Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260303-202603041614-DE

AFFAIRE N°8
03.03.2026 projet_hortensias_declassement

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE DINAN
REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité
COMMUNE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Le Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances - sous la présidence de Mme MICHEL, Maire

Le 3 Mars 2026 à 20h

Présents : Mme Marie-Madeleine MICHEL, Mme JEGU, M. VILT, Mme MAKLES, M. VELLY, Mme QUENOUAULT, M. VILPASTEUR, M. DELAMOTTE, M. PLESIER, Mme SELMER, M. LEMOINE, Mme FROSTIN, Mme BREGAINT, Mme TROTEL, M. PORTE, Mme Chantal MICHEL, M. HAMON, Mme RAOUL DUVAL, Mme LETESSIER
Absents excusés : M. LABBE
Absents : M. LEMAITRE, M. REBILLARD, Mme FRANCOIS
Secrétaire de Séance : Mme Chantal MICHEL

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 23
Présents : 19
Votants : 19

Convocation adressée le 25 Février 2026

*

AFFAIRE N°8 - REVITALISATION DU CENTRE BOURG – PROJET HORTENSIAS – RUE BERNARD BUFFET – CREATION DE 15 LOGEMENTS SOCIAUX – VALIDATION DU PROJET ET DECLASSEMENT ANTICIPE

Rapporteur : Mme MICHEL - Maire

La Commune est propriétaire d'un ensemble immobilier constitué par les parcelles cadastrées section AI numéros 214p, 216, 646 et 648 d'une surface d'environ 3236 m², située au 6 rue de la Ville Orien à SAINT-CAST-LE-GUILDO, constituant le site « des HORTENSIAS », soit l'ancien restaurant scolaire et l'ancien service périscolaire. Après déménagement des activités périscolaires, ce lieu est désormais uniquement utilisé pour des activités associatives.

Dans le cadre de la revitalisation du centre bourg, un projet de construction de 15 logements sociaux PLUS/PLAI et PLS est envisagé sur ces parcelles situées rue Bernard Buffet et des démarches sont engagées avec un bailleur social pour en étudier la faisabilité.

Le programme serait composé de 3 pavillons (2 T4 + 1 T5) et d'un collectif de 12 logements (6 T3 et 6 T2). Le plan masse d'implantation et une vue d'ensemble en perspectives sont présentés dans l'étude d'impact en pièce jointe.

Dans un premier temps, considérant que l'équipement n'est pas encore totalement désaffecté, il est proposé d'acter, par anticipation, le futur déclassement du bâtiment du domaine public communal par la présente délibération.

Ce qui permettra de poursuivre les opérations nécessaires à la réalisation du projet tout en maintenant les activités associatives en place dans les locaux.

Dans une future délibération, les modalités de transfert de propriété du foncier nécessaire pour réaliser le projet pourront être validées.

Après avoir trouvé des solutions adaptées pour reloger les associations utilisatrices, la Commune procèdera à la démolition du bâtiment existant et au bornage du foncier.

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260303-202603041614-DE

Conformément à l'article L 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. Une délibération doit constater que le bien n'est plus affecté à l'usage du public ou à un service public. Par dérogation, l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques autorise d'acter le déclassement anticipé du domaine public et de prévoir sa vente dès-avant sa désaffectation effective.

Cette disposition ouvre la possibilité de déclasser et de prévoir de céder une dépendance du domaine public qui est encore affectée au service public ou à l'usage direct du public, mais dont la désaffectation a d'ores et déjà été décidée. Les réserves sont les suivantes :

- Le délai dans lequel le bien devra être effectivement désaffecté est fixé par l'acte de déclassement, sans pouvoir excéder 3 ans, avec une possibilité de prolongation jusqu'à 6 ans "lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement",
- L'acte de vente ou l'avant-contrat stipule obligatoirement que la vente sera résolue de plein-droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai,
- L'acte de vente stipule obligatoirement 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
- L'acte de vente devra également, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente,
- Les (éventuelles) pénalités inscrites dans la clause résolutoire feront l'objet d'une provision comptable selon des modalités définies par le CGCT.

La désaffection de l'usage du public aura lieu à compter de la démolition du bâtiment,

Aussi, il est proposé de déclasser de manière anticipée le site « des HORTENSIAS ».

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.2141-1 et l'article L.2141-2,
VU l'étude d'impact pluriannuelle
CONSIDERANT la prochaine désaffectation du site par la démolition du bâtiment,
CONSIDERANT que le déclassement de ce terrain n'aura pas de conséquence sur la desserte et la circulation,
CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L 2131-2-1 du CGCT, le Conseil municipal ne peut pas adopter au cours de la même séance le déclassement et la vente du bien et qu'il doit prendre deux délibérations distinctes à deux dates différentes, il est nécessaire d'acter le déclassement anticipé à l'autorisation de signature de l'acte par le Maire.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE le projet de construction de 15 logements locatifs sociaux tels que décrits soit 3 logements individuels et 1 collectif de 12 logements**
- **DECIDE de démolir à sa charge toute construction sur les parcelles du périmètre concerné**
- **DECIDE de borner ces parcelles**
- **PROCEDE au déclassement anticipé du domaine public communal des parcelles cadastrées section AI numéros 214p, 216, 646 et 648 d'une surface d'environ 3236 m², situées au 6 rue de la Ville Orien à SAINT-CAST-LE-GUILDO, constituant le site « Les HORTENSIAS ».**

VOTE : UNANIMITE

Secrétaire de séance
Mme Chantal MICHEL

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Marie-Madeleine MICHEL

MAIRIE SAINT-CAST LE GUILDO ★22380★