Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20261019-20261005-DE

DEPARTEMENT
Des Côtes d'Armor
Arrondissement
de DINAN

COMMUNE DE LANVALLAY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 19 OCTOBRE 2026

Nombre de Conseillers
En exercice : **27**
Présents : **18**
Votants : **27**

L'an deux mil vingt-six, le dix-neuf octobre, à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de LANVALLAY, était assemblé en session ordinaire, en Salle d'Honneur de la mairie, après convocation légale adressée le 11 octobre 2026, sous la présidence de M. Bruno HÉLUARD, Maire de LANVALLAY.

Délibération n° 2026 10 05

Objet :

AFFAIRES FONCIÈRES
-
Désaffectation, déclassement et cession d'une bande de talus d'environ 35 m² à détacher de la parcelle communale AK n°11 - Impasse des Landes de Bellevue.

Étaient présents : M. HÉLUARD Bruno, Mme GUINIO Christelle, Mme NEVEU Jannick, M. BODIN Daniel, Mme ROUMILA Djamila, M. RENAULT Olivier, M. DE SWARTE Éric, M. BALLUT Bruno, Mme GIVRY Fernande, M. ROBERT Michel, M. QUINTIN Pascal, M. LESNE David, Mme PERQUIS Corinne, Mme BOULLIER Stéphanie, Mme BERECZKI Éva, Mme TROUBADOURS Sophie, Mme ZULIANI Claire, Mme HEMBISE Camille.

Étaient absents : M. Olivier CANAUX DE BONFILS a donné pouvoir à M. Olivier RENAULT ; M. Francis HIBON a donné pouvoir à M. Bruno BALLUT ; M. Patrick CHENU a donné pouvoir à Eric M. De SWARTE ; Mme Céline LE DU a donné pouvoir à Mme Corinne PERQUIS ; M. Alain VADEPIED a donné pouvoir à Mme Claire Zuliani ; Mme Nathalie MENAGER a donné pouvoir à M. Daniel BODIN ; M. Thomas CASSIGNEUL a donné pouvoir à Mme Sophie TROUBADOURS ; M. RICARD Bruno a donné pouvoir à Mme HEMBISE Camille, Mme BUYS Béatrice a donné pouvoir à Mme GUINIO Christelle.

Secrétaire de séance : Conformément à l'art. L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation d'un secrétaire pris au sein du Conseil. Mme Djamila ROUMILA ayant obtenu l'unanimité des suffrages, elle a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Rapporteur : Eric de SWARTE

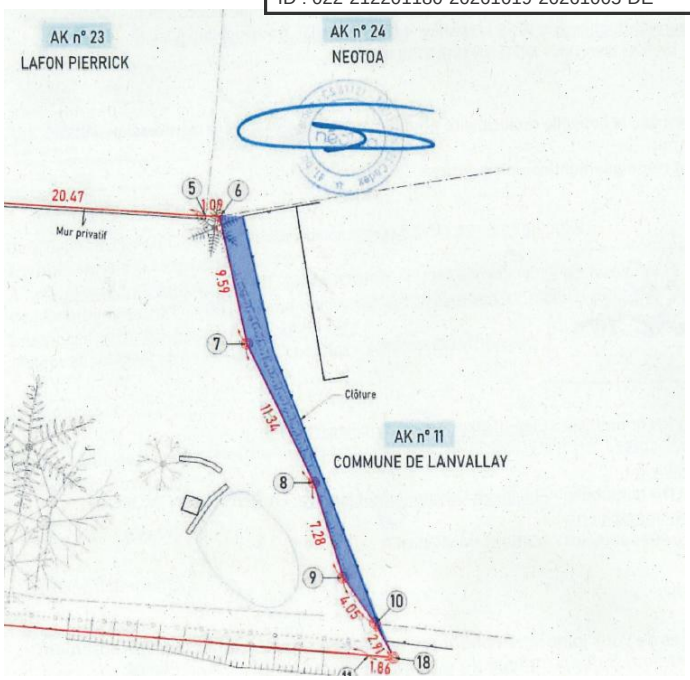
Monsieur Eric DE SWARTE, Conseiller Délégué à l'Urbanisme, expose que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section AK n°11, sur laquelle est implanté le Centre Technique Municipal (CTM). Une clôture a été installée en limite de la parcelle cadastrée section AK n°18, en suivant le talus existant. Cette configuration a eu pour conséquence de laisser, le long de la parcelle communale AK n°11, un reliquat de terrain correspondant à une bande de talus difficilement accessible et, de ce fait, difficile à entretenir par les services municipaux.

Par ailleurs, un projet immobilier comprenant deux immeubles pour un total de 30 logements, autorisé par le permis de construire n° 02211824C0031 en date du 6 mars 2025, est actuellement en cours de réalisation sur la parcelle cadastrée section AK n°18, propriété de la société HLM « La Rance », en VEFA, depuis le 30 décembre 2025.

En vue de la réalisation de ce projet, un bornage contradictoire a été réalisé afin de déterminer précisément les limites séparatives des propriétés. À cette occasion, l'existence d'une bande de talus d'environ 35m², située sur la parcelle communale AK n°11, a été constatée.

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20261019-20261005-DE





La société « Korenn », constructeur pour le compte de la société HLM « La Rance », a fait part de son accord, par courriel du 20 août 2026, pour acquérir cette bande de terrain au prix symbolique d'un euro, afin de l'intégrer à l'aménagement paysager de l'opération et d'y accéder dans le cadre de la réalisation du projet immobilier. La superficie exacte sera à préciser après intervention d'un géomètre-expert.

La bande relève du domaine public communal et est à ce titre inaliénable et imprescriptible (article L.3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques et article L.1311-1 du code général des collectivités territoriales).

Avant toute cession, la commune doit donc constater sa désaffectation et prononcer son déclassement (article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques). La commune comptant plus de 2 000 habitants, la cession doit aussi être précédée de l'avis du service en charge des domaines et d'une délibération motivée du conseil municipal (article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales).

Cette bande de terrain n'est pas utilisée par les agents communaux. Elle ne supporte aucun aménagement nécessaire aux missions du service technique et n'est plus affectée à l'usage direct du public ni à un service public

La Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) a rendu son avis le 23 septembre 2026 : valeur vénale de 84 € pour la bande de 35 m2, soit 2,40 € le m², avec une marge d'appréciation de 10 %. La cession a un euro s'écarte de cet avis. Elle n'est légale que si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes. Les motifs et contreparties retenus sont exposés ci-dessous.

***

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1311-1, L.2121-29, L.2122-21 et L.2241-1 ;
VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2111-1, L.2141-1 et L.3111-1 ;
VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État du 23 septembre 2026 ;
VU le courrier électronique de la société KORENN du 20 août 2026 ;
VU le permis de construire n° 02211824C0031 du 6 mars 2025 ;
Considérant qu'une clôture a été installée en limite de la parcelle cadastrée section AK n° 18, en suivant le talus existant ;

Envoyé en préfecture le 27/10/2026
Reçu en préfecture le 27/10/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20261019-20261005-DE

Considérant que cette clôture a laissé, le long de la parcelle communale AK n° 11, une bande de talus d'environ 35 m², difficilement accessible et donc difficile à entretenir pour les services municipaux ;
Considérant que cette bande de terrain n'est pas utilisée par les agents communaux, ne supporte aucun aménagement nécessaire aux missions du service technique et n'est plus affectée à l'usage direct du public ni à un service public ;
CONSIDÉRANT que la bande de talus à détacher de la parcelle AK n° 11, d'environ 35 m², est située en dehors de la clôture d'enceinte du CTM et qu'elle est, de ce fait, désaffectée ; qu'elle peut donc faire l'objet d'un déclassement puis d'une cession ;
CONSIDÉRANT que cette bande est un talus non constructible, en forte pente, difficile et coûteux à entretenir, sans utilité pour les projets de la commune ;
CONSIDÉRANT que cette bande n'est pas une voie communale et n'assure aucune fonction de desserte ou de circulation, de sorte que son déclassement n'est pas soumis à enquête publique ;
CONSIDÉRANT que la cession à un euro répond à un motif d'intérêt général : l'intégration paysagère d'une opération de 30 logements sociaux sur un espace aujourd'hui sans utilité communale ;
CONSIDÉRANT que cette cession comporte des contreparties suffisantes pour la commune : suppression de la charge d'entretien, sécurisation et responsabilité de la bande, prise en charge par l'acquéreur de l'ensemble des frais de géomètre-expert et de notaire, et engagements stipulés dans l'acte ;
CONSIDÉRANT que la surface exacte sera fixée par un document d'arpentage établi par un géomètre expert **;**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **CONSTATE** la désaffectation matérielle et définitive de la parcelle cadastrée section AK11p d'environ 35 m², issue de la division de la parcelle cadastrée section AK11,
- **PRONONCE** le déclassement du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé de la commune de la parcelle cadastrée section AK n°11p et de la bande de talus d'environ 35 m² à détacher de la parcelle AK n°11.
- **DÉCIDE** de céder à la société anonyme d'habitations à loyer modéré (SA HLM) La Rance, société à conseil d'administration, dont le siège est situé 31 boulevard des Talards, 35400 Saint-Malo, en s'écartant de l'avis de la DIE du 23 septembre 2026 qui évalue le bien à 84 € au total, la parcelle cadastrée section AK n° 11p, issue de la division de la parcelle AK n° 11, au prix de 1,00 euro, compte tenu de l'intérêt général attaché à la réalisation de logements sociaux.
- **SUBORDONNE** la cession aux engagements suivants de l'acquéreur, repris dans l'acte : affecter la bande à l'aménagement paysager de l'opération ; n'y réaliser aucune construction ; ne pas la céder séparément de la parcelle AK n°18.
- **AUTORISE** l'intervention d'un géomètre-expert, aux frais de l'acquéreur. La surface définitive sera celle du document d'arpentage ;
- **DIT** que les frais de géomètre, de notaire et d'acte, ainsi que tous les frais accessoires, seront à la charge exclusive de l'acquéreur ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'acte de cession et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Le Maire,
M. Bruno HÉLUARD

La secrétaire de séance,
Mme Djamila ROUMILA