

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE



**MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉREON**

Place Maréchal Foch

CS 30217

44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex

T 02 40 83 87 00

mairie@ancenis-saint-gereon.fr



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2026-019 Conseil municipal du 9 février 2026

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, André-Jean VIEAU (arrivé à 19h15), Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Sarah ROUSSEAU (arrivée 19h23), Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL

**Absent(e)s :** Katharina THOMAS

**Excusée(s) :** Sébastien PRODHOMME, Olivier BINET

**Pouvoirs :** Sébastien PRODHOMME à Mireille LOIRAT, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 34  
Date de la convocation : 03/02/2026  
Date de la publication : 10/02/2026

### 2026-019 AFFAIRES FONCIERES - PASSAGE BAREME - MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE PORTANT DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

Le passage Barème, référencé section BC numéro 17 au cadastre pour une superficie de 115 m<sup>2</sup>- permet aux piétons de relier le 139 rue Barème au 110 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>.

Selon l'état descriptif de division volumétrique établi par acte authentique par maître Bernard DRENO, notaire, en date du 31 décembre 1993, ce passage est divisé en 3 volumes :

- au rez-de-chaussée (volume 1) : un passage public assurant la jonction entre la rue Barème et la rue du Roi Albert 1<sup>er</sup> et un escalier d'accès aux volumes 2 et 3 situés en étages,
- de façon étagée : les volumes 2 et 3 correspondant à deux appartements distincts appartenant respectivement à M. Pierre THEROU à Mme Marie-Françoise GAUDIN.

Cet état descriptif de division volumétrique a été établi, en 1993, selon les altitudes orthométriques du référentiel NGF Lallemant en vigueur à cette époque.

M. Pierre THEROU, propriétaire du volume 2, a récemment sollicité la commune pour obtenir son accord afin de réaliser une isolation de la sous-face du plancher par l'extérieur afin d'améliorer le confort thermique du bâtiment. Contactée à ce sujet, l'autre propriétaire, Mme Marie-Françoise GAUDIN, a déclaré ne pas être intéressée par ce type de travaux au niveau du volume 3 dont elle est propriétaire.

Après repérage du géomètre au regard de l'état descriptif de division volumétrique réalisé en 1993, il est apparu qu'il n'était pas possible de déterminer précisément la limite altimétrique du domaine public, le référentiel NGF Lallemant n'étant plus usité.

Aussi il est proposé :

- d'une part de modifier l'état descriptif de division volumétrique selon le référentiel NGF-IGN 69 en vigueur afin d'établir précisément la limite altimétrique du domaine public,
- et, d'autre part, de modifier l'état descriptif de division volumétrique au droit du volume 2 afin de permettre la réalisation d'une isolation extérieure en pleine propriété de la sous face du plancher du volume appartenant à M. Pierre THEROU.

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

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L3111-1 ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L421-1 et suivants ;

**VU** la demande de M. Pierre THEROU, propriétaire du volume n°2 ;

**VU** le projet d'état descriptif de division volumétrique modificatif dressé par le cabinet ARRONDEL, géomètre-experts, joint à la présente (annexe 1), comprenant notamment un plan parcellaire, un plan masse et un plan en coupe représentant le projet de division en volume du passage Barème ;

**CONSIDERANT** l'obsolescence de l'état descriptif de division volumétrique du passage Barème établi en 1993 ;

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre à jour le référentiel de l'état descriptif de propriété selon le système NGF en vigueur, à savoir le référentiel NGF-IGN 69 ;

**CONSIDÉRANT** que la modification de l'état descriptif de division volumétrique au droit du volume 2 permettra au propriétaire riverain d'engager des travaux d'amélioration thermique du bâtiment et ainsi de réduire sa consommation énergétique ;

**CONSIDERANT** que ces modifications de l'état descriptif de division volumétrique ne porteront aucunement atteinte aux conditions de desserte et de libre circulation des piétons au sein du passage Barème ;

Après avis de la commission urbanisme affaires foncières en date du 25 novembre 2025.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 0

Exprimés : 34

Pour : 34

Contre : 0

**VALIDE** le projet de modification d'état descriptif de division volumétrique du passage Barème, référencé section BC numéro 17 au cadastre, annexé à la présente.

**ARRETE** la délimitation altimétrique du domaine public au droit du volume 2 conformément aux niveaux NGF indiqués au plan en coupe de l'état descriptif de division volumétrique modificatif annexé à la présente.

**PRECISE** que les frais d'actes et de géomètre relatifs à cette modification de l'état descriptif de division volumétrique de la parcelle BC 17 seront partagés à part égales entre la commune de d'Ancenis-Saint-Géréon et Monsieur Pierre THEROU.

**PRECISE** que la présente délibération ne dispense pas les bénéficiaires de procéder, le cas échéant, aux formalités d'urbanisme prévues par le Code de l'urbanisme notamment ses articles L421-1 et suivants.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,  
Le Maire,  
**Rémy ORHON**



Les secrétaires de séance,  
**Fabrice CERISIER**



**Séverine LENOBLE**



**Nabil ZEROUAL**



Publication sur le site internet le :

Transmission au contrôle de légalité le : **10 FEV. 2026**

*Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.*

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE

**139 rue Barême – 110 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>  
44150 ANCENIS – SAINT-GEREON**

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE Modificatif

Dossier 025366		le 19.11.2025
Indice	Date	Modification



**Cabinet ARRONDEL**

**Géomètres-Experts**

**Bureau d'Études VRD**

122 place Maurice Gélinau - BP 60132 – 44154 ANCENIS Cedex  
Tel : 02.40.96.27.71 - Courriel : [accueil@arrondel.fr](mailto:accueil@arrondel.fr)

## **CHAPITRE I – DESIGNATION GENERALE :**

### **PREAMBULE**

Ce présent état descriptif de division volumétrique modificatif modifie l'état descriptif de division volumétrique établi par Jean-Michel ARRONDEL, Géomètre-Expert, et annexé à la minute d'un acte reçu par Maître Bernard DRENO, Notaire, le 31 décembre 1993.

### **Section I – DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est situé 139 rue Barême – 110 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>, sur la commune d'ANCENIS – SAINT-GEREON et cadastré Section BC n° 17 (1a 15ca).

Cet immeuble se compose de différents volumes désignés ci-après qui comprennent :

- en rez-de-chaussée : un passage public et un escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage, ce passage public assurera la jonction entre la rue Barême et la rue du Roi Albert 1<sup>er</sup> ,
- en étage : deux bâtiments comprenant des logements.

### **Section II – OBJET DE LA MODIFICATION**

Le présent modificatif a pour objet de préciser les cotes NGF définissant les limites inférieures et supérieures des volumes composant l'immeuble.

### **Section III – PLANS**

Sont demeurés ci-annexés :

- 1 – Plan de situation
- 2 – Plan parcellaire (1/25000<sup>ème</sup>)
- 3 – Plan de masse (1/150<sup>ème</sup>)
- 4 – Coupe AA' (1/100<sup>ème</sup>)



## **CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE EN VOLUMES - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE :**

L'IMMEUBLE est divisé en 3 volumes définis comme suit :

### **Volume numéro 1 :**

Ce volume est défini par le périmètre A B C D, figuré au plan annexé.

Il comprend le droit de tréfonds donc sans limite inférieure et est limité en altitude à l'épaisseur de l'isolant des planchers des appartements constituant les volumes n°2 et 3, c'est-à-dire :

- sous le volume n°2, cette limite supérieure est définie à la cote 23,17m NGF (nu inférieur du futur isolant),
- sous le volume n°3, cette limite supérieure est définie à la cote 25,19m NGF (nu inférieur de l'isolant actuel).

Entre les volumes n°2 et 3, ce volume comprend le droit de superficie donc sans limite supérieure.

Le volume n°1 est composé d'un passage assurant une liaison piétonne entre la rue Barême et la rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>. Il comprend également l'escalier d'accès aux volumes n°2 et 3.

### **Volume numéro 2 :**

Ce volume est défini par le périmètre E F G H, figuré au plan annexé.

Il est limité dans sa partie inférieure à la cote 23,17m NGF, correspondant au nu inférieur du futur isolant du plancher, et n'est pas limité en élévation.

Le volume n°2 est composé d'un appartement.

### **Volume numéro 3 :**

Ce volume est défini par le périmètre I J K L, figuré au plan annexé.

Il est limité dans sa partie inférieure à la cote 25,19m NGF, correspondant au nu inférieur de l'isolant actuel du plancher, et n'est pas limité en élévation.

Le volume n°3 est composé d'un appartement.

## **TABLEAU RECAPITULATIF**

Volume	Périmètre	Altitude inférieure	Altitude supérieure
1	A B C D	Sans limite inférieure	23,17 m NGF au Nord 25,19 m NGF au Sud Non limitée au centre
2	E F G H	23,17 m NGF	Sans limite supérieure
3	I J K L	25,19 m NGF	Sans limite supérieure

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE





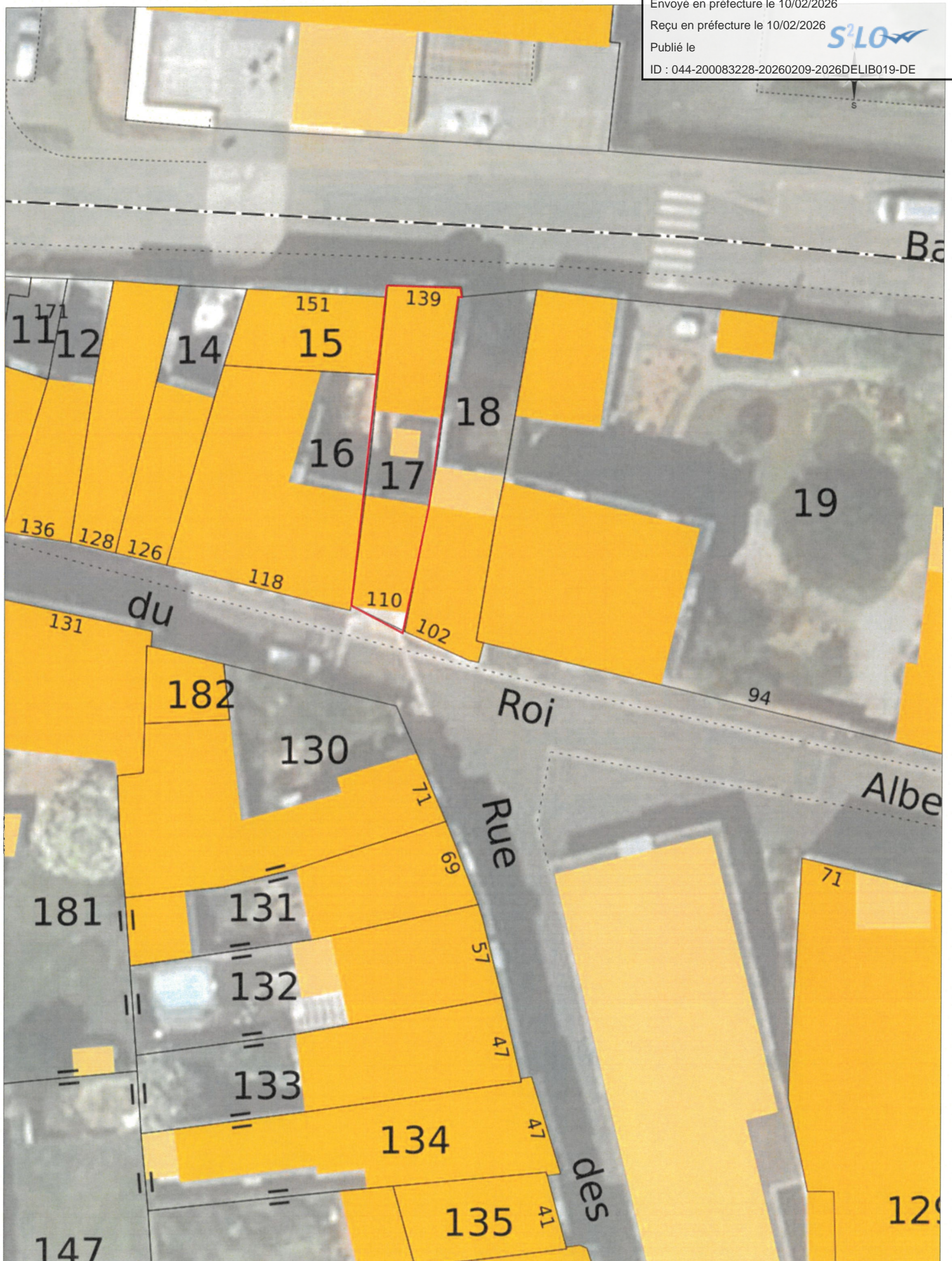
Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE



Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE



Rue Barême

Volume 1 Sans limite inférieure  
Altitude supérieure à 23.17 m NGF  
Volume 2 Sans limite supérieure  
Altitude inférieure à 23.17 m NGF

Volume 1 Sans limite inférieure  
Sans limite supérieure

Volume 1 Sans limite inférieure  
Altitude supérieure à 25.19 m NGF  
Volume 3 Sans limite supérieure  
Altitude inférieure à 25.19 m NGF

Rue du Roi Albert 1er



**Cabinet ARRONDEL**  
Géomètres-Experts  
Bureau d'Études VRD  
122 Place Maurice Gélinaud  
BP 60132 - 44154 ANCENIS Cedex  
Tel : 02.40.96.27.71  
Courriel : accueil@arrondel.fr

Division en volumes

**Plan de masse**

Passage Barême  
ANCENIS - SAINT-GEREON

Echelle : 1/150

Date : 19/11/2025 Dossier 025366

Envoyé en préfecture le 10/02/2026

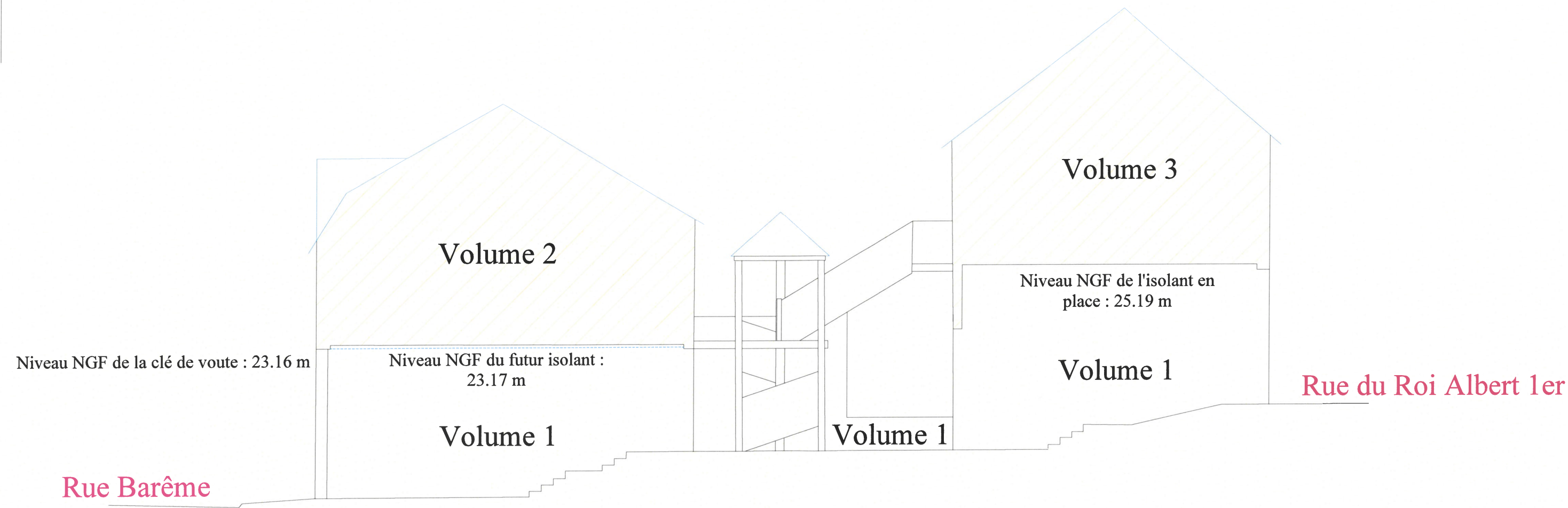
Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE





Envoyé en préfecture le 10/02/2026

Reçu en préfecture le 10/02/2026

Publié le

ID : 044-200083228-20260209-2026DELIB019-DE

