



VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique
Mardi 14 décembre 2021

CAMPING DE L'ATLANTYS – VENTE DU CAMPING

Etaient présents :

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

Absents excusés avant donné pouvoir :

Hélène BOLEIS à Isabelle GUSMINI, Patrick GOUELLO à Christian PERRIEN, Brigitte LE LIBOUX à Jean-Guillaume GOURLAIN, Martine LIEDOT à Pascaline ALNO, Antoine GOYER à Anne-Valérie RODRIGUES, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL à Claude ORVOINE, Marie-Hélène HUCHET à Emmanuelle TROCADERO.

Absent : Loïc TONNERRE

Secrétaire de séance : Jean-Luc SCIEUX

Présents : 25
Pouvoirs : 07
Absent : 01

**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME FONCIER**

n°18

CAMPING DE L'ATLANTYS – VENTE DU CAMPING

Rapporteur : Patricia QUERO-RUEN

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. Il se compose de :

- 189 emplacements, dont 121 emplacements nus et 68 emplacements « confort caravane » et « grand confort caravane »
- 1 logement de fonction d'environ 100m²
- 1 bureau d'accueil d'environ 30 m²
- 1 parking
- 1 bloc sanitaire de 120 m²
- 1 terrain multisport
- 1 aire de jeux enfants
- 1 terrain de pétanque
- 1 piscine de plein air de 100 m² avec plages
- 1 salle d'animation d'environ 50 m²
- 1 bâtiment bar brasserie snack épicerie.

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 700m ²
CD 501	2 700 m ²
Contenance totale	34 599 m²

Ce camping est classé en zone NI2 au Plu approuvé le 14 mars 2013.

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. Cette appartenance au domaine public communal emporte application des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité. Aussi, afin de pouvoir en assurer la mise en vente, le conseil municipal, par application des dispositions de l'article L.2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques, a décidé, lors de sa séance du 5 octobre 2021, d'en prononcer le déclassement anticipé en différant sa désaffectation au moment de la vente.

Le bien a été mis en vente auprès des deux offices notariaux de Ploemeur au prix de 1 150 000€, net vendeur.

Sept offres ont été reçues, six au prix de 1 150 000 euros et une offre au prix de 1 200 000 euros.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser le maire de vendre le bien au plus offrant, à savoir la société Alpha camping, pour un montant de 1 200 000 €.

La présente délibération décidant de la cession, laquelle intervient dans les conditions de l'article L. 2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques, est prise sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa. Cette étude est annexée à la présente délibération.

Il est également proposé de donner tous pouvoirs au maire ou à l'adjoint délégué pour accomplir les formalités nécessaires à l'acte de vente.

Cet acte devra comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente devant intervenir de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue antérieurement. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.3111-1, L.2141-1 à L.2141-3 et L.3211-4 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 5 octobre 2021 décidant de la désaffectation différée de l'emprise du camping et prononçant le déclassement par anticipation du site et équipement du camping de l'Atlantys ;

Vu l'avis des domaines du 18 mai 2021 évaluant la valeur vénale du site à 850 000 Euros ;

Vu l'avis de la Commission 3 « Finances et ressources humaines, agglomération » en date du 2 décembre 2021 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

Considérant le souhait de vendre le camping à la fin du bail emphytéotique ;

Considérant le déclassement anticipé du camping ;

Considérant l'offre déposée par la société Alpha camping SAS au prix de 1 200 000 euros net vendeur et son projet de moderniser le camping, de monter en gamme de l'équipement en 4 étoiles ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la vente du 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 au prix de 1 200 000 euros net vendeur à société Alpha camping SAS ou, le cas échéant, à toute société détenue majoritairement par tout ou partie des actionnaires de la société Alpha Camping venant s'y substituer ;
- **DONNE** tous pouvoirs au maire ou à l'adjoint délégué pour accomplir les formalités nécessaires et mettre au point l'acte de vente conformément aux dispositions de L.2141-2 du Code général des propriétés des personnes publiques ;

Délibération adoptée à la MAJORITE – 4 CONTRE (Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES)



Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.

Ronan LOAS,
Maire



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix
BP 510
56019 Vannes Cedex

mél. : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

téléphone : 02 97 01 51 58

courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3448683

Réf OSE : 2021-56162-03155-

Le 18 /05/2021

Le Directeur à

LA COMMUNE DE PLOEMEUR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Camping « L'Atlantys »
Adresse du bien : Boulevard des Sables Blancs- 56162 PLOEMEUR-
Valeur vénale : 850 000 € avec marge de 15 %

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

La Commune de PLOEMEUR

affaire suivie par : Laurence MORIO

2 – DATE

de consultation : 28/01/2021

de réception : 28/01/2021

de visite : 12/05/2021 (l'intérieur des bâtiments n'a pas été visité)

de dossier en état : 12/ 05/2021

Délai négocié au 30/04/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La vente du camping au preneur en novembre 2021 avant la fin du bail emphytéotique en février 2022.

Il est demandé par la commune la valeur vénale totale du bien sans faire cas des dispositions du bail emphytéotique relatives à la rupture du bail avant la fin du contrat.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le Camping « l'Atlantis » est situé Boulevard des Sables Blancs en bordure de mer. Il se situe à 400 mètres de la plage des kaolins et à 800 mètres de la plage de Fort Bloqué (plages surveillées).

Il est cadastré sections suivantes sur une superficie totale de 34 599m²:

Référence cadastrale	Contenance
CD 271	1 875 m ²
CD 272	388 m ²
CD 273	4 000 m ²
CD 275	350 m ²
CD 276	620 m ²
CD 277	536 m ²
CD 278	516 m ²
CD 279	628 m ²
CD 280	2 590 m ²
CD 507	3 950 m ²
CD 508	292 m ²
CD 509	1 040 m ²
CD 510	570 m ²
CD 511	1 224 m ²
CD 512	532 m ²
CD 513	1 177 m ²
CD 514	1 400 m ²
CD 515	2 500 m ²
CD 516	351 m ²
CD 500	2 700 m ²
CD 501	2 700 m ²
contenance totale	34 599 m²



C'est un camping 3 étoiles qui comporte 189 emplacements dont 121 nus pour accueillir des tentes, des caravanes, des campings-car et 68 emplacements destinés aux locatifs et résidents (mobils-home).

Il comporte un terrain multi sport, une aire de jeux, un terrain de pétanque, une piscine de plein air chauffée de 100m², un parking .

Le bâti, selon les renseignements fournis par la commune et en l'absence de plans des bâtiments, comporte les éléments suivants:

- un logement de fonction de 100m² ;
- un bureau d'accueil (type chalet en bois) de 30m² ;
- un bloc sanitaire de 120m² ;
- une salle d'animation de 50m² ;
- un bâtiment bar, brasserie, snack et épicerie de 300m² environ

Bâtiments : état d'entretien moyen -Rénovation à envisager-

Éléments de plus-value : le site remarquable de cet emplacement directement face à l'océan

5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriétaires : la commune de PLOEMEUR
- évaluation libre d'occupation

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone NL2 du PLU en vigueur du 14 mars 2013 : Le secteur NI2 destiné aux activités de camping caravanning accueillant tous types de constructions et installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative sauf les parcs résidentiels de loisirs

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées : -l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air ; -L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone (sauf en secteur NI2), non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du PLU approuvé le 17 mai 2006, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol. A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes : •d'une part, l'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, •d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale de l'ensemble est estimée à 850 000 € avec marge de 15 %, les bâtiments n'ayant pas été visités intérieurement

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



MOALIC, Béatrice,
Inspectrice des Finances Publiques

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 (désaffectation, 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.



