

Procès verbal de la séance du conseil municipal de la ville de Tréguier en date du 15 juillet 2015

L'an deux mille quinze, le quinze juillet à 19 heures 30, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie de TREGUIER en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Guirec ARHANT, Maire de TREGUIER.

Etaient présents :

Guirec ARHANT, Maire,

Marie-Pierre BODIN, Jean LE MERDY, Marie-France GAULTIER, Franck SIMON adjoints ;

Frédéric ADAM, Louis AUGES, Nadine CABEC, Monique DECARSIN, Loïc DE COETLOGON, Patrick FOURNIS, Marie GUYADER, Jean-Yves KERHARO, Laurence KERIVEN, Richard LANDORMY, Chantal LE GOASTER, Pierre MACE, Madly VOISIN conseillers.

Absents excusés :

Marielle GUILLARD

Anne LE DANTEC qui a donné procuration à Guirec ARHANT

Johanna PERROT qui a donné procuration à Marie-Pierre BODIN

Marie Françoise PICART qui a donné procuration à Marie-France GAULTIER

Pascal RENAULT qui a donné procuration à Franck SIMON

Date d'envoi des convocations : 8 juillet 2015.

Secrétaire de séance : Chantal LE GOASTER

Assistait également à la séance :

Monsieur HERVE, Secrétaire Général.

Ordre du jour :

Informations du maire

Droit de préemption urbain

Questions diverses

Après avoir procédé à l'appel nominatif des conseillers et après avoir présenté l'ordre du jour, Monsieur le Maire demande si des observations sont à formuler sur le procès verbal de la séance du conseil municipal du

15 juin 2015. Aucune remarque, ce procès verbal est adopté et Monsieur le Maire invite les conseillers à le signer.

Chantal LE GOASTER est désignée comme secrétaire de séance.

### Informations du maire

Monsieur le Maire a rencontré madame Kieffer directrice académique de l'éducation nationale le 3 juillet suite à l'annonce de fermeture d'une classe à l'école maternelle. Au moment de cette annonce, l'éducation nationale comptait 439 inscrits. A ce jour, 56 élèves de moins de 3 ans sont inscrits. Au total, 64 enfants sont inscrits.

La directrice académique a pris note de cette évolution positive qui sera pris en compte lors du comptage de la rentrée et de l'affectation des ressources humaines.

Monsieur le Maire a rencontré le directeur général de l'ARS en présence du Maire de Paimpol le 24 juin pour évoquer les situations des centres hospitaliers de Tréguier et Paimpol. Il rappelle qu'en août 2014, l'ARS ne parlait pas de fusion mais d'une direction commune entre les deux hôpitaux. En décembre, le souhait de l'ARS avait évolué vers la fusion. Il rappelle que le Maire de Paimpol et lui-même sont d'accord pour une direction commune et la recherche de mutualisations possibles entre les deux structures mais pas pour une fusion contrainte.

De plus la loi Touraine va modifier la paysage des centres hospitaliers, il est donc prématuré de modifier leur gouvernance.

Le directeur général de l'ARS a conclu en reconnaissant que la fusion des deux hôpitaux n'était plus d'actualité.

Une commission circulation s'est réunie le 23 juin afin d'étudier les résultats de la consultation sur le stationnement et les sens de circulation. Une majorité des réponses souhaite plus de stationnements en épis et un maintien du sens de circulation actuel afin de ne pas perturber les usagers.

Une proposition a été retenue à l'unanimité des membres de la commission. Afin de désengorger le bas de la place du Martray, un test de circulation a sens unique montant sera réalisé à compter de lundi et pour trois mois. Ce sens unique se poursuivra en direction de la place des halles. Le stationnement ne sera pas modifié dans un premier temps. Si le stationnement en épis était nécessaire, un test pourra être effectué dans un second temps.

### 51/2015 Acquisition d'un bien par voie de préemption

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner le 22 mai 2015 concernant la vente d'une propriété non bâtie cadastrée section AD n°259 d'une contenance cadastrale de 601 m<sup>2</sup> au prix de 20 000€ (vingt mille euros) net vendeur.

Cette parcelle est propriété de la congrégation des sœurs du Christ. Elle est ceinte de murs et était autrefois le jardin de l'aumônier puis une cour d'école. Elle fait partie d'un ensemble plus vaste, propriété de la congrégation.

Cette parcelle située hors du secteur sauvegardé est cependant repérée par la DRAC, le STAP et le bureau d'étude LE BLANC comme un îlot à enjeu faisant l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique. La priorité absolue porte sur la requalification du bâti existant afin d'éviter une friche patrimoniale en autorisant une constructibilité limitée.

Les orientations à l'étude préservent la zone non construite en tout ou partie du fait de l'importance de conserver une coulée verte en centre ville et les cônes de vue réciproques avec Trédarzec. Cette coupure entre la ville ancienne et la ville moderne doit être conservée.

De ce fait, les bâtiments neufs et stationnement envisageables ne pourraient se situer qu'en périphérie de la parcelle. Au Nord pour des constructions. A l'Est, côté rue du manoir Saint André, pour des constructions de faible hauteur ou du stationnement, Au Sud, sur une faible largeur pour du stationnement.

La parcelle AD 259 est identifiée dans les documents préalables pour recevoir le stationnement nécessaire à tout projet visant à redonner vie à cet ensemble. Son emplacement permet d'accueillir une trentaine de véhicules. Il faut prévoir du stationnement pour les résidents, salariés, usagers du site, compte tenu des importantes surfaces de plancher envisageables.

Cette parcelle est partie prenante de l'ensemble de la propriété des sœurs du Christ et est inclus dans l'enclos initial. Le risque de cette vente est que la perte de cette surface remette en cause la cohérence d'ensemble du projet à venir.

La congrégation des Sœurs du Christ et l'immobilière moderne qui gère ce bien sont au courant de ces besoins mais sont tenus par le pacte de préférence conclu lors de la vente de la parcelle AD 258.

Monsieur le Maire conclut en rappelant que de nombreux projets ont échoué du fait de l'inexistence de règles d'urbanisme. Ces règles seront bientôt fixées. Cette préemption préserve l'avenir en évitant d'handicaper un projet futur.

### Débats

*Louis AUGES rappelle que l'exercice du droit de préemption est une opposition entre des intérêts privés et un intérêt général.*

*En l'espèce, l'intérêt privé du vendeur est contesté puisque la préemption est prévue pour un montant de 7 200 euros alors que le compromis de vente s'élevait à 20 000 euros.*

*L'intérêt privé de l'acheteur est lui aussi mis à mal, ce parking dévalorisera la maison voisine et ne lui permettra pas de résoudre ses soucis d'accessibilité.*

*Enfin, l'intérêt général est contestable car cette parcelle de faible surface, enclavée, ceinte de murs, excentrée par rapport aux bâtiments offre peu de possibilités de stationnement. Le reste de la parcelle, avec un peu d'imagination permettra le stationnement nécessaire. Il conclut en affirmant qu'il y a ici abus du droit de préemption.*

*Monsieur le Maire lui répond qu'il s'est entretenu avec les acheteurs et comprend leur projet. Cependant l'accessibilité ne sera pas entièrement réglé par cet achat, il y aura toujours des marches à monter. Il regrette que le droit de préemption, inexistant à l'époque de l'achat en 1994 n'ait pu être utilisé lors de la vente de la parcelle 237.*

*La vente de la parcelle 259 pourra bloquer un futur projet. Si à l'inverse, un promoteur futur construit son projet sans recourir à cette parcelle, il pourra y avoir revente aux acheteurs évincés qui seront prioritaires.*

*Louis AUGES demande si une solution d'échange avec la parcelle 237 ne serait pas pertinente.*

*Monsieur le Maire lui répond que la discussion reste ouverte avec les acheteurs, mais que la question du jour est de répondre à la DIA.*

*Louis AUGES rappelle que pour lui la parcelle 259 n'est pas un enjeu pour un futur projet. Les étudiants de Chaillot trouvaient de solutions en exploitant le dénivelé de la parcelle. De plus, les précédents promoteurs ne se sont jamais intéressés à cette parcelle.*

*Monsieur le Maire pense au contraire que se priver de ces 20 à 30 places de stationnement peut bloquer un futur projet. Le PSMV n'a pas encore défini s'il sera possible de construire en sous terrain. Quoiqu'il en soit cela sera évidemment plus cher. Nous avons aujourd'hui une vision plus fine des enjeux et des contraintes de ce secteur que ne possédait pas les promoteurs passés. La propriété des Sœurs du Christ a déjà été morcelée, il faut cesser ce découpage qui devient contraignant pour les repreneurs potentiels.*

*Patrick FOURNIS votera la préemption. S'i comprend l'intérêt des acheteurs, il pense important de préempter tant que l'on ne connaît pas le projet global. Il cite deux exemples l'abbaye de Frontevraux et les sœurs de l'hôpital à Tréguier. Il est nécessaire de ne pas s'engager tant qu'un projet global n'est pas connu.*

*Madly VOISIN demande si la parcelle pourra être revendue aux acheteurs évincés si le promoteur sans désintéresse.*

*Monsieur le Maire lui répond que cela sera effectivement possible et au prix des domaines. Il ajoute que les services de la Préfecture ont confirmé le bien fondé de cette préemption.*

*Loïc DE COETLOGON demande si un échange avec la parcelle 237 est possible.*

*Monsieur le Maire lui répond que les acheteurs ne souhaitent pas principalement un gain de place mais un meilleur accès à leur habitation qui ne sera pas résolu par cet échange. La discussion reste ouverte.*

## **Le conseil municipal,**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la Ville de Tréguier en date du 3 juin 1987 modifiée approuvant le Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Tréguier,

**Vu** la délibération du conseil municipal de Tréguier en date du 19 novembre 2001 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols de la ville de Tréguier,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Tréguier

**Vu** les travaux d'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé, et notamment le projet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique à l'îlot des sœurs du Christ.

**Vu** Les orientations à l'étude rappelant la priorité absolue de requalification du bâti existant afin d'éviter une friche patrimoniale en autorisant une constructibilité limitée et préservant la zone non construite en tout ou partie du fait de l'importance de conserver une coulée verte en centre ville et les cônes de vue réciproques avec Trédarzec.

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Tréguier le 22 mai 2015, par Maître Bourdel, notaire, agissant en qualité de mandataire de la congrégation des sœurs du Christ association déclarée 44 rue des Volontaires 75015 PARIS:

concernant la vente d'une parcelle située impasse de Kerpoisson à Tréguier, cadastrée section AD n°259 d'une contenance cadastrale de 6a 01ca, au prix de 20 000€ (vingt mille euros) net vendeur,

**Vu** la situation du bien cadastré section AD n°259 à Tréguier en zone 10 NAr du Plan d'Occupation des Sols,

**Vu** l'avis du service France Domaine en date du 26 juin 2015,

**Vu** l'avis de Madame le Sous Préfet de Lannion en date du 30 juin 2015,

### **Considérant que**

- cette parcelle située hors du secteur sauvegardé est cependant repérée par la DRAC, le STAP et le bureau d'étude LE BLANC comme un îlot à enjeu faisant l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique. La priorité absolue porte sur la requalification du bâti existant afin d'éviter une friche patrimoniale en autorisant une constructibilité limitée.

- Les orientations à l'étude préservent la zone non construite en tout ou partie du fait de l'importance de conserver une coulée verte en centre ville et les cônes de vue réciproques avec Trédarzec.

- De ce fait, les bâtiments neufs et stationnement envisageables ne pourraient se situer qu'en périphérie de la parcelle. Au Nord pour des constructions. A l'Est pour des constructions de faible hauteur ou du stationnement, Au Sud, sur une faible largeur pour du stationnement.

- La parcelle Ad 259 est identifiée dans les documents préalables pour recevoir le stationnement nécessaire à tout projet visant à redonner vie à cet ensemble. Son emplacement permet d'accueillir une trentaine de véhicules.

- Cette parcelle est partie prenante de l'ensemble de la propriété des sœurs du Christ et est inclus dans l'enclos initial. Le risque de cette vente est que la perte de cette surface remette en cause la cohérence d'ensemble du projet à venir.

**Considérant** que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme

**Considérant** que pour mener à bien ce projet de renouvellement urbain, une maîtrise publique du foncier concerné est nécessaire,

**Considérant** qu'il est opportun que la Ville de Tréguier exerce son Droit de Prémption Urbain sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la Collectivité de réaliser son projet de requalification urbaine de l'ensemble de l'enclos des sœurs du Christ,

**DECIDE par 19 voix pour, 2 contre et 1 abstention**

**Article 1 : Désignation du bien**

La ville de Tréguier décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone 10NAr du Plan d'Occupation des Sols ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la ville de Tréguier, rue de la chantrerie (impasse de Kerpoisson), un terrain non bâti cadastré section AD n°259 d'une superficie totale d'environ 601m<sup>2</sup>, appartenant à

La congrégation des sœurs du Christ, association déclarée, 44 rue des Volontaires Paris 15<sup>ème</sup>.

**Article 2 : Objet**

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur des sœurs du Christ afin de permettre une opération de requalification de l'ensemble de l'enclos des sœurs du Christ.

Ces objectifs sont notamment fondés sur les principes :

- - Sauvegarde du patrimoine existant,
- Conservation de la cohérence du site de l'enclos conventuel
- Maintien de la coulée verte de centre ville et des cônes de vue
- Création des stationnements correspondants

**Article 3 : Prix**

Cette préemption est exercée au prix de 7 200€ (sept mille deux cent euros) net vendeur, conformément à l'avis des domaines.

**Article 4 :**

Le Maire est autorisé à signer tous les documents (acte d'acquisition,...) qui feront suite à la présente délibération d'exercice du droit de préemption urbain par la ville de Tréguier sur la parcelle cadastrée AD n°259.

**Article 5 : Information**

- 1) En cas de préemption aux mêmes prix et conditions que celles fixées dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente est parfaite au sens de l'article 1583 du Code Civil et le vendeur ne peut renoncer à l'aliénation,
- 2) En cas de préemption à un prix ou des conditions différents de ceux indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :
  - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b),
  - b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
  - c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

3) La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) :
  - soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande,
  - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
- ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de préemption

#### Questions diverses

Marie-France GAULTIER attire l'attention du conseil municipal sur les excellents résultats du lycée Savina au baccalauréat et notamment en section S. Elle rappelle l'ouverture d'un BTS design.

Monique DECARSIN demande quand sera ouvert le nouveau site internet. Jean Yves KERHARO et Franck SIMON lui répondent qu'il sera en ligne en fin de semaine normalement.

Pierre MACE rend compte de plaintes des riverains du bar des plaisanciers. Monsieur le Maire lui répond que Jean LE MERDY a déjà rencontré le gérant et qu'il le convoquera prochainement en mairie.

L'ordre du jour étant épuisé, monsieur le Maire lève la séance à 20 heures 25.