



**DOSSIER D'ÉCHANGE**  
**CHEMIN RURAL**  
**SECTEUR DE LA FERRIERE – CHARTRES DE BRETAGNE**

Table des matières

<b>1. Présentation de la procédure et du contexte de l'échange .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Portion du chemin rural actuel objet de l'échange .....</b>	<b>4</b>
<b>a) Localisation et domanialité .....</b>	<b>4</b>
<b>b) Qualités d'usage .....</b>	<b>6</b>
<b>c) Qualités environnementales .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Emprise proposée dans le cadre de l'échange .....</b>	<b>9</b>
<b>a) Localisation et domanialité .....</b>	<b>9</b>
<b>b) Qualités d'usage .....</b>	<b>10</b>
<b>c) Qualité environnementale .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Engagements et garanties .....</b>	<b>16</b>

# 1. Présentation de la procédure et du contexte de l'échange

L'aménagement du secteur de la Conterie et de la Ferrière se poursuivant et l'usine SCHNEIDER ELECTRIC ayant un projet d'extension de ses bâtiments dont la réalisation a été confiée au Groupe LAUNAY, la commune de CHARTRES-DE-BRETAGNE, pour rendre possible le projet et pérenniser les emplois sur la commune, envisage de céder une portion du chemin rural de la Mine au Groupe LAUNAY contre le rétablissement du chemin sur des terrains, situés à proximité, appartenant à ce même groupe, comme le permet l'article L.161-10-2 du code rural et la pêche maritime.

Le terrain actuel de l'usine SCHNEIDER, cadastré section AI n°422, est très contraint. L'extension du bâtiment de l'usine se fera sur le site actuel mais des stationnements doivent être réalisés au Sud-Ouest, sur des terrains appartenant au Groupe LAUNAY, étant précisé que les terrains situés au Sud-Est du site sont en zone inondable.

Cet échange est régi par l'article L.161-10-2 du code rural et la pêche maritime qui prévoit ce qui suit :

*« Lorsqu'un échange de parcelles a pour objet de modifier le tracé ou l'emprise d'un chemin rural, la parcelle sur laquelle est sis le chemin rural peut être échangée dans les conditions prévues à l'article L. 3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques et à l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural.*

*L'échange respecte, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé. La portion de terrain cédée à la commune est incorporée de plein droit dans son réseau des chemins ruraux.*

*L'information du public est réalisée par la mise à disposition en mairie des plans du dossier et d'un registre avant la délibération autorisant l'échange, pendant un mois. Un avis est également affiché en mairie. Les remarques et observations du public peuvent être déposées sur un registre.*

»

Cette procédure d'échange a été mise en place par la loi dite « 3DS » du 21 février 2022 : le législateur a souhaité rendre possible, sous conditions, l'échange de parcelles aux fins de modification du tracé des chemins ruraux.

Conformément à cet article, le présent dossier est **mis à disposition du public** accompagné d'un **registre en mairie pendant un mois**.

L'article L.161-10-2 du code rural prévoit que l'échange doit être réalisé, d'une part, dans les conditions de l'article L.3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques, et d'autre part, dans celles de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales.

L'article L.3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit ce qui suit :

« L'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 du code général des collectivités territoriales (...) ».

L'avis de la Direction immobilière de l'Etat, portant sur la valeur immobilière des emprises échangées, est annexé au présent dossier d'échange.

L'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales ajoute :

« Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

(...)

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».

Il résulte des articles précités qu'il est nécessaire pour la commune :

- **De solliciter l'avis de la Direction immobilière de l'Etat compétente :** traditionnellement, lors des ventes de biens communaux, cet avis permet de recueillir des éléments d'expertise sur la valeur des biens, garants de la protection des intérêts de la commune et concourant à la sécurité juridique de l'opération. S'agissant d'échanger l'assiette d'un chemin, l'avis de la DIE portera sur l'équivalence de valeur ; en l'occurrence, le terrain cédé par le Groupe LAUNAY en termes de superficie est beaucoup plus important que la portion de chemin cédée par la commune.
- **De délibérer explicitement sur cet échange de parcelles :** l'échange doit être autorisé par une délibération du conseil municipal. Cette délibération doit mentionner les justifications de l'échange, en tenant compte des enjeux d'aménagement et de préservation environnementale, et les garanties apportées figurant dans l'acte d'échange.

## 2. Portion du chemin rural actuel objet de l'échange

### a) Localisation et domanialité

La portion de chemin rural faisant l'objet de la procédure d'échange est une courte séquence du chemin de la Mine, situé à proximité de l'avenue d'Orson à Chartres-de-Bretagne.

Il s'agit d'une portion d'environ 60 mètres linéaires. Cette emprise foncière est actuellement propriété de la commune de Chartres-de-Bretagne (domaine privé de la commune).



Localisation du tronçon du chemin rural objet de l'échange



*Photo 1*

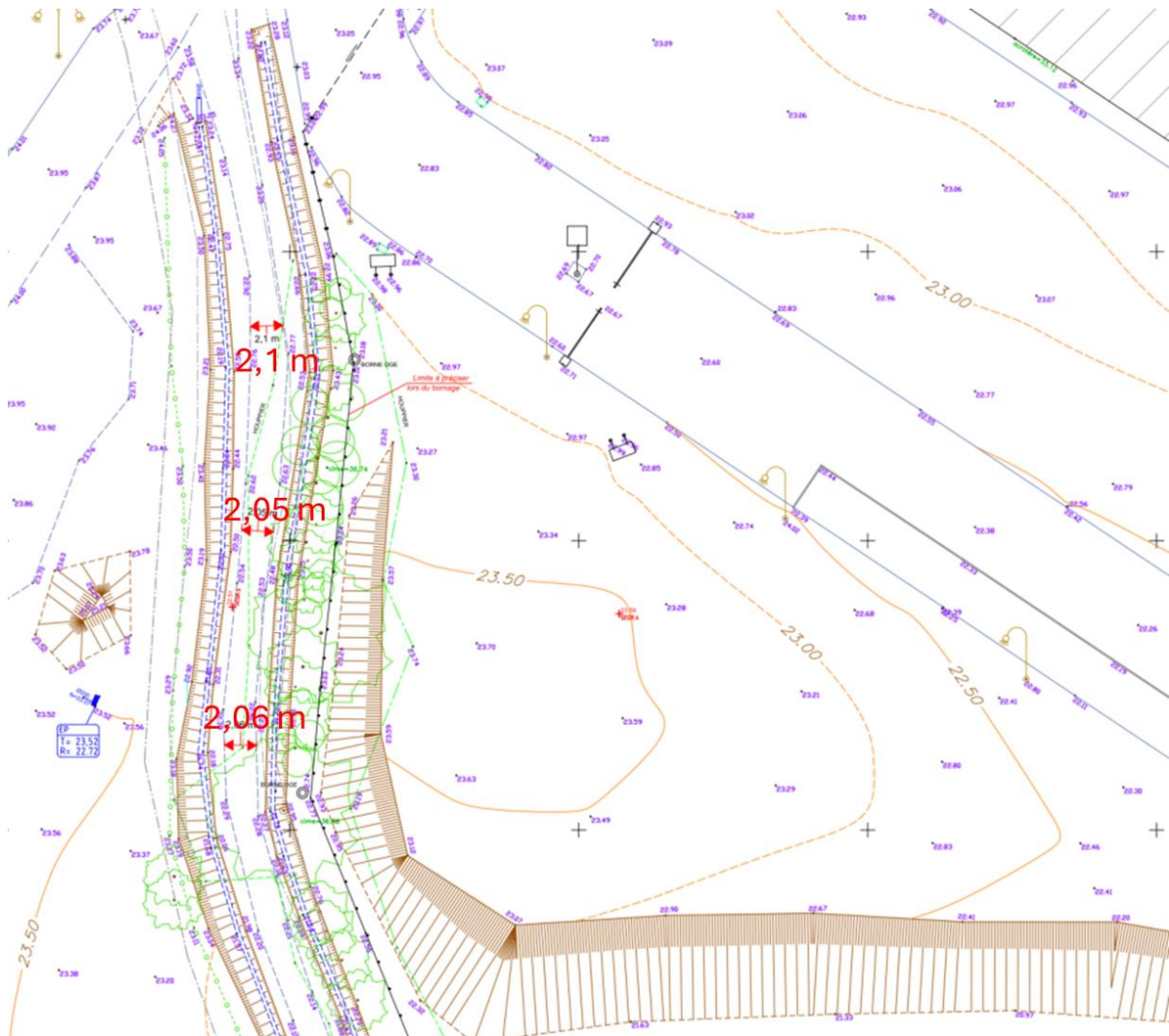


*Photo 2*

## b) Qualités d'usage

Le chemin rural actuel, d'une longueur de 60 mètres linéaires, présente les caractéristiques suivantes :

- Accessible exclusivement aux piétons et aux cycles
- Largeur de circulation de 2 mètres à 2,50 mètres (cf plan topographique ci-dessous)
- Bordé de zones engazonnées et d'un talus planté
- Avec fossés d'écoulement des eaux pluviales de part et d'autre



Plan topographique avec largeur du cheminement dédié aux circulations piétonnes et cycles

## c) Qualités environnementales

La portion du chemin rural actuelle présente plusieurs types d'habitats tels que représentés dans la cartographie ci-dessous :

## Habitats sur le site d'étude (Code EUNIS)



**La frange sud-ouest du chemin (en bleu sur le plan ci-dessus) est constituée d'une haie, séparée du chemin par un fossé récupérateur d'eaux pluviales. La haie est située sur une butte et est constituée de deux strates de végétation principales : arborées et arbustives. Cet habitat est séparé du chemin par un fossé et subit une pression anthropique limitée, malgré le bruit, la pollution et l'éclairage des lotissements voisins.**

La strate arborée est dominée par des essences locales et indigènes comme le Charme, l'Orme, le Chêne ou encore le Cerisier acide. Ces arbres s'implantent en alternance des arbustes dans la haie, venant offrir une canopée plus haute de manière ponctuelle pour apporter un ombrage en période estivale aux promeneurs du chemin de la mine, mais également des ressources et abris pour la faune locale (surtout insectes et oiseaux).

La strate arbustive est composée à la base d'essences locales assez communes dans les milieux agricoles bocagers : Cornouiller sanguin, Prunellier, Noisetier... On est sur une haie dite « champêtre », support de diversité pour la faune et flore. Néanmoins, la ronce commune recouvre la partie nord de cette haie, Au-delà de l'intérêt pour la faune, les haies vont permettre de limiter les rafales de vents, offrir de l'ombrage, absorbé la pollution, etc... Offrant ainsi une zone agréable de vie et de circulation pour les habitants et les piétons empruntant ce chemin.

**La frange nord-est du chemin (en vert sur le plan ci-dessus) est composée d'une strate arborée de haut jet, de quelques arbustes issus de la chute de graines de ces grands arbres, et d'une strate herbacée peu développée dominée par la ronce.** Ayant un fossé sur sa bordure sud-ouest et une clôture sur sa bordure nord-est, cet habitat est isolé et subit une pression anthropique réduite.

La strate herbacée se compose principalement d'espèces spontanées (Trèfle, Renoncule, Ortie...) et montre une prédominance de Ronce commune, car cet habitat n'est pas soumis à des pratiques d'entretien intensives, comme la tonte fréquente, qui réduisent la diversité des espèces. Ces plantes indigènes vont attirer les pollinisateurs, offrant ainsi une source de nourriture pour des insectes et petits animaux.

La strate arborée est bien développée, représentée par des arbres de haut jet comme des tilleuls, des charmes, des aulnes, etc... Cette strate va offrir des abris pour la faune locale (Oiseaux, Chauve-souris, Insectes), et diverses ressources. L'absence d'espèces invasives est à noter toutefois, il n'y a donc pas de compétition pour la flore locale.

Les strates sont interconnectées, cet habitat étant disposé sur un périmètre long et étroit. C'est pourquoi les interactions subissent peu de perturbations externes (hormis les nuisances sonores du passage des vélos/coueurs/piétons). Ainsi, la strate arborée bien développée favorise la présence de l'avifaune locale et/ou migratrice, ces derniers trouvant une zone refuge intéressante et isolée. Cet habitat est connecté à la prairie humide présente au nord-est, car la clôture existante est perméable. Cet habitat se prolonge au sud-est et rejoint d'autres boisements. Il s'insère dans la trame verte locale, servant de corridor écologique pour la faune locale.

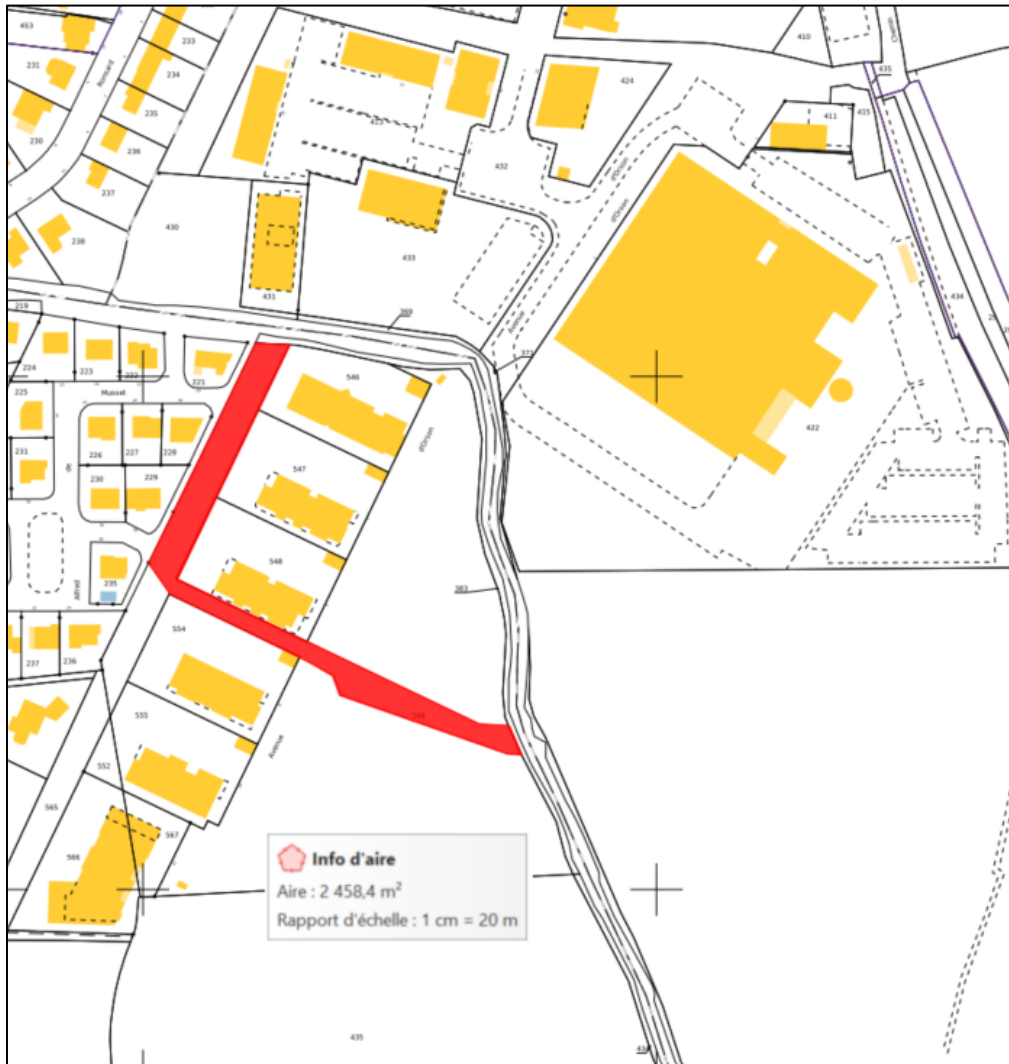
Un inventaire réalisé mi-mars a permis de recenser 14 espèces d'oiseaux à proximité du site et utilisant le site comme lieu de passage, dont 4 espèces à enjeux. Aucun nid d'individus (protégés ou non) n'a été observé sur le site.

L'inventaire n'a conduit au repérage d'aucun mammifère, chiroptère, reptile, insecte ou amphibien et les enjeux pour ces taxons apparaissent faibles.

### 3. Emprise proposée dans le cadre de l'échange

#### a) Localisation et domanialité

L'emprise proposée dans le cadre de l'échange est située au sein du lotissement de la Ferrière, à Chartres-de-Bretagne et permettra d'assurer la continuité du Chemin de la Mine, comme l'exige l'article L.161-10-2 du code rural et de la pêche maritime. Cette emprise est actuellement une propriété du Groupe Launay.



Localisation de l'emprise proposée

## b) Qualités d'usage

L'échange conduit à l'augmentation du linéaire du chemin rural. Le nouveau chemin rural sera ainsi d'une **longueur de 250 mètres**.

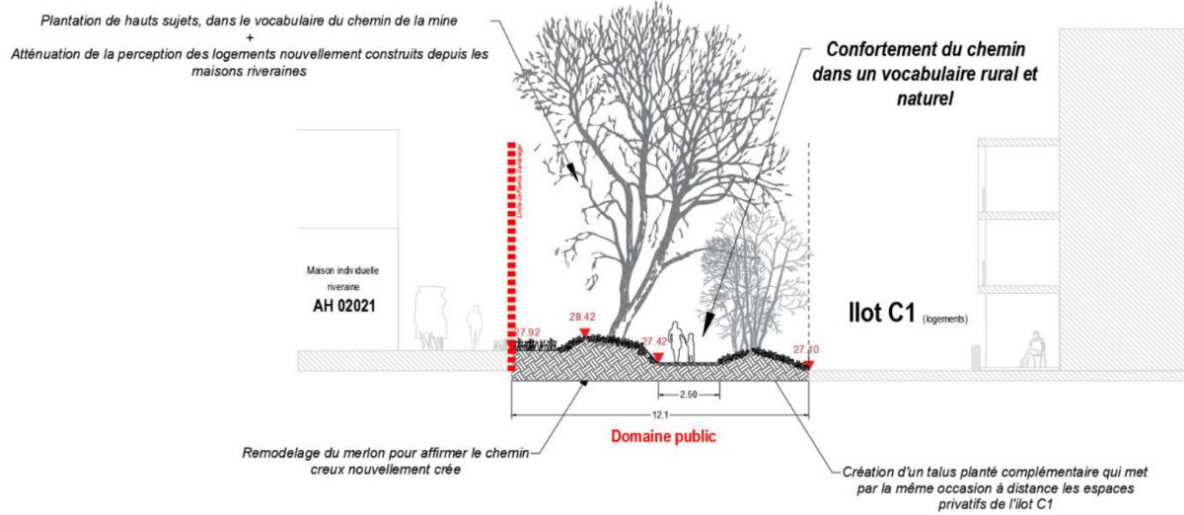
Les caractéristiques d'usage du chemin créé sont similaires au chemin de la Mine :

- **Largeur de 2,50 mètres avec des rétrécissements ponctuels à 2 mètres**
- **Revêtement** de la partie dédiée aux piétons et aux vélos en terre-pierre et stabilisé
- L'emprise proposée sera bordée de **plantations typiques des haies bocagères** locales selon trois séquences distinctes décrites ci-dessous :

### Séquence 1 :



Le chemin rural se raccordera au chemin de la mine existant dans un esprit de chemin creux. D'une largeur de 12 mètres, cet espace généreux sera planté d'essences forestières que l'on retrouve dans les chemins ruraux (chêne, châtaignier, sureau, noisetier, fusain...) avec un couvre-sol adapté (lamier tacheté, fougère aigle, aspérule odorante, bugle rampant...). Le travail sur le talus permet d'accentuer cet effet de chemin en creux. Le talus participera également à maintenir la tranquillité et l'intimité des habitants du quartier par la constitution d'un filtre végétal plus important que celui déjà planté. Le revêtement du cheminement sera en mélange terre-pierre.



Séquence 1 – Etat existant

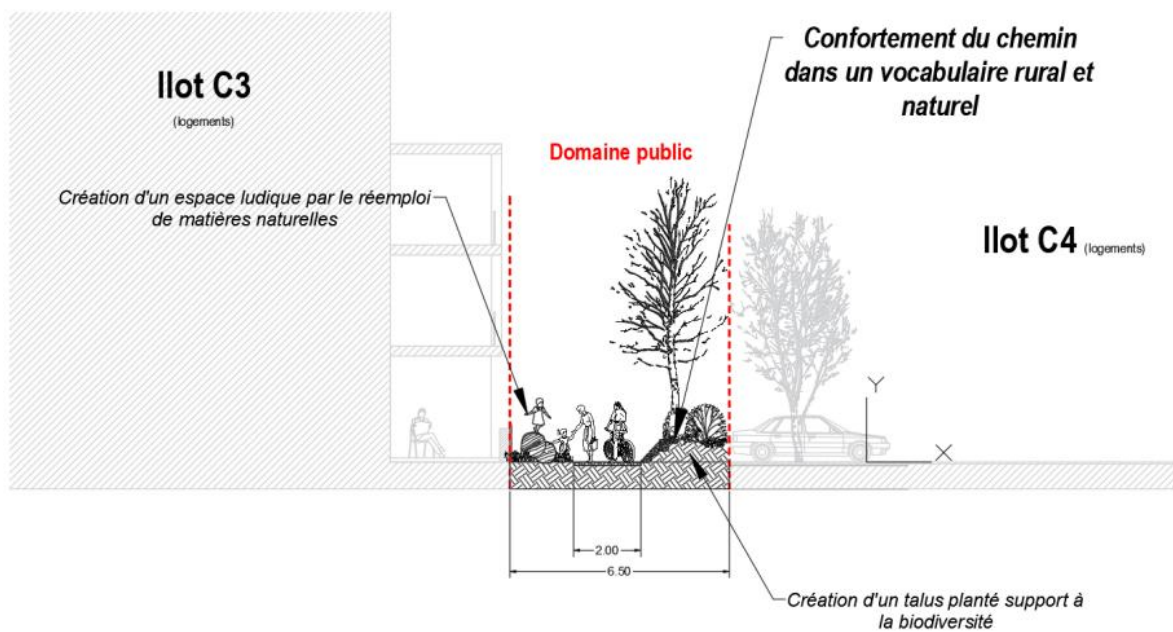
## Séquence 2 :



Cette séquence d'une largeur moins importante (6 mètres 50) sera composée d'un talus planté d'essences arbustives et d'essences fruitières forestières, telles que le groseillier, le murier, le cassis, le framboisier... Quelques arbres seront plantés afin d'amener du rythme à l'ensemble. Le choix de l'essence s'est porté sur l'aulne blanc, arbre commun des milieux forestiers qui pousse naturellement en cépée. Ce dernier sera planté du côté de l'îlot C4 de manière à ne pas gêner les façades de l'îlot C3. Son feuillage fin viendra laisser passer la lumière et ses fruits graphiques animeront cette séquence paysagère en période hivernale. Une bande engazonnée accompagnera le chemin sur sa lisière Nord. Afin d'animer cet espace, des troncs d'arbres ou des branchages issus de taille y seront déposés, support de biodiversité pour ne nombreux insectes adeptes du bois en décomposition. Le revêtement du cheminement sera en mélange terre-pierre.



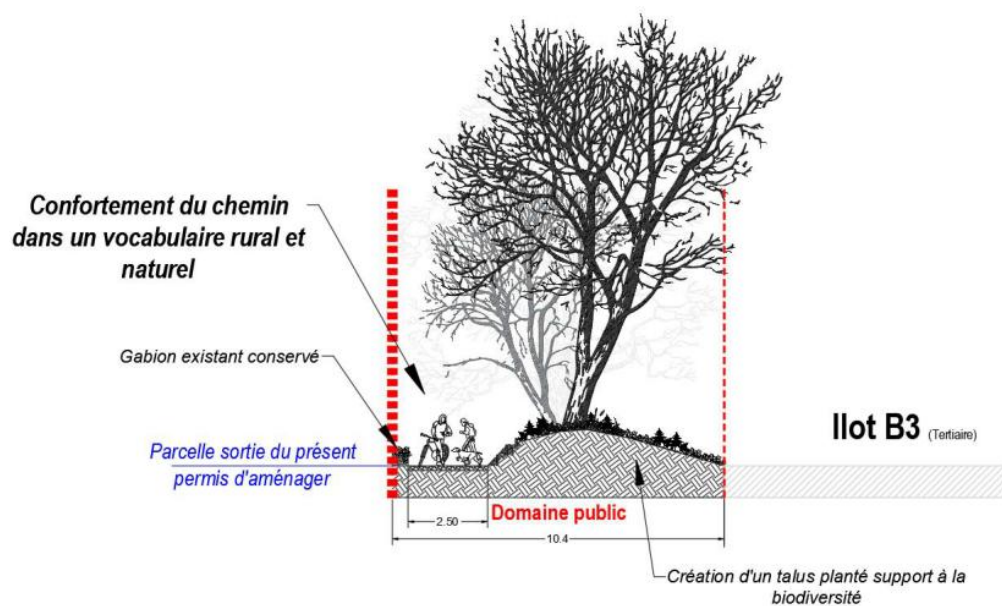
Séquence 2 – Etat existant



### Séquence 3 :



La dernière séquence est constituée par un chemin en creux à l'Est en connexion avec le chemin de la Mine. Le talus est imposant, largement planté par des essences forestières (chêne, châtaignier, sureau, noisetier, fusain...) avec un couvre-sol adapté (lamier tacheté, fougère aigle, aspérule odorante, bugle rampant...). Le revêtement sera en terre/pierre, que l'on trouve communément dans les chemins ruraux. Ce revêtement est adapté pour les promenades piétonnes ou cyclables. Les gabions existants seront recouverts de lierre afin de dissimuler cet ouvrage et conforter l'esprit du chemin en creux.





*Séquence 3 – raccordement sur le chemin existant*



*Séquence 3 – état existant*

### **c) Qualité environnementale**

Le chemin créé permettra d'assurer la continuité écologique du chemin de la Mine par le choix de plantations permettant de recréer l'ensemble des strates végétales observées sur le chemin actuel :

- **Strate arborée** : 16 arbres de haute tige seront plantés à des inter-distances de 10 mètres en moyenne et reprendront les essences du chemin rural existant à savoir le chêne pédonculé, le châtaignier commun, l'aulne blanc, le charme ou l'orme.



Chêne pédonculé



Orme



Châtaignier commun



Aulne blanc

- **Strate arbustive** : 31 arbres en cépée et des arbustes seront plantés afin de favoriser une interconnexion entre les différentes strates végétales et de créer des habitats propres aux strates arbustives. Les essences plantées seront typiques des haies bocagères bretonnes : cornouiller sanguin, prunellier, noisetier, fusain, sureau, mûrier.



Noisetier commun



Fusain d'europe



Mûrier



Sureau noir



Prunellier sauvage

- **Strate herbacée** : une strate herbacée avec un couvre-sol adapté sera reconstituée. Cet espace a vocation à être géré en gestion différenciée, avec un entretien réduit, permettant à la végétation de se développer offrant ainsi des ressources ou des gîtes pour les pollinisateurs ou les petits mammifères.



Lamier maculé



Grande pervenche



Fougère aigle



Bugle rampant



Aspérule odorante

#### 4. Engagements et garanties

L'acte d'échange qui sera signé entre la ville de Chartres-de-Bretagne et le Groupe Launay, après que le Conseil municipal de la commune ait autorisé cet échange, intégrera des clauses visant à garantir la continuité du chemin et le respect de sa qualité environnementale.

La liste des plantations à réaliser pour garantir cette qualité environnementale seront annexés à l'acte d'échange et l'échange sera conditionné à la réalisation des aménagements et plantations prévus dans le présent dossier.