Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 022-212200497-20261006-2026_10_011-DE

N° 2026.10.11

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CREHEN

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le six octobre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de CREHEN, régulièrement convoqué le trente septembre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Madame Marie-Christine COTIN, Maire.

PRÉSENTS : **Mme Marie-Christine COTIN (absente de 21h à 21h50), Maire**
Mmes DETOT, EVEN, GOURGAN, LAIGO, LEROY, LONCLE, PICOUT et RENOUARD.
MM. BEAUNE, BOURGET (arrivé à 20h15), CAILLÈRE, DOS, MACE ALAIN, MACE ANTHONY, RICHARD et VALLARINO.

ABSENTS EXCUSÉS : **Mme LEVAVASSEUR (donne procuration à Mme LEROY), M. MICHEL (donne procuration à Mme COTIN)**

--- ===0=== ---

APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ET CONDITIONS D'ACQUISITION DES PARCELLES DU SITE POINT P

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que le site Point P représente une surface totale d'environ 4,2 hectares (42 542 m²) et qu'il fait actuellement l'objet d'une vente par le groupe Saint-Gobain. L'acquéreur pressenti (Monsieur Comperat), lié à la société LC Marines, qui occupe déjà les lieux pour des activités de réparation de bateaux. Par le passé, le site a accueilli des activités industrielles et artisanales telles que la fabrication de parpaings, la production de béton prêt à l'emploi, ainsi que le stockage et le traitement du bois. Le site est donc identifié comme pollué mais seuls les diagnostics nécessaires à la vente ont été réalisés. Ainsi, des sondages de sols plus précis seront surement à réaliser dans le cadre d'un projet sur ce site afin de mettre en lumière leur compatibilité. Par ailleurs, seule la déconstruction des structures demandée la Préfecture dans le cadre de la cessation de l'IPCE a été effectuée par le groupe Saint-Gobain. Une structure en béton et une dalle sont encore actuellement présentes sur le site.

La promesse unilatérale de vente régularisée le 13 janvier 2026 entre la société DOCS DES MATÉRIAUX DE L'OUEST (POINT P) et Monsieur COMPERAT, portant initialement sur un ensemble foncier situé Place Gilles de Bretagne à Créhen, pour une superficie totale de 04 ha 25 a 19 ca.

Une vente en cours, a donné lieu à une procédure de purge du droit de préemption urbain. En ce sens, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA n°3 de 2026 à Créhen) d'un montant de 190 000 € a été transmise à Dinan Agglomération le 30 janvier 2026. Une visite du site a été organisée le 5 mai 2026 dans ce cadre, en présence de l'ensemble des parties concernées. À l'issue de cette visite et à la suite de négociations, les parties se sont accordées sur un nouveau découpage et de nouvelles conditions de cession formalisées dans un protocole d'accord transactionnel, afin de faire rentrer dans la boucle la commune de Créhen et de permettre à la société LC Marines de poursuivre une partie de son projet, sans aller jusqu'à la préemption globale.

En effet, la commune n'ayant pour l'heure aucun projet sur l'ensemble du bâti existant.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 022-212200497-20261006-2026_10_011-DE

Madame le Maire rappelle également au Conseil Municipal l'ensemble des enjeux de ce dossier :

Au titre du PLUiH, le site est réparti en deux zones distinctes : la partie Nord est classée en zone UY-a pour permettre le maintien d'activités dans un périmètre délimité et conforme à la loi littoral, tandis que la partie Sud est actuellement inconstructible et classée en zone NL. Ce zonage peut évoluer dans le cadre de la révision générale du PLUiH en cours.

L'historique du site montre une évolution du trait de côte depuis 1929, marquée par des remblais constitués au fil du temps pour étendre la zone d'activité vers la mer. Le site présente une exposition aux risques de submersion marine à long terme, l'extrémité ouest étant identifiée dans une zone basse pour un horizon 2100 intégrant une hausse du niveau marin de +60 cm. La partie soumise à un risque restera inconstructible. Ce point est l'un des principaux motifs d'intervention de la collectivité, dans un but de préservation de l'environnement et de prévention des risques.

Sur le plan écologique, le projet se situe en limite du site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard », abritant des habitats et espèces d'intérêt communautaire à préserver. La proximité de la baie de l'Arguenon représente un enjeu majeur pour l'activité conchylicole locale, exigeant une vigilance absolue contre toute pollution.

L'acquisition d'une telle parcelle permettra par la suite, à la municipalité de maîtriser l'usage futur de la parcelle.

Afin d'encadrer la régularisation de ces opérations et sous réserve de la validation des instances compétentes, il convient que le Conseil Municipal se prononce sur les conditions de l'acquisition par la Commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à 16 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions et conformément au projet de protocole transactionnel :

- PREND ACTE des servitudes et contraintes légales grevant le site en lien avec l'application de la Loi Littoral et l'évolution du trait de côte.
- APPROUVE le souhait conjoint du vendeur (DOCKS DES MATÉRIAUX DE L'OUEST / POINT P) et de l'acquéreur de procéder au retrait total et définitif de la DIA n° IA 022 049 26 00003, annulant ainsi la vente sous sa forme initiale.
- VALIDE le principe d'une scission de l'opération immobilière en deux ventes distinctes :
    - Vente 1 : Cession au profit de la Commune de Créhen portant sur l'ensemble de parcelles défini dans le protocole transactionnel, à savoir : 11 parcelles : A 1206, A 1276, A 1414, A 1453, A 1454, A 1711, A 1713, A 1715, A 1141 et une fraction de la parcelle A 1222 après bornage.
    - Vente 2 : Cession au profit de Monsieur COMPERAT (ou toute société se substituant) portant sur 4 parcelles, à savoir : A 1114, A 1115 et A 2070 et une fraction de la parcelle A 1222 après bornage.
- APPROUVE l'acquisition par la Commune de Créhen auprès de la société DOCKS DES MATÉRIAUX DE L'OUEST (POINT P) des parcelles qui lui sont destinées pour le montant de 1 € (un euro) symbolique ;
- PREND ACTE de la vente de la parcelle destinée à Monsieur COMPERAT par la société DOCKS DES MATÉRIAUX DE L'OUEST (POINT P) au prix de 190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros).

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 022-212200497-20261006-2026_10_011-DE

N° 2026.10.11

- PREND ACTE qu'un droit d'accès devra être formulé dans le cadre de la vente, afin d'éviter tout enclavement des futures propriétés de la Commune de Créhen. Ce droit d'accès peut prendre la forme d'une servitude de passage, en lieu et place de l'emplacement réservé n° 463 inscrits au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Au besoin, une autre servitude sera mise en place au niveau de la parcelle A 1415 pour l'accès aux parcelles sur les hauteurs du site, notamment l'accès à la parcelle A 1414. L'emplacement de ces servitudes sera à valider avec les personnes concernées.
- DÉCIDE la prise en charge par la Commune de Créhen de l'ensemble des frais afférents au dossier POINT P / Commune de Créhen, à savoir :
    - Les frais de géomètre-expert nécessaires à la division foncière et à la délimitation du foncier communal ;
    - Les frais notariés liés à la vente au profit de la Commune ;
    - Les frais de clôture et de d'aménagement de la servitude.
- AUTORISE le lancement et la mise en place immédiate de la mission de géomètre afin de permettre la signature des futures ventes par la Commune.
- PREND L'ENGAGEMENT au nom des collectivités compétentes (Commune de Créhen et Dinan Agglomération) de ne pas préempter le reste du bien initialement mis en vente, permettant ainsi la bonne exécution des deux ventes scindées.
- FIXE l'objectif de régularisation finale et de signature des actes authentiques de vente d'ici la fin de l'année 2026 à savoir d'ici le 31 décembre 2026.
- DONNE TOUS POUVOIRS à Madame la Maire tous documents nécessaires au bon déroulé de cette opération : les promesses de vente, les actes authentiques à intervenir, documents de géomètre-experts, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré en séance,
les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le Maire,

Marie-Christine COTIN.