

Envoyé en préfecture le 08/10/2021

Reçu en préfecture le 08/10/2021

Affiché le

- 9 OCT. 2021

ID : 056-215601626-20211005-DB20211017-DE



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique
Mardi 5 octobre 2021

CAMPING DE L'ATLANTYS – DECLASSEMENT ANTICIPE

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Patricia QUERO-RUEN, Christian PERRIEN, Pascaline ALNO, Claude ORVOINE, Claudie LE BIHAN, Cédric ORVOËN, Hélène BOLEIS, Anne-Valérie RODRIGUES, Marianne POULAIN, Patrick GOUELLO, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Pascal GUERIF, Georges CORNEC, Liliane MARTEVILLE, Brigitte LE LIBOUX, Christian LAURENT, Marie-Christine LE NORMAND, Bernard CLERGEON, Ludovic JEGO, Christine BARETTE, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL, Vagtang CROGUENNEC, Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES, Loïc TONNERRE.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Martine LIEDOT à Christian PERRIEN, Antoine GOYER à Ronan LOAS.

Secrétaire de séance : Anne-Valérie RODRIGUES

**Présents : 31
Pouvoirs : 02
Absent : 00**

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

n°17

CAMPING DE L'ATLANTYS – DECLASSEMENT ANTICIPE

Rapporteur : Cédric ORVOËN

La commune est propriétaire du camping de l'Atlantys sis boulevard des sables blancs au Fort-Bloqué d'une superficie de 34 599 m². Ce camping est classé en 3 étoiles le 8 juin 2017 pour 189 emplacements, dont 121 emplacements nus et 68 emplacements « confort caravane » et « grand confort caravane ».

Ce camping est cadastré comme suit :

Référence cadastrale	contenance
CD 271	1 875 m ²
CD 272	388 m ²
CD 273	4 000 m ²
CD 275	390 m ²
CD 276	620 m ²
CD 277	336 m ²
CD 278	336 m ²
CD 279	628 m ²
CD 280	7 690 m ²
CD 307	3 950 m ²
CD 308	292 m ²
CD 309	1 040 m ²
CD 310	370 m ²
CD 311	1 224 m ²
CD 312	532 m ²
CD 313	1 177 m ²
CD 314	1 400 m ²
CD 315	2 600 m ²
CD 316	351 m ²
CD 500	2 700 m ²
CD 501	2 700 m ²
Contenance totale	34 599 m²

La commune a autorisé l'occupation et l'exploitation du camping par la SARL l'Atlantys par bail emphytéotique administratif en 1992. Ce bail a été conclu pour une durée de 30 ans et arrive à échéance en 2022.

Le bail emphytéotique arrivant à terme, la commune souhaite procéder à la cession de ce bien.

Le camping et les ouvrages installés sur le terrain relèvent du domaine public dès lors qu'ils sont affectés à l'activité de service public de développement économique et touristique de la commune.

Du fait de l'appartenance du camping au domaine public et compte tenu des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité pesant sur ces biens prohibant leur cession, il est nécessaire de procéder à l'incorporation préalable du camping 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.

Les 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 publiques 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.

Pour le camping de l'Atlantys, la désaffectation nécessaire au déclassement et donc à la vente aurait par principe nécessité de fermeture de tout le site et le démantèlement des équipements. 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 interviendra au moment de la vente par la fermeture du camping dans un délai maximum de 3 ans à compter de la présente délibération.

Par ailleurs, l'article L.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 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 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 l'étude pluriannuelle tenant compte de l'aléa inhérent au déclassement par anticipation ci-annexée ;

Vu l'avis de la commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi, insertion, handicap, tourisme » en date du 23 septembre 2021 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** que la désaffectation de l'emprise du camping de l'Atlantys est différée selon les échéances sus-exposées pour permettre d'assurer le service public ;
- **PRONONCE** le déclassement par anticipation des équipements de camping situé boulevard des sables blancs et cadastré section CD n° 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 500,501 composé de 189 emplacements et d'équipements communs ;
- **PREND ACTE** de la mise en œuvre de la procédure en vue du déclassement par anticipation des biens de la commune relevant du domaine public ;

Délibération adoptée à la MAJORITE – 5 CONTRE (Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES, Loïc TONNERRE)



Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.

Ronan LOAS,
Maire

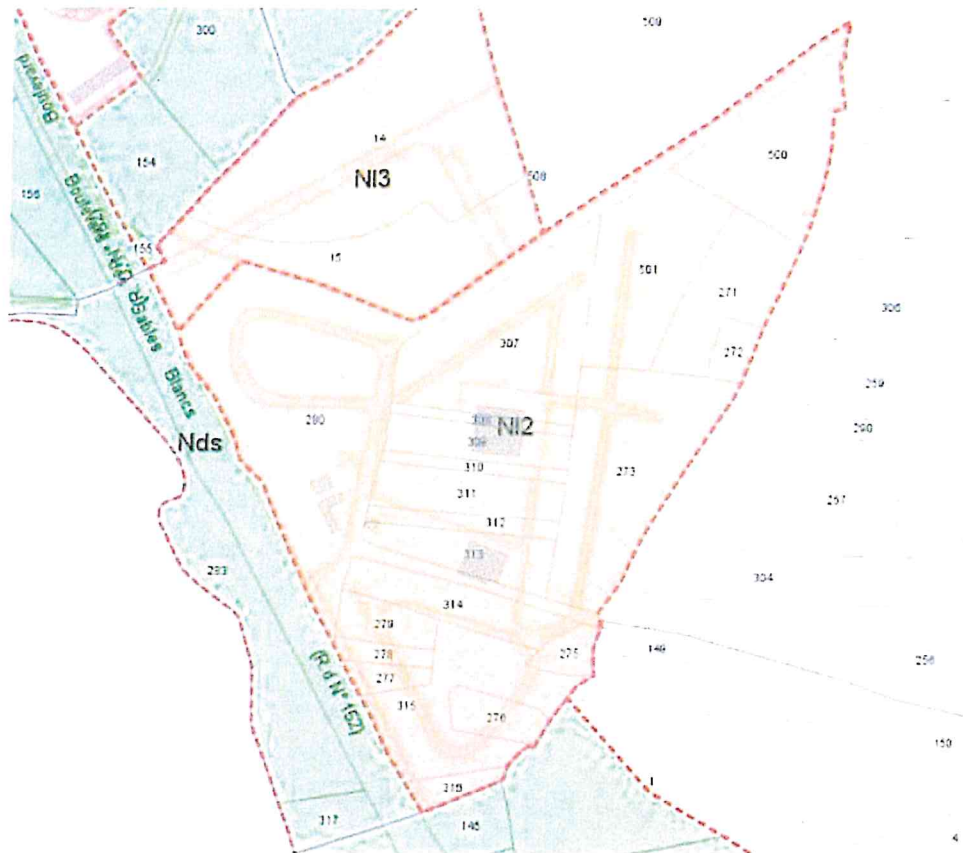
Envoyé en préfecture le 08/10/2021

Reçu en préfecture le 08/10/2021

Affiché le

- 9 OCT. 2021

ID : 056-215601626-20211005-DB20211017-DE



Etude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en lien avec la procédure de déclassement anticipé mise en œuvre pour le déclassement du camping « l'Atlantys » au Fort Bloqué.

I. Contexte et motifs du déclassement anticipé du domaine public communal

La commune de Ploemeur est propriétaire de plusieurs parcelles constituant le camping de l'Atlantys au Fort- Bloqué.

La commune autorise l'occupation et l'exploitation de ce camping par bail emphytéotique administratif depuis 1992. Ce bail a été conclu pour une durée de 30 ans et arrive à échéance en 2022.

Le camping et les ouvrages installés sur les terrains relèveront du domaine public communal à l'expiration du bail emphytéotique administratif dès lors qu'ils sont affectés à l'activité de service public de développement économique et touristique d'une commune et ont fait l'objet d'un aménagement spécifique indispensable en ce sens.

Le domaine public étant par nature inaliénable et imprescriptible, la cession de ces emprises ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, procédure encadrée par le Code Général de la propriété des personnes publiques.

En principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir que lorsque ce bien a d'abord été « désaffecté » c'est-à-dire qu'il ne peut plus être utilisé directement par le public (fermeture du camping et enlèvement du mobilier).

Le mécanisme de déclassement anticipé permet à la personnes publique de déclasser un bien du domaine public au domaine privé et donc de le céder alors même que le bien est toujours affecté à un usage direct du public et qu'il le restera encore plusieurs mois.

En effet l'article L 2142-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques dispose 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. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend 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.*

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une 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. »

La commune de Ploemeur a mis en œuvre l'article L. 2142-2 pour envisager la cession du camping.

La procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus adaptée. En effet, la désaffectation préalable au classement des emprises du camping aurait nécessité la fermeture du camping et l'enlèvement des mobiliers et ce jusqu'à la vente.

Au regard de l'impact négatif de cette fermeture de ce service public, il a été décidé de passer par l'application des dispositions récentes de l'article L. 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques qui permettent de différer la désaffectation des biens et de conserver l'activité jusqu'à la vente.

L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés au projet.

II. Avantages et inconvénients du déclassement anticipé

Les avantages de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Le mécanisme du déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien encore affecté à un service public, laissant son propriétaire libre de le vendre sans attendre sa désaffectation matérielle.

Une telle option permet de garantir la continuité du service public jusqu'à la prise de possession de l'acquéreur et ainsi à ne pas contraindre jusqu'à cette prise de possession de fermer le camping.

Cette procédure permet d'anticiper la fin du bail emphytéotique et sur la vente future sans le temps des procédures administratives (desaffectation, déclassement), l'objectif de la commune étant de vendre ce camping pour la saison prochaine printemps 2022.

Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la désaffectation matérielle des emprises déclassées n'était pas réalisée par l'acquéreur du terrain.

En effet l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques précise que : *« en cas de vente de l'immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. »*

En l'espèce, la désaffectation des emprises interviendra de la façon suivante :

- A la fin du bail emphytéotique administration, l'exploitant actuel fermera le camping et fera enlever le mobilier.
- Cette obligation de procédure sera inscrite dans le compromis de vente.

Le risque de résolution de vente est très faible.

La désaffectation matérielle de ces emprises interviendra donc avec une quasi certitude dans les délais impartis puisque le bail arrive à échéance le 31 janvier 2022.