

L'an deux mil vingt-quatre, le lundi 24 juin à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 18 juin, 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, Guylaine YHARRASSARRY, Christian TALLIO, Frédérique SIMON, Eric COUVEZ, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Sarah TENDRON, Baghdadadi ZAMOUM, Virginie GRENIER, Nelly LEJEUSNE, Liliane NGENDAHAYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Jean-Benjamin ZANG, Joao DE OLIVEIRA, Jocelyn BUREAU, Léa MARIÉ, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Simon BRUNEAU, Éric BAINVEL, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Catherine MANZANARÈS, Sébastien ALIX

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Dominique TALLÉDEC pouvoir à Driss SAÏD, Jean-Pierre FROMONTEIL pouvoir à Jérôme SULIM, Françoise DELABY pouvoir à Marcel COTTIN, Mohamed HARIZ pouvoir à Guylaine YHARRASSARRY, Newroz CALHAN pouvoir à Eric COUVEZ, Laurent FOUILLOUX pouvoir à Frédérique SIMON

ABSENTS : Matthieu ANNEREAU, Alexandra JACQUET, Bernard FLOC'H

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Sébastien ALIX

DÉLIBÉRATION : 2024-115

OBJET : PROJET GRAND BELLEVUE : DÉCLASSEMENT ANTICIPE DU DOMAINE PUBLIC – ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°2023-131 DU 9 OCTOBRE 2023

DÉLIBÉRATION : 2024-115
SERVICE : DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME

OBJET : PROJET GRAND BELLEVUE : DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DU DOMAINE PUBLIC – ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N°2023-131 DU 9 OCTOBRE 2023

RAPPORTEUR : Jérôme SULIM

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 Sensitive 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, dans un premier temps, la parcelle cadastrée CL N°377 issue de la parcelle mère CL N°32.

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.

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 est donc proposé de décider du déclassement anticipé de la parcelle cadastrée CL N°377.

Il convient de prévoir la vente, à la société Loire Océan Métropole Aménagement, de la parcelle cadastrée CL N°377 d'une surface de 2 300 m², au prix de 20 €/m² (prix retenu dans le cadre de la convention ANRU) soit un montant de 46 000 € :

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

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.

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

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'annuler la délibération n°2023-131 du 09 octobre 2023,
- de décider que la désaffectation de la parcelle CL N°377, correspondant à une partie de 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 anticipé de la parcelle fille CL N°377 d'une surface de 2 300 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.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à l'unanimité.

Saint-Herblain le : 24/06/2024

Le secrétaire de séance

Le Maire

Sébastien ALIX

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : 27/06/2024

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : 27/06/2024