

POURSUITE DE LA PROCEDURE DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

COMMUNE DE GUISSÉNY

PEAM – « SKOL AN AOD »

Délibération n° C-22-07

Le Conseil d'Administration, réuni le 1er mars 2022,

Guissény est une commune littorale du Finistère-Nord, située dans la Communauté de communes de Lesneven-Côte des Légendes. Elle dépend du pays de Brest, qui a approuvé son Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) le 13 septembre 2011.

La commune de Guissény est couverte par un plan de prévision des risques de submersion marine approuvé en 2007, avec des cartes d'aléas réactualisées en 2013. La prévention des inondations constitue un objectif énoncé dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT.

Par mesure de prévention le DOG recommande aux communes de prendre en compte l'évolution du littoral et vise à :

- Ne pas accroître l'urbanisation dans ces secteurs,
- De poursuivre la réhabilitation des espaces naturels littoraux.

La commune est confrontée depuis de nombreuses années à la dégradation de l'ancienne école « SKOL AN AOD » délaissée par son propriétaire. Face à l'état du bien qui se dégrade et à la non sécurisation du site, une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste a été lancée en 2014, renouvelée en 2017 puis en 2019, en vue d'obliger les copropriétaires à remédier aux désordres constatés. Ces derniers n'ont pas procédé aux interventions nécessaires propres à remédier à l'état d'abandon manifeste et ont laissé leur bien périlcliter.

Au début de l'année 2021 la Commune recevait deux Déclaration d'Intention d'aliéner sur les parcelles considérées. Elle a délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF Bretagne qui a exercé ledit droit à un prix inférieur à ceux mentionnés dans les DIA. Les propriétaires ont décidé de retirer leurs biens de la vente.

Devant l'inaction persistante des copropriétaires et la poursuite de la dégradation du bien (tempêtes, squatts..) le conseil municipal a déclaré le 29 septembre dernier ce bien en état d'abandon manifeste et a décidé le même jour d'en poursuivre l'expropriation au profit l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Les parcelles visées, cadastrée section AS n°721, 753, 756, 804, 805, 806, 807, 808, 809 d'une contenance de 9 797m² sont situées au lieu-dit « La Grève » à Guissény, à proximité immédiate du centre-ville.

La commune a fait évoluer la destination du site objet de l'acquisition publique depuis la dernière procédure mise en œuvre sur ce site, qui n'avait pas été à son terme, et porte un projet de de restauration, de rénovation et d'aménagements légers conformément à l'article L 2243-3 du CGCT. Plus précisément le projet d'acquisition publique vise à assurer la démolition d'une partie des bâtiments exposée aux risques naturels de submersion marine, et d'ouvrir le site au public.

L'étude de faisabilité en date du 7 mai 2021 par la SARL YK Conseil prévoit que les emprises seront réaménagées en espaces verts naturels selon les principes suivants :

- Restaurer le site en particulier sur la frange littorale ;
- Supprimer l'ensemble des espèces végétales invasives afin de contribuer à limiter leur extension vers les milieux remarquables du site Natura 2000 et privilégier des espèces locales et/ou caractéristiques du paysages littoral breton sur les espaces verts (tamaris, Troène);
- Favoriser une intégration paysagère depuis le littoral des bâtiments demeurant : « les ateliers » (pôle associatif et culturel), école primaire Sainte-Jeanne d'Arc ;
- Installer des supports d'interprétation permettant un lieu de mémoire de Skol an Aod et de sensibilisation des usagers aux espaces végétales et animales, qui les entourent. Un observatoire pourra être installé dans cet optique de sensibilisation. Ces outils pourront être des supports pédagogiques permanents,
- Créer un espace de vie permettant au public d'en faire un lieu de promenade, de rencontres et de partage intergénérationnel ;
- Restaurer le tracé du GR34 en façade littoral (le tracé est actuellement dévié de sa trajectoire pour contourner les bâtiments dégradés de Skol an Aod) ;
- Remise en état et renfort du mur de soutènement qui sépare l'estran de la partie à renaturer. Ce mur constitue actuellement les fondations du bâtiment de plain-pied situé en limite de la parcelle cadastrée Section AS n°756.

En outre, le réaménagement du site permettra de sécuriser les déplacements des élèves du collège Diwan, de l'école Sainte-Jeanne d'Arc, des usagers de l'Accueil Collectif pour Mineurs (ACM) et des membres des associations présentes sur le site sans emprunter les voies de grande circulation.

Ainsi les objectifs suivants sont visés :

- Le réaménagement de la zone parking existante (zone comprise entre les bâtiments anciens de Skol an Aod, le bâtiment « les ateliers » et l'école / collège) ;
- La création d'un parc public (avec des usages intergénérationnels et multi-public) ;
- La restauration d'une végétation dunaire en bord de littoral (la renaturation se fera par la démolition des bâtiments de l'aile historique de Skol an Aod et des sols artificialisés, l'évacuation des déchets et la suppression des espèces invasives) ;
- La création d'un bassin d'orage paysager

Ce projet répond donc à la thématique d'intervention de l'EPF Bretagne définie dans son plan pluriannuel d'intervention visant à accompagner les aménagements ayant pour objectif final de réduire l'exposition des populations aux risques technologiques et naturel. Dès lors, conformément au conventionnement entre la commune et l'EPF, pour mener à bien la suite de la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste et notamment l'expropriation qui en découle, la commune sollicite l'intervention de l'EPF Bretagne.

Ceci étant exposé ;

Vu les articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune, modifié le 29 janvier 2021 et notamment les objectifs de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation,

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne,

Vu le deuxième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 5 avril 2018 entre l'EPF Bretagne et la commune de Guissény, dans laquelle celle-ci s'engage notamment sur le fait que le projet « SKOL AN AOD » développé sur les parcelles objet de cette convention respecte les critères suivants :

- Intervenir au profit de la préservation des espaces naturels,
- Réduire l'exposition aux risques des populations en assurant la déconstruction d'une partie des bâtiments pour tenir compte du plan « Aléas Climatique »,
- Assurer qu'il n'y aura aucune création de logements temporaires ou pérennes dans la future réhabilitation d'une partie des bâtiments qui sera destinée à un pôle associatif et un équipement culturel.

Vu les délibérations du Conseil Municipal de Guissény en date du 29 septembre 2021, déclarant la parcelle en état d'abandon manifeste, demandant au maire de constituer le dossier simplifié d'acquisition publique, indiquant les modalités de mise à disposition au public de ce dossier et sollicitant la poursuite de l'expropriation au bénéfice de l'EPF Bretagne,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 5 aout 2021,

Considérant que la commune de Guissény souhaite poursuivre la procédure d'acquisition simplifiée et des parcelles déclarées en état d'abandon manifeste cadastrées AS n°721, 753, 756, 804, 805, 806, 807, 808, 809, sises « La Grève », en application des articles L2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Considérant que pour ce faire, la commune a sollicité l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, notamment en vue de s'appuyer sur lui pour mener à bien à la procédure d'expropriation,

Considérant que l'article L 2243-3 du CGCT indique que l'expropriation peut être poursuivie au profit de la commune ou d'un organisme y ayant vocation,

Considérant que cette procédure a pour but de faire cesser l'état d'abandon de la parcelle en y réalisant un projet conforme aux objectifs indiqués à l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales à savoir, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement,

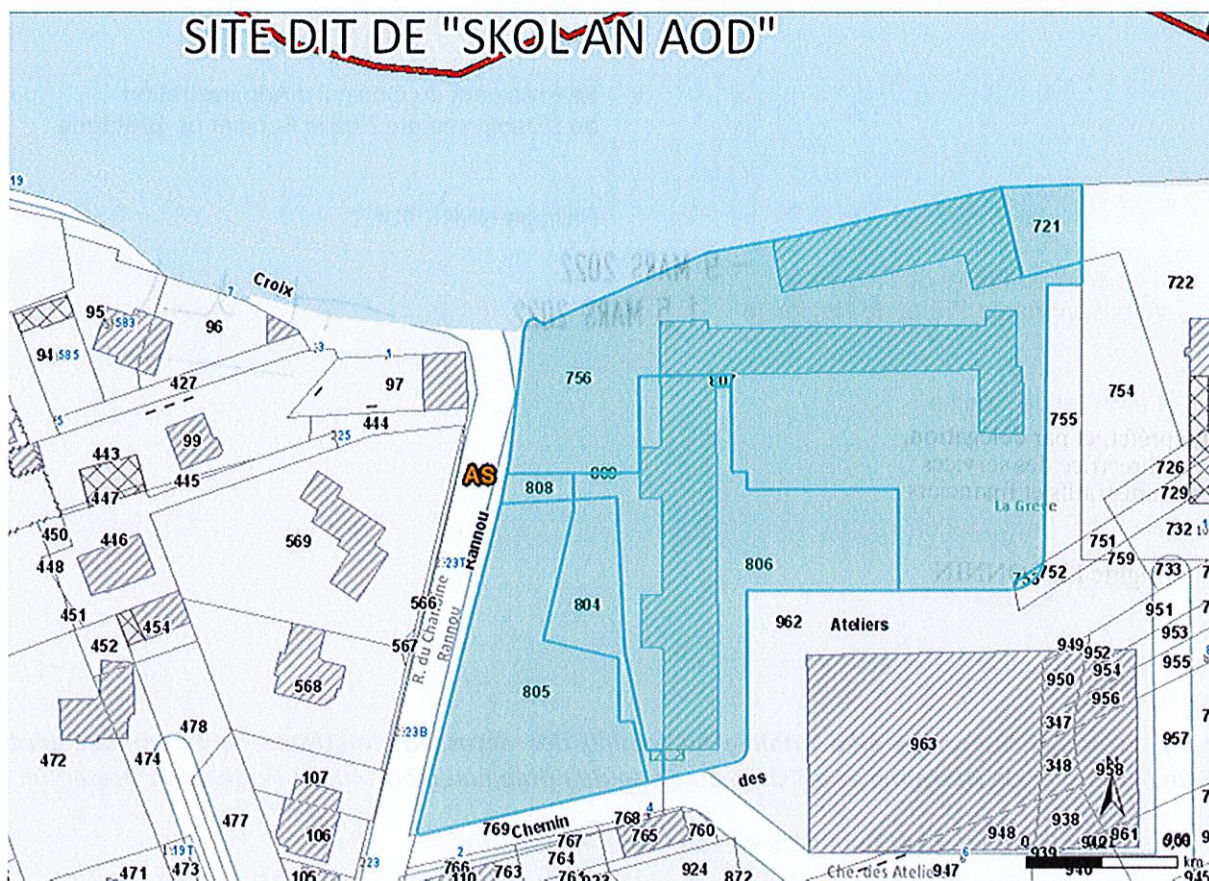
Considérant que la Commune de Guissény a sollicité Monsieur le Préfet du Finistère pour que ce dernier prononce la déclaration d'utilité publique via un arrêté de DUP valant cessibilité et portant fixation des indemnités provisionnelles

Considérant que le projet désormais envisagé par la collectivité répond aux critères d'intervention de l'Etablissement,

Considérant qu'il y a donc lieu que l'EPF Bretagne accompagne la collectivité dans le cadre dans la mise en œuvre et la réalisation de la procédure d'expropriation en étant bénéficiaire de la DUP et en menant la procédure jusqu'à son terme,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve la poursuite de la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste initiée par la commune de Guissény sur les parcelles cadastrées section AS n°721, 753, 756, 804, 805, 806, 807, 808, 809, sises au lieu-dit « La Grève », en vue d'obtenir un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet et portant cessibilité en vue d'obtenir une ordonnance d'expropriation tel que :



Accepte que le bénéfice de l'expropriation soit prononcé au profit de l'EPF Bretagne,

Sollicite de Monsieur le Préfet du Finistère un arrêté qui :

- Déclare d'utilité publique au profit de l'EPF le projet porté par la commune de Guissény,
- Détermine la liste des immeubles à exproprier et l'identité de leurs propriétaires,
- Les déclare cessibles,
- Indique que l'expropriation est poursuivie au profit de l'EPF Bretagne,
- Fixe le montant des indemnités provisionnelles allouées aux propriétaires concernées,
- Fixe la date de prise de possession des biens,

Dit qu'au vu du prononcé de cet arrêté, Madame la Directrice Générale de l'EPF Bretagne pourra solliciter du Préfet la transmission de cet arrêté au Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation,

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires relatif à la procédure menée sur les parcelles cadastrées section AS n°721, 753, 756, 804, 805, 806, 807, 808, 809, sise au lieu-dit « La Grève » à Guissény et permettant de mener à bien les expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités d'expropriation correspondantes.

Nombres de votants : 31

Nombre de voix POUR : 31

Nombre de voix CONTRE 0

Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration
de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUET

Transmis au Préfet de Région le - 9 MARS 2022
Approuvé par le Préfet de Région le 15 MARS 2022

Le Préfet de Région
Le préfet, et par délégation,
la directrice des services
administratifs et financiers

Brigitte LEGONNIN

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Le siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est situé :

- *jusqu'au 05 mai 2022 inclus à l'adresse : 72 boulevard Albert 1^{er} CS 90721 – 35207 RENNES Cédex 2*
- *à partir du 06 mai 2022 à l'adresse : 14 avenue Henri Fréville 35200 RENNES*

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.