

DÉCISION MUNICIPALE

2026- 082

Service : Aménagement du territoire
Références : N.P.

Objet : ESTUAIRE DE LA LOIRE – PARCELLE CADASTREE SECTION DR N°50 - EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le Maire de la Ville de Couëron,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et plus particulièrement l'article L.2122-22 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, articles L.210-1, L.215-1 et suivants, L.221-1, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

Vu le Procès-verbal des délibérations de l'assemblée départementale intégrant cette parcelle dans la zone de préemption laquelle contribue à la préservation, à la protection et à l'ouverture au public du périmètre des espaces naturels sensibles dans le respect des articles du code de l'urbanisme qui régissent les espaces naturels sensibles ;

Vu la délibération de l'assemblée départementale en date du 7 octobre 1994, portant sur les périmètres des espaces naturels sensibles de Loire-Atlantique ;

Vu la délibération de l'assemblée départementale en date du 26 mars 2018, portant création et modification du périmètre des espaces naturels sensibles sur la commune de Couëron ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par le Département de Loire-Atlantique le 19 août 2025, notifiée à la commune de Couëron le 19 août 2025, présentée par Maître Adrien RABU, notaire à La Chataigneraie, agissant au nom de Monsieur Luc HEMERY, propriétaire, relative à la parcelle non-bâtie située au lieu-dit La Grande Vallée sur la commune de Couëron, cadastrée section DR n° 50 (23 520 m²), vendue au prix de 750 €, erronée ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par le Département de Loire-Atlantique le 19 février 2026, notifiée à la commune de Couëron le 23 février 2026, présentée par Maître Adrien RABU, notaire à La Chataigneraie, agissant au nom de Monsieur Luc HEMERY et de Madame Nathalie ROUZEE, propriétaires, relative à la parcelle non-bâtie située au lieu-dit La Grande Vallée sur la commune de Couëron, cadastrée section DR n° 50 (23 520 m²), vendue au prix de 1 500 €, erronée ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par le Département de Loire-Atlantique le 18 mai 2026, notifiée à la commune de Couëron le 3 juin 2026, présentée par Maître Adrien RABU, notaire à La Chataigneraie, agissant au nom de Monsieur Luc HEMERY et Madame Nathalie ROUZEE, propriétaires, relative au bien non délimité, d'une contenance de 5 937 m², issu de la parcelle non-bâtie située au lieu-dit La Grande Vallée sur la commune de Couëron, cadastrée section DR n° 50 (23 520 m²), vendu au prix de 1 500 € ;

Par la délibération n°2026-045 du 28 mars 2026, par laquelle le Conseil municipal a délégué au Maire, pour la durée de son mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard de toutes les matières énumérées à l'article L.2122-22 susvisé ;

Considérant que cette parcelle est inscrite dans le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, zone humide majeure de la façade atlantique à fort enjeux écologiques, et identifié en tant que prairie mésophile au titre des habitats de l'estuaire de la Loire ;

Considérant que cette parcelle est inscrite en zone Ns (secteur naturel remarquable) au Plan Local d'Urbanisme métropolitain, soumis au droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ;

Considérant que cette parcelle est concernée par un Espace Paysager à Protéger (EPP) de type zone humide au titre du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, et ce sur l'intégralité de son emprise ;

Considérant que cette parcelle est concernée par un risque inondation par débordement de cours d'eau : PPRI Loire aval ;

Considérant que tel qu'édicte à l'article L.113-8 du code de l'urbanisme, l'acquisition de ce bien répond à un intérêt général de politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la Ville a déjà acquis au préalable les parcelles cadastrées section DR n°134, 157, 158, 170, 172, et section DS n° 34 également situées dans la zone humide de l'estuaire de la Loire ;

Décide

Article 1 : La Ville de Couëron exerce le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, en substitution et en l'absence de préemption du Département, sur le bien non délimité, d'une contenance de 5 937 m², issu de la parcelle non-bâtie cadastrée section DR n° 50 (23 520 m²), située en zone Ns au PLU_{mi}, au lieu-dit La Grande Vallée sur la commune de Couëron, appartenant à Monsieur Luc HEMERY et Madame Nathalie ROUZEE et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner présentée par Maître Adrien RABU, notaire à La Chataigneraie, reçue au Département de Loire-Atlantique le 18 mai 2026 puis en mairie le 3 juin 2026.

Article 2 : Le droit de préemption est exercé en vue de la protection, de la gestion et de l'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le bien de Monsieur Luc HEMERY et Madame Nathalie ROUZEE, étant situé au sein de la zone humide du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, zone humide majeure de la façade atlantique à forts enjeux écologiques.

Article 3 : La Commune exerce le droit de préemption en révision de prix pour un montant de 593,70 € (cinq cent quatre-vingt-treize euros et soixante-dix centimes) soit 1000 € l'hectare. Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour soit accepter le prix proposé, soit retirer le bien de la vente, soit refuser le prix et maintenir la vente. Dans ce dernier cas, la Ville dispose d'un délai de 15 jour pour saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation dans les conditions fixées à l'article L.215-17 du Code de l'Urbanisme pour en fixer le montant.

Article 4 : Les crédits nécessaires à cette acquisition sont inscrits au budget de l'année 2026.

Reçu le 10/08/2026

Article 5 : L'acte authentique régularisant la vente sera reçu par Maître Adrien RABU, notaire à La Chataigneraie, dans un délai de trois mois suivant la date de la notification de la présente décision municipale, conformément à l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : La présente décision sera affichée et publiée conformément aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A Couëron, le 07/08/2026

Axel Casenave
Maire



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (6 allée de l'île Gloriette, 44000 Nantes) ou par télérecours <https://citoyens.telerecours.fr/> dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Mise en ligne sur le site internet de la Ville du

au

Transmise en Préfecture le :

Accusé de réception en préfecture
044-214400475-20260807-2026082-AU
Reçu le 10/08/2026