

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 9 octobre à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 3 octobre, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, à la Mairie de Saint-Herblain, sous la présidence de Monsieur Bertrand AFFILÉ, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Bertrand AFFILÉ, Marcel COTTIN, Farida REBOUH, Dominique TALLÉDEC, Guylaine YHARRASSARRY, Frédérique SIMON, Eric COUVEZ, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Sarah TENDRON, Baghdadi ZAMOUM, Virginie GRENIER, Nelly LEJEUSNE, Jean-Pierre FROMONTEIL, Liliane NGENDAHAYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Joao DE OLIVEIRA, Françoise DELABY, Newroz CALHAN, Laurent FOUILLOUX, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Florence GASCOIN, Éric BAINVEL, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Matthieu ANNÉREAU, Bernard FLOC'H, Catherine MANZANARÈS, Sébastien ALIX

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Christian TALLIO À Marine DUMÉRIL, Jean-Benjamin ZANG À Marcel COTTIN, Mohamed HARIZ À Guylaine YHARRASSARRY, Léa MARIÉ À Laurent FOUILLOUX, Alexandra JACQUET À Bernard FLOC'H

ABSENT : Jocelyn BUREAU

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Joao DE OLIVEIRA

DÉLIBÉRATION : 2023-131

OBJET : PROJET GRAND BELLEVUE : DÉCLASSEMENT ET CESSION ANTICIPÉS DU DOMAINE PUBLIC

DÉLIBÉRATION : 2023-131
SERVICE : DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME

OBJET : PROJET GRAND BELLEVUE : DÉCLASSEMENT ET CESSION ANTICIPÉS DU DOMAINE PUBLIC

RAPPORTEUR : Bertrand AFFILÉ

La Zone d'Aménagement Concerté Grand Bellevue, d'une superficie d'environ 61 ha, se situe au cœur du quartier du Grand Bellevue, qui s'étend sur les communes de Nantes et de Saint-Herblain, sur le territoire de Nantes Métropole.

Le quartier cristallise de nombreux enjeux en termes d'habitat et un besoin de requalification des espaces publics. A ce titre, il a été retenu par l'ANRU comme étant un quartier prioritaire du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La ZAC Grand Bellevue a pour objectif de transformer significativement le quartier afin qu'il se rapproche des caractéristiques des autres quartiers de la métropole et que cette transformation s'inscrive dans la durée.

La ZAC du Grand Bellevue permettra :

- de proposer une nouvelle offre de logements,
- de favoriser le développement économique,
- de réaliser des aménagements urbains,
- de requalifier la place Mendès France,
- de créer une trame verte sur la base d'espaces publics requalifiés.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2022.

L'aménagement de la ZAC du Grand Bellevue a été confié à la société Loire Océan Métropole Aménagement (par délibération n° 2018-09 du 16 février 2018).

Sur le secteur Mendès France, l'objectif est de créer un grand mail est-ouest entre le square de la Sensive et le square des Rossignols. Il rassemble Nantes et Saint-Herblain dans une composition urbaine d'ensemble commune qui répondra aux enjeux de la centralité du quartier du Grand Bellevue.

Côté Saint-Herblain, la place Denis Forestier accueillera deux îlots de logements séparés par une liaison douce métropolitaine. Le marché de Bellevue actuellement présent sur cette place sera transféré côté nantais. Dans le cadre de cet aménagement, il convient de céder les parcelles cadastrées CL377 et CL 379 issues de la parcelle mère CL32.

Le marché et les ouvrages installés sur la place Denis Forestier relèvent du domaine public dès lors qu'ils sont affectés à l'activité de service public. Du fait de l'appartenance au domaine public et compte tenu des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, il est nécessaire de procéder à l'incorporation préalable de ce bien dans le domaine privé de la commune par désaffectation et déclassement permettant ainsi son aliénation.

L'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques expose une procédure dérogatoire de "déclassement anticipé" permettant de dissocier dans le temps la désaffectation effective du bien concerné et l'acte administratif de déclassement. Depuis la loi n°2016-1961 du 9 décembre 2016 (dite «loi Sapin 2») cette possibilité est aussi offerte aux collectivités territoriales et groupements de collectivités.

En l'espèce, la complexité de l'opération de rénovation urbaine projetée et son étalement dans le temps justifient le recours à la procédure de déclassement anticipé qui permet de conclure la vente d'un bien public alors même que sa désaffectation effective n'est pas encore intervenue mais différée (délai maximal de 6 ans).

Cette désaffectation dépendant de la réalisation d'une opération de construction, elle prendra effet dans un délai de 6 ans maximum.

Il est donc proposé de décider du déclassement et de la cession anticipés des parcelles cadastrées CL377 et CL379.

Par ailleurs, l'article L.2141-2 du CG3P 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 met en perspective, à court et moyens termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette étude d'impact est annexée à la présente délibération.

Il convient de prévoir la vente à la société Loire Océan Métropole Aménagement des parcelles cadastrées ci-après au prix de 20 €/m² (prix retenu dans le cadre de la convention ANRU) soit un montant de 78 220 € :

| SITUATION ANCIENNE | | | SITUATION NOUVELLE | | |
|--------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|----------------------|
| Parcelle mère | Adresse | Propriétaire actuel | Parcelle fille | contenance en m ² | Nouveau propriétaire |
| CL32 | Place Denis Forestier | VILLE DE ST-HERBLAIN | CL377 | 2 300 | LOMA |
| CL32 | Place Denis Forestier | VILLE DE ST-HERBLAIN | CL 379 | 1 611 | LOMA |

Soit une surface totale d'environ 3 911 m².

Le service du domaine a été régulièrement consulté pour cette vente.

Conformément à ce qui a été convenu, cette vente s'opérera sous la forme d'un acte notarié aux frais de l'acquéreur.

Conformément à l'article L.2141-2 du CGPPP, l'acte de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. De plus, il comportera une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente.

Les frais de résolution seront à la charge de l'acquéreur.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- de décider que la désaffectation des parcelles CL377 et CL379 correspondant à l'emprise du marché installé place Denis Forestier est différée selon les échéances prévisionnelles indiquées dans l'étude d'impact annexée à la présente délibération, pour permettre d'assurer le service public jusqu'au transfert du marché côté Ville de Nantes ;
- d'approuver le déclassement et la vente par anticipation des parcelles filles CL377 d'une surface de 2 300 m² et CL379 d'une surface de 1 611 m² ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement durable à signer tous actes ou documents nécessaires à la régularisation de la vente au profit de la société Loire Océan Métropole Aménagement, moyennant le prix de 20 €/m². Les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur.

Jérôme SULIM et Marcel COTTIN ne prennent pas part au débat ni au vote et sont sortis de la salle.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à la majorité selon les votes suivants :

37 voix POUR

3 ABSTENTIONS

Saint-Herblain le : 09/10/2023

Le secrétaire de séance

Le Maire

Joao DE OLIVEIRA

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : 12/10/2023

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : 12/10/2023