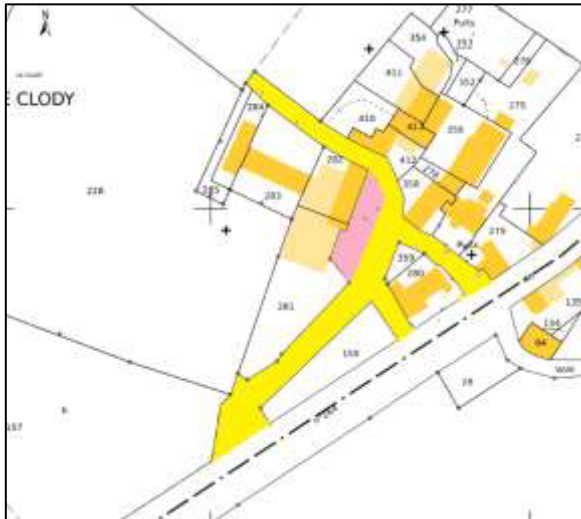
## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Catherine ETIEN  
Commissaire enquêtrice



## 1. Préambule

Le présent Procès-Verbal de Synthèse a pour objet de porter à la connaissance de la mairie de Saint Mars de Coutais les conditions de déroulement de l'enquête publique relative au déclassement d'un terrain (en rose ou contour rouge) faisant partie du domaine public communal au lieudit « Le Clody ».



## 2. Présentation succincte du dossier

La commune de Saint Mars de Coutais, sollicité par un habitant du hameau du Clody, projette le déclassement d'un terrain faisant partie du domaine public communal.

Toute procédure de déclassement nécessite, conformément à l'article L.141-3 du Code de la voirie routière et aux dispositions du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une enquête publique destinée à informer le public et à recueillir ses observations.

Cette opération foncière devrait permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- Régulariser une situation d'usage, existant depuis longtemps, par laquelle la surface de 92 m<sup>2</sup> environ, délimitée par un muret en parpaings et une dalle béton au sol, deviendra juridiquement la propriété du riverain, jouissant de longue date de cet espace, et possédant par ailleurs la parcelle cadastrale ZE n°282,
- Permettre au propriétaire des parcelles ZE n°281 et n°282 de réaliser son projet, en lui cédant tout ou partie de la surface totale déclassée du domaine public communal, comprise entre la façade des bâtiments et la continuité du mur en parpaings existant.
- Découper une petite parcelle foncière sur la parcelle privée ZE n°281 (en vert) à échanger contre la surface déclassée (en rose) cédée à ce même propriétaire. Cela permettra d'organiser le stationnement d'au moins quatre véhicules sur un futur domaine communal et de créer ainsi un espace cohérent pour le stationnement public,

- Le nouvel aménagement résultant de cette transaction foncière devrait aussi avoir pour conséquence de trouver un nouveau positionnement des conteneurs poubelles, créant par là-même un fonctionnement plus satisfaisant de la collecte des ordures ménagères pour tous les habitants du hameau du Clody.



Le dossier mis à la disposition du public en mairie de Saint Mars de Coutais, siège de l'enquête, se présente sous la forme d'un document relié comprenant :

- La notice explicative
- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
- Plan de localisation de l'emprise à déclasser du domaine public
- Plan cadastral
- Esquisse du projet de déclassement
- Photos du site
- Arrêté municipal n°2026-02-03 du 18/03/2026

### 3. Organisation de l'enquête

Par arrêté municipal n°2026-02-03 publié le 18/03/2026, le maire de la commune de Saint Mars de Coutais a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit de la parcelle ZE n°282.

Cette enquête publique est prescrite du **mercredi 15 au mercredi 29 avril 2026 inclus**, soit pendant 15 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de Saint Mars de Coutais.

La publicité légale de l'enquête a été réalisée conformément aux réquisitions de cet arrêté.

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête en consultant le dossier :

- disponible dans sa forme papier au siège de l'enquête à la mairie de Saint Mars de Coutais aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- mis en ligne sur le site internet de la commune de Saint Mars de Coutais : <https://www.saintmarsdecoutais.fr>.

Toute personne a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête au format papier, ouvert à la mairie de Saint Mars de Coutais aux jours et heures habituels d'ouverture au public,

- par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie de Saint Mars de Coutais,
- par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante :  
enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr.

#### **4. Déroulement de l'enquête**

Le public pouvait également s'informer auprès de la commissaire enquêtrice au cours des deux permanences qu'elle a tenues à la mairie de Saint Mars de Coutais les :

- mercredi 15 avril 2026, de 9h00 à 12h00
- mercredi 29 avril 2026 de 14h00 à 17h00

#### **5. Bilan de la participation du public**

La fréquentation physique du public a été réduite, limitée aux habitants directement concernés de la commune, en l'occurrence quelques habitants du hameau du Clody.

Lors de ma première permanence du 15 avril 2026, j'ai reçu la visite d'un habitant qui a inscrit un message au registre papier et l'a également doublé d'un mail plus complet, envoyé le 20 avril 2026 sur l'adresse dédiée à l'enquête.

A l'ouverture de la deuxième permanence, tenue le 29 avril 2026, une visiteuse est venue consulter le dossier pour information, sans laisser de message au registre papier.

Entre mes deux permanences, deux autres mails sont parvenus sur l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique, provenant également d'habitants du hameau du Clody.

Toutes les contributions sont annexées au présent Procès-Verbal de synthèse.

Je ne les reprends pas in extenso dans le corps de ce document, mais elles nécessitent bien entendu une lecture intégrale de la part de la commune de Saint Mars de Coutais.

Dans les observations reçues, il n'y a pas d'opposition au projet de déclassement de la portion du domaine public envisagé par la collectivité.

Cependant, les contributions reçues attirent notre attention sur plusieurs points :

- la création d'un parking de quatre places seulement n'apparaît pas insuffisante aux riverains au regard des usages actuels,
- le risque de pollution, liée à l'ancienne fosse située sous la dalle béton faisant partie de la surface déclassée du domaine public et objet de la future vente, est soulevé, de même qu'une préoccupation concernant les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales dans l'environnement immédiat de cette transaction foncière,
- les habitants s'interrogent sur la nouvelle localisation envisagée pour les conteneurs poubelles sur le hameau du Clody.

## 6. Questions de la commissaire enquêtrice

A l'issue de cette enquête publique et compte tenu des contributions du public, je relaie à la commune de Saint Mars du Coutais les questions suivantes :

Q1 – A l'issue de cette transaction foncière, peut-il être envisagé de créer sur le domaine communal une zone de stationnement permettant le stationnement de plus de quatre véhicules ? Et si oui, combien ?

Q2 – La commune de Saint Mars de Coutais a-t-elle connaissance du risque de pollution évoqué dans la contribution d'un riverain (Obs. n°1) ? Quelles réponses sont à apporter concernant son observation mentionnant de « revoir assainissement + eaux pluviales » et abordant le problème du « curage des fossés » ?

Q3 – A l'issue des aménagements, la commune de Saint Mars de Coutais a-t-elle connaissance de l'emplacement qui sera réservé aux conteneurs poubelles, objets de la collecte des ordures ménagères ?

Personnellement je n'ai pas d'autres questions à formuler concernant ce projet de déclassement d'une partie du domaine public communal.

Je souhaiterais cependant obtenir une copie de la promesse de vente du 23 janvier 2026 dont il est fait état dans le dossier d'enquête publique.

## 7. Conclusion

Les réponses données à chacune des questions ci-dessus me fourniront les derniers éléments utiles à la rédaction finale de mon rapport et de mes conclusions motivées.

Je vous invite donc à produire et m'adresser au plus tard dans un délai de 15 jours, soit **pour le 18 mai 2026 au plus tard**, un document m'apportant vos réponses aux différentes questions posées dans le présent Procès-Verbal de Synthèse et ses annexes.

Transmis par mail le 4 mai 2026,  
Par la Commissaire Enquêtrice,  
Mme Catherine ETIEN



## ANNEXES :

- Observation portée sur le registre papier en mairie de Saint Mars de Coutais :
  - Obs. n°1
  
- Observations transmises par mails à l'adresse électronique fournie par la mairie de Saint Mars de Coutais :
  - Email n°1
  - Email n°2
  - Email n°3



DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBJET : Déclassement délaissé de voirie  
"Le Clody"

DÉPARTEMENT

LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE

SAINTE MARIE DE COUTAIS

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE


Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé  
par nous, M<sup>me</sup> ETIEN Catherine

commencé le 15 Avril 2026

pour une durée de 15 jours

A St Marie de Coutais, le 15/04/2026

Signature



⇒ Mercredi 15 avril 2026 (1<sup>ère</sup> permanence en matière de CE.)  
 De 9<sup>h</sup>30 à 12<sup>h</sup>30 :

Obs. n°1 :

- Grégoire Salaud - Nadège Soudais - Olivier - Stéphanie - Tom.
- Parking minimum 8 places.
- revoir assainissement + eaux pluviales (à vérifier)
- curage des fossés.

⇒ Mercredi 29 avril 2026 (dernière permanence de CE.)  
 De 14<sup>h</sup>00 à 17<sup>h</sup>00 :

aucune observation portée au registre.



**Objet** [SPAM] Projet de déclassement du délaissé de voirie secteur du Clody, À l'attention de Madame Catherine ETIEN



**De** nadege saudrais <saudrais.nadege@outlook.com>  
**À** enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr  
<enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr>  
**Cc** 'maire' <maire@saintmarsdecoutais.fr>  
**Date** 20.04.2026 20:04

- PHOTO 2 grille.jpg(~988 ko)
- grille .jpg(~977 ko)
- PHOTO 1.jpg(~466 ko)
- IMG\_20260420\_155851.jpg(~395 ko)
- PLAN PARKING.png(~160 ko)

Bonjour,

À l'attention de Madame Catherine ETIEN, Commissaire enquêtrice,

Habitant au n°1 du Clody, directement face au projet de cession, nous souhaitons vous faire part de nos observations.

Nous ne sommes pas opposés à ce projet par principe. Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les risques réels de tensions de voisinage qu'une vente insuffisamment encadrée pourrait engendrer. Plusieurs points nous paraissent particulièrement sensibles et, s'ils ne sont pas anticipés, pourraient devenir des sources de conflits au quotidien :

### 1. Le stationnement et les conflits d'usage

À ce jour, cet espace joue un rôle essentiel dans l'équilibre du village. Il est utilisé quotidiennement par les habitants ainsi que par leurs visiteurs pour le stationnement. Le projet prévoit la création d'un parking de 4 places. Toutefois, cette capacité apparaît largement insuffisante au regard des usages actuels. Elle ne permettra pas d'absorber les besoins existants, ce qui entraînera inévitablement un report des véhicules sur la voie publique, déjà étroite.

Les conséquences prévisibles sont :

- des blocages réguliers des accès aux habitations ;
- des difficultés pour les véhicules de secours, de livraison ou de collecte ;
- une dégradation de la sécurité et de la fluidité de circulation.

Cette insuffisance de stationnement ne manquera pas de générer des tensions répétées entre voisins, chacun cherchant à préserver son accès et ses possibilités de stationnement. En l'état, la solution proposée ne compense pas la perte d'usage actuelle et risque de déséquilibrer durablement le fonctionnement du village.

Quelle solution concrète et adaptée la commune envisage-t-elle pour répondre réellement aux besoins des habitants et de leurs visiteurs ?

## **2. La sécurité des équipements et le contexte Natura 2000**

La fosse située sous la dalle des conteneurs à déchets ainsi que les grilles présentent, à notre connaissance, des risques et ne sont pas conformes aux normes en vigueur. Dans un périmètre classé Natura 2000, ces éléments revêtent une importance particulière. En cas de vente sans remise en conformité préalable, la question de la responsabilité en cas d'accident ou de pollution demeure posée.

L'absence de clarification sur ce point pourrait être à l'origine de contentieux, mais aussi de tensions durables entre les parties concernées.

## **3. Le déplacement du point de collecte des déchets**

Il s'agit du point le plus impactant pour notre quotidien. La cession du terrain entraînera nécessairement un déplacement des conteneurs.

Nous tenons à préciser dès à présent que nous ne saurions accepter leur implantation devant notre propriété. Les nuisances associées (odeurs, bruit, impact visuel) concentrées sur un seul foyer créeraient un déséquilibre manifeste et un fort sentiment d'injustice, source de conflits immédiats. Afin que ce projet puisse aboutir dans des conditions apaisées et respectueuses de l'ensemble des habitants du Clody, il nous semble indispensable que des garanties écrites soient apportées concernant :

1. une solution de stationnement réellement dimensionnée aux besoins des habitants et de leurs visiteurs ;
2. le nouvel emplacement des conteneurs, en dehors des accès directs aux habitations ;
3. la prise en charge et la réalisation préalable des travaux de mise aux normes du terrain.

Nous joignons à ce message des photos illustrant la situation, ainsi qu'un plan du village présentant nos propositions concernant les emplacements de stationnement et des conteneurs à déchets.

Nous restons à votre disposition pour toute rencontre ou visite sur place.

Cordialement

Saudrais Nadège, Salaud Gaël  
1 le clody,  
44 680 Saint-Mars-De-Coutais

07 71 07 25 58  
07 87 03 22 36



PHOTO 2 grille.jpg  
~988 ko



grille .jpg  
~977 ko



PHOTO 1.jpg  
~466 ko



IMG\_20260420\_155851.jpg  
~395 ko

PLAN PARKING.png  
~160 ko



**Objet** Observations concernant le délaissé de voirie en vue de cession à un particulier



**De** Stéphanie Avril <stephanieavril72@gmail.com>

**À** <enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr>

**Date** 23.04.2026 11:03

Madame Catherine Etien, commissaire enquêteur,

Nous ne sommes pas opposés au projet de cession du délaissé de voirie situé au lieu-dit Le Clody, cependant nous souhaitons formuler quelques observations.

Suite aux deux réunions, celle en décembre 2023 en mairie et celle de février 2024 qui s'est tenue sur place, il avait été précisé que la cession portait sur la partie bâtie du bâtiment et non sur la zone située devant la grange ouverte, où il était prévu d'aménager des places de parking.

Or ce délaissé est actuellement utilisé par de nombreux véhicules, en raison de difficultés à se garer dans le secteur (voies étroites, nombreux garages privés).

Il nous semble essentiel de préserver cet espace de stationnement afin d'éviter des conflits de voisinage à l'avenir. Par ailleurs, nous souhaitons attirer votre attention sur un autre point crucial, aucun emplacement n'est prévu pour la collecte des ordures ménagères, alors que cette question est fondamentale pour la qualité de vie des riverains. Dans l'attente de votre retour, nous restons à votre disposition pour en échanger.

Bien cordialement,

Stéphanie Avril  
Olivier Chaudy  
15 Le Clody



**Objet** **Projet de déclassement du délaissé de voirie village du clody**  
**De** Tom Wickers <tom.wickers44680@gmail.com>  
**À** <enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr>  
**Date** 28.04.2026 20:06



Bonjour,

À l'attention de Madame Catherine ETIEN, Commissaire enquêtrice,  
Je soussigné Tom Wickers, résidant au n°7 du village le clody, vous informe par la présente, dans le cadre de l'enquête publique en cours, que je suis pleinement en accord avec le contenu du courriel précédemment transmis par mes voisins domiciliés au n°1, et que je soutiens leur démarche ainsi que les observations qui y ont été exprimées.

Cordialement

Wickers Tom  
07 60 73 37 64



## **Enquête publique Le Clody**

### **Procès Verbal de Synthèse**

#### Eléments de réponses

##### **Q1 :**

Pour compenser la cession du terrain, il a été convenu la création de 4 places de parking, élément validé au cours de l'élaboration du dossier :

Courrier reçu en mairie le 7 octobre 2023 de M. Salaud Gaël (PJ PV 1), signé par des habitant du Clody, indique que la configuration du délaissé de voirie empêche de se garer (muret en pierre), propose d'exploiter un terrain de 15 m<sup>2</sup> pour la création de parking.

Compte rendu rencontre du 9 décembre 2023 (PJ PV 2). Reprend la proposition de 3, 4 places.

Les 4 places sont mentionnées dans la promesse de vente pour une surface d'environ 50 m<sup>2</sup>.

##### **Q2 :**

Non, la commune n'a pas connaissance d'une pollution particulière

Une vérification sera effectuée sur les réseaux d'écoulement des eaux pluviales. Un curage des fossés sera demandé à la Communauté de Commune qui en a la compétence.

La parcelle sera vendue en l'état, l'entretien incombera à l'acquéreur.

##### **Q3 :**

La Communauté de Communes à la compétence de la gestion des ordures ménagères.

Le responsable du service environnement Olivier Perrochaud, précise par mail du 12 mai 2026 donner un avis favorable à un emplacement des bacs sur un espace dédié à côté des 4 futurs emplacement de parking, afin de collecter les déchets en sécurité et de conserver le même mode de collecte (accès camion sans demi-tour). Il semble compliqué d'envisager un autre emplacement, dangereux le long de la route départementale ou compliqué dans le village pour les manœuvres du camion de collecte.

Le nouvel emplacement des bacs devra être réalisé avant le déplacements de ces derniers.



copie lettre +

Votre form. à Bessac

DÉPART - DE LOIRE ATLANTIQUE  
MAIRIE de SAINT-MARS-DE-COUTAIS

07 OCT. 2023  
ARRIVÉE

09/12/2023

Mme

- S. Conser

SALAUD Gaël

1 le clody

44 680 Saint-Mars-de Coutais

07.71.07.25.58

gaels0972@gmail.com

A l'attention de Monsieur CHARRIER,

14 rue Saint Médard

44 680 Saint-Mars-De-Coutais

Fait le 16/08/2023

A Saint-Mars-De-Coutais

Objet : Demande de parking au village du Clody (Saint-Mars-De-Coutais 44 680)

Monsieur,

Actuellement propriétaires dans le village du Clody à Saint-Mars-De-Coutais (44 680), nous vous sollicitons pour monter un projet.

Un terrain d'environ 15m<sup>2</sup> pourrait être exploité, afin d'effectuer la création d'un parking accessible aux visiteurs qui souhaitent rendre visite aux personnes résidentes dans le village. En effet, ce terrain est inutilisé car un muret en pierre en mauvais état, y empêche l'accès.

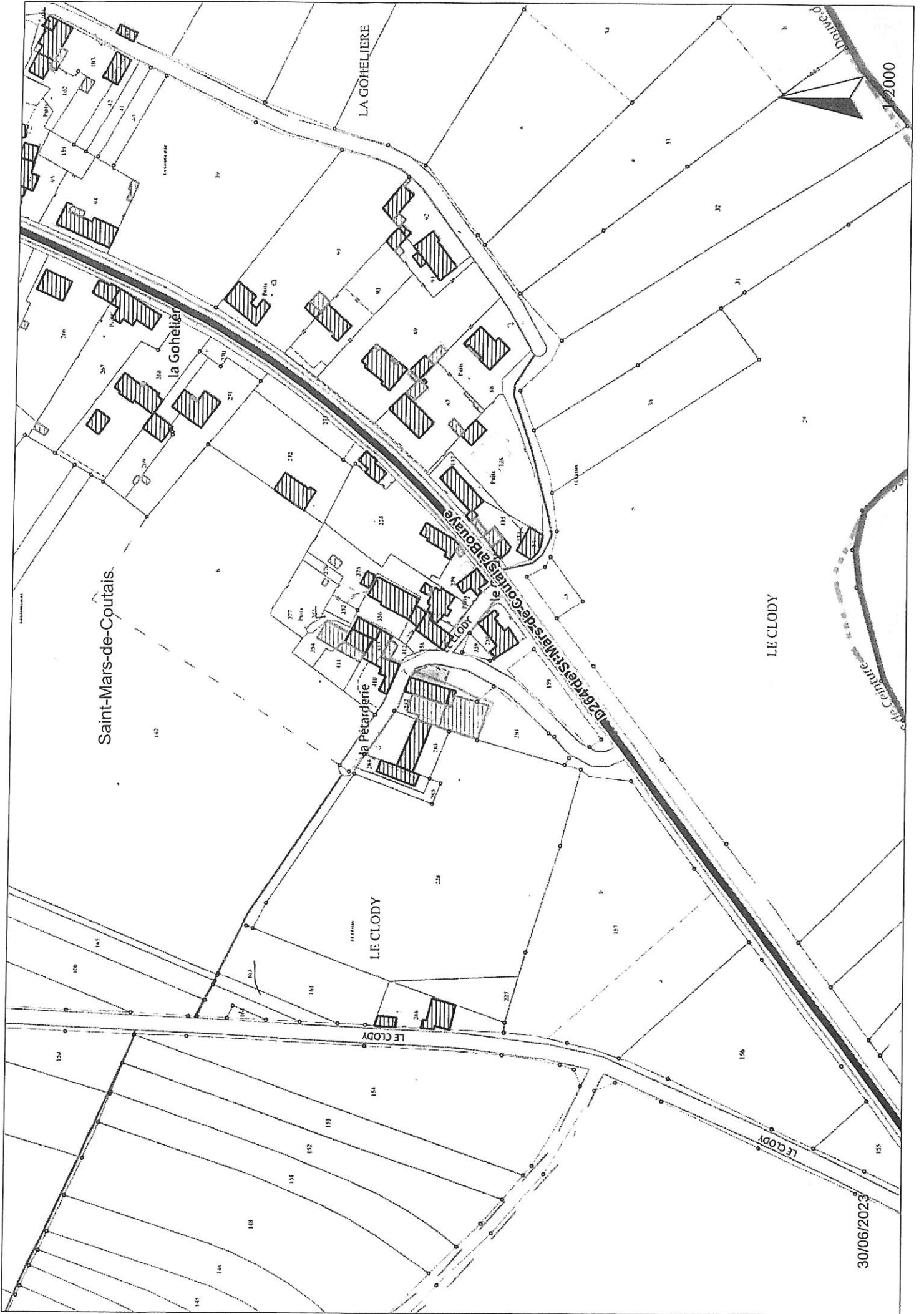
Vous trouverez par la présente lettre le plan détaillé du terrain, ainsi que les signatures des résidents du Clody favorable à la modification de cette parcelle.

En espérant que ce projet aboutisse, et qu'il sera partagé au service de l'urbanisme, nous restons à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous éventuel.

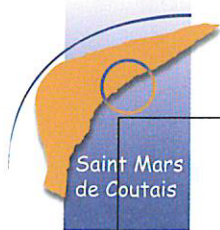
Cordialement

SALAUD Gaël

Coordonnés :	Favorable :	Non Favorable :
Stéphanie AVRIL 15 Le Clody 44680 St Mars de Coutais	X	
CHAUDY Olivier 15 Le Clody 44680 SAINT MARS DE COUTAIS	X	
BOUGIS Cyril 17 Le Clody 44680 St Mars de Coutais	X	
Gaël Salaud 1, le Clody 44680 St Mars-de-Coutais	X	
Tom Wickers 7 Le Clody 44680 St Mars de Coutais	X	
Bernard Sadou 9, le Clody 44680 St Mars-de-Coutais	X	







## Commissions Aménagement du territoire -Urbanisme

### COMPTE-RENDU de Rencontre

#### Et Invitation

**Rencontre des habitants du Clody – Le samedi 09 décembre 2023 – Salle du Conseil Municipal.**

**Invitation aux habitants du Clody – Le samedi 17 février 2024 –** Au près des containers collectifs d'ordures ménagères dans le village du Clody.

#### **Rencontre du 09 décembre 2023**

##### **Personnes présentes :**

Habitants : Stéphanie AVRIL, Cathy et Guy FRAPPAS, Yann SALAUD et Nadège SAUDRAIS.

Elus : Bruno LAMBERT, Nicolas ANGOT, Olivier ORDUREAU et Laëtitia Peltier.

##### **Le contexte :**

Pour donner suite à plusieurs demandes de la part d'habitants du Clody, cette rencontre a été proposée par la commission Urbanisme.

1 - Une première Demande concerne l'achat d'une partie du chemin communal par Mme et M Frappas depuis 2020, afin entre autres, de disposer d'un accès privatif devant la parcelle 282.

2 - Une deuxième demande faite par courrier en date du 16 Août 2023 Par 6 habitants, demandant la réalisation d'espaces de stationnement délimités, dans l'espace du délaissé communal.

1/ La première demande a fait l'objet d'une première procédure et évaluation. La vente d'un espace public doit d'abord passer par une procédure de « déclassement » pour pouvoir être vendue en tant que « parcelle ». Dans l'objectif du potentiel déclassement d'une partie du chemin communal. Il est rappelé que cette procédure nécessite la mise en place d'une enquête public, et de fait la consultation officielle des habitants concernés.

La proposition de lancement de la procédure de déclassement, d'une partie de délaissé de voirie du domaine public a été validée par le conseil municipal du 7/07/2022.

2/ La deuxième demande, nous a amenés à vous proposer une rencontre pour lier les deux requêtes.

Il n'est pas dans les choix généraux actuels, de la commune, de constituer de l'espace de stationnement en village. Il est plus dans l'air du temps, de réfléchir à des espaces de cheminements doux. Le budget nécessaire à cet aménagement, pourrait être alloué par la commune à la suite de la vente d'une partie du chemin.

La zone définie par le groupe présent, comme potentiel espace de stationnement, est de fait, déjà utilisée comme telle pour 3-4 stationnements. En pièce jointe, les aménagements proposés par la commission Annexe 1.

La commission propose de déclasser par la même occasion, le chemin rural longeant la parcelle 280 pour donner la possibilité d'une acquisition par le propriétaire mitoyen sous condition d'entretien du fossé actuel. Il est à noter que c'est déjà le cas.

Après discussion, il s'avère que 3 des 5 habitants présents, souhaitent disposer de 4 à 5 places de stationnement pour les visiteurs. Il s'avère que l'ergonomie des parcelles ne favorise pas ce dernier. Certaines maisons disposent de stationnement à deux ou trois maisons d'écart.

Le sujet des ordures ménagères est évoqué. Les bacs, précédemment de l'autre côté de la départementale, ont été déplacés par l'intercommunalité de Sud Retz Atlantique pour des raisons de sécurité routière. En cas de vente de la plateforme où elles ont été mises, les bacs pourraient être accolés au futur espace de stationnement ou déportés au début du village, le choix reste à faire...

La commission propose de se retrouver sur place pour une évaluation des espaces nécessaires.

Le plan joint est une proposition de la commission pour l'emprise comprenant 4 stationnements et les ordures ménagères.

La date du 13 janvier avait initialement été proposée mais n'a pas pu être confirmée, comme nous nous étions engagés à le faire par courrier.

Nous vous proposons de prendre connaissance des deux options d'aménagement ci-dessous et vous **donnons rendez-vous Au Clody, le samedi 17 février 2024 de 10h à 11h.**

En espérant vous y voir nombreux.

Veillez agréer Mesdames et Messieurs nos salutations respectueuses.

Laetitia PELTIER

Adjointe à l'Aménagement  
Territoire, Voirie et Réseaux



Annexe 1



- Rouge =  
 espace dédié  
 espace pour  
 4 stationnements  
 & les pour belles  
 - Pointilles =  
 espace de  
 aménage communautaire  
 de classes pour  
 atelier vente





## PROMESSE DE VENTE D'UN DELAISSE DE VOIRIE

### Entre :

La commune de Saint Mars de Coutais représentée par son maire en exercice, domiciliée en mairie, 14 rue Saint Médard 44680 Saint Mars de Coutais ci-après dénommée « le Vendeur »,

### Et :

M./Mme Frappas Guy et Catherine domiciliés 3 Le Clody 44680 Saint Mars de Coutais ci-après dénommés « l'Acquéreur »,

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1 – Objet de la promesse

Le Vendeur s'engage à vendre à l'Acquéreur, qui accepte, le terrain désaffecté et déclassé du domaine public communal situé au lieu-dit « Le Clody », le long de la parcelle cadastrée section **ZE n° 282**, pour une surface approximative de 286 m<sup>2</sup>, ci-après désigné « le Bien ».

La présente promesse de vente est consentie sous la condition que l'acquéreur s'engage à céder au vendeur une partie de la parcelle cadastrée ZE 281 destinée à la création et l'aménagement de 4 places de parking pour une surface d'environ 50 m<sup>2</sup> (plan en annexe).

La superficie des parcelles fera l'objet d'un document d'arpentage établi par un géomètre-expert mandaté par Monsieur et Madame Frappas.

### Article 2 – Prix

Le prix de vente est fixé à CINQUANTE EUROS (50 €) par mètre carré suivant accord entre les parties. L'Acquéreur s'engage à payer comptant le jour de la signature de l'acte authentique le montant du terrain ainsi que les frais annexes désignés ci-dessous à l'article 3.

Il est convenu qu'en règlement partiel du prix, l'acquéreur rétrocédera au vendeur la surface de terrain issue, après mission du géomètre, de la parcelle cadastrée ZE 281 lui appartenant pour la création de quatre places de parking, valorisée au même prix de CINQUANTE EUROS (50 €) par mètre carré.

La valeur de cette rétrocession sera déduite du prix total de vente, seul le solde éventuel restant dû par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

### Article 3 – Prise en charge des frais

L'Acquéreur s'engage à prendre à sa charge exclusive et définitive y compris en cas de non-régularisation de l'acte, tous les frais découlant de la présente cession, dont :

- Les frais de bornage et de géomètre, en mandatant directement le géomètre.
- L'ensemble des frais d'enquête publique préalable au déclassement (y compris les éventuels honoraires, frais de publication, de commissaire enquêteur, d'affichage...), les frais de notaire liés à la vente et à la publication foncière en s'engageant à rembourser la commune, seule habilitée à mandater les différents intervenants.



**Article 4 – Conditions suspensives**

La présente promesse est conclue sous la condition expresse de l'aboutissement des procédures administratives nécessaires (déclassement, enquête publique et autorisation de vente).

**Article 5 – Durée de validité**

La présente promesse est consentie pour une durée de dix huit mois à compter de sa signature. Passé ce délai, elle deviendra caduque si l'acte authentique n'est pas signé.

**Article 6 – Divers**

Toutes les autres conditions de la cession feront l'objet de l'acte notarié définitif conformément à la réglementation en vigueur.

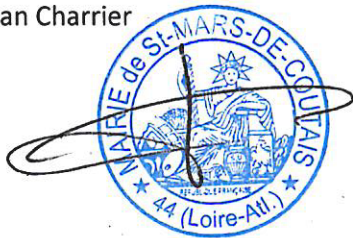
Fait en deux exemplaires originaux à Sait Mars de Coutais, le 23.01.2026

Signature du Vendeur :

Commune de Saint Mars de Coutais

Le Maire

Jean Charrier

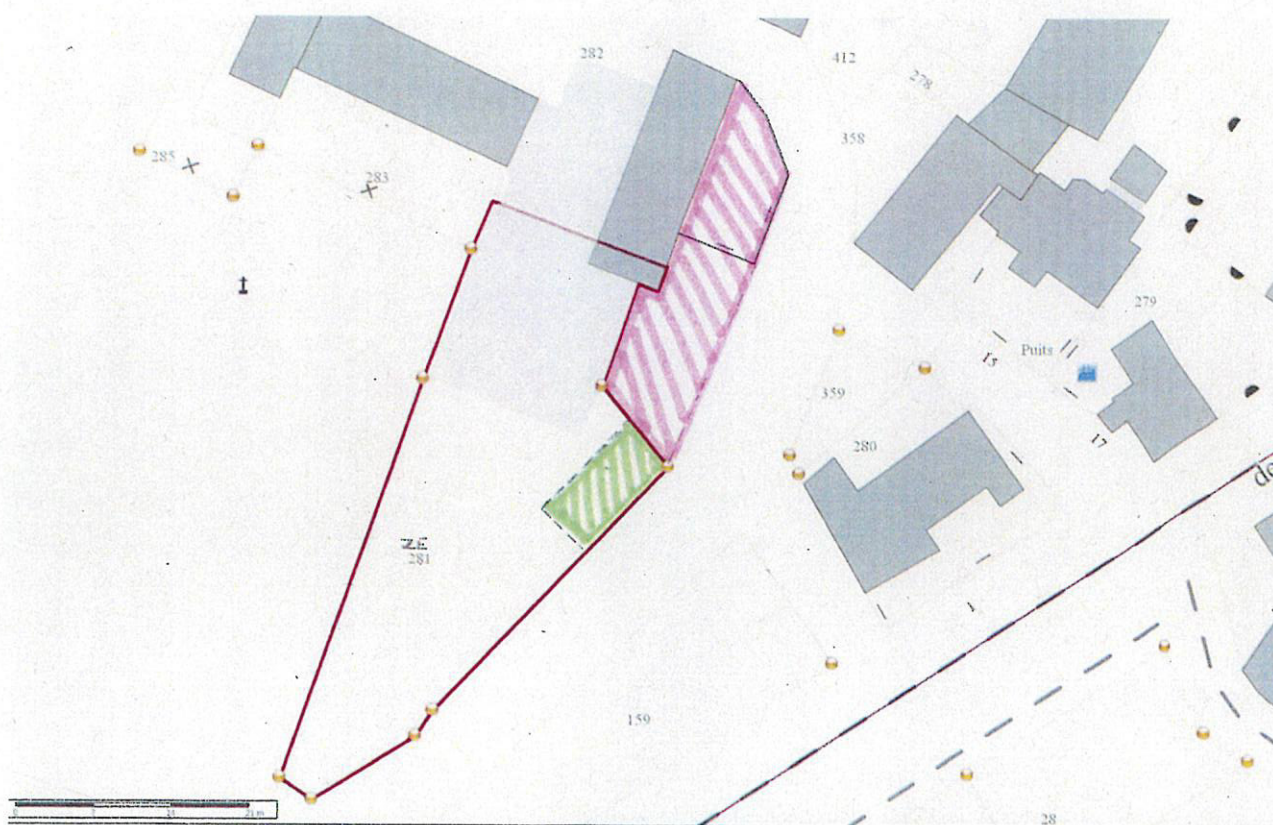


Signature de l'Acquéreur :

M et Mme Frappas

Annexe promesse de vente

Plan cadastral :



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



parcelle ZE 281 : Partie à diviser pour la création de 4 places de stationnement



Projet de déclassement de délaissé de voirie pour cession.

cf GF



Envoyé en préfecture le 13/07/2022  
Reçu en préfecture le 13/07/2022  
Affiché le **SLO**  
ID : 044-214401788-20220707-D20220713-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 22

Nombre de Conseillers présents : 17

Nombre de votants : 18

L'an **deux mille vingt-deux, le 7 juillet à 20 h 00**, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

**Date de convocation du Conseil Municipal** : 1<sup>er</sup> juillet 2022.

**Présents** : Mrs Jean CHARRIER, Jean-Marc AUBRET, Mme Marie-Noëlle RÉMOND, Mme Laëtitia PELTIER, Mr Bruno LAMBERT, Mr Philippe BEILLEVAIRE, Mme Laurence FERRET, Mr Philippe CLAVIER, Mmes Cécile GEORGETTE, Christine CELTON, Mr Nicolas ANGOT, Mmes Hélène GLEZ, Julie RIGOLLET, Mr Olivier ORDUREAU, Mme Kristel JOURDREN, Mme Emmanuelle MARILLAUD et Mr Quentin DESMOUCEAUX.

**Excusés ayant donné pouvoir** : Mr Michael DERANGEON a donné pouvoir à Mr Jean-Marc AUBRET,

**Excusé** : Mr Didier RICHARD

**Absents** : Mmes Marie FANIC et Coralie GIRAUDINEAU

**Secrétaire de séance** : Mme Laëtitia PELTIER

### **Objet : DECLASSEMENT DE VOIRIE – LE CLODY**

D 2022-07-13

Monsieur le Maire expose qu'un riverain a sollicité l'acquisition d'une partie de délaissé de voirie lieu-dit Le Clody.

La commission aménagement du territoire a émis un avis favorable à cette demande.

Ce terrain fait partie du domaine public communal, il y a donc lieu de procéder à son déclassement

### **Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **EMET** un avis favorable au déclassement de ce délaissé de voirie
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à l'enquête publique préalable au déclassement et à prendre toutes décisions et signer tous documents nécessaires à la gestion de la procédure.

Cf GF



Le Maire,

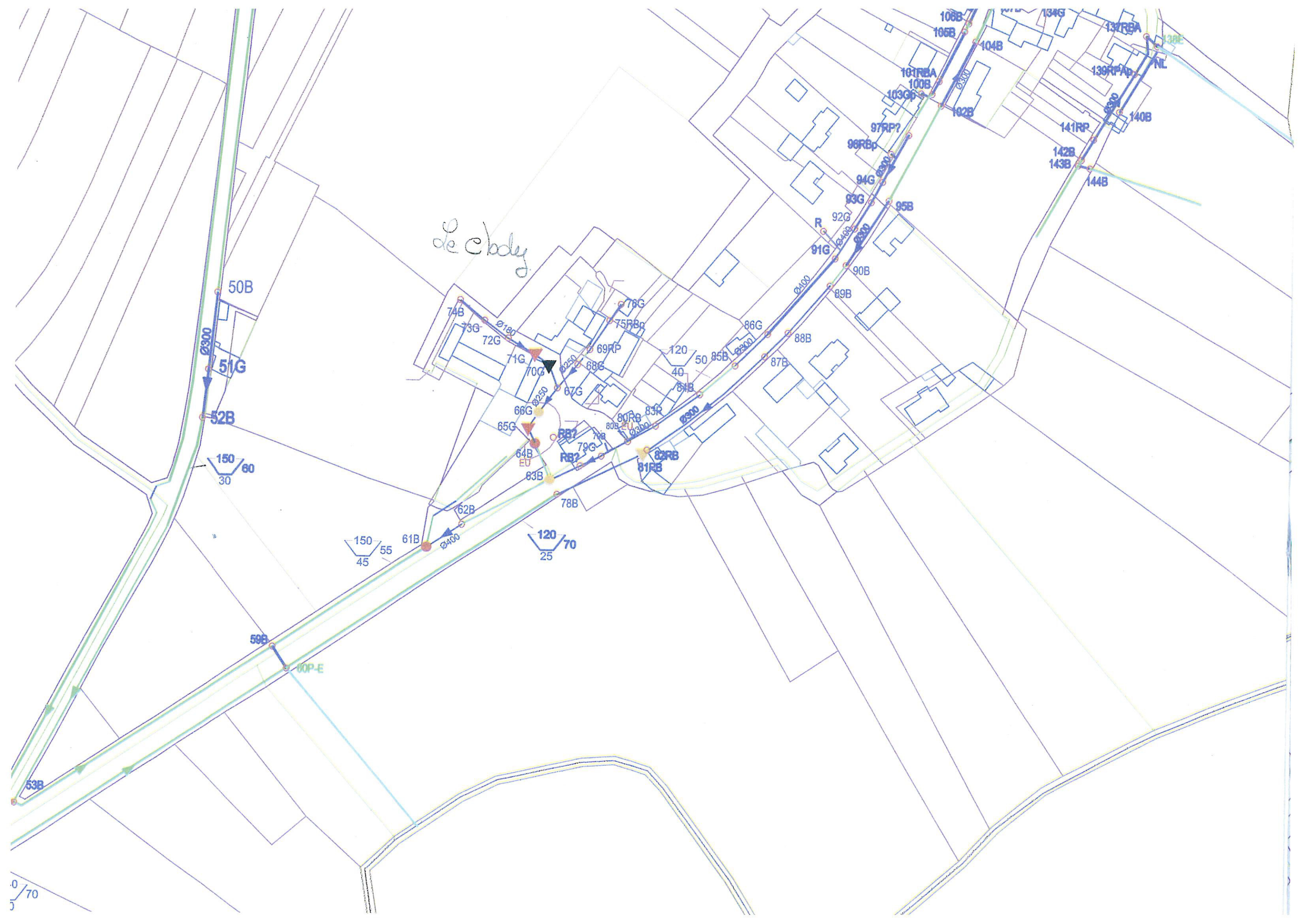
Jean CHARRIER

- Schéma directeur des  
Eaux Pluviales -  
Ranche A: Nord Est.

### LEGENDE DES OUVRAGES

000	n° de l'ouvrage
n 00.00	altitude terrain naturel
r 00.00	altitude radier
—	canalisation pluviale
7888	n° ouvrage
Ø300	diamètre canalisation
—	fossé, de section :
360 / 120 50	largeur 3.6 m, hauteur 1.2 m, radier 0.5 m
Ex 05 10-23.01	Exutoire n°05 et fil d'eau
B	buse
C	caillebotis
G	grille
GA	grille avaloir
GD	grille double
P	ponceau / cadre / dalot
R	regard
RA	regard avaloir
RB	regard béton
RG	regard grille
na	non accessible
nd	non défini (non localisé)
xc	indéterminé
0.8x	environ 0.80
*0.6	estimé 0.60

**SECTEUR NORD**  
**ECH : 1/2000**



Le Châty

0/70  
5

**Partie 2 : LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DE  
LA COMMISSAIRE ENQUETRIX**

- 1. Rappel des objectifs de l'enquête publique**
- 2. Conditions de déroulement de l'enquête**
- 3. Bilan des observations**
- 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice**
- 5. Avis de la commissaire enquêtrice**



## Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

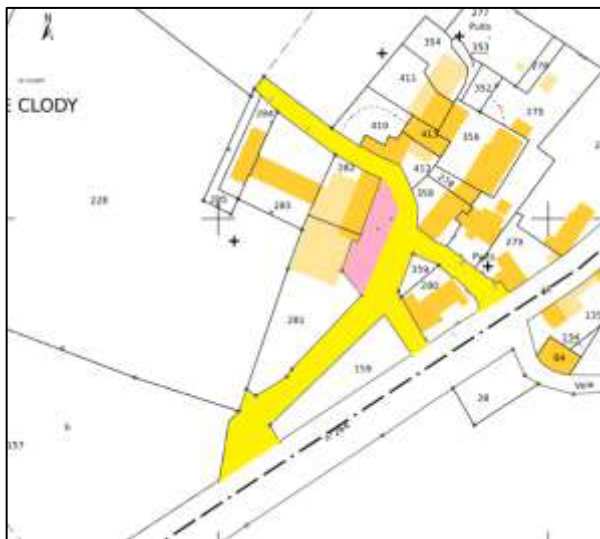
Par arrêté n°2026-02-03 du 18 mars 2026, Monsieur le Maire de la commune de Saint Mars de Coutais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour le projet de déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit de la parcelle ZE n°282.

Au terme d'une enquête qui s'est déroulée du 15 au 29 avril 2026, soit pendant 15 jours consécutifs en mairie de Saint Mars de Coutais, après avoir pris connaissance du dossier, tenu deux permanences fixées d'un commun accord avec la mairie et recueilli les contributions du public, je suis à même d'établir mes conclusions sur ce projet de déclassement de voirie.

### 1. Rappel des objectifs de l'enquête publique

La mairie de Saint Mars de Coutais, sollicitée par un habitant du hameau du Clody, projette le déclassement d'un terrain faisant partie du domaine public communal.

La partie de terrain du domaine public communal (teinté en jaune sur le plan ci-dessous) à déclasser correspond au délaissé de voirie (d'environ 286 m<sup>2</sup>) figurant en rose au même plan cadastral, et en contour rouge sur la vue aérienne du hameau du Clody :



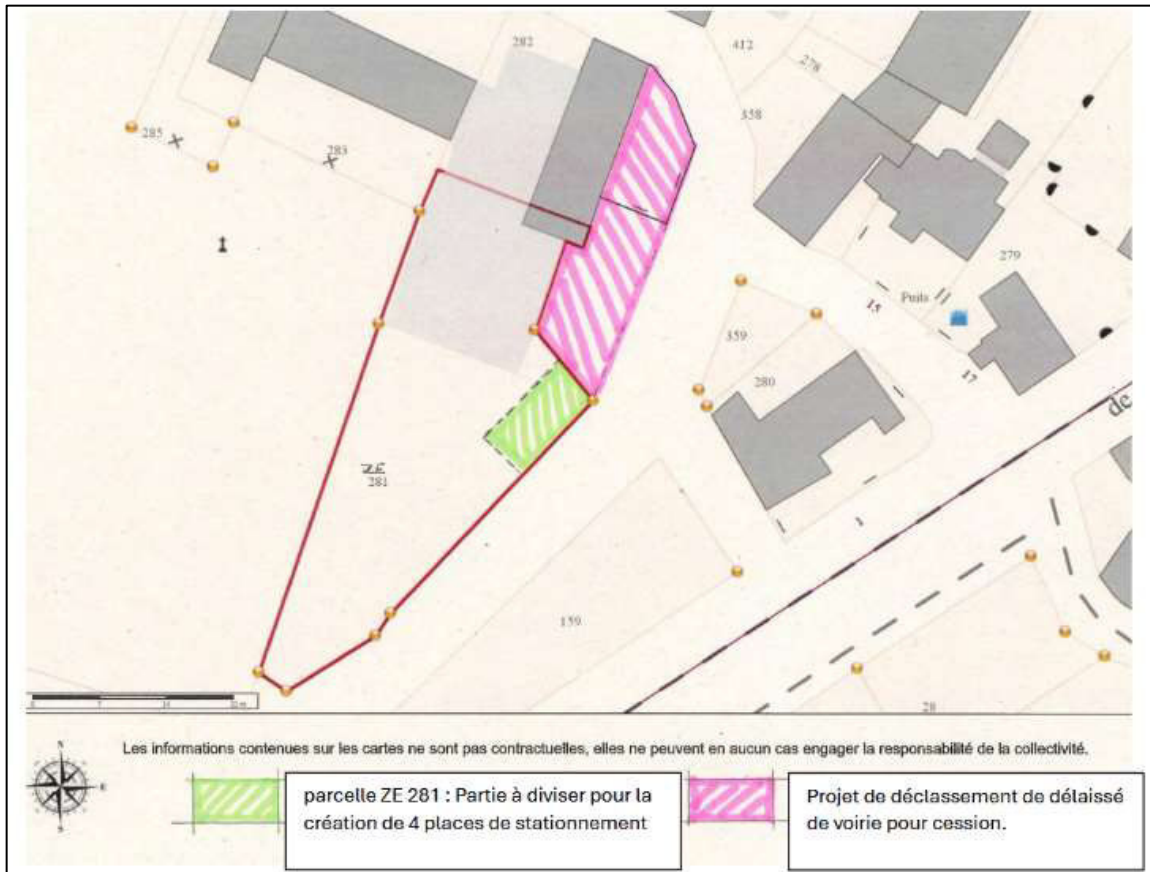
### 2. Conditions de déroulement de l'enquête

L'ensemble de la procédure a été bien respectée : désignation du commissaire enquêteur, publicité de l'enquête, affichages administratifs, permanences et clôture du registre d'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête était complet au regard de la réglementation et suffisamment clair.

La notice explicative permettait à tout citoyen d'appréhender correctement l'enjeu du dossier.

Un plan, inséré ci-dessous, avec esquisse du projet de déclassement, permettait de visualiser les échanges de terrains envisagés en vue de la création d'une zone de stationnement.



Pour exprimer ses observations, le public disposait d'un registre papier ouvert en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Il pouvait également faire parvenir ses contributions par lettre adressée à la mairie de Saint Mars de Coutais, à l'attention de la commissaire enquêtrice, ou par voie dématérialisée à l'adresse électronique suivante : [enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr](mailto:enquetepublique@saintmarsdecoutais.fr).

### 3. Bilan des observations

A l'issue de cette enquête publique de 15 jours, il est ressorti des contributions reçues les éléments suivants :

- Les habitants du hameau du Clody ne sont pas opposés au projet de cession du délaissé de voirie,
- Ils souhaitent que l'espace de stationnement qui va être créé soit dimensionné aux besoins quotidiens des habitants et de leurs visiteurs et il leur semble qu'une capacité de seulement quatre places de stationnement soit sous-dimensionnée au regard des usages actuels,
- Ils demandent la création d'un point de collecte des ordures ménagères en dehors des accès directs aux habitations, en un emplacement améliorant la qualité de vie de tous les riverains,
- Un habitant mentionne le sujet d'équipements (fosse sous la dalle, grilles...) qui seraient hors-normes dans le délaissé de voirie objet de la vente et qu'il y aurait lieu de mettre aux normes avant la cession, d'autant que ce terrain se situe en zone Natura 2000,
- Ce même habitant mentionne dans sa contribution des problèmes de curage des fossés, d'assainissement à revoir et d'écoulement d'eaux pluviales à vérifier.

Les réponses apportées par la collectivité ont été les suivantes :

- La collectivité s'appuie sur le compte-rendu du 9 décembre 2023 et le rendez-vous sur place au Clody le samedi 17 février 2024 pour rappeler que « Il n'est pas dans les choix généraux actuels de la commune de constituer de l'espace de stationnement en village. ». Toutefois, il est convenu et dessiné sur un plan annexé à ce compte-rendu, que quatre places de stationnement seront créées au hameau du Clody dans le cadre de la transaction foncière suivant le déclassement de ce délaissé de voirie,
- La collectivité a obtenu un avis favorable du service environnement de la Communauté de Communes du Sud Retz Atlantique par mail du 12 mai 2026 pour un emplacement des bacs d'ordures ménagère sur un espace dédié à côté des quatre futurs emplacements de parking,
- La collectivité n'a pas connaissance d'une pollution particulière sur ce secteur. Une vérification sera effectuée sur les réseaux d'écoulement des eaux pluviales. Un curage des fossés sera demandé à la Communauté de Communes qui en a la compétence.

### 4. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ainsi que toutes les prescriptions de l'arrêté municipal du 18 mars 2026.

Les conditions d'organisation étaient bonnes pour recevoir les personnes intéressées lors des deux permanences que j'ai tenues en mairie et les moyens de communication offerts au public satisfaisants pour lui permettre de me faire parvenir ses contributions à l'enquête.

Le Procès-Verbal de synthèse que j'ai rédigé et transmis à la collectivité à l'issue de l'enquête de 15 jours a été suivi d'un retour des réponses de la collectivité qui m'a permis de rédiger le rapport ci-dessus et les conclusions motivées suivantes.

Après avoir analysé le dossier de déclassement d'un délaissé de voirie d'environ 286 m<sup>2</sup> située au droit des parcelles cadastrées ZE n°281 et n°282 dans le hameau du Clody, je conclus :

- Que l'objectif de la collectivité d'accéder à la demande d'un habitant désireux d'acquérir le délaissé de voirie au droit de ses parcelles ZE n°281 et 282 nécessitait en effet une procédure de déclassement du domaine public avec la tenue d'une enquête publique de 15 jours et que celle-ci s'est tenue du 15 au 29 avril 2026, conformément à toutes les obligations administratives et réglementaires prescrites par la loi,
- Qu'aucun habitant du hameau du Clody ne s'est opposé à ce projet de cession du délaissé de voirie,
- Que les usages ayant fait de cet emplacement du domaine public un lieu de stationnement régulier pour plusieurs habitants du village, il y avait lieu cependant de trouver une solution équitable pour tous, permettant à la fois la cession de tout ou partie du bien déclassé et la relocalisation d'un espace de stationnement,
- Qu'à l'issue de la réunion du 9 décembre 2023 convoquant les habitants à un débat et du rendez-vous sur place au Clody le samedi 17 février 2024, un emplacement de substitution a été projeté, portant sur une partie du délaissé et une partie de la partie privée ZE n°281 échangée par son propriétaire, lors de la transaction foncière dont il est le demandeur,
- Qu'à l'issue de l'enquête publique et à la lecture des contributions du public, il y avait également lieu de trouver une solution pérenne et sécuritaire concernant le lieu de stockage des bacs de collecte des ordures ménagères pour l'ensemble des habitants du hameau du Clody,
- Que, conformément à la réponse apportée par la collectivité dans son mail du 13 mai 2026, il y aura un emplacement dédié aux bacs de collecte des ordures ménagères à côté des futurs emplacements de parking, sur les parcelles devenues propriété privée de la commune une fois la transaction foncière opérée,
- Que la commune veillera au bon écoulement des eaux pluviales dans les réseaux à l'issue des travaux d'aménagement de ces nouveaux espaces : stationnement et répurgation,
- Que, moyennant toutes ces garanties, je ne vois pas d'obstacle au déclassement du délaissé de voirie, objet de la présente enquête.

Je recommande toutefois à la collectivité de bien étudier la topographie et l'hydrographie du terrain destiné à recevoir les emplacements de parking et les bacs de collecte des

ordures ménagères, pour que ces aménagements soient bien profilés, sans contre-pente, de manière à ne pas générer de nuisances vis-à-vis des écoulements d'eaux pluviales et d'eaux usées dans le secteur.

Bien entendu, l'emplacement et la surface exacte des parcelles créées ne seront définitives qu'après les opérations de bornage et de divisions cadastrales opérées par un géomètre-expert, ce qui donnera les superficies exactes objets de la transaction foncière.

A ce sujet, je tiens à signaler qu'il est encore loisible à la commune de Saint Mars de Coutais, lors de la concrétisation de la promesse de vente en acte notarié, de décider, avec le propriétaire, du détachement d'une partie de la parcelle ZE n°281 de plus que les 50m<sup>2</sup> inscrits à la promesse, pour donner satisfaction aux habitants du hameau qui considèrent que les quatre places de stationnement envisagées ne seront pas suffisantes à l'avenir. Le solde, restant dû par ce propriétaire, acquéreur de tout ou partie du domaine public déclassé, s'en trouverait alors diminué et les habitants du hameau satisfaits d'une augmentation de quelques unités de parking.

Quoiqu'il en soit, l'ensemble des éléments recueillis me permet de valider ce dossier de déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit des parcelles ZE n°281 et n°282.

## 5. Avis de la commissaire enquêtrice

A l'issue de cette enquête publique, j'émet un :

### **AVIS FAVORABLE**

Relatif au déclassement d'une partie du domaine public communal, au lieudit « Le Clody » au droit des parcelles ZE n°281 et n°282, correspondant à la surface teintée en rose au plan ci-avant.

Fait à Saint-Sébastien-sur-Loire, le 27 mai 2026



Catherine ETIEN  
Commissaire enquêtrice