Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 056-215601626-20251202-DB20251239-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Convocation du
Mercredi 26 novembre 2025

Séance Publique du
Mardi 02 décembre 2025

ILOT HOTEL DE VILLE – DECLASSEMENT ANTICIPE D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Christian PERRIEN, Pascaline ALNO, Claude ORVOINE, Claudie LE BIHAN, Cédric ORVOËN, Hélène BOLEIS, Georges CORNEC, Marie-Christine LE NORMAND, Patrick GOUELLO, Liliane MARTEVILLE, Pascal GUERIF, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Anne-Valérie RODRIGUES, Ludovic JEGO, Marianne POULAIN, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL, Ludovic ILLIEN, Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Michel LE MESTRALLAN, Annie VERDES.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Patricia QUERO-RUEN à Ronan LOAS, Brigitte LE LIBOUX à Jean-Guillaume GOURLAIN, Christian LAURENT à Christian PERRIEN, Martine LIEDOT à Armelle GEGOUSSE, Antoine GOYER à Anne-Valérie RODRIGUES, Christine BARETTE à Cédric ORVOËN, Laëtitia LAFFONT à Pascaline ALNO.

Absent : Loïc TONNERRE.

Secrétaire de séance : Jean-Luc SCIEUX.

Présents	: 25
Pouvoirs	: 07
Absent	: 01

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 056-215601626-20251202-DB20251239-DE

n°39

ILOT HOTEL DE VILLE – DECLASSEMENT ANTICIPE D'UNE DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC
Rapporteur : Cédric ORVOEN

La commune de Ploemeur est propriétaire de l'ilôt Hôtel de ville, constitué d'espace cadastré, parcelles CK n° 208 et d'espaces non cadastrés.

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) confère un fondement législatif à la définition jurisprudentielle du **domaine public.** En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P, font partie du domaine public :

- les biens appartenant à une personne publique

et

- les biens qui sont :
  - soit affectés à l'usage direct du public ;
  - soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Ces parcelles sont classées en zone UAa au Plan local d'urbanisme avec une Orientation d'aménagement et de programmation et sont inscrites dans le périmètre de la ZAC Centre Bourg.

La commune de Ploemeur a souhaité développer une offre à destination des séniors sur cet emplacement d'hyper centre. Elle a travaillé avec l'ESH (entreprise sociale pour l'habitat) les Ajoncs et le groupe VYV pour y inclure une résidence senior sociale de 36 logements.

La société SEEMO a proposé de porter la réalisation du programme comprenant :

- La résidence service sénior à vocation sociale de 36 logements
- La réalisation d'un programme immobilier de 36 logements en accession libre et en bail réel solidaire
- Des surfaces réservées à des activités médicales ou de services
- Des stationnements en sous-sol.

Une promesse de vente sera signée entre la commune et la société SEEMO et intégrera les conditions supensives suivantes :

- obtention d'un permis de construire ainsi que les autorisations attachées à l'activité. Ces autorisations devront être purgées de tout recours et retrait adminisratif ;
- absence de recours juridictionnel contre la promesse de vente ou la vente ou leurs actes détachables dans le délai de recours contentieux ;
- obtention par le bailleur de l'opération de ses agréements et financements pour la partie sociale du programme ;
- accord de l'office foncier solidaire ;
- Précommercialisation des logements en accession libre à hauteur de 50% et obtention d'une garantie financières.
- constatation de la desaffectation effective de l'assiette foncière du projet et terrain libre de toute construction au plus tard au 2ème trimestre 2027.
- Absence de contraintes techniques entrainant des sujétions particulières pouvant remettre en cause la viabilité du projet.
- Terrain démoli et libre de toute occupation avec un talutage des limites extérieures

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 056-215601626-20251202-DB20251239-DE

- Réalistion du programme prédefin
- Le maintien d'une servitude publique en cœur d'ilot
- Une conception architecturale n'entravant pas la possibilité d'une extension future en mitoyenneté Sud/Sud Est.

Le terrain sous l'emprise du projet est propriété de la commune et est affecté à l'usage du public ; il est ouvert au public et permet du stationnement. Il relève donc du domaine public. Du fait de la domanialité publique et compte tenu des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité pesant sur ces biens, il est nécessaire de procéder à l'incorporation préalable dans le domaine privé de la commune par désaffectation et déclassement permettant ainsi son aliénation.

Il convient donc de se prononcer sur la désaffectation et le déclassement de ce bien en vertu du principe d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public conformément à l'article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La désaffectation nécessite de constater que le bien n'est plus affecté au service public soit par la suppression du service public facultatif soit par la fermeture de ce service public. Le déclassement constitue l'acte formel constatant la désaffectation et faisant sortir du domaine public. Le constat de désaffectation et déclassement se fait par délibération et la décision de déclassement emporte désaffectation.

Désormais, la possibilité de déclassement par anticipation est ouverte aux collectivités territoriales pour les immeubles appartenant au domaine public artificiel et affectés à un service public. C'est en ce sens qu'il a été décidé de passer par application des 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, celles de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publique et enfin celles de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques permettant de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public, et donc de poursuivre leurs avancées dans les procédures de cession de biens leur appartenant sans toutefois que la désaffectation de ces biens ne soit alors effective au moment du déclassement.
L'article L2142-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques stipule que *« 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…. 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. »*

Dans le cadre du projet, la désaffectation nécessaire au déclassement et donc à la vente aurait par principe la nécessité de fermer le site et interdire l'usage du parc de stationnement depuis la mise en place de la procédure de désaffectation et cela avant l'autorisation du permis de construire. La procédure de déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien affecté à un service public, laissant son propriétaire libre de le vendre, sans attendre sa désaffectation matérielle. Ainsi la désaffectation pourrait intervenir au moment de la cession à intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la présente délibération, renouvelable 1 fois.

Par ailleurs, l'article I.2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques dispose que : « *toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une*

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 056-215601626-20251202-DB20251239-DE

étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

Cette étude d'impact permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

Cette étude d'impact est jointe à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le projet de déclassement anticipé des emprises foncières communales figurées aux plans ci-annexés en vue de leur intégration dans le domaine privé communal ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable en vue de la création de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 21 mars 2023 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu l'étude d'impact relative au déclassement par anticipation ci-annexée ;

Vu l'avis de la Commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

Considérant que la commune est propriétaire des parcelles CK 208 et espaces non cadastrés dépendant de son domaine public ;

Considérant que la commune a pour projet dans le cadre du développement de son offre de logements de proposer une offre à destination des séniors avec une offre de service et une offre de logement en accession sur ce site privilégié de centralité urbaine ;

Considérant que le projet de résidence EKIP'AGE proposé par le groupe les Ajoncs et le groupe VYV correspondant au projet de résidences pour les séniors souhaités par la commune et l'association avec le promoteur SEEMO permet la construction du programme ;

Considérant que la vente d'un bien du domaine public nécessite un déclassement préalable ;

Considérant que l'obtention d'un permis de construire sur un bien dépendant du domaine public nécessite également son déclassement préalable ;

Considérant que l'article L2142-2 du Code général de la propriété des personnes publiques autorise le déclassement par anticipation d'un bien dépendant du domaine public ;

Considérant que l'usage actuel de ce tènement par le public en tant que zone de stationnement justifie que sa désaffectation effective ne prenne effet qu'à compter du chantier de démolition engagé par la commune soit au plus tard le premier trimestre 2027 ;

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 056-215601626-20251202-DB20251239-DE

Considérant qu'une fois le bien désaffecté, la condition d'appartenance au domaine public aura ainsi disparu ;

Considérant que SEEMO va déposer une demande de permis de construire sur la parcelle dont la commune est propriétaire, cadastrée CK n° 208p et un espace non cadastré d'une superficie de 2681mètres carrés.

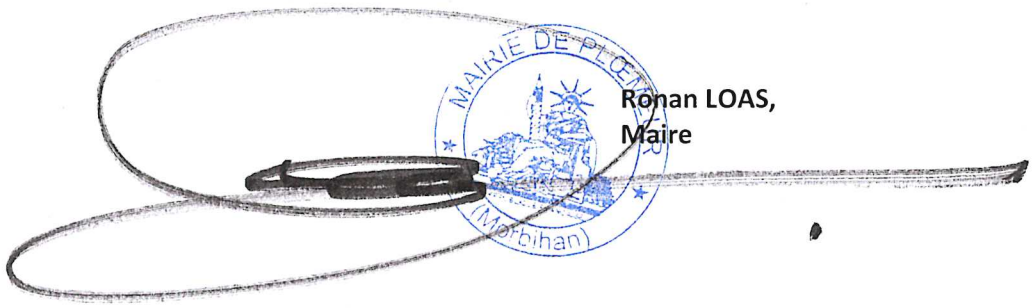
LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** que la désaffectation de l'emprise de l'ilot Hôtel de ville est différée selon les échéances sus-exposées pour permettre d'assurer le service public ;

- **PRONONCE** le déclassement par anticipation des parcelles CK 208 et les dépendances du domaine public ;

- **FIXE** au plus tard le premier trimestre 2027 la date de prise d'effet de la desaffectation effective en vue de son incorporation à cette date dans le domaine privé communal ;

Délibération adoptée à la MAJORITE – 4 CONTRE (Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Michel LE MESTRALLAN, Annie VERDES)



Ronan LOAS,
Maire