

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 3 octobre 2024 - Délibération n° 2024-084



ILOT URBAIN RUE DES ÉCOLES / RUE DU TRIBUNAL
PROJET DE CESSIION À LA COOP DE CONSTRUCTION
AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE
SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE DÉCLASSEMENT
DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
AUTORISATION DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE
PERMIS DE CONSTRUIRE

L'an deux mille vingt-quatre, le 3 octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 23 septembre, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	24
Votants	28
Vote	
Pour	22
Contre	6
Abstention	0

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Madame Françoise Fouchet, pouvoir donné à Monsieur Pascal Duchêne.

Monsieur Lionel Remande, pouvoir donné à Monsieur André Croguennec.

Monsieur Jacques Carpentier, pouvoir donné à Monsieur Louis Le Coz.

Madame Rola Abi Fadel, pouvoir donné à Madame Géraldine Denigot.

- Absente excusée n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Anaïs Cadoret.

Secrétaire de séance : Madame Soazig Ruiz.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

L'ilot urbain situé entre la rue des Écoles et la rue du Tribunal est constitué de différentes parcelles, bâties et non bâties, appartenant à la Ville de Redon. Elles relèvent actuellement du domaine public communal dans la mesure où, d'une part, les bâtiments existants ont été affectés par le passé à des services publics et, d'autre part, le foncier est utilisé comme voirie et stationnements publics.

Cet ilot fait l'objet au PLU d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, il constitue une opportunité de renouvellement urbain en plein centre-ville, tant par la présence de bâtiments anciens désormais désaffectés, que par l'existence d'espaces sous exploités, peu valorisés et peu qualitatifs en matière d'aménagement urbain.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le - 9 OCT. 2024
ID : 035-213502362-20241003-SG2024_399-DE

Les enjeux et objectifs de l'OAP figurant dans le PLU sont les suivants :

- *mettre en œuvre une opération d'aménagement et de renouvellement urbain permettant de développer l'habitat en centre-ville, en optimisant l'occupation du sol, tant au niveau du bâti que des espaces extérieurs ;*
- *améliorer le traitement de l'espace public et conforter les liaisons douces existantes, reliant la rue du Tribunal à la rue des Écoles et à la place Charles de Gaulle ;*
- *préserver et réhabiliter les bâtiments ayant un caractère patrimonial, reconnu par l'Architecte des Bâtiments de France, situés le long de la rue du Tribunal ;*
- *reconfigurer l'offre de stationnement et préserver l'accès au Tribunal de Redon pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux garages couverts de la Sous-préfecture.*

La société Coop de Construction, promoteur - constructeur basé à Rennes, a étudié un projet immobilier sur cet îlot urbain, répondant aux principes d'aménagement et de requalification fixés par l'OAP.

Ce projet prévoit la construction de logements neufs, après démolition de certains bâtiments présents sur le site, ainsi que la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial existant rue du Tribunal, selon le programme suivant :

- *32 logements neufs pour seniors en accession libre ;*
- *22 logements neufs financés en PSLA (prêt social de location-accession) ;*
- *11 à 13 logements locatifs sociaux créés par réhabilitation d'un immeuble ancien, en partenariat avec le bailleur social Néotoa.*

L'emprise foncière concernée par le projet inclut les parcelles cadastrées section AL n° 116 et 251 en totalité, ainsi que n° 127 et 330 pour partie, représentant une superficie totale de 4 300 m² environ.

Après établissement d'un premier bilan financier, la Coop de Construction a proposé à la Commune d'acquiescer cet ensemble immobilier (terrains et bâtiments à démolir ou à réhabiliter) au prix de 500 000 euros (prix net vendeur).

La Municipalité est favorable au projet immobilier porté par la Coop de Construction et à la cession de l'îlot au prix proposé, dans la mesure où, d'une part, il s'agit d'une opération de renouvellement urbain essentielle pour la dynamisation du centre-ville et, d'autre part, le prix de vente a été validé par le Service du Domaine (selon la méthode du compte à rebours promoteur).

De plus, le bilan financier du promoteur intègre le réaménagement d'une trentaine de places de stationnement extérieures, à proximité de la cité administrative, qui seront rétrocédées gratuitement à la Ville à l'issue de l'opération.

Il convient de rappeler que l'îlot urbain englobe actuellement des emprises de voirie et de parking relevant actuellement du domaine public communal, qui devront donc être déclassées par la collectivité avant de pouvoir être cédées à la Coop de Construction.

S'agissant de biens dépendant du domaine public routier, le déclassement interviendra par décision du Conseil Municipal, après une enquête publique obligatoire réalisée conformément aux dispositions du code de la voirie routière.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le - 9 OCT. 2024
ID : 035-213502362-20241003-SG2024_399-DE

Quant aux bâtiments, qui constituent encore actuellement des dépendances du domaine public communal, ils devront également être désaffectés et déclassés par délibération du Conseil Municipal, en application du code général de la propriété des personnes publiques.

Toutefois, il est utile de préciser qu'une enquête publique préalable n'est pas requise pour la sortie d'un bien du domaine public lorsqu'il ne s'agit pas de voirie routière. Afin de pouvoir avancer plus concrètement dans l'élaboration et le montage financier de son projet immobilier, la Coop de Construction demande à bénéficier, de la part de la Ville de Redon, d'une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement, comme le prévoit l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Cet article comporte des dispositions très protectrices pour la collectivité et la gestion de son domaine public. Ainsi, l'alinéa 2 précise notamment : "A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public".

Enfin, le promoteur demande également l'autorisation de déposer une demande de permis de construire sur le foncier communal, étant entendu que ce permis ne pourra être mis en œuvre qu'après la vente effective de la propriété par la Ville à la Coop de Construction.

La présente délibération a donc pour objet, d'une part, d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux affaires foncières à signer une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement des biens du domaine public et, d'autre part, d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire sur une propriété communale.

A l'issue de la procédure de déclassement, le Conseil municipal sera amené à se prononcer sur la vente définitive de l'ilot urbain rue des Écoles / rue du Tribunal à la Coop de Construction, ou à toute autre personne morale créée spécifiquement par cette société pour réaliser l'opération immobilière et pouvant s'y substituer (société civile de construction vente par exemple).

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L. 3112-4,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L. 141-2 à 7,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18 avril 2013 et révisé le 24 avril 2019, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'ilot rue des Écoles / rue du Tribunal, situé en centre-ville,

Vu le projet immobilier présenté par la Coop de Construction, concernant l'aménagement et la requalification de cet ilot urbain,

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le - 9 OCT. 2024
ID : 035-213502362-20241003-SG2024_399-DE

Vu l'avis du Service du Domaine,
Vu la présentation à la commission aménagement du territoire et urbanisme, habitat et mobilités, développement durable et transition écologique du 16 septembre 2024,
Considérant que les parcelles communales, bâties et non bâties, constituant l'îlot urbain rue des Écoles / rue du Tribunal relèvent actuellement du domaine public communal et qu'il y aura donc nécessité de les déclasser préalablement à la vente,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

PAR 22 VOIX POUR ET 6 VOIX CONTRE

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux affaires foncières à signer avec la Coop de Construction (ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer), représentée par Monsieur Jérôme NICOLAS, une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement du domaine public communal, en application de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques, portant sur une propriété communale située rue des Écoles / rue du Tribunal et constituée des parcelles cadastrées section AL n° 116 et 251 en totalité, ainsi que section AL n° 127 et 330 pour partie, représentant une superficie totale de 4 300 m² environ, telle qu'elle est délimitée sur le plan annexé à la présente délibération.

FIXE le prix de vente de cet ensemble immobilier à 500 000 euros (prix net vendeur).

PRÉCISE que le Conseil Municipal se prononcera sur la vente définitive de la propriété communale à la Coop de Construction (ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer) à l'issue de la procédure de déclassement des biens du domaine public.

PRÉCISE que la superficie exacte de l'emprise foncière à céder, ainsi que les références cadastrales des nouvelles parcelles issues de la division des parcelles AL n° 127 et 330, seront fixées par un document d'arpentage établi par un géomètre.

AUTORISE la Coop de Construction (ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer) à déposer une demande de permis de construire sur les parcelles constituant l'îlot urbain rue des Écoles / rue du Tribunal, cadastrées section AL n° 116, 127(p), 251 et 330(p).

PRÉCISE que le permis de construire ne pourra être mis en œuvre par son bénéficiaire qu'après la vente effective du foncier communal concerné par le projet immobilier.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



La Secrétaire de séance,
Soazig Ruiz
Conseillère Municipale

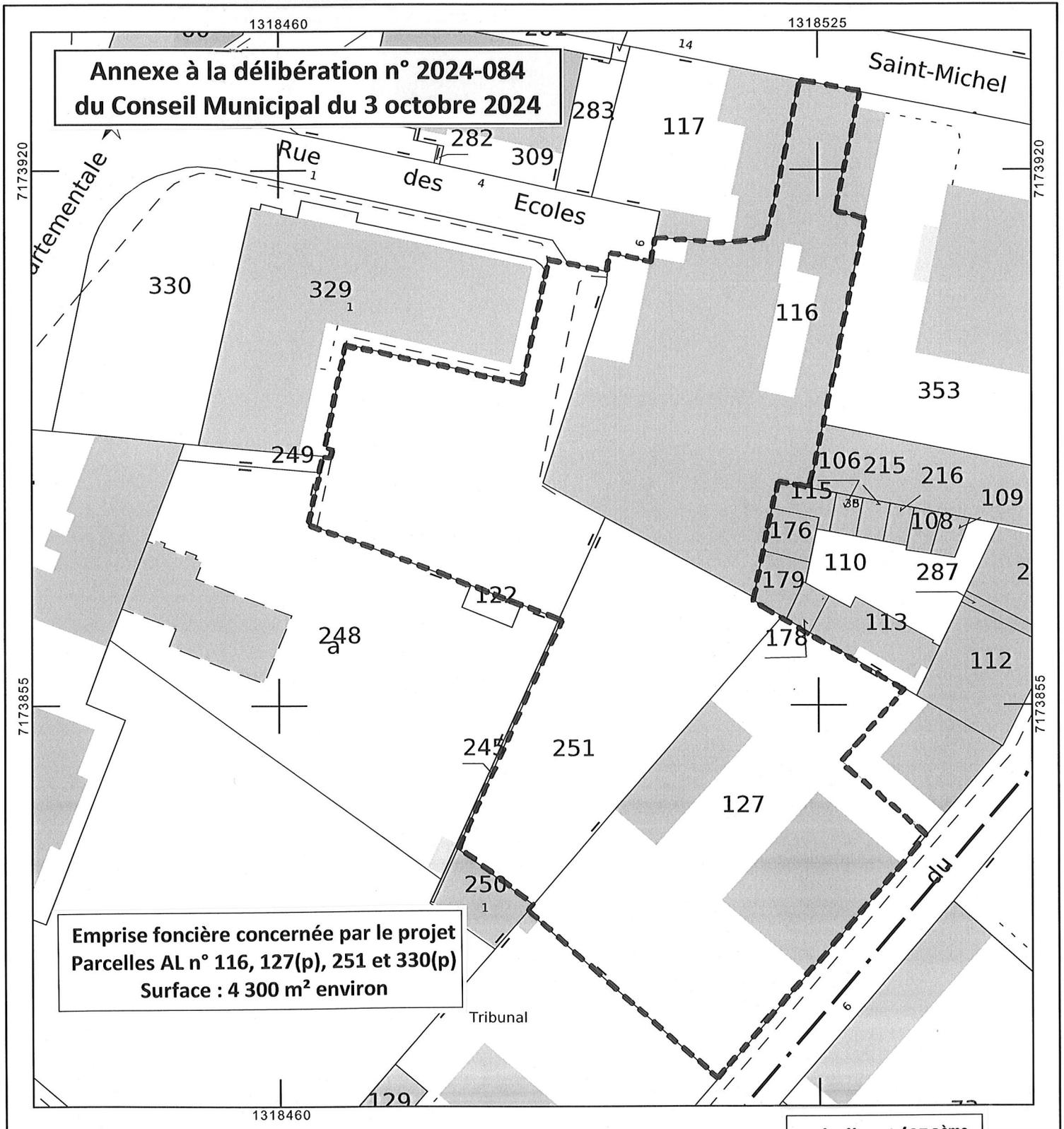
Mis en ligne le - 9 OCT. 2024

ILOT URBAIN RUE DES ECOLES / RUE DU TRIBUNAL

PROJET DE CESSION À LA COOP DE CONSTRUCTION

**AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE SOUS CONDITION
SUSPENSIVE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

AUTORISATION DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



**Annexe à la délibération n° 2024-084
du Conseil Municipal du 3 octobre 2024**

**Emprise foncière concernée par le projet
Parcelles AL n° 116, 127(p), 251 et 330(p)
Surface : 4 300 m² environ**

Echelle : 1/650^{ème}



EMPRISE A SORTIR DU FONCIER

CONSTRUCTION
32 LOGEMENTS SENIORS
 1602m²SHAB

CONSTRUCTION
22 LOGEMENTS PSLA
 1010m²SHAB

BATI A SORTIR DU FONCIER

REHABILITATION
11/13 LOGEMENTS LLS
 (logements locatifs sociaux)
 570m²SHAB