



AFFAIRES FONCIERES

BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS IMMOBILIERES **2016**

Application de l'article L.2241-1 du code général des collectivités
territoriales

I- ACQUISITIONS

En 2016, la commune a procédé à l'acquisition de terrains ou ensemble de terrains qui permettront de créer des cheminements piétons, notamment sur le tracé de la voie verte reliant Vannes à Colpo, d'assurer la préservation d'espaces naturels, de poursuivre la mise en œuvre de projets urbains et d'aménager des espaces publics.

Une autre partie des acquisitions réalisées en 2016 concerne les rétrocessions d'espaces communs de lotissement ou d'une partie de la ZAC de Beau Soleil, en vue de leur classement dans le domaine public communal.

1- Acquisition de deux terrains pour l'aménagement de la voie verte reliant Vannes à Colpo

- Voie verte – Burquin – Consorts LE BLEVENNEC

Par acte notarié signé le 31 mars 2016 pour la commune et le 7 mai 2016 pour les consorts LE BLEVENNEC, ces derniers ont cédé à la commune la parcelle cadastrée section AH n° 455 leur appartenant, située à Burquin, d'une superficie de 132 m².

Cette parcelle est classée par le plan local d'urbanisme en zone agricole (Aa) et en emplacement réservé n° 2.1 en vue de la réalisation de la voie verte Vannes-Colpo. L'acquisition de cette parcelle est destinée à la réalisation de ce cheminement.

De surcroît, ce terrain comprend déjà un chemin ouvert au public et cette cession à la commune venait régulariser la propriété du chemin existant.

L'acquisition de ce terrain a été conclue au prix de 0,45 €/m², soit un montant total de 59,40 € (*budget principal*).

- Voie verte – Burquin/Tréhonte – Consorts GUILLO

Les consorts GUILLO ont cédé à la commune, par acte notarié signé le 26 avril 2016, la parcelle cadastrée section AH n° 453, située entre Burquin et Tréhonte. Cette parcelle correspond à l'emprise classée par le PLU en emplacement réservé n° 2.1 en vue de la réalisation de la voie verte Vannes à Colpo.

La superficie de ce terrain agricole (Aa au PLU) représente 1 066 m² et le prix d'acquisition était de 0,45 €/m², soit un prix total de 479,70 € (*budget principal*).

2- Acquisition de deux parcelles enclavées situées rue du 5 août 1944 :

Par acte notarié signé le 10 juin 2016, les consorts CARO ont cédé gratuitement à la commune deux terrains leur appartenant en indivision, situés au niveau de la rue du 5 août 1944, cadastrés section CA n° 36 (60 m²) et n° 37 (7 m²).

Ces parcelles sont totalement enclavées et sont contiguës à la parcelle où se situe le groupe scolaire Julie Daubié. Cette cession au profit de la commune permet donc de constituer une unité foncière cohérente.

3- Acquisition de délaissés de voirie

En 2016, la commune a fait l'acquisition de deux délaissés de voirie.

- Acquisition d'un délaissé de voirie situé rue Baudelaire :

Par acte notarié signé le 11 octobre 2016, le Conseil Départemental a cédé à la commune des terrains lui appartenant cadastrés section CA n° 137 (74 m²), n° 138 (424 m²) et n° 139 (107 m²), représentant une superficie totale de 605 m² et constituant des accotements de voirie entre la rue Baudelaire et le lotissement communal de Kérozer, sur la RD 135.

Le PLU classe ces terrains en secteur Ube pour les parcelles cadastrées section CA n° 137 et 138, et en secteur N pour la parcelle cadastrée section CA n° 139.

L'acquisition de ce délaissé permettra de réaliser un aménagement global et cohérent en lien avec le lotissement de Kérozer.

Le prix d'acquisition de ces parcelles était de 8 €/m², soit un prix total de 4 840 € (*budget annexe Kérozer*).

- Acquisition d'un délaissé de voirie situé rue Bossuet :

Dans le cadre de l'opération immobilière Bossuet, Vannes Golfe Habitat a réalisé deux bâtiments comprenant 40 logements sociaux, des locaux d'activités pour commerces et services, et un parking à vocation publique.

Par acte notarié signé le 27 mai 2016, Vannes Golfe Habitat a cédé à la commune à l'euro symbolique le parking aménagé constitué des parcelles cadastrées section BC n° 254 (140 m²), n° 260 (130 m²), et n° 273 (175 m²), pour une superficie totale de 445 m².

Ces espaces ont une vocation publique, aussi ils sont désormais classés dans le domaine public communal.

Le prix d'acquisition total de ces parcelles était de 1 € symbolique (*budget annexe Bossuet*).

4- Acquisition de terrains situés à Kérozer

Par acte notarié signé les 12 et 21 juillet 2016, les consorts GY ont accepté de céder à la commune des terrains leur appartenant situés à proximité du bois de Kérozer. Les terrains concernés par cette cession sont les suivants :

- la parcelle cadastrée section AL n° 86 d'une superficie de 64 766 m², jouxtant le bois de Kérozer et comprenant un petit vallon avec un ruisseau,
- et les parcelles cadastrées section AL n° 209 (37 m²) et n° 211 (561 m²), en vue de la réalisation d'un cheminement piéton d'une largeur de 3 mètres, le long des parcelles agricoles.

Ces terrains sont classés en zone naturelle (NI) et en zone agricole (Aa) par le plan local d'urbanisme, et ils forment, avec le bois de Kérozer, un ensemble paysager de qualité. Leur acquisition permet de valoriser ce vaste espace naturel et d'assurer une continuité piétonne reliant Lézellanec, Kérozer et Lescran.

Le prix d'acquisition de ces parcelles était de 0,30 €/m², soit un prix total de 19 609,20 € (*budget principal*).

5- Acquisition de terrains situés rue de Beau Soleil et à proximité du bois de Kérozer

Madame Annick LE MOING a accepté de céder à la commune deux terrains lui appartenant. L'acte authentique de cession a été signé le 23 août 2016.

- Le premier terrain, cadastré section AZ n° 642, d'une superficie de 600 m², est situé rue de Beau Soleil. Cette parcelle est classée par le plan local d'urbanisme (PLU) en zone Uba et en emplacement réservé n° 1.3 destiné à la réalisation d'une « voirie et liaison piétonne rue de Beau Soleil ». Ce terrain est destiné à l'aménagement de cette liaison entre le quartier de Beau Soleil et la rue de Beau Soleil.
- Le second terrain, cadastré section CA n° 8, d'une superficie de 9 898 m², est situé à proximité de la rue du Lavoir, entre le restaurant scolaire et le bois de Kérozer. Le PLU classe cette parcelle en espace boisé classé, pour majeure partie en zone N (naturelle) et pour une petite partie en zone Nzh (zones humides). Une liaison douce projetée n° 2.17 (« liaison piétonne du Loc à Kérozer ») est également prévue au PLU sur une petite partie de cette parcelle.

Le prix d'acquisition de ces parcelles s'est décomposé comme suit :

- parcelle cadastrée section AZ n° 642 : 28 200 €,
- parcelle cadastrée section CA n° 8 : 4 006 €.

soit un prix total de 32 206 € (*budget principal*).

6- Rétrocessions d'espaces communs de lotissement ou de la ZAC de Beau Soleil, en vue de leur incorporation dans le domaine public communal

a- Rue Pierre de Coubertin – lotissement « Enclos du stade »

Les colotis du lotissement privé « Enclos du stade », situé rue Pierre de Coubertin, ont sollicité la commune pour l'incorporation dans le domaine public communal des espaces communs du lotissement. Ce lotissement privé a été autorisé le 24 octobre 1989 et comprend 10 lots.

Les espaces communs sont cadastrés section CB n° 191 (187 m²), n° 192 (1 047 m²). Ils représentent une superficie totale de 1 234 m² et comprennent la voirie, les espaces verts, ainsi que les réseaux divers.

La commune a accepté, aux termes d'un acte notarié signé le 10 juin 2016, la cession gratuite de ces parcelles en vue de les classer dans le domaine public communal.

b- ZAC Beau Soleil – 2ème tranche - espaces communs

Conformément aux dispositions prévues dans la concession d'aménagement, la commune a accepté la cession gratuite par la société Espace, Aménagement et Développement du Morbihan (EADM) d'un certain nombre de parcelles constituant de la voirie et des espaces verts situés dans le périmètre de la 1^{ère} tranche de la ZAC de Beau Soleil.

Pour poursuivre cette démarche, la ville a accepté la rétrocession gratuite d'un chemin situé dans la seconde tranche de la ZAC. L'acte notarié a été signé entre EADM et la Ville le 5 juillet 2016.

Ce chemin, cadastré section AZ n° 809, est totalement aménagé et présente une superficie de 4 538 m². Il dessert la rue des étoiles, les rues Antarès et Véga ainsi que la clairière de la

petite Ourse. Il est ouvert à la circulation piétonne, aussi ce chemin a été intégré dans le domaine public communal.

II- CESSIONS

En 2016, la commune a cédé quatre terrains ou ensemble de terrains lui appartenant. Ces cessions concernent la cession d'un terrain dans un parc d'activités, la cession d'un chemin située à Kervaines, la cession à EADM d'une parcelle située le long de la ZAC de Beau Soleil, et la cession à Aiguillon de la charge foncière concernant l'îlot Bossuet en vue de la réalisation de leur programme immobilier.

1- Cession d'un terrain dans le parc d'activités du Poteau Sud

Par acte notarié signé le 1^{er} septembre 2016, la commune a cédé à la SARL GOLFE IMMOBILIER, représentée par Monsieur Franck KRAFFE, le lot n° 25 du Parc d'activités du Poteau Sud, en vue d'y construire deux bâtiments, divisibles à partir de 100 m² en cellules artisanales.

Ce lot est cadastré section BT n° 441, d'une superficie totale de 2 825 m², et est classé en zone Ui par le PLU.

Le prix de vente du terrain était de 20 € HT/m², soit un prix total de 56 500 € HT, soit 67 800 € TTC (*budget annexe zones d'activités*).

2 Cession de la charge foncière d'un terrain à Bossuet

L'îlot Bossuet, situé à l'angle des rues Bossuet, du Four et de La Fontaine, a été identifié comme un secteur d'aménagement pour la construction de logements, de commerces et de services en rez-de-chaussée. La commune a décidé de céder une partie de la charge foncière de cet îlot à la société Aiguillon Construction au prix de 523 800 € HT (l'autre partie de l'îlot a préalablement fait l'objet d'une cession à Vannes Golfe Habitat).

Le projet immobilier d'Aiguillon Construction porte sur la construction de deux bâtiments regroupant au total 40 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) et en accession abordable, des commerces et services en rez-de-chaussée.

Ce projet comprend les parcelles cadastrées section BC n° 269 (265 m²), 258 (723 m²), 252 (510 m²), 264 (93 m²), 262 (60 m²), 279 (1 m²), 267 (597 m²) et 285 (10 m²), pour une superficie totale de 2 259 m². Ces parcelles sont classées en secteur Uaa par le PLU.

Il a préalablement été convenu par les parties que les modalités de paiement du prix d'achat de ces terrains consistaient en partie en la dation en paiement d'un local commercial pour une activité de boulangerie pâtisserie située dans le bâtiment à construire, à l'angle de la rue du Four et de la rue Bossuet, d'une surface utile de 220 m², correspondant à un prix de 220 000 €. Ce montant a donc été déduit de la charge foncière effectivement versée à la commune par Aiguillon Construction.

L'acte notarié a été signé le 22 décembre 2016 et le prix total de cession de la charge foncière est de 523 800 € HT, soit 628 560 € TTC (*budget annexe Bossuet 2017*).

3 Autres cessions de terrain

- Cession d'un chemin communal situé à Kervaines :

Monsieur LAMART a sollicité la commune pour acquérir un chemin public communal qui dessert exclusivement sa propriété située à Kervaines et dont une partie n'a plus de réalité physique sur le terrain.

Ce chemin a fait l'objet d'une désaffectation matérielle et d'un déclassement du domaine public. Il est désormais cadastré section BT n° 443 (142 m²) et BV n° 167 (149 m²), pour une superficie totale de 291 m².

La cession du chemin a été conclue par acte notarié le 10 juin 2016, moyennant un prix de vente de 0,42 €/m², soit un prix total de 122,22 € (*budget principal*).

- Cession d'un terrain situé rue Pierre Le Nouail, le long de la ZAC de Beau Soleil :

Suite à un repérage du géomètre sur le quartier de Beau Soleil, il est apparu que la commune était toujours propriétaire d'une petite parcelle située le long de la rue Pierre Le Nouail.

Afin de procéder à l'alignement des lots de la seconde tranche de la ZAC de Beau Soleil, la Ville a cédé à EADM, aménageur de la ZAC, ce terrain cadastré section AZ n° 681, d'une superficie de 18 m², classé en zone 1AUz par le plan local d'urbanisme.

L'acte notarié a été signé le 5 juillet 2016 et la cession a été opérée à titre gratuit.

III – CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

- **Constitution d'une servitude à Bellevue – eaux usées**

Une extension du réseau public de collecte des eaux usées a été réalisée en 2013 pour le raccordement de 10 habitations de la rue de Bellevue, toutes situées en zonage d'assainissement collectif au PLU. Ce réseau traverse notamment la parcelle privée cadastrée section AC n° 147 appartenant à M. ROUSSEL et Mme PLUNIAN, pour rejoindre la résidence de Parc Hayo.

Un acte authentique a été signé le 2 juin 2016 pour la vente de cette parcelle. Afin de régulariser le passage de la canalisation de collecte des eaux usées, la commune a pris part à cet acte de vente pour la constitution d'une servitude de passage et de tréfonds pour l'entretien et le remplacement éventuel de ladite canalisation. La servitude vise également les parcelles cadastrées section AC n° 91 et 139 constituant la voie d'accès appartenant en indivision aux différents riverains.

- **Constitution d'une servitude à Plaisance – réseau électrique**

Dans le cadre de travaux visant à augmenter la puissance de raccordement de la sous-station électrique de Plaisance située sur la commune, en bordure de la voie ferrée (en réponse aux besoins exprimés par Réseau Ferré de France), la société RTE a proposé de raccorder cette sous-station par deux nouvelles lignes souterraines sur environ 5 km en provenance du poste de Theix.

Le tracé retenu suit la ligne de chemin de fer, longe la RD 135 bis, traverse le giratoire de Tréalvé pour rejoindre ensuite le poste de Theix. Il emprunte les parcelles cadastrées section AW n° 2, 66 et 76 appartenant à la commune et classées en zone agricole (Ab) par le PLU.

Aussi, par acte notarié signé le 13 mai 2016, une servitude de passage a été constituée autour de ces lignes. Elle prévoit l'inconstructibilité dans une bande de six mètres (2 x 3m) de largeur, l'interdiction de modifier le profil du terrain, ainsi que l'impossibilité de planter des arbres ou arbustes dépassant 0,80 mètre de profondeur qui seraient préjudiciables à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

A titre de compensation financière forfaitaire et définitive pour les préjudices subis, une indemnité de 1 651,86 € a été versée par RTE à la commune.

BILAN 2016

Le bilan financier lié aux affaires foncières réalisées en 2016 se décompose comme suit :

- Acquisitions : **57 195,30 €**
- Cessions : **580 422,22 € HT** soit **696 482,22 € TTC**