Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260625-D070_26-DE

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Jeudi 25 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 25 juin 2026 à 19 heures 03, le Conseil municipal de la Commune de LE PALAIS, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation en date du 19 juin 2026 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents adressés au moins trois jours francs avant la présente séance, s'est réuni à la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Tibault GROLLEMUND, Maire.

Etaient présents : Le Maire Tibault GROLLEMUND,

Adjoints : Pierre-Paul AUBERTIN, Jean-Luc GUENNEC, Jérôme HAYS, Soazig LANCO,

Conseillers : Mewen BAUCHY, Trestan BOYER, Bathilde CHABOCHE, Martine COLLIN, Patrick LE PELLETIER BOISSEAU, Marianne LE POETVIN, Olivier LOREC, Charles ROUSSETTE, Soïc SALAÜN, Thibault TARDIF, Béatrice TERRIEN, Marie-Aude THOMAS, Francis VILLADIER,

Étaient excusés et avaient donné pouvoir : Catherine BARBOTIN à Soazig LANCO, Noëlle BONNARD à Pierre-Paul AUBERTIN, Garance GUILLAUME à Jérôme HAYS, Perrine LALEOUSE à Mewen BAUCHY,

Était excusé : Emmanuel TYREL DE POIX,

Secrétaire de séance : Charles ROUSSETTE

Nombre de conseillers en exercice : **23** Quorum : **12** Présents : **17** Représenté : **4** Votants : **21**

Délibération n° 070-26

DOMANIALITE : Haute Boulogne. Manifestation d'intérêt spontanée relative aux parcelles communales AH 156 et AH 157. Autorisation de publication d'avis de publicité préalable et de conduite d'une phase d'analyse, en vue de la délivrance éventuelle d'un titre d'occupation

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1311-2 et suivants relatifs au bail emphytéotique administratif ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.2111-1, L.2122-1, L.2122-1-1, L.2122-1-4, L.2122-2, L.2122-3, L.2125-1 et L.2125-3 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.451-1 relatif au bail emphytéotique ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.411-1 et L.411-2 relatifs à la préservation des espèces protégées et de leurs habitats ;

Vu les extraits cadastraux relatifs aux parcelles communales AH n°156 et AH n°157 situées sur le site de Haute-Boulogne ;

Vu la manifestation d'intérêt spontanée reçue par la commune de la société Citadelle Vauban, datée du 4 juin 2026, relative à l'occupation, à la réhabilitation, à la valorisation et à l'usage de tout ou partie des parcelles AH n°156 et AH n°157 ;

Considérant que la commune de Le Palais est propriétaire des parcelles cadastrées AH n°156 et AH n°157, situées sur le site de Haute-Boulogne, la parcelle AH n°156 présentant une contenance cadastrale de 3 064 m² et la parcelle AH n°157 présentant une contenance cadastrale de 5 182 m², soit une contenance cadastrale totale de 8 246 m² ;

Considérant que ces parcelles, anciennement propriété de l'Etat, ont été acquises par la commune de Le Palais ;

Considérant que, selon les éléments connus de la commune, ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'un déclassement et relèvent du domaine public communal ;;

Considérant que ces parcelles comprennent des bâtiments communaux intégrés à un ensemble immobilier accueillant des usages publics, associatifs ou d'intérêt collectif, dont le périmètre exact, les occupations en cours, les conventions existantes, les affectations actuelles, les emprises effectivement disponibles et les contraintes applicables au site doivent être vérifiés avant toute décision d'occupation ;

Considérant que la société Citadelle Vauban a transmis à la commune une manifestation d'intérêt spontanée portant sur l'occupation de tout ou partie des parcelles AH n°156 et AH n°157, dans le cadre d'un projet de logements destinés à des travailleurs saisonniers ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260625-D070_26-DE

Considérant que cette manifestation d'intérêt évoque notamment l'hypothèse d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 99 ans ;

Considérant que cette manifestation d'intérêt constitue une proposition du porteur de projet et ne vaut ni acceptation par la commune du projet présenté, ni validation du périmètre sollicité, ni accord sur le recours à un bail emphytéotique administratif, ni acceptation d'une durée de 99 ans, ni engagement de la commune à attribuer tout ou partie du site ;

Considérant que la commune entend préserver sa pleine liberté d'appréciation sur les suites à donner à cette manifestation d'intérêt, notamment au regard de l'intérêt général communal, des usages existants, des contraintes patrimoniales, environnementales, techniques, financières, juridiques et opérationnelles du site ;

Considérant que le site de Haute-Boulogne présente une situation particulière nécessitant une instruction approfondie avant toute décision, notamment en ce qui concerne les occupations associatives existantes, les éventuels besoins de relogement, les conventions ou mises à disposition en cours, notamment avec la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer, les espaces déjà affectés à d'autres usages, les parties éventuellement exclues du périmètre, les contraintes liées au patrimoine bâti, les enjeux environnementaux et les obligations relatives aux espèces protégées ;

Considérant que la commune devra également apprécier les conséquences opérationnelles d'une éventuelle réorganisation des usages du site, laquelle pourrait impliquer des relogements, des déplacements d'activités ou une nouvelle répartition entre plusieurs bâtiments communaux ;

Considérant que ces sujets ne peuvent être tranchés dans le cadre de la seule manifestation d'intérêt spontanée et devront faire l'objet d'une analyse spécifique associant les services concernés, les occupants actuels et les partenaires institutionnels éventuellement concernés ;

Considérant qu'en application de l'article L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, lorsque la délivrance d'un titre d'occupation intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable, par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ;

Considérant que, si le titre d'occupation envisagé permet une occupation ou une utilisation du domaine public en vue d'une exploitation économique, les dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques imposent une procédure présentant des garanties d'impartialité et de transparence, comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester ;

Considérant que l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire et que, lorsqu'elle permet une exploitation économique, sa durée doit être fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis ;

Considérant que la présente délibération a pour seul objet d'autoriser la publication d'un avis de publicité préalable et de permettre à la commune d'engager une phase d'analyse, sans attribution d'un titre d'occupation à ce stade ;

Considérant que cette publicité préalable ne vaut ni attribution d'un titre d'occupation, ni désignation d'un occupant, ni approbation d'un bail emphytéotique administratif, ni validation d'un programme de travaux, ni engagement de la commune sur la durée, le périmètre, les conditions financières, les conditions techniques ou les modalités futures d'occupation du site ;

Considérant que cette publicité préalable ne crée aucun droit au bénéfice de la société ayant présenté la manifestation d'intérêt spontanée, ni au bénéfice des personnes ou structures qui se manifesteraient dans le cadre de la publicité ;

Considérant que le cadre juridique d'occupation n'est pas arrêté à ce stade et pourra, selon la nature du projet éventuellement retenu, les obligations de travaux, les contraintes environnementales, les conditions de financement, la durée nécessaire, les modalités d'exploitation, les redevances et l'intérêt général communal, prendre la forme d'une autorisation d'occupation, d'une convention d'occupation, d'un bail emphytéotique administratif ou de tout autre cadre juridique adapté ;

Considérant que la durée de 99 ans évoquée dans la manifestation d'intérêt spontanée n'est pas validée à ce stade et que toute durée éventuelle d'occupation devra être justifiée ultérieurement au regard de l'intérêt général, de l'économie du projet, des investissements réellement mis à la charge du futur occupant, de la durée nécessaire à leur amortissement, des garanties apportées à la commune, des conditions de retour du bien et de la préservation des intérêts publics locaux ;

Considérant qu'en cas de recours à un bail emphytéotique administratif, le montage devra être analysé au regard des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales et de l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, afin de vérifier qu'il répond à une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune et qu'il ne constitue pas un contournement des règles de la commande publique ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260625-D070_26-DE

Considérant que toute occupation du domaine public donne en principe lieu au paiement d'une redevance, tenant compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation, sous réserve des exceptions prévues par les textes applicables ;

Considérant que la commune devra, avant toute décision d'attribution ou d'approbation d'un titre d'occupation, examiner les conditions financières envisageables, notamment la redevance, la valorisation des avantages consentis, les charges de travaux, les obligations d'entretien, les garanties d'exécution, les assurances et les conditions de retour des biens à la collectivité ;

Considérant que la commune devra également vérifier, avant toute décision ultérieure, la compatibilité du projet éventuellement retenu avec les règles d'urbanisme applicables, les contraintes environnementales, les obligations relatives aux espèces protégées, les contraintes de sécurité, les exigences d'accessibilité, les besoins des occupants actuels, les conventions en cours et les intérêts patrimoniaux de la commune ;

Considérant que l'avis de publicité préalable devra préciser le périmètre envisagé, les objectifs généraux poursuivis par la commune, le caractère non attributif de la démarche, les informations attendues des candidats, les modalités de remise des manifestations d'intérêt et le délai de réponse ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du site, de la durée potentiellement longue du futur titre d'occupation, des enjeux environnementaux, des usages existants et de la nécessité de garantir une publicité suffisante, il est proposé de retenir une durée minimale de publicité de 60 jours francs ;

Considérant que l'avis fera l'objet, au minimum, d'une publication sur le site internet de la commune, d'un affichage en mairie, d'une insertion dans la presse locale ou dans un journal d'annonces légales, et qu'il pourra également être diffusé sur les supports habituels d'information de la commune ou faire l'objet d'un affichage sur site si les conditions le permettent ;

Considérant qu'à l'issue de cette phase, la commune pourra examiner les manifestations d'intérêt reçues et décider des suites à donner ;

Considérant qu'en cas de pluralité de candidatures ou de projets concurrents, une analyse comparative devra être organisée dans des conditions garantissant l'impartialité, la transparence et l'égalité de traitement des candidats ;

Considérant que toute décision relative à l'attribution d'un titre d'occupation, à l'approbation d'un bail emphytéotique administratif, d'une convention d'occupation ou de tout autre cadre juridique devra faire l'objet d'une décision distincte de l'autorité compétente ;

Après en avoir délibéré et vote à la majorité des suffrages exprimés (19 voix pour, 2 voix contre), le Conseil municipal décide :

- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à publier un avis de publicité préalable destiné à vérifier l'existence ou l'absence de manifestations d'intérêt concurrentes relatives à l'occupation, à la réhabilitation, à la valorisation et à l'usage de tout ou partie des parcelles communales AH n°156 et AH n°157 situées sur le site de Haute-Boulogne ;**
- **De préciser que cette publicité préalable fait suite à une manifestation d'intérêt spontanée reçue par la commune et qu'elle ne vaut ni attribution d'un titre d'occupation, ni désignation d'un occupant, ni approbation d'un bail emphytéotique administratif, d'une convention d'occupation ou de tout autre cadre juridique ;**
- **De préciser que cette publicité préalable ne crée aucun droit au bénéfice de la société ayant présenté la manifestation d'intérêt spontanée, ni au bénéfice des personnes ou structures qui se manifesteraient dans le cadre de la publicité ;**
- **De préciser que la commune ne valide à ce stade ni le projet présenté, ni le périmètre sollicité, ni le recours à un bail emphytéotique administratif, ni la durée de 99 ans évoquée dans la manifestation d'intérêt spontanée, ni aucune condition financière, technique ou opérationnelle attachée à cette proposition ;**
- **De fixer la durée minimale de publication de l'avis à 60 jours francs à compter de sa première publication ;**
- **De préciser que l'avis sera publié au minimum sur le site internet de la commune, par affichage en mairie et par insertion dans la presse locale ou dans un journal d'annonces légales ;**
- **De préciser que l'avis pourra également faire l'objet d'un affichage sur site ou à proximité du site, ainsi que d'une diffusion sur les supports habituels d'information de la commune ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à fixer les modalités pratiques de cette publicité, notamment son contenu, ses supports, son calendrier, les informations demandées aux candidats et les modalités de réception des propositions ;**
- **De préciser que les manifestations d'intérêt pourront être transmises par courrier à la mairie de Le Palais ou par voie électronique à l'adresse ams@lepalais.fr, selon les modalités qui seront précisées dans l'avis de publicité ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à analyser les manifestations d'intérêt reçues, avec l'appui des services compétents et de tout conseil utile, afin d'apprécier leur compatibilité avec l'intérêt général, la préservation du site, les contraintes patrimoniales, les enjeux environnementaux, les obligations relatives aux espèces protégées,**

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 056-215601527-20260625-D070_26-DE

les capacités de réhabilitation, les conditions de sécurité, les obligations d'assurance, les modalités financières, les conditions d'usage et les intérêts de la commune ;

- De préciser que la commune devra, avant toute décision d'attribution ou d'approbation d'un titre d'occupation, procéder à une analyse complète des occupations existantes, des conventions en cours, des usages associatifs, des besoins éventuels de relogement, des emprises effectivement mobilisables, des contraintes environnementales et patrimoniales, des conditions financières, de la redevance éventuelle et des conséquences opérationnelles pour la collectivité ;
- De préciser que la présente autorisation de publicité ne vaut ni engagement de libération des locaux, ni engagement de relogement des occupants existants, ni validation d'une réorganisation des usages du site, ni remise en cause immédiate des conventions ou mises à disposition en cours, ces sujets devant faire l'objet d'un examen distinct avant toute décision définitive ;
- De préciser que le cadre juridique d'occupation n'est pas arrêté à ce stade et pourra, selon la nature du projet, les obligations de travaux, la durée envisagée, les conditions financières, les contraintes environnementales et les intérêts de la commune, prendre notamment la forme d'une autorisation d'occupation, d'une convention d'occupation, d'un bail emphytéotique administratif ou de tout autre cadre juridique adapté ;
- De préciser que toute durée éventuelle d'occupation devra être justifiée au regard de l'intérêt général, de l'économie du projet, des investissements réellement mis à la charge du futur occupant, de la durée nécessaire à leur amortissement, des garanties apportées à la commune, des conditions de retour du bien et de la préservation des intérêts publics locaux ;
- De préciser qu'en cas de pluralité de candidatures ou de projets concurrents, une analyse comparative devra être organisée dans des conditions garantissant l'impartialité, la transparence et l'égalité de traitement des candidats ;
- De préciser que la commune se réserve expressément la possibilité de ne pas donner suite à la présente démarche, sans droit automatique à indemnisation au bénéfice du porteur de la manifestation d'intérêt spontanée ou des personnes ou structures qui se manifesteraient dans le cadre de la publicité, sous réserve du respect des règles applicables ;
- De préciser que la présente autorisation de publicité ne préjuge pas des travaux, des modalités de restauration, de réhabilitation, de gestion, d'occupation, de valorisation, de mise à disposition ou d'exploitation future du site, lesquels feront l'objet, le cas échéant, de décisions distinctes selon leur nature, leur montant et les procédures applicables ;
- De préciser que la commune se réserve expressément la possibilité de ne pas donner suite à la présente démarche, sans droit automatique à indemnisation au bénéfice du porteur de la manifestation d'intérêt spontanée ou des personnes ou structures qui se manifesteraient dans le cadre de la publicité, sous réserve du respect des règles applicables ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre tout acte et à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Tibault GROLLEMUND.

MAIRIE DE LE PALAIS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(Morbihan)