

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'HILLION SÉANCE du lundi 3 avril 2023

Date de convocation : 28 mars 2023
Date d'affichage : 28 mars 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Nombre de Conseillers présents : 24
Nombre de Conseillers votants : 27

L'an deux mille vingt-trois, le lundi trois avril à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal en séance publique sous la présidence de madame le Maire.

Étaient présents : A. Guennou – M. Cosson – M. Colas – A. Jégouic – K. Gouessant – W. Macé – V. Rosnarho – H. Bourdonnais – M. Chaplain – G. Kuntz – D. Boulaire – B. Delanoë – V. Rebours – M. Devrand – I. Crézé – E. Allanic – A. Mercier – I. Lévêque – S. Hamon – F. Deniaux – V. Gaudu – E. Guy-Claereboudt – P. Carrière & A. Le Texier formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés : A.G. Bertrand donnant procuration à A. Jégouic, S. Rault donnant procuration à M. Devrand, F. Le Meur donnant procuration à K. Gouessant.

Était absent :

Madame Morgane Colas est nommée secrétaire et madame Aurélie Le Texier, secrétaire adjointe.

OBJET :

APPEL À CANDIDATURES - PROJET FOYER MORIN & TERRAIN COMMUNAL RUE DU FOURNIL

Rapporteur : Annie GUENNOU, Maire

La commune d'Hillion a mené une réflexion globale d'urbanisme sur les possibilités de développement et de restructuration de ses deux bourgs, Hillion et Saint-René, en réalisant un Plan de Développement Urbain (P.D.U), avant de lancer la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols.

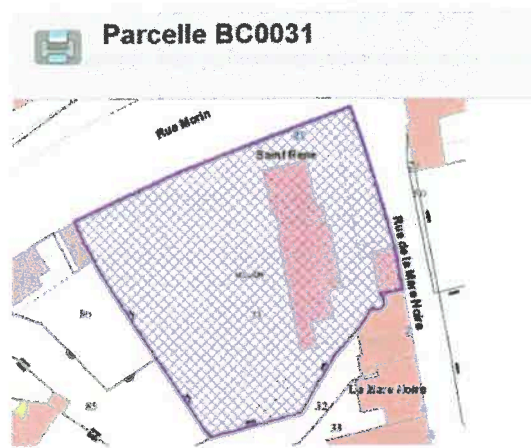
Avec la finalisation des constructions sur les deux lotissements « Champ du Pommier » et « Les Plages », la commune d'Hillion dispose de peu de zones à urbaniser.

Il est par ailleurs nécessaire aujourd'hui de penser en termes de maîtrise de la consommation foncière et renouvellement urbain. En effet, il est nécessaire d'attirer de jeunes foyers sur la commune d'Hillion afin de maintenir les effectifs scolaires et les classes ouvertes, pérenniser les commerces locaux et accroître l'attractivité du bourg de Saint-René, récemment aménagé ; et ceci tout en offrant une diversité d'habitat pour un parcours résidentiel complet.

La commune dispose de tous les équipements publics scolaires, culturels et sportifs pour accueillir de nouvelles familles.

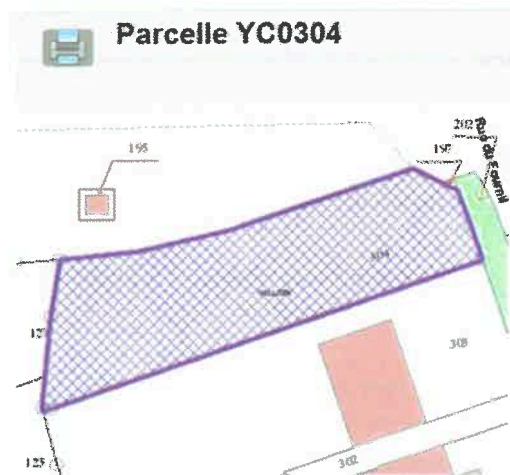
S'appuyant sur ce constat, la Municipalité a intégré l'ensemble de ces données, objectifs et orientations et réfléchit à procéder à la vente de deux parcelles communales :

- La parcelle BC 031, d'une superficie de 1 881 m², sur laquelle est positionnée le Foyer Morin.



Elle est située en zone UA au Plan Local d'Urbanisme et est de ce fait constructible.

- La parcelle YC 0304, d'une superficie de 650 m², située à l'angle de la rue du Fournil et de la rue Morin.



Au Plan Local d'Urbanisme, la parcelle YC 0304 est pour partie située en zone N (288 m²) non constructible et une partie en zone UA (362 m²) constructible.

Ces deux parcelles sont situées :

- En plein cœur de bourg de Saint-René,
- A proximité des commerces de bouches, d'un pôle médical, des écoles, du collège, du terrain des sports, des espaces de nature en centre-bourg,
- A proximité de la ligne de bus n° 20 des TUB Hillion/Saint-Brieuc,
- A proximité des axes routiers majeurs (RN 12, RD 786, RD 712).

La localisation de ces terrains leur confère donc un caractère stratégique pour accueillir des logements, commerces et services. L'implantation de nouveaux logements, commerces, services dans ce secteur permettra de favoriser le dynamisme économique local et le parcours résidentiel des différents types de ménages sur la commune.

Les budgets nécessaires pour viabiliser et construire de tels projets ne permettent pas une maîtrise d'ouvrage communale de ces deux projets bâtis. Cependant, la Commune affirme son souhait de conserver la maîtrise des projets pour lesquels elle entend avoir une analyse fine des objectifs en matière de logements et de dynamisme du centre bourg, de maîtrise du coût des terrains viabilisés ou des bâtis construits et cessibles, de prise en compte du Programme Local de l'Habitat, des enjeux liés aux centralités...

A ce titre, un cahier des charges a été rédigé pour définir les items suivants :

- Les orientations et programmations souhaitées,
- Les prestations attendues,
- Les modalités de travail avec la Commune,
- Les pièces de l'offre à remettre,
- Les critères de jugement des offres.

La commune a par ailleurs procédé aux différents diagnostics réglementaires et recensement des servitudes présentes sur les terrains.

Elle a également procédé à une évaluation du coût de cession des terrains :

- **Parcelle BC 0031 (Foyer Morin)** : le service des Domaines a été sollicité pour cette évaluation portant à la fois sur le bâti et la parcelle, dénommés « ensemble immobilier ». La valeur vénale estimée s'élève à 227 000 euros HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (avis n° 2022-22081-91203 en date du 16/01/2023).
- **Parcelle YC 0304 (terrain situé à l'angle de la rue du Fournil et de la rue Morin)** : la délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2020 a fixé un prix d'achat par la Commune à hauteur de 50 000 euros.

Ces avis et références seront des éléments transmis aux candidats potentiels.

La procédure s'effectuera par le biais d'un Appel A Projets qui sera publié dans la presse et sur nos supports de communication. Cet Appel A Projets et le Cahier Des Charges concerneront les deux terrains précités. Les candidats pourront présenter une offre sur un ou deux terrains.

Les candidats devront remettre une offre répondant aux modalités définies dans le Cahier Des Charges de cession de terrains.

Un Comité de Pilotage sera ensuite mis en place pour auditionner les candidats. Les projets présélectionnés seront présentés à la Commission « Aménagements des Espaces Publics et Patrimoine Immobilier. La proposition retenue sera alors soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

Le Cahier Des Charges est annexé au présent rapport.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'ACTER le principe d'aménager les deux parcelles communales parcelle BC 0031 (Foyer Morin) et parcelle YC 0304 (rue du Fournil) pour des opérations d'habitats, commerces et services ;**
- **De DÉCIDER, pour la réalisation de ces projets, de recourir à un porteur de projets ;**
- **D'AUTORISER madame le Maire à lancer la consultation « d'Appel À Projets » selon les modalités définies dans le Cahier Des Charges de cession de terrains annexé à la présente délibération.**

Annie GUENNOU,
Maire.

