Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2025-123

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du lundi 15 Décembre 2025
Délibération

Date de la convocation : Mardi 9 Décembre 2025
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi quinze décembre, à dix-huit heures, les membres du Conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Mauffray à la maison des plaisanciers de Paimpol sous la présidence de Madame Fanny CHAPPÉ, Maire.

Etaient présents :
Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, M. Eric BINARD, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER, Mme Caroline BOYARD-OGOR, M. Robert BOZEC, Mme Catherine CABILLIC, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Guy CROISSANT, M. Michel DUMAIL, Mme Sylvie GODEST-TOULLELAN M. Jacky GOUAULT, M. Philippe JEANNIN Mme Jeanine LE CALVEZ, Mme Christiane LE VAY, M. Goulven MORVAN, Mme Caroline OLLIVRO, Mme Marie-Christine PARROT, M. Yann QUÉRÉ, M. Morgan RASLE-ROCHE, M. Eric SWARTVAGHER, Mme Rozenn TREGUER.

Etaient représentés : Mme Isabelle BATAILLER par délégation à M. Morgan RASLE-ROCHE, Mme Annaik PERSON par délégation à M. Yann QUÉRÉ, M. Antonin MAHÉ par délégation à Mme Gaëlle BOUCHER.

Absents : Mme Malika LE GRUIEC, M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN, M. Michel QUÉNET.

Secrétaire de séance : M. Goulven MORVAN.

Présents : 23 Représentés : 3 Absents : 3 Votants : 26

CESSION FONCIERE – KERNOA – LOT PQRST (ECO HAMEAU) – PARCELLE AH 400p

Rapporteur : Mme Ameline de Cadeville.

La commune de Paimpol a mandaté en juin 2025 l'association hameaux légers pour réaliser une étude de faisabilité portant sur la création d'un éco-hameau en Bail Réel Solidaire (BRS) dans le quartier de Kernoa.

Cette étude visait notamment à déterminer l'emprise foncière nécessaire au projet, à évaluer la pertinence de l'implantation d'un éco-hameau dans ce quartier, à vérifier l'adéquation entre la demande et l'offre envisagée, ainsi qu'à définir le nombre de lots à créer. Elle devait également préciser les modalités de fonctionnement administratif

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

et financier du projet, tant pour son aménagement initial que pour sa gestion à long terme.

L'étude ayant mis en évidence une demande réelle et confirmé la viabilité ainsi que la pertinence du projet, un programme de réalisation a été établi.

Le lot destiné à accueillir ce projet, identifié comme le lot « PQRST » sur le projet de plan de division ci-après annexé présente une surface de 2407 m^2 et est issu de la parcelle cadastrée AH n°400p. Il est destiné à recevoir 6 habitats légers avec jardins privatifs, ainsi qu'un bâtiment commun et des espaces extérieurs partagés (espaces verts, stationnements). L'Architecte des Bâtiments de France portera un regard attentif sur le projet afin que l'ensemble des constructions et aménagements des espaces extérieurs s'inscrivent en harmonie dans le contexte urbain et paysager du quartier.

L'acquisition du lot sera réalisée par l'organisme foncier solidaire (OFS) du groupe Coopérative immobilière de Bretagne (CIB) – organisme non lucratif disposant d'un agrément donné par l'Etat – dont la mission consiste à acheter et gérer des terrains afin de développer des logements en Bail réel solidaire. Ce dispositif d'accession sociale à la propriété permet de dissocier le foncier du bâti, et ainsi de garantir sur la durée le caractère abordable des logements et leur usage à titre de résidence principale.

Afin d'être intégrée à la gouvernance et de prendre part aux décisions concernant l'éco-hameau, via le comité de pilotage qui sera mis en place, la Commune de Paimpol souscrira des parts sociales à hauteur de 20 € au sein de l'OFS.

L'OFS délivrera des baux à chacun des foyers composant le groupe d'habitants préalablement sélectionné par appel à projet.
Concernant les travaux, la ville viabilise jusqu'en limite de lot. L'OFS prendra en charge les aménagements internes au lot : réseaux, voirie et cheminements, stationnement, espaces verts. Le groupe d'habitants assumera la construction ou l'installation des habitats légers ainsi que du bâtiment commun et des équipements annexes éventuels.
La gestion de l'éco-hameau sera ensuite assurée par une association syndicale libre (ASL) réunissant l'ensemble des habitants.

Conformément à l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales, les projets de cessions d'immeubles par les communes de plus de 2000 habitants sont soumis à consultation obligatoire du service des domaines. Usuellement, la commune peut ainsi céder ses biens à la valeur définie par le service de la direction immobilière assortie d'une marge de négociation de +/- 10%. Cependant, dans le cas où le projet de cession relèverait de l'intérêt général, la collectivité peut, par délibération motivée déroger à la valeur fournie par le service de la direction immobilière de l'Etat.

Au cas présent, la valeur vénale du lot à céder a été estimée par le service de la direction immobilière de l'Etat à 85 €/m^2. Cependant, compte tenu des motifs exposés ci-dessous, il est proposé de céder le lot « PQRST » à un prix de 18.30 €/m^2.
Le calcul de la charge foncière tient compte du coût estimé des travaux d'aménagement nécessaires à la desserte des futures habitations (130 000 €), des frais

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

notariés, des honoraires de maîtrise d'œuvre. Il se base sur une redevance annuelle établie sur la base des plafonds de loyers conventionnés, en tenant compte des taux de prêts actuels.

En effet, en raison de la forte pression sur le marché foncier (zone B1) dans la commune, l'accession à la propriété ou à un logement à loyer abordable demeure difficile pour une large part de la population.

Pour remédier à cette situation et garantir parallèlement la mixité sociale à l'échelle du territoire communal, la collectivité souhaite encourager la production de logements à vocation sociale ou abordable et ainsi permettre l'installation de nouveaux foyers en résidence principale, notamment par le biais du BRS ou d'autres produits conventionnés.

Or, la charge foncière actuelle, si elle était maintenue au niveau estimé par l'avis de la direction immobilière, empêcherait les opérateurs (organisme fonciers solidaires, bailleurs sociaux, etc) de respecter

- Les plafonds de prix de vente dans le cadre du BRS,
- Les plafonds de loyers conventionnés dans les dispositifs locatifs sociaux ou intermédiaire,
- Les équilibres financiers exigés pour produire des logements véritablement accessibles.

Ainsi, pour permettre la réalisation de ces logements sociaux ou abordables, il est nécessaire de réduire la charge foncière supportée par l'opérateur. Cette minoration constitue :

- Un levier indispensable pour rendre le projet réalisable,
- Un moyen approprié au regard du caractère d'intérêt général du programme,
- Un investissement public durable en faveur de l'équité sociale et de la stabilisation des populations.

Ainsi la cession à un prix inférieur à l'avis de la direction immobilière de l'Etat se justifie pleinement par l'objectif poursuivi : produire durablement des logements à prix maîtrisé dans un contexte de marché tendu constitue un motif d'intérêt général. L'effort consenti par la commune contribue en effet à lutter contre la spéculation immobilière, à diversifier l'offre de logements et à stabiliser la structure socio-économique locale. Par ailleurs, en soutenant ce projet, la collectivité confirme son engagement dans la transition écologique et l'aménagement durable de son territoire : constructions légères limitant drastiquement l'artificialisation des sols, habitat sobre en énergie, infiltration des eaux de pluie.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L3211-14 et L2141-2,
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L329-1 et suivants relatifs aux Organismes Fonciers Solidaires et au Bail Réel Solidaire,
Vu l'avis n°2025-22162-28705 de la direction immobilière de l'Etat en date du 09/05/2025,

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2025-123

Vu la délibération n°2025-105 en date du 17/11/2025 décidant de fixer la désaffectation effective du lot « PQRST » dans un délai 6 mois à compter de la signature de l'acte de vente et prononçant, par anticipation, son déclassement du domaine public communal,
Vu l'étude d'impact pluriannuelle ci-après annexée,
Vu les statuts de l'OFS Groupe CIB,
Vu l'accord de l'OFS du groupe CIB pour l'acquisition de l'îlot PQRST en date du 4 novembre 2025.

Considérant l'intérêt pour la commune d'accueillir un projet d'habitat léger dans le quartier de Kernoa permettant de diversifier l'offre de logements à proximité du centre-ville, renforcer la mixité sociale et soutenir une urbanisation plus respectueuse de l'environnement,
Considérant l'intérêt général attaché à la vente du lot au prix de 18.30 €/m^2 est suffisant,
Considérant que le bien appartient au domaine privé de la Commune,

Vu l'avis favorable à la majorité de la commission Ecologie, cadre de vie, logement, urbanisme,

Sur la proposition de la Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, par 21 voix pour et 5 voix contre (Mme Ollivro, Mme Boyard-Ogor, Mme Treguer, Mme Le Calvez et Mme Le Vay),

APPROUVE la cession du lot PQRST, d'une surface de 2407 m^2 conformément au projet de division ci-après annexé issu de la parcelle cadastrée section AH n°400p aux conditions suivantes :

- La cession est réalisée au profit de la société dénommée « OFS Groupe CIB » dont le siège social est à SAINT BRIEUC (22000), 1 place François Mitterrand.
- La cession est réalisée au prix de 18,30 €/m^2 HT
- La cession est conditionnée à l'établissement d'une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives : outre les conditions suspensives de droit commun (origine de propriété, servitudes d'utilité publique, servitudes de droit privé, certificat d'urbanisme, etc), la réalisation de la vente sera soumise à l'accomplissement de conditions suspensives particulières et notamment : l'établissement d'un document modificatif parcellaire ; L'obtention d'un prêt ; l'obtention par le bénéficiaire des autorisations d'urbanisme définitives ; l'absence de prescriptions archéologiques préventives ; l'absence d'obligation de réaliser une étude d'impact, de solliciter ou de déposer une déclaration en application de la législation environnementale (loi sur l'eau, ICPE, défrichement, espèces protégées) ; absence d'installation classée.

DIT QUE la promesse unilatérale de vente sera consentie pour une durée de 24 mois à compter de sa signature.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

PRÉCISE que tous les frais, droits, émoluments et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les propriétés cédées sont et pourront être assujetties seront acquittées par l'acquéreur à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

AUTORISE Mme la Maire ou son représentant à signer la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives et l'acte authentique constatant la vente ainsi que tout documents y afférent et à constituer les servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation de cette opération.

AUTORISE l'acquéreur ou toute personne autorisée par celui-ci à déposer une autorisation d'urbanisme correspondant au projet décrit ci-dessus ainsi de faire réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.
Etant précisé que le dépôt de l'autorisation d'urbanisme devra être effectué avant le 31 décembre 2026.

AUTORISE la Maire ou son représentant à prendre une part sociale de l'OFS groupe CIB (20€) au nom de la commune, en qualité de membre du collège des collectivités territoriales, au sein du Comité de Pilotage de l'éco-hameau de Kernoa.

Pour extrait certifié conforme au registre,

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

Le Secrétaire de séance,
Goulven MORVAN

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 17/12/2025

Pour la Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2025-123

PJ1 : Plan de localisation

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
PAIMPOL

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 01/12/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

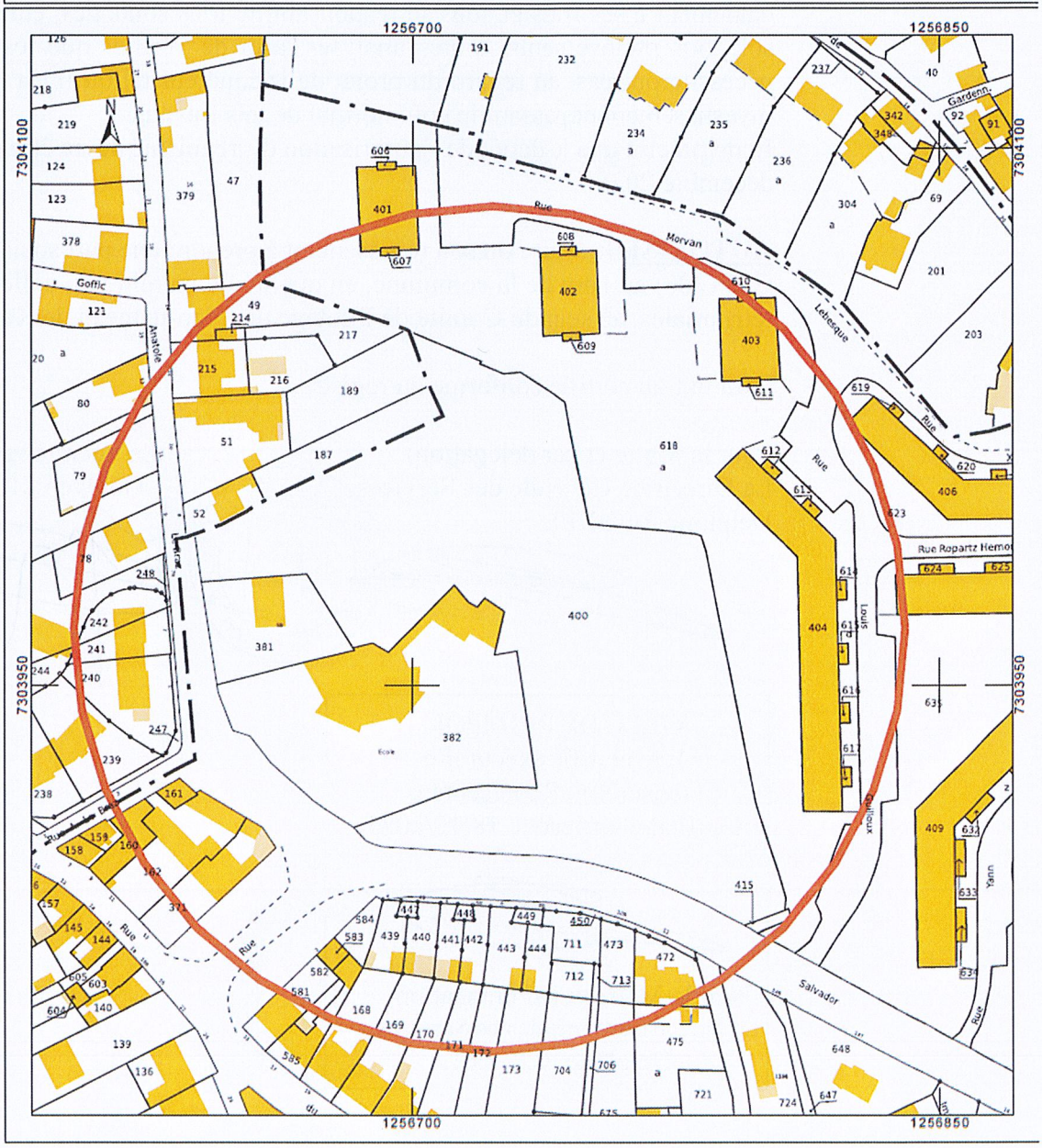
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Fonciers
4 rue Abbé Gamier BP 2123 22022
22022 ST BRIEUC CEDEX 1
tél. 02.96.01.42.42 -fax
ptgc22@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

PJ2 : Avis des domaines n°2025-22162-28705 en date du 09/05/2025

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne
et du département d'Ille-et-Vilaine
Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
Avenue janvier – BP 72 102
35 021 RENNES CEDEX 9
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis
Courriel : jean-marie.zoppis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.43

Le 09/05/2025

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

à

Madame la Maire de Paimpol

Réf DS: 23658570
Réf OSE : 2025-22162-28705

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.

Nature du bien :	Parcelle de terrain à bâtir (5 lots)
Adresse du bien :	Rue Salvador Allende 22500 Paimpol
Valeur :	**82 365 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Marielle HAMON, ou Mme Aline OLLIVIER , chargées d'urbanisme .

2 - DATES

de consultation :	14/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 5 lots à bâtir pour recevoir une habitation de type Tiny House d'une surface de plancher maximale de 40 m² .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé en zone urbaine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les emprises constituent actuellement une partie du parc de Kernoa .

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante : AH 0400p .

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

4.4. Descriptif :

Emprises de terrain à bâtir qui seront vendues viabilisées .

4.5. Surface de la parcelle :

lot P (214 m2), lot Q (209m2), lot R (189 m2), lot S (164m2), lot T (193m2).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Paimpol.

5.2. Conditions d'occupation

Libre .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Paimpol .

6.2.Date de référence et règles applicables

Parcelles situées en zone Uhe .

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes récentes de bureaux situés à proximité

Adresse	Date vente	Surface terrain(m²)	Nature du bien	Prix(€)	Prix/m²(€)	D
19 RUE BENIGUET	20/09/2022	579	Terrain à bâtir	50 000	86,36	
21 RUE BENIGUET	12/10/2022	407	Terrain à bâtir	36 000	88,45	
27 RUE BENIGUET	12/10/2022	424	Terrain à bâtir	37 000	87,26	
1 CHE DE GAVEL	18/11/2022	684	Terrain à bâtir	65 000	95,03	
30 RUE MEZ GOELO	18/11/2022	636	Terrain à bâtir	60 000	94,34	
3 RUE DE PULBUEC	08/02/2023	1 069	Terrain à bâtir	90 000	84,19	

Prix moyen 89,27 €/m²

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

D'après les termes de comparaison, il est retenu une valeur de 85 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : 969 m² x 85 € = **82 365 €**

(dont : Lot P : 18 190 €, lot Q : 17 765 €, lot R : 16 065 €, lot S : 13 940 €, lot T : 16 405 €)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 74 128 € (valeur arrondie)

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant**.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Jean-Marie ZOPPIS
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

PJ3 : Etude d'impact pluriannuelle

ETUDE D'IMPACT

Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public

Contexte de l'étude

Portée par de fortes ambitions urbaines, écologiques et sociales, la commune de Paimpol a défini un projet de requalification urbaine et paysagère des espaces publics du quartier de Kernoa. Le projet vise à agir simultanément sur le logement, la transition écologique, le cadre de vie et les mobilités.

Il prévoit le confortement du parcours résidentiel à travers l'ouverture à la construction de lots à bâtir en lisière du quartier (12 logements intermédiaires, 9 maisons en bande, 15 logements à destination des employés saisonniers et 7 habitats légers dont 1 bâtiment collectif), tout en gardant une densité maîtrisée de 43 logements à l'hectare.

Le projet fixe une exigence environnementale ambitieuse. La valorisation du « déjà-là » guide la réhabilitation des voiries et réseaux, tandis que les espaces « verts » seront enrichis de nouveaux milieux écologiques (haies, noues, bassins, replantations). Un réseau de bassins et de noues d'infiltrations permettra d'améliorer la gestion des eaux de pluie. L'éclairage public sera modernisé et optimisé en matière de points lumineux.

L'amélioration du cadre de vie s'appuie quant à lui sur une densification raisonnée favorisant la mixité sociale, le confortement des services et équipements publics, ainsi que la création d'un parc central arboré ouvert sur la ville de part notamment sa voie piétonne et cyclable structurante qui traversera le cœur de quartier ; cette dernière étant une section de l'itinéraire cyclable Plouézec–centre-ville. Par ailleurs, une ligne interurbaine desservira le quartier.

Afin de donner une dimension communale au parc central et que ce dernier soit fréquenté par l'ensemble des paimpolais, de ménager un environnement apaisé, et d'y assurer la sécurité des usagers, les constructions seront implantées en lisière de l'îlot et l'ensemble des infrastructures routières internes à l'îlot seront transformées en impasse.

Dans ce contexte, et face à la raréfaction du foncier disponible ainsi qu'aux besoins croissants en logements sur le territoire communal, la cession de plusieurs lots a été envisagée. Ces terrains accueilleront des programmes de construction incluant des logements, une chaufferie bois, ainsi que des jardins privatifs destinés aux habitants des immeubles existants.

Lesdits lots étant situés sur le domaine public communal (routier ou non selon les cas), il sera nécessaire comme cela est régulièrement le cas pour une collectivité, de réaliser

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

des opérations de déclassement d'emprises publiques. De plus, ce site étant utilisé et habité, il sera nécessaire pour préserver au maximum la qualité de vie de chacun, de faire usage d'une procédure dérogatoire dite de « déclassement anticipé » afin de répondre pleinement aux enjeux de la situation actuelle.

Cadre règlementaire

Toute cession d'emprises foncières appartenant au domaine public d'une collectivité est soumise à des règles définies par le Code de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La règle de principe impose que les biens relevant du domaine public doivent d'abord être désaffectés, c'est-à-dire ne plus être utilisés pour un service public ou directement par le public, avant de pouvoir être formellement déclassés du domaine public par une décision du Conseil Municipal. Cette désaffectation, suivie du déclassement, constitue une étape préalable obligatoire, non seulement à la cession de ces biens, mais aussi à la signature de tout avant contrat de vente.

Toutefois, l'ordonnance n°2017-563 du 19 avril 2017 a introduit pour les collectivités territoriales la possibilité de procéder à des déclassements dits « par anticipation ». Ce mécanisme permet de planifier la désaffectation des biens concernés après l'acte de déclassement, et non plus obligatoirement en amont. A cet effet, l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit que « par dérogation à l'article L. 2141-1, 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.

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publique prévoit la réalisation d'une étude d'impact, s'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun, afin de permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement par anticipation suivi de cession en tenant compte des aléas éventuels de l'opération, et notamment des aléas financiers.
Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

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.

Intérêt de la procédure dérogatoire

Au cas présent l'usage de cette procédure permet de répondre à deux enjeux : une continuité des usages et le respect du plan de financement.

En terme d'usages le recours à cette procédure dérogatoire pour le déclassement des emprises concernées se justifie par la volonté de maintenir l'accès du public à ces espaces jusqu'à une date aussi proche que possible du début effectif des travaux. En effet, le lancement des opérations de construction reste subordonné à l'obtention préalable de l'ensemble des autorisations d'urbanisme requises. Dans l'intervalle, il ne paraît pas pertinent de neutraliser ces emprises de manière anticipée. Ainsi, la désaffectation effective des terrains n'interviendra qu'une fois les autorisations d'urbanisme délivrées et purgées de tout recours, dans un délai maximal de six ans à compter de la délibération du Conseil municipal prononçant le déclassement.

De plus, cela offrira l'opportunité, dans l'intervalle, de réaménager des espaces verts publics au cœur des îlots afin de compenser les pertes liées aux ventes de terrains ou encore de créer de nouvelles zones de stationnement lorsque les ventes concernent des parkings.

En termes de financement, le projet a été conçu de manière à étaler les dépenses et les recettes sur l'ensemble de la période afin de pouvoir investir progressivement en prenant en compte les recettes issues de la vente du foncier.

De fait, l'intérêt de la procédure de déclassement anticipé est de faire coïncider au mieux, sur le plan du calendrier, les travaux nécessaires à la vente et les dépenses associées avec les recettes générées par les ventes.

Pour ce faire, le planning des cessions prévoit de céder tout d'abord les lots M, O, P,Q,R,S,T - Ecohameau puis L puis et J.

Au vu de ce calendrier et dans le cas des emprises visées, il apparaît que cette désaffectation pourra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente propre à chaque lot dès lors qu'à ce stade, les autorisations d'urbanisme auront été délivrées et purgées de tout recours, et que le calendrier de lancement du chantier aura été précisément établi.

Les risques liés au déclassement anticipé

Les inconvénients liés à une cession avec déclassement anticipé tiennent principalement au risque de résolution de la vente dans l'hypothèse où la désaffectation ne pourrait intervenir dans le délai imparti. Dans ce cas de figure, le prix acquitté par l'acquéreur devrait être restitué.
Toutefois, ce scénario apparait hautement improbable puisqu'aucun obstacle majeur n'est identifié quant à la désaffection (division en vue de bâtir autorisée par permis d'aménager, emprise non bâtie ne nécessitant pas la relocalisation d'un service public,

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE

etc), dès lors que les autorisations d'urbanisme nécessaires au projet auront été obtenues et purgées de tout recours.
Par ailleurs, l'obtention de ces autorisations est appelée à constituer une condition suspensive dans la promesse de vente précédant l'acte définitif. Ainsi, le risque financier lié à une résolution de la vente pour défaut de de déclassement serait limité aux frais engagés par cette procédure qui sont très faibles.

Bilan

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre d'une procédure de déclassement anticipé des emprises ne présente pas de risque particulier pour la commune de Paimpol, ni sur le plan juridique ni sur le plan financier. Elle permettra, en outre, de faciliter et d'optimiser la transition entre l'usage actuel du site et sa requalification future.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_123-DE