



Date d'envoi de la convocation : 26 juillet 2018

---

## REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 1er août 2018

---

L'an deux mille dix-huit, le 1<sup>er</sup> du mois d'août à 20 heures 00

Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 23 M. le Maire, M. Michel BAUER, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, M. Hervé CAZENAVE, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, Adjoints.

M. Patrick MORISSET, Mme Bénédicte LABBE, M. Alain BERTRAND, Mme Catherine DUBOURG, Mme Corinne FRITSCH, M. Steve LOZANO, M. Jérémy BOISSON, Mme Amandine VIGNERON, M. Joris MONSEIGNE, Mme Brigitte BILLA, M. Denis LAGOFUN, Mme Lydia LESCOMBE, M. Cyril CAMU, M. Jean-Yves MAS, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : 3 Mme Anne ESCOLA qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT.  
M. Alexandre DANJEAN qui a donné procuration à Mme Alexia BACQUEY.  
Mme Thiphaine RAGUENEL qui a donné procuration à M. Jean-Yves MAS.

Absents : 1 M. Olivier BACCIALONE.

*M. Patrick MORISSET est élu secrétaire de séance.*

## N° DL01082018-05 : Projet de pôle de santé au Moutchic : désaffectation et déclassement du domaine public communal des parcelles AK n°1 et n°41 en vue de leur cession à la société Réalités Promotion

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, le conseil municipal a approuvé le projet de cession d'un terrain de 9 ha 80 a 00 ca à détacher des parcelles cadastrées section AK n°1 et n°41, sis avenue du docteur Pierre Arnou-Laujeac au Moutchic à la société Réalités Promotion, porteuse d'un projet de pôle de santé.

Le pôle de santé est un des projets phares du projet de ville porté par la municipalité au travers du plan local d'urbanisme (PLU) et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5. Sa pertinence pour la commune et son territoire environnant est manifeste :

- Il vise à développer l'offre de soins, aujourd'hui reconnue par tous, y compris l'agence régionale de santé, comme déficitaire au regard des besoins actuels et à venir. La création d'une maison de santé, d'un équipement de santé et des structures d'hébergement associés ainsi que d'une résidence de services constitue de ce point de vue une réelle opportunité pour permettre aux canaulais et, plus globalement, à l'ensemble du territoire médocain et du nord-bassin d'accéder plus facilement à des consultations de professionnels de santé et notamment des spécialistes.
- Il permettra la création d'environ 150 emplois permanents et constitue, de ce fait, une opportunité de développement et diversification économique pour la commune. Les emplois créés répondront ainsi à l'objectif de développer une économie à l'année moins dépendante du tourisme.
- Enfin, de par la qualité architecturale du projet présenté par Réalités Promotion et son partenaire, le cabinet LEWIS Architectes, le pôle de santé constituera un signal architectural majeur qui renforcera l'attractivité et la visibilité de la commune et un élément de fierté pour tous les canaulais. En outre, le parti pris architectural et d'aménagement préserve l'accès au site auquel les Canaulais restent très attachés de par sa place unique au sein de l'histoire de la commune et de son emplacement exceptionnel, à proximité immédiate du lac.

Par ailleurs, les conditions dans lesquelles la Ville a négocié la cession des parcelles concernées préservent très largement ses intérêts financiers, le montant de la cession étant fixé à 2,98 millions d'euros HT, ce prix pouvant être ajusté, à la hausse uniquement, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

En dépit de l'ensemble de ces éléments plaçant manifestement en faveur du projet, deux recours gracieux ont été introduits auprès de la commune visant à remettre en question la vente des terrains pour de simples questions de procédure. Il est notamment évoqué que le site relèverait du domaine public. Or, l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) dispose de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité des biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public.

L'appartenance des parcelles et des bâtiments concernés au domaine public est pourtant discutable. L'article L. 2111-1 du CG3P indique ainsi que « *le domaine public est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.* » Or, les bâtiments de l'ancien centre médico-scolaire n'ont jamais accueilli de service public municipal, la gestion du centre médico-scolaire relevant alors de la Croix Rouge. De plus, l'inoccupation et l'état de délabrement avancé des bâtiments montrent manifestement qu'ils ne sont pas affectés à l'usage du public. Par ailleurs l'absence d'aménagements dédiés à l'accueil et à la circulation du public sur l'ensemble du site montre bien que cet espace ne constitue en rien un parc public. Il convient à ce titre de rappeler que, en vertu de la jurisprudence administrative, l'affectation à l'usage du public doit être intentionnelle de la part de la collectivité.

Tout au plus, il est possible de considérer que l'aire de camping-cars, située sur la parcelle cadastrée n°AK41 et qui n'est plus en fonctionnement depuis 2012 peut relever du domaine public. Cet espace est aujourd'hui fermé au public par une barrière et les équipements qu'il supporte ne sont plus fonctionnels ou ont été retirés du site.

Néanmoins, compte tenu de l'importance du projet pour la commune et de son caractère d'intérêt général, la collectivité souhaite que la cession, telle que négociée avec Réalités Promotion et dont les conditions ont été validées par le conseil municipal par délibération du 1er mars 2018, ne soit pas menacée par cette simple question de procédure. Une nouvelle délibération du conseil municipal permettra ainsi de sécuriser la vente à Réalités Promotions et de permettre la réalisation du projet de pôle de santé en rendant sans objet les deux recours gracieux introduits auprès de la commune.

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2121-29,

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2111-1, L. 2141-1, et L. 3111-1,

**VU** le code de la voirie routière et notamment son article L. 141-3,

**VU** l'avis de la commission urbanisme, développement durable et économique,

**CONSIDERANT** que la parcelle AK n°41 comprend une aire de stationnement de camping-cars qui n'est plus en fonctionnement depuis 2012, n'a pas vocation à être de nouveau affectée à l'usage du public ou d'un autre service public et dont l'accès est fermé au public par une barrière,

**CONSIDERANT** que la parcelle AK n°41 comprend des bâtiments autrefois affectés à usage de centre médico-scolaire privé et que ces bâtiments sont aujourd'hui inoccupés et en état de délabrement avancé et ne sont pas ouverts au public ni affectés à un quelconque service public,

**CONSIDERANT** que, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse » le long de l'avenue du docteur Pierre Arnou-Laujeac, les parcelles AK n°1 et n°41 ne sont pas affectées au public ou à un service public, compte tenu de l'absence d'aménagements destinés à accueillir le public ou à en faciliter sa circulation sur le site,

**CONSIDERANT** que, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les parcelles AK n°1 et n°41, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse », sises avenue du docteur Pierre Arnou-Laujeac, ne sont pas affectées à un service public ou à l'usage direct du public au sens de l'article au sens de l'article L. 2141-1 du code général des propriétés des personnes publiques,

**CONSIDERANT** que le constat de la désaffectation ou l'absence d'affectation au public des parcelles AK n°1 et n°41 et des bâtiments qu'elles supportent permet de les déclasser du domaine public communal et de les intégrer au domaine privé communal, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse »,

**CONSIDERANT** que ces modifications n'ont pas d'influence sur la promesse de vente intervenue par acte notarié en date du 13 mars 2018 et avalisée par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2018,

**CONSIDERANT** que l'intervention des constats de désaffectation et des actes de déclassement du domaine public sur une partie des parcelles et des bâtiments inclus dans le projet de vente nécessitent d'autoriser de nouveau Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte authentique et tous avenants ou documents nécessaires à la réalisation du projet,

**Le Conseil municipal de la commune de Lacanau, entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :**

#### **ARTICLE 1**

*CONSTATE la désaffectation ou l'absence d'affectation au public des parcelles AK n°1 et n°41 et des bâtiments qu'elles supportent, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse » telle que représentée sur le plan cadastral en annexe de la délibération*

#### **ARTICLE 2**

*DECLASSE du domaine public communal les parcelles AK n°1 et n°41 et les bâtiments qu'elles supportent dès que la délibération acquiert caractère exécutoire, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse » telle que représentée sur le plan cadastral en annexe de la délibération*

### ARTICLE 3

INTEGRE au domaine privé communal les parcelles AK n°1, n°41 et les bâtiments qu'elles supportent, à l'exception de la bande de terrain de 3 500 m<sup>2</sup> supportant la piste cyclable « le Moutchic-Longarisse » telle que représentée sur le plan cadastral en annexe de la délibération

### ARTICLE 4

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant au déclassement du domaine public des parcelles et bâtiments considérés ainsi que leur intégration au domaine privé communal

### ARTICLE 5

ACCEPTTE la cession à la société Réalités Promotions d'un terrain de 9 ha 80 a 00 ca à détacher des parcelles privées communales cadastrées section AK n°1 et n°41 au prix de 2 980 000 € HT, ajustable au jour de la signature de l'acte de vente, à la hausse exclusivement, en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

### ARTICLE 6

WISE l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques.

### ARTICLE 7

CHARGE le notaire de la Ville de la rédaction et de la publication de la promesse de vente, ses avenants et de l'acte authentique à intervenir.

### ARTICLE 8

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la promesse de vente, l'acte authentique et tous avenants ou documents nécessaires à la réalisation du projet ci-avant décrit.

### Délibération adoptée.

POUR : 20 M. Le Maire, M. Michel BAUER, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Adrien DEBEVER, Mme Alexia BACQUEY, M. Philippe WILHELM, M. Hervé CAZENAVE, Mme Pascale MARZAT, M. Cyrille RENELEAU, M. Patrick MORISSET, Mmes Bénédicte LABBE, Catherine DUBOURG, M. Alain BERTRAND, Mmes Anne ESCOLA, Corinne FRITSCH, MM Steve LOZANO, Alexandre DANJEAN, Jérémy BOISSON, Mme Amandine VIGNERON, M. Joris MONSEIGNE.

CONTRE : 6 Mmes Brigitte BILLA, Tiphaine RAGUENEL, M. Denis LAGOFUN, Mme Lydia LESCOUBE, MM Cyril CAMU et Jean-Yves MAS.

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.

  
**Le Maire**  
**Laurent PEYRONDET**  


Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :