

DELIBERATION 2021-240 : ACQUISITION DES PARCELLES CONSTITUTIVES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CORRESPONDANT A LA FERME DE LA NORMANDELIERE

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2012-289 en date du 10 octobre 2012, le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de l'acquisition de la ferme de la Normandelière, ensemble immobilier composé de 24 parcelles cadastrales d'une contenance de 24ha61a39ca soit 246139 m², au prix de 1 820 000 €.

Ce projet d'acquisition s'est concrétisé par la signature d'un acte authentique entre la commune et les sociétés SIPO et PHILAM le 10 janvier 2013.

Le 5 juin 2014, le Tribunal administratif de Nantes a toutefois annulé cette délibération, et a enjoint aux parties « de rechercher la résolution du contrat de vente (...) ou à défaut d'entente sur cette résolution, de saisir le juge judiciaire afin qu'il en règle les modalités s'il estime que la résolution peut être une solution appropriée. »

Ainsi le juge administratif a considéré qu'en approuvant « l'acquisition au prix de 1 820 000 euros soit un montant supérieur de 824 000 euros à l'estimation de France Domaine » la délibération du 10 octobre 2012 était entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

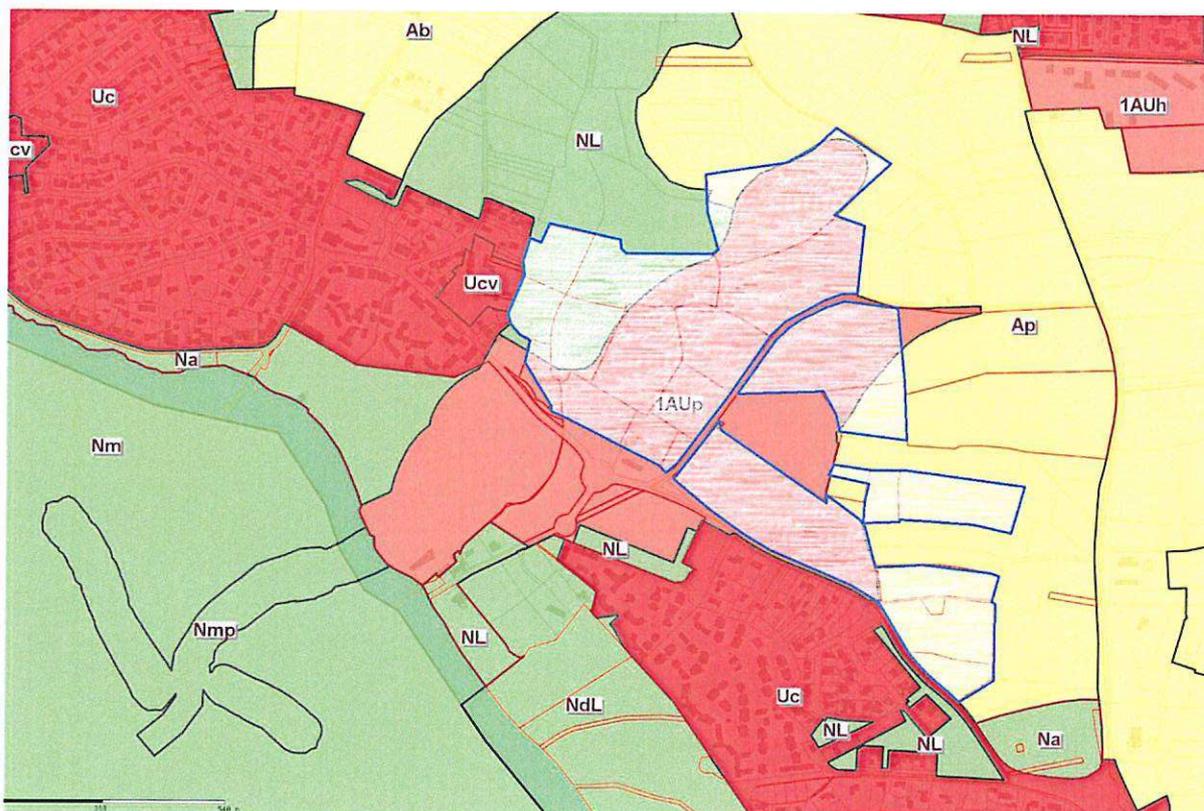
Après une phase de pourparlers transactionnels, la commune a saisi le juge judiciaire afin que soit déterminées les conséquences de l'annulation de la délibération du 10 octobre 2012 par le Tribunal administratif de Nantes (décision n°2015-109 du 8 avril 2015 portant décision d'ester en justice dans le cadre de l'assignation de SIPO et PHILAM devant le TGI des Sables d'Olonne et assignation délivrée le 10 avril 2015).

Dans son jugement du 12 janvier 2021, le Tribunal judiciaire des Sables d'Olonne a constaté la nullité du contrat de vente en considérant que l'annulation de la délibération du 10 octobre 2012 impliquait nécessairement la remise en cause de ce contrat. Afin de faire valoir l'intérêt qui s'attache au maintien en vigueur de cette vente, la commune a interjeté appel de ce dernier jugement.

Pour autant, depuis le jugement rendu par le Tribunal administratif de Nantes le 5 juin 2014, un certain nombre de décisions sont venues conforter l'intérêt général attaché à la réalisation d'un port de plaisance, dont le périmètre est en partie situé sur l'ensemble immobilier constitué par le site de la Normandelière :

- un arrêté préfectoral du 16 juillet 2019 portant autorisation environnementale au titre de l'article L. 214-3 du Code de de l'environnement tenant lieu d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, de dérogation aux interdictions des espèces protégées et d'attestation d'absence d'opposition au titre du régime des évaluations des incidences Natura 2000,
- un arrêté préfectoral du 16 juillet 2019 déclarant d'utilité publique le projet de création d'un port de plaisance sur la commune de Brétignolles-sur-Mer,
- un arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 portant décision de création du port de plaisance au titre de l'article L. 5314-8 du Code des transports,
- un arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 approuvant le transfert de gestion d'une dépendance du Domaine public maritime pour la réalisation de deux récifs brise-lames, d'un chenal d'accès et d'une station de pompage d'eau de mer.

Dans le même temps, les documents d'urbanisme, à savoir le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 9 février 2017 par la Communauté de communes du Pays de Saint-Gilles Croix-de-Vie, puis le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 23 avril 2019 ont intégré le projet de création d'un port de plaisance sur ce secteur et ont fixé les règles qui encadrent sa réalisation. Ainsi, une partie des terrains de la ferme de la Normandelière bénéficient d'un nouveau zonage AUp.



Extrait du règlement graphique du PLU

Périmètre bleu : parcelles correspondant à l'ancienne exploitation de la Normandelière

Périmètre rouge : autres parcelles communales

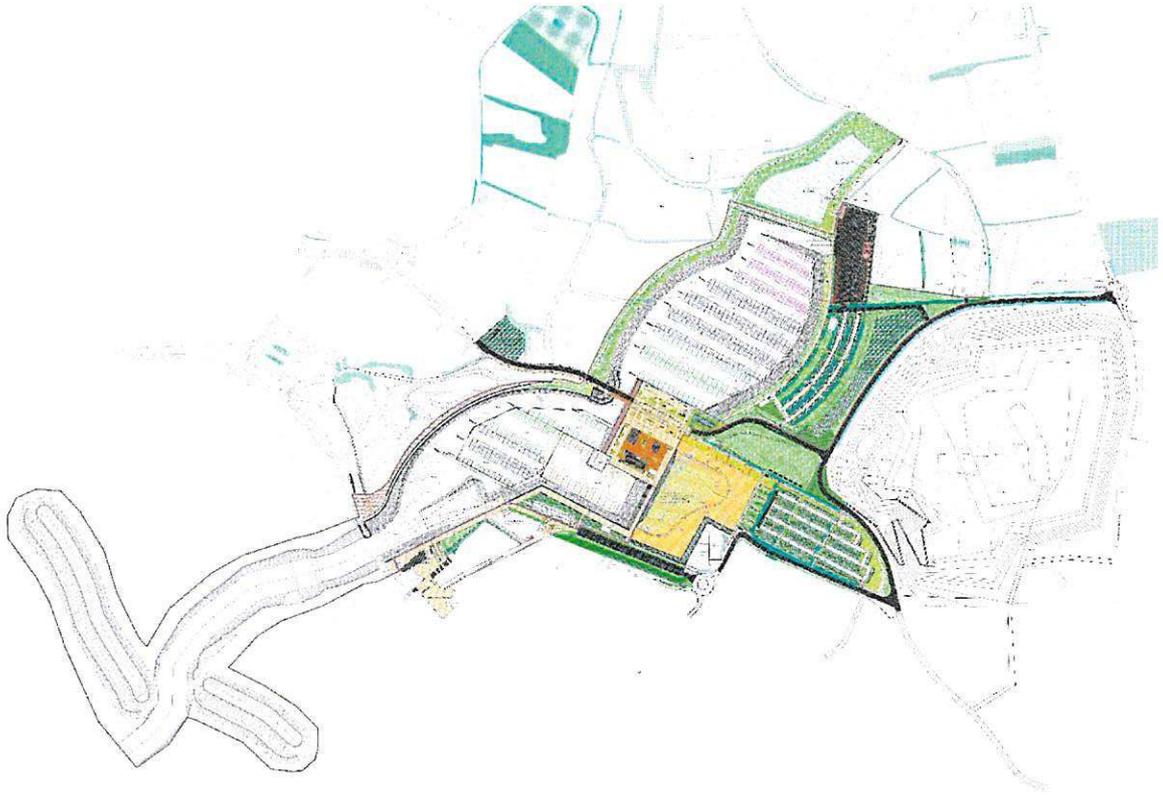
Partant de ce nouveau zonage, une nouvelle évaluation des Domaines a été sollicitée en 2019 puis actualisée en 2021, confortant la valeur foncière de cet ensemble immobilier à un montant de 1 820 000 €.

L'acquisition d'un tel ensemble immobilier en vue de la réalisation d'un projet tel qu'un port de plaisance déclaré d'utilité publique constitue un motif d'intérêt général suffisant, la circonstance que la création du port de plaisance relève de la compétence communautaire n'étant pas de nature à remettre en cause l'intention de la commune de se porter à nouveau acquéreur de l'ensemble immobilier que constitue la ferme de la Normandelière, lequel ne saurait par ailleurs être réduit à la seule emprise portuaire.

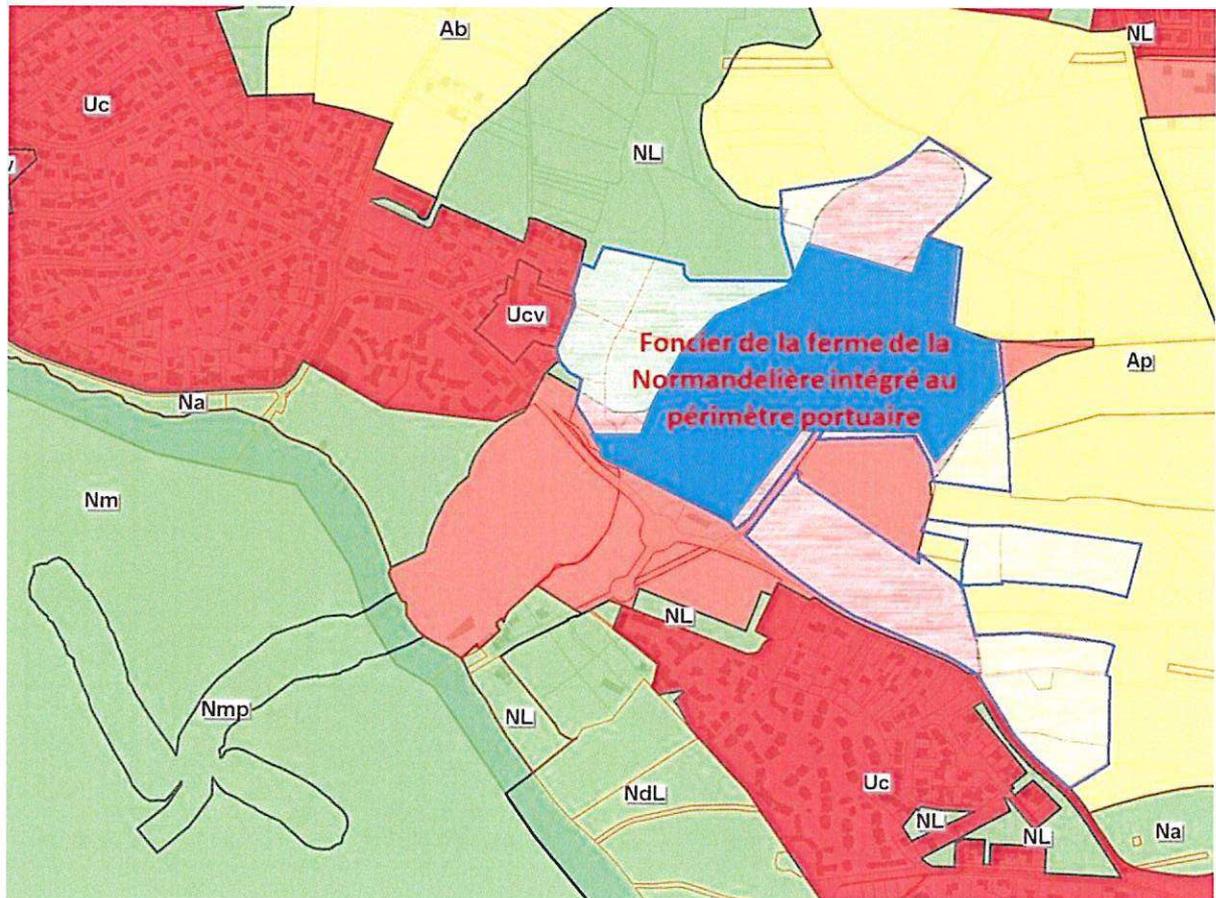
Ainsi, pour la mise en œuvre des compétences communautaires, et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de créer des équipements communautaires, les communes membres peuvent porter et mettre à disposition le foncier nécessaire à l'exercice des compétences communautaires. Cette solution a déjà été retenue pour la création d'équipements communautaires sur le Pays de Saint Gilles Croix de Vie (accueils petite enfance, complexe aquatique, salle de spectacles la Balise, lycée, ...)

La partie du foncier nécessaire à la création du projet de port de plaisance fera ainsi l'objet d'une mise à disposition à la Communauté de communes, sur le fondement de l'article L. 1321-1 du Code général des collectivités territoriales.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le périmètre portuaire strict, relevant de la compétence de la Communauté de communes ne correspond qu'en partie au foncier de la ferme de la Normandelière. Ce foncier recouvre en effet également des parcelles situées en dehors du périmètre de projet ou des parcelles qui ont vocation à servir de supports à de futurs aménagements exploités par la commune (*bassin nautique d'évolution, bassin de baignade, stationnements plage, voies de circulation et voies douces, prairies, ...*).



Délimitation du périmètre portuaire - annexe à la DUP (en violet)



De même, et à supposer que la Communauté de communes renonce à la réalisation du projet de port de plaisance, l'acquisition réalisée par la Ville de Brétignolles-sur-Mer lui permet de constituer une réserve foncière dans un secteur à forts enjeux.

Enfin, il convient de rappeler que depuis 2012, la commune a pleinement pris possession de ce site pour l'intégrer aux besoins des services publics et du cadre de vie de ses habitants, dans l'attente de la réalisation du futur port de plaisance. Elle a notamment entrepris des travaux d'aménagement sur le site de la Normandelière (clôtures, terrassements, ...), grevé le terrain d'importants travaux liés à la refonte du réseau d'assainissement des eaux usées, réalisés par le Syndicat intercommunal à vocation simple (SIVS) de Brem-sur Mer et de Brétignolles-sur-Mer, autorisé l'occupation du site pour l'installation d'une fête foraine, mis en œuvre un projet d'éco-pâturage, porté les recours devant les juridictions compétentes lors de l'occupation illicite des locaux de la ferme de la Normandelière et remis en état le site suite au départ de la ZAD.

Dès lors, pour les motifs précédemment exposés, sans attendre, la décision de la Cour d'appel, la commune a fait connaître son intérêt auprès des sociétés SIPO/PHILAM de conserver la maîtrise foncière de la ferme de la Normandelière. En retour, ces dernières ont fait part de l'accord pour réitérer le projet de cession de 2012 dans les mêmes conditions, soit au prix de 1 820 000 €, correspondant à la valeur estimée par l'avis des Domaines du 29 mars 2021.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal que la commune se porte à nouveau acquéreur des parcelles ci-dessous qui constituent l'ensemble immobilier correspondant à la Ferme de la Normandelière :

| Section | Parcelle | Superficie |
|---------|----------|--|
| BP | 1 | 02ha37a38ca |
| BP | 4 | 00ha80a70ca |
| BP | 7 | 00ha10a78ca |
| BP | 9 | 00ha37a33ca |
| BP | 11 | 01ha24a58ca |
| BP | 37 | 00ha06a52ca |
| BP | 38 | 00ha80a05ca |
| BP | 40 | 00ha14a32ca |
| BP | 41 | 00ha40a70ca |
| BP | 42 | 00ha74a06ca |
| BP | 43 | 01ha15a00ca |
| BP | 45 | 00ha01a00ca |
| BP | 80 | 00ha45a32ca |
| BP | 81 | 01ha17a82ca |
| BP | 84 | 03ha32a40ca |
| BR | 126 | 02ha14a80ca |
| BS | 63 | 00ha52a80ca |
| BS | 76 | 02ha99a73ca |
| BS | 79 | 01ha69a78ca |
| BS | 80 | 00ha96a87ca |
| BS | 81 | 01ha45a83ca |
| BS | 82 | 00ha64a95ca |
| BS | 157 | 00ha31a42ca |
| BS | 161 | 00ha67a25ca |
| | | 24ha61a39ca soit 246139 m² |

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L1321-1

Vu la délibération n°2012-289 du 10 octobre 2012 portant acquisition de la ferme de la Normandelière,

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 5 juin 2014,

Vu le jugement du Tribunal Judiciaire des Sables d'Olonne en date du 12 janvier 2021,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Gilles Croix de Vie approuvé le 9 février 2017,

Conseil municipal du mercredi 19 mai 2021

Compte-rendu

Vu le Plan Local de l'urbanisme communal approuvé le 23 avril 2019,

Vu les arrêtés préfectoraux autorisant la création du port de plaisance des 16 et 19 juillet 2019 portant autorisation environnementale au titre de l'article L. 214-3 du Code de de l'environnement tenant lieu d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, de dérogation aux interdictions des espèces protégées et d'attestation d'absence d'opposition au titre du régime des évaluations des incidences Natura 2000, déclarant d'utilité publique le projet de création d'un port de plaisance sur la commune de Brétignolles-sur-Mer, portant décision de création du port de plaisance au titre de l'article L. 5314-8 du Code des transports et approuvant le transfert de gestion d'une dépendance du Domaine public maritime pour la réalisation de deux récifs brise-lames, d'un chenal d'accès et d'une station de pompage d'eau de mer,

Vu l'accord des sociétés SIPO et PHILAM en date du 11 mai 2021 pour réitérer la cession au profit de la commune des parcelles précitées,

Vu l'avis des Domaines en date du 18 septembre 2019 actualisé par un nouvel avis en date du 29 mars 2021,

Considérant que les parcelles déjà acquises en 2013 ont conforté la maîtrise foncière de la commune sur ce secteur,

Considérant que le projet de port de plaisance de Brétignolles sur le site de la Normandelière a été autorisé en juillet 2019,

Considérant l'intérêt pour la commune de conserver une maîtrise foncière forte autour du secteur de la Normandelière compte tenu des enjeux, au-delà du projet portuaire.

Considérant que le périmètre d'acquisition correspondant à l'ancienne exploitation de la Normandelière est nettement supérieur au strict périmètre portuaire,

Considérant que le projet de création d'un port de plaisance à la Normandelière, dûment autorisé prévoit un certain nombre d'aménagements dont la destination finale revient à la commune (bassin nautique d'évolution, bassin de baignade, stationnements plage, voies de circulation et voies douces, prairies, ...)

Considérant la possibilité de mettre à la disposition de la Communauté de communes le foncier nécessaire à la réalisation du programme de travaux et à l'exploitation des bassins portuaires tout en conservant le foncier pour les futurs équipements exploités par la commune,

Considérant que la commune avait déjà opté pour transférer gratuitement à la Communauté de communes le foncier qui résultait des aménagements historiques du site touristique de la Normandelière,

Considérant que cette dernière solution a déjà été retenue pour la création d'autres équipements communautaires,

Après en avoir délibéré, à la majorité des membres (22 voix POUR et 5 voix CONTRE : M. Philippe BARBEREAU, Mme Brigitte DELISLE, M. Thierry BIRON, M. Christophe MORIT, Mme Isabelle LIROT),

DÉCIDE :

Article 1^{er} : d'approuver l'acquisition des parcelles dénommées ci-dessus pour une contenance totale de 24ha61a39ca, correspondant à l'ancienne exploitation de la Normandelière moyennant un prix de 1 820 000 € à la SCI du Pays des Olonnes (SIPO) et à la société PHILAM, après exécution du jugement du tribunal judiciaire des Sables d'Olonne.

Article 2^{ème} : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les formalités nécessaires pour réitérer cette acquisition, à signer l'acte authentique à intervenir et prendre toute décision nécessaire à son entrée en vigueur et son exécution.

DELIBERATION 2021-241 : CREATION D'UNE CHAMBRE FUNERAIRE SISE 86 ROUTE DES SABLES : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

La société S.A.S. PEROCHOU FUNERAIRE, représenté par M. Nicolas PEROCHOU, a déposé le 7 avril 2021 auprès de la Préfecture de la Vendée une demande de création d'une chambre funéraire située au 86 Route des Sables à Brétignolles-sur-Mer.

Conformément aux dispositions de l'article R2223-74 du Code général des collectivités territoriales, la création et l'extension d'une chambre funéraire sont autorisées par le préfet du département dans lequel est prévue l'implantation de ce nouvel équipement. Le dossier doit obligatoirement comprendre une notice explicative, un plan de situation et un projet d'avis au public détaillant les modalités du projet envisagé.

Ainsi, Monsieur le Préfet de la Vendée consulte le Conseil municipal, lequel a deux mois pour délibérer, et recueille également l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et