

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 décembre 2025 à 20h30

Urbanisme, Patrimoine, Habitat et Commerce

Urbanisme

13. Désaffectation et déclassement de la Chapelle Saint-Louis et du Chœur des religieuses

Lucien BAZIN donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

EXPOSE DES MOTIFS

1) Rappel du contexte

Un projet de transformation de l'**Ancien couvent des ursulines** en **Immeuble d'habitations** est aujourd'hui porté par le groupe François 1er agissant en qualité de promoteur immobilier. Ce projet vise la réalisation de 48 logements (du T1 – studio au T3 – 3 pièces), disposés dans l'ensemble des espaces aménageables du monument, à l'exception de la Chapelle Saint-Louis, du Chœur des Religieuses et des sous-sols. Un permis de construire a été délivré en ce sens le 23 avril 2024.

Pour rappel, l'**Ancien couvent des Ursulines** (à l'exception de la Chapelle et du Chœur des religieuses), cédé récemment par le **centre hospitalier de Vire-Normandie** au **Foncière Epilogue**, marchand de biens partenaire du groupe François 1^{er} est **Inscrit au titre des monuments historiques** pour ses façades et toitures, ainsi que ses deux escaliers jumeaux de l'aile nord. Aussi, sa cession a-t-elle été strictement encadrée par le code du patrimoine et notamment soumise à l'avis préalable de la **Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA)**.

L'ancien couvent des ursulines figure ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AE	839	4 RUE EMILE DESVAUX -VIRE	00ha 74a 92ca

Lors des différents échanges entre la Ville et le promoteur immobilier, il avait toujours été convenu (d'un commun accord) que la **rétrocession de la chapelle et du chœur des religieuses à la commune** Interviendrait une fois les travaux de restauration effectués par le groupe François 1er.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Or, ce principe a été remis en question par la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) lors de sa séance du 4 avril 2024.

Bien qu'un **avis favorable** ait été rendu par ladite commission concernant la cession de l'ancien couvent à François 1^{er}, cette dernière a toutefois demandé à ce que **la chapelle et le chœur des religieuses soient cédés directement à la commune par le centre hospitalier**.

En effet, la chapelle et le chœur abritent aujourd'hui un nombre important d'objets immobiliers, dont certains sont protégés au titre des monuments historiques. Or, l'article L. 622-14 du code du patrimoine dispose que ces objets ne peuvent être cédés qu'à l'État, une personne publique ou à un établissement d'utilité publique. Au vu de ce qui précède, **la CNPA est donc revenue sur la position initiale du Conservateur régional des monuments historiques** qui avait toujours indiqué que la rétrocession pourrait s'opérer ultérieurement, comme c'est la pratique pour la plupart des dossiers comparables.

2) Les conséquences de l'avis de la CNPA

Du côté de la Ville, la réserve formulée par la CNPA a pour effet :

- de **modifier la temporalité de la cession** de la chapelle et du chœur des religieuses, qui désormais doit s'effectuer *avant* travaux (et non plus *après* travaux), ces derniers démarrant courant janvier 2026,
- de **modifier le cédant**, qui sera désormais le centre hospitalier directement,
- de **modifier également les modalités de mise en œuvre** des travaux.

Le prix de la cession reste quant à lui inchangé (cession à l'euro symbolique).

Cette **acquisition « anticipée »** n'impactera pas non plus **la nature des travaux de restauration réalisés** par François 1^{er} sur le clos et le couvert de la chapelle et du chœur des religieuses.

Les évolutions évoquées plus haut ont toutefois pour conséquence de modifier les **modalités de mise en œuvre des travaux** de restauration en question.

Une personne privée n'étant plus « autorisée » à devenir le propriétaire – « provisoire », le temps des travaux – de la chapelle et du chœur des religieuses, s'est en effet posée ces derniers mois la question des **modalités de réalisation et de financement des travaux** sur le clos et le couvert de la chapelle.

Ainsi, différentes solutions ont été étudiées et ont donné lieu à une série d'échanges entre la commune et le groupe François 1^{er} avec l'appui de leurs conseils respectifs :

- le **bail Emphytéotique**, proposé par François 1^{er} et suggéré par Me GORAND (avocat conseil de la commune),
- l'**appel à projet sans contrepartie**, suggéré par la commune, mais jugé inapproprié par l'avocat conseil de la commune,
- la **donation**, suggérée par la commune, jugé inapproprié par Me GORAND,
- le **déclassement de la chapelle au titre des Monuments Historiques et sa cession**, suggéré par l'avocat de la commune, mais soumis à la décision du Ministère des Affaires Culturelles au terme d'un processus qui peut être long et qui n'est pas sans risque,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

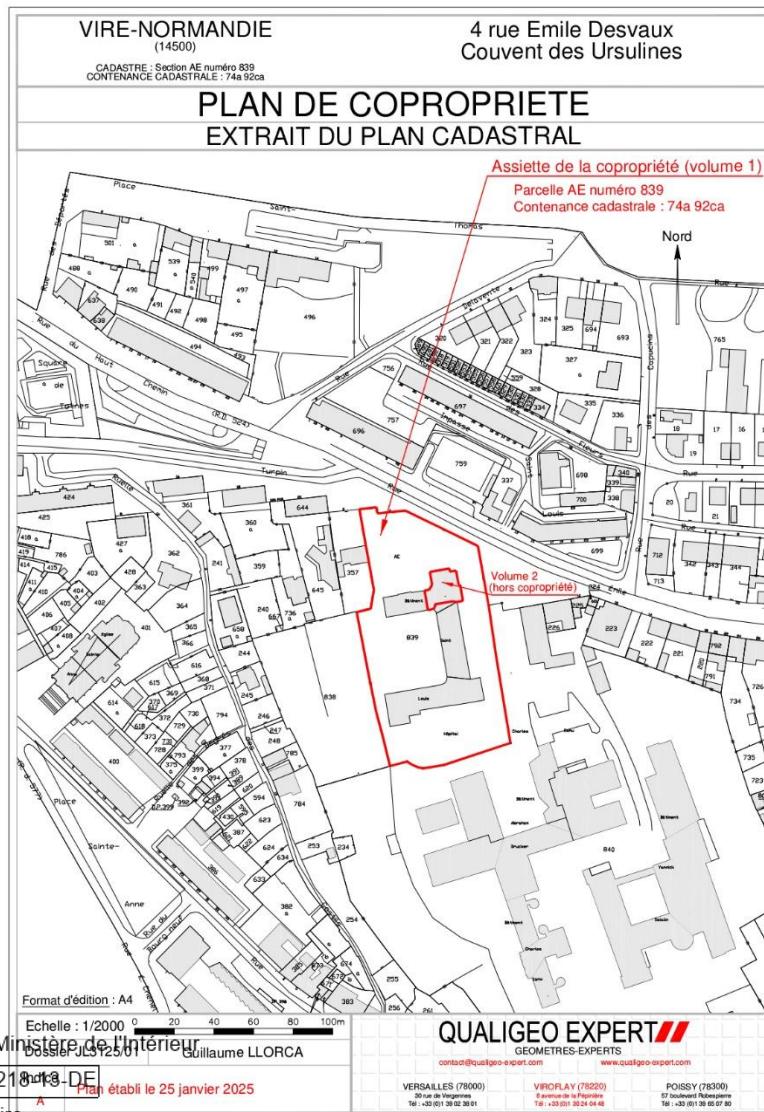
Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

- l'offre de concours, suggéré par l'avocat de la commune avec toutefois un inconvénient, ce montage étant peu éprouvé par la pratique et pouvant être source d'incertitudes juridiques en cas de contentieux.

Parmi ces différentes options, et au vu de ce qui précède, **c'est la solution du Bail Emphytéotique qui finalement a été retenue.**

Afin de rendre possible la cession de la Chapelle et du chœur des religieuses, ainsi que la conclusion du bail emphytéotique, le Couvent des Ursulines a fait l'objet d'une division en volumes établie par QUALIGEO EXPERT (Géomètres-Experts) :

- Un **premier volume** (volume 1) correspondant à l'assiette de la future copropriété dénommée « SDC DU 4 RUE EMILE DESVAUX »
- Un **second volume** (volume 2) – hors copropriété – correspondant à la Chapelle Saint-Louis et au Chœur des religieuses.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Dossier JLS2501 Guillaume LLORCA

014-200060176-20251218-DE1 Plan établi le 25 janvier 2025

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

3) La division en volumes et la désignation du volume 2

Le volume 2, objet de la présente délibération, comporte une partie de bâtiment en superstructure à usage de Chapelle.

Il est défini par la somme de 4 fractions de volume (de 2-1 à 2-4) dont les emprises planimétriques et altimétriques figurent sous la teinte bleue des plans du « Rez-de-chaussée », du « 1er étage », du « 2ème étage » et des « Combles au surfonds », ainsi que de la « Coupe AA' » et « Coupe BB' » ci-après annexés.

Chacune des 4 fractions de volume est définie comme suit :

2-1 - Fraction de volume d'une surface de base de 447.3m², limitée à une altitude inférieure de 192.74m et limitée à une altitude supérieure de 197.65m.

2-2 - Fraction de volume d'une surface de base de 264.0m², limitée à une altitude inférieure de 197.65m et limitée à une altitude supérieure de 201.25m.

2-3 - Fraction de volume d'une surface de base de 280.9m², limitée à une altitude inférieure de 201.25m et limitée à une altitude supérieure de 204.36m.

2-4 - Fraction de volume d'une surface de base de 280.7m², limitée à une altitude inférieure de 204.36m et sans limitation supérieure.

4) La désaffectation et le déclassement du domaine public de la chapelle Saint-Louis et du Chœur des religieuses

La conclusion d'un bail emphytéotique ne pouvant porter sur le domaine public de la commune, il est donc nécessaire de déclasser la Chapelle Saint-Louis et le Chœur des religieuses correspondant au volume 2 de la division en volumes tel que décrit ci-avant.

Au préalable, il convient de constater en application de l'article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la désaffectation du volume 2 et de prononcer son déclassement du domaine public communal.

Cet ensemble immobilier n'étant pas affecté à un service public de la commune ou à l'usage direct du public, ce dernier ne fera donc plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Avant toute conclusion du bail emphytéotique, il revient au Conseil Municipal de constater la désaffectation du volume 2 et de prononcer son déclassement du domaine public communal de sorte que la parcelle soit intégrée dans le domaine privé communal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Maire,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

VU l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU l'acte contenant l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES, reçu par Maître Benjamin DUBOS, notaire à PARIS, le 12 décembre 2024, publié au service de la publicité foncière du CALVADOS, le 18 décembre 2024, volume 2024P, numéro 29475,

CONSIDERANT que la Ville est, par anticipation, propriétaire du volume 2 et que ce dernier relève de son domaine public communal,

CONSIDERANT que cet ensemble immobilier, par anticipation, n'est pas affecté à l'usage direct du public,

CONSIDERANT la nécessité de constater la désaffection du volume 2 et de prononcer son déclassement du domaine public communal, afin de pouvoir conclure un bail emphytéotique avec le syndicat de copropriété dénommé « SDC DU 4 RUE EMILE DESVAUX »,

SUIVANT la présentation et l'avis favorable de la commission urbanisme du 17 novembre 2025, et après en avoir délibéré à l'unanimité, il est demandé au Conseil Municipal :

Vu l'article L.2121-29 du CGCT, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

Considérant l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, Patrimoine, Habitat, Commerce du 10 mars 2025,

Considérant l'avis favorable du Bureau Municipal du 1^{er} décembre 2025,

Il est proposé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- De constater d'ores et déjà la désaffection du volume 2 tel que décrit ci-avant,
- De prononcer, au jour de l'acquisition définitive du volume 2, son déclassement du domaine public communal en vue de son incorporation au domaine privé communal.
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette opération,
- D'adresser ampliation de la présente délibération au contrôle de légalité et au comptable public,
- De préciser que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du Tribunal administratif de Caen.
- De donner tous pouvoirs à Madame la Maire pour mettre en œuvre la présente délibération.

VOTE : Unanimité		Dont pouvoirs
Votants	36	05
Vote Pour	36	05
Vote Contre	0	0
Abstention	0	0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance

Dimitri RENAULT

La Maire de VIRE NORMANDIE,

Nicole DESMOTTES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir
devant le Tribunal Administratif de CAEN
dans un délai de deux mois à compter
de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 Extrait du Registre des Délibérations
 du Conseil Municipal

Nombre de membres en exercice : 47

Nombre de membres présents : 31

Quorum (24) : Atteint

Nombre de membres excusés : 10

 Nombre de membres excusés ayant
 donné pouvoir : 05

Nombre de membres absents : 06

Le 10 Décembre 2025 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de Vire Normandie s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Nicole DESMOTTES, Maire de Vire Normandie.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers municipaux le 04 décembre 2025.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site internet de Vire Normandie le 04 décembre 2025.

Dimitri RENAULT a été nommé secrétaire de séance.

NOMS DES CONSEILLERS	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à
DESMOTTES Nicole	<input checked="" type="checkbox"/>			
ALLEGRE Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			
BALLÉ Marie-Noëlle	<input checked="" type="checkbox"/>			
BAZIN Lucien	<input checked="" type="checkbox"/>			
BEDEL Sandra			<input checked="" type="checkbox"/>	
BINET Samuel	<input checked="" type="checkbox"/>			
BLANC Meiggié			<input checked="" type="checkbox"/>	
CHÉNEL Fernand	<input checked="" type="checkbox"/>			
COIGNARD Cindy	<input checked="" type="checkbox"/>			
CORDIER Marie-Ange			<input checked="" type="checkbox"/>	
COUASNON Serge	<input checked="" type="checkbox"/>			
COURTEILLE Jacques			<input checked="" type="checkbox"/>	
DROULLON Joël	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUBOURGUAISS Roselyne	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUMONT Eric			<input checked="" type="checkbox"/>	Françoise FOUBERT
DUVAUX Maryse	<input checked="" type="checkbox"/>			
FAUDET Olivier	<input checked="" type="checkbox"/>			
FOUBERT Françoise	<input checked="" type="checkbox"/>			
GALLIER Pierre-Henri	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOETHALS Corentin	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOSSMANN Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>			
HAMEL Serge	<input checked="" type="checkbox"/>			
LABROUSSE Sabrina			<input checked="" type="checkbox"/>	Pascal MARTIN
LAURENT Françoise			<input checked="" type="checkbox"/>	
LE DREAU Nathalie	<input checked="" type="checkbox"/>			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécuté par LE DREAU Nathalie

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30

LEFEBVRE Yoann			<input checked="" type="checkbox"/>	
LEFOUR Tony			<input checked="" type="checkbox"/>	
LELARGE Michel	<input checked="" type="checkbox"/>			
LEMARCHAND Marie-Claire	<input checked="" type="checkbox"/>			
LETELLIER Nadine	<input checked="" type="checkbox"/>			
MADELAINÉ Catherine		<input checked="" type="checkbox"/>		
MALLÉON Philippe			<input checked="" type="checkbox"/>	
MALOISEL Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			
MARTIN Pascal	<input checked="" type="checkbox"/>			
MASSÉ Aurélie		<input checked="" type="checkbox"/>		Marie-Claire LEMARCHAND
MOREL Marie-Odile	<input checked="" type="checkbox"/>			
OLLIVIER Valérie	<input checked="" type="checkbox"/>			
PICOT Régis	<input checked="" type="checkbox"/>			
PIGAULT Jane	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Dimitri	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Régine		<input checked="" type="checkbox"/>		Maryse DUVAUX
ROBBES Martine	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROBLIN Sylvie	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROSSI Annie	<input checked="" type="checkbox"/>			
TOULUCH Jean-Claude		<input checked="" type="checkbox"/>		
VELANY Guy		<input checked="" type="checkbox"/>		Corentin GOETHALS
VIGIER Maud			<input checked="" type="checkbox"/>	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20251218-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025Le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir
devant le Tribunal Administratif de CAEN
dans un délai de deux mois à compter
de sa notification ou de sa publication.

Délibération n°2025/12/10/13 du 10 décembre 2025 à 20h30