



CONSEIL MUNICIPAL DU 26 OCTOBRE 2021 EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-et-un, le vingt-six octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune, composé de dix-neuf membres en exercice et dûment convoqué le 21 octobre deux mille vingt-et-un, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Normand Yves, Maire.

Conseillers présents : Normand Yves, Lecanuet Sophie, Travert Christian, Bodin Guillemette, Le Nin Jean-Paul, Arthus Guillaume, Leport Virginie, Blevin Karen, Duyck Alain, de Salins Pascale, Malaüs Jean-François, Riou Jean Claude.

Pouvoirs : Le Goff Karina à Normand Yves

Conseillers non représentés : Stryhanyn Céline, Pierre François, Germain Jean-Marie, Le Blevet Yves, Bruandet Denis, Raclet Isabelle

55 - Délibération du 26/10/2021 : Déclassement anticipé de parcelles du domaine public communal à Kerpinette et autorisation de cessions

Par délibération du 8 juin 2021, le Conseil municipal décidait d'approuver le principe de cession d'une partie de son domaine public communal constituée de la parcelle AE 189p et d'une emprise de 263 m² prise sur son domaine public non cadastré à l'ouest de cette parcelle pour la réalisation d'une opération immobilière de 17 logements, dont 6 logements sociaux, avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Il autorisait également le Maire à procéder à une enquête publique de déclassement des parcelles et emprises concernées en application des dispositions du Code des relations entre le public et l'administration et du Code de la voirie routière.

L'enquête publique, prescrite par arrêté du Maire n°2021/245 s'est déroulée du mardi 20 juillet au mercredi 4 août 2021. Elle a fait l'objet d'une publicité par affichage, sur place, au niveau de l'accès nord de la Halle aux poissons et de l'entrée principale de la Mairie, ainsi que par une publication dans le journal Ouest-France et Le Télégramme. Elle a fait également l'objet d'une information sur le site internet de la commune ainsi que sur ses panneaux d'information dynamiques.

L'enquête, qui a donné lieu à trois permanences du Commissaire enquêteur, a permis de recevoir 25 visites pour 32 personnes, de porter 20 inscriptions au registre et de recueillir 1 lettre et 3 courriels.

Le Commissaire enquêteur a dressé le 9 août un procès-verbal de synthèse qui a fait l'objet de réponses et d'observation de la commune le 19 août.

Par son rapport de conclusion et d'avis du 28 août 2021, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de déclassement anticipé du domaine public des parcelles et emprises considérées.

En principe, la désaffectation et le déclassement doivent constater qu'un bien appartenant à une personne publique n'est plus affecté à un service public ou à l'usage du public (article L 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques) et permettant ainsi son incorporation dans le domaine privé de la personne publique.

Toutefois, l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit une dérogation à ce principe

Monsieur le Maire propose donc au Conseil qu'il décide du déclassement anticipé de ces parcelles et emprises ainsi que du déclassement pour partie de la parcelle affectée au jardin public surplombant l'actuelle aire de stationnement.

Il rappelle que le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) indique que [...] *le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que*

cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale [...] auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, [...] l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Monsieur le Maire demande enfin à être autorisé à réaliser toute formalité en vue de la vente de ces parcelles et à en signer les actes de vente. Il rappelle à cet égard que France Domaine a estimé la valeur vénale des emprises à céder à 75 000 € pour la partie située sur le domaine non cadastré.

Pour mémoire, une convention de cession signée le 30 avril 2020 avec la société Armorique Habitat a arrêté à 30 000 € la valeur de cession pour la partie issue des parcelles AE191 et partie de AE189, prix établi sur la base d'une évaluation de France Domaine sollicitée par le bailleur social.

Enfin, il n'apparaît pas possible de désaffecter lesdites parcelles avant la mise en œuvre de la procédure de déclassement, permettant la cession des parcelles, dès lors que l'accès au public doit être maintenu jusqu'à l'ouverture du chantier de réalisation des logements.

Qu'ainsi il est nécessaire d'user, par dérogation, de la procédure de déclassement par anticipation. **Vu** l'article L2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques,

Vu l'article R141-10 du Code de la voirie routière,

Vu la délibération N°28 du Conseil municipal du 08 juin 2021,

Vu l'arrêté du Maire en date du 30 juin 2021 prescrivant l'enquête publique de déclassement de la parcelle cadastrée section AE n°189p et d'une emprise supplémentaire prise sur le domaine public non cadastré du secteur de Kerpinette,

Vu l'avis favorable rendu par le Commissaire enquêteur dans son rapport du 28 août 2021,

Vu l'estimation de la valeur vénale des terrains considérés, réalisée par France Domaine en date du 03 mai 2021,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle en date du 26 octobre 2021

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

le Conseil municipal :PREND NOTE de l'étude d'impact pluriannuelle réalisée dans le cadre de ce projet de cession en application de l'article L2141-2 du CG3P jointe à la présente délibération **DECIDE** de prononcer le déclassement anticipé d'une partie de son domaine public communal constituée de la parcelle AE 189p d'une superficie ajustée à 242 m² et d'une emprise ajustée à 278 m² prise sur son domaine public non cadastré à l'ouest de cette parcelle,

DECIDE de prononcer le déclassement anticipé de la parcelle AE 191 p d'une superficie ajustée à 143 m² affectée au jardin public surplombant l'actuelle aire de stationnement non soumis à enquête publique car n'affectant pas les conditions de desserte de circulation.

RAPPELLE que ce déclassement intervient dans le but de permettre la réalisation d'une opération immobilière de 16 logements, dont 6 logements sociaux, avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée,

DECLARE que ce projet de déclassement anticipé du domaine public s'inscrit :

- d'une part dans une logique de développement de l'offre de logements sur la commune et notamment de logements à destination de ménages modestes (six logements) ;

- d'autre part à la réalisation d'un linéaire commercial qui fait défaut dans la commune.

DECIDE de poursuivre l'affectation des emprises considérées jusqu'à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière considérée,

DECIDE que cette vente des parcelles considérées ne pourra intervenir qu'après l'obtention, par le maître d'ouvrage de l'opération, du permis de construire relatif à l'opération considérée, purgé du délai de recours des tiers et de l'administration.

DECIDE que l'acte de vente doit, à peine de nullité et en application des dispositions de l'article L2141-2 du CG3P, comporter une clause prévoyant qu'en cas de résolution de la vente, les parcelles considérées ne feront pas l'objet de déclassement et demeureront affectées au domaine public,

DECIDE de prévoir au titre de la clause organisant les conséquences de la résolution de la vente le montant des pénalités correspondant à la somme de 5% du prix de la vente qui devra être provisionné et porté au budget principal de la Commune,

DECIDE que l'acte de vente stipule que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de l'acte de déclassement, cette durée pouvant être prolongée par décision du Conseil municipal, dans une limite de six ans,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte relatif aux déclassements de ces parcelles et à leur cession dans le but de mener l'opération considérée aux opérateurs suivants :

- A L'office HLM Armorique Habitant pour les parcelles AE n° 191 p, AE n°189 p ainsi que des parcelles issues du domaine public non cadastré jouxtant cette dernière au sud et à l'ouest pour une surface d'environ 411 m², pour un montant de 30 000 € net vendeur, en application de la délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2019....
- A la société Pierre Promotion pour les parcelles issues du domaine public non cadastré, d'une superficie ajustée à 252 m², pour un montant de 75 000 € net vendeur conformément à l'estimation des Domaines du 3 mai 2021,

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Suivent les signatures
- POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME -

Le 26/10/2021

Le Maire,

Yves Normand

