



AFFAIRES FONCIERES

BILAN DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS IMMOBILIERES 2015

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

I- ACQUISITIONS

En 2015, la commune a procédé à l'acquisition de terrains ou ensemble de terrains qui permettront d'assurer la préservation d'espaces naturels, de poursuivre la mise en œuvre de projets urbains, d'aménager des espaces publics.

Une autre partie des acquisitions réalisées en 2015 concerne les rétrocessions d'espaces communs de lotissement ou de résidence en vue de leur classement dans le domaine public.

1- Acquisition de terrains naturels situés entre Pont Silio et le Porlair :

Par acte notarié signé le 30 janvier 2015, les conjoints LE GAC ont cédé à la commune des terrains leur appartenant en indivision, situés entre le Porlair et Pont-Silio. Ces terrains sont cadastrés section AS n° 34 (1 283 m²), n° 36 (12 769 m²) et n° 170 (5 386 m²) et représentent une superficie totale de 19 438 m².

Ces parcelles sont classées par le plan local d'urbanisme :

- en zone naturelle (N) pour la parcelle cadastrée section AS n° 34,
- en zone naturelle (N) et pour grande partie en espaces boisés classés pour la parcelle cadastrée section AS n° 36, cette parcelle étant également, pour une petite partie, classée en zone rouge par le plan de prévention des risques inondation (PPRI),
- en zone humide (Nzh) et pour une petite partie en zone naturelle (N) pour la parcelle cadastrée section AS n° 170 ; cette parcelle est également classée en zone rouge par le plan de prévention des risques inondation (PPRI), et comporte une haie à protéger, ainsi qu'un emplacement réservé n° 2.22 destiné à accueillir un nouveau chemin (« liaison piétonne à Pont Silio »).

Par ailleurs, un chemin existant, dont une partie est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) dans le cadre du circuit des Moulins, jouxte les parcelles cadastrées section AS n° 36 et n° 170. Ce chemin passe entre les deux parcelles, ainsi qu'à l'ouest de la parcelle AS n° 36, et coupe une petite partie des deux terrains susvisés.

Ces terrains représentent un ensemble paysager varié de qualité avec la présence de prairies, d'un bel espace boisé, d'une zone humide et du ruisseau du Liziec en fond de vallée. L'acquisition de ces parcelles permettra ainsi de garantir l'intégrité de ces espaces naturels.

Le prix d'acquisition de ces parcelles était de 0,40 €/m², soit un prix total de 7 775,20 € (*budget principal*).

2- Acquisition d'un délaissé situé le long de l'îlot Bossuet

Par acte notarié signé le 30 avril 2015, le Conseil Départemental a cédé à la commune des terrains lui appartenant cadastrés section BC n° 282, n° 283, n° 284 et n° 285, représentant une superficie totale de 121 m² et constituant un délaissé le long de la rue de la Fontaine.

Les deux bandes de terrain, cédées par le Département, sont situées entre la rue de la Fontaine et les parcelles supportant les futures constructions de l'îlot Bossuet.

Cette cession a été faite à titre gratuit et vise à réaliser un aménagement global et cohérent, sans délaissement de terrain.

3- Acquisition d'un terrain agricole boisé situé à Parcarré

Les consorts PERRET ont cédé à la commune, par acte notarié signé le 29 mai 2015, un terrain leur appartenant en indivision, situé à Parcarré. Ce terrain est cadastré section AA n° 191 et une superficie de 3 655 m².

Le plan local d'urbanisme classe cette parcelle :

- pour la majeure partie en zone agricole (Aa) et pour une petite partie en zone humide (Nzh),
- en espace boisé classé,
- ainsi qu'en périmètre de protection de captage d'eau : zone de protection rapprochée sensible de Kerbotin.

Le prix d'acquisition de cette parcelle est de 0,40 €/m², soit un prix total de 1 462 € (*budget principal*).

Ce terrain représente un ensemble paysager varié de qualité avec la présence d'un bel espace boisé. Son acquisition permet de garantir l'intégrité de cet espace agricole, inclus dans le périmètre de protection de captage d'eau du SIAEP Saint-Avé / Meucon.

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

- Voie verte - Chemin du moulin du Lanquo

Par acte notarié signé le 3 juillet 2015, les consorts KERJOUAN ont cédé à la commune deux parcelles leur appartenant en indivision, situées à proximité du chemin du Moulin du Lanquo, au Nord de Tréhonte.

Le 1er terrain, de 1 049 m², est cadastré section AA n° 191 et est classé par le plan local d'urbanisme en zone naturelle (N) et en emplacement réservé n° 2.1 en vue de la réalisation de la voie verte qui reliera Vannes à Colpo. L'acquisition de cette parcelle est destinée à la réalisation de ce cheminement par le Conseil Départemental.

Par le même acte notarié, les consorts KERJOUAN ont donné leur accord pour céder à la collectivité la parcelle voisine cadastrée section AB n° 67 (358 m²), constituant un délaissement du chemin.

L'acquisition de ces terrains a été conclue au prix de 0,44 €/m², soit un montant total arrondi à 620 € (*budget principal*).

- Voie verte – Tréhonte

Monsieur Gérard TABARD a cédé à la commune, par acte notarié signé le 18 septembre 2015, la parcelle cadastrée section AH n° 457, située à 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 par le Conseil Départemental.

La superficie de ce terrain agricole (Aa au PLU) représente 878 m² et le prix d'acquisition était de 0,45 €/m², soit un prix total de 395,10 € (*budget principal*).

5- Acquisition d'une placette de retournement rue Stéphane Faye

En 2009, Monsieur et Madame DAVID ont réalisé un lotissement de trois lots, au fond de la rue Stéphane Faye qui se termine en impasse.

Dans un souci de sécurité routière, la commune a délibéré le 5 mars 2009 pour acquérir gratuitement une emprise à l'entrée de ce lotissement, nécessaire pour créer une placette de retournement en fin de voie, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

A l'achèvement du lotissement, l'acte notarié n'a pas été signé. Après diverses relances auprès du notaire, Monsieur et Madame Michel DAVID ont cédé gratuitement à la commune cette placette, par acte notarié du 6 novembre 2015. La parcelle a été cadastrée section AW n° 125, d'une superficie de 250 m², dans l'attente de son classement dans le domaine public.

6- Rétrocessions d'espaces communs de lotissement ou de résidence en vue de leur incorporation dans le domaine public

a- Rue Alice Milliat – Porlair

La société Bouygues Immobilier a sollicité la commune pour l'incorporation dans le domaine public communal de la rue Alice Milliat située au Porlair. Cette société a obtenu un permis de construire le 16 avril 2007 afin d'édifier 89 logements sur le site du Porlair. L'ensemble des constructions et aménagements est à présent réalisé. La voie et les réseaux sont actuellement cadastrés section AS n° 268 (2 108 m²).

La vocation et l'usage de ces espaces étant publics, la commune a accepté, aux termes d'un acte notarié signé le 6 mars 2015, la cession gratuite de cette parcelle en vue de la classer dans le domaine public communal.

b- Rue de Bellevue – Lotissement « Parc de Bellevue »

Les colotis du lotissement privé « Parc de Bellevue », situé rue de Bellevue, ont sollicité la commune pour l'incorporation dans le domaine public communal des espaces communs du lotissement. Ce lotissement privé a été autorisé le 21 décembre 2001 et comprend 5 lots.

Les espaces communs sont cadastrés section AC n° 172 (430 m²), 173 (96 m²), 177 (16 m²), 176 (55 m²), 174 (276 m²), 179 (405 m²) et 185 (61 m²). Ils représentent une superficie totale de 1 339 m² et comprennent la voirie, les espaces verts, un chemin ainsi que les réseaux divers.

La commune a accepté, aux termes d'un acte notarié signé le 23 avril 2015, la cession gratuite de ces parcelles en vue de les classer dans le domaine public communal.

c- ZAC Beau Soleil – 1^{ère} 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. En effet, ces différents espaces sont désormais ouverts au public.

Les espaces concernés sont les suivants :

Parcelles	Superficie
Voies	
AZ 521	289 m ²
AZ 524	1 608 m ²
AZ 525	1 145 m ²
AZ 526	2 247 m ²
AZ 527	4 623 m ²
AZ 528	8 063 m ²
AZ 529	2 951 m ²
AZ 612	653 m ²
<i>Total voies : 21 579 m²</i>	
Espaces verts	
AZ 517	200 m ²
AZ 518	137 m ²
AZ 519	572 m ²
AZ 520	1 543 m ²
AZ 522	128 m ²
AZ 523	842 m ²
AZ 800	39 230 m ²
AZ 801	3 731 m ²
AZ 756	15 570 m ²
AZ 757	12 239 m ²
<i>Total espaces verts : 70 461 m²</i>	
TOTAL : 92 040 m²	

La cession gratuite de ces parcelles a été conclue par acte notarié du 28 décembre 2015.

Ces parcelles seront désormais classées dans le domaine public communal, exceptée la parcelle cadastrée section AZ n° 801 constituant l'enceinte grillagée des jardins familiaux qui reste dans le domaine privé de la collectivité. Ce classement dans le domaine public permet à la commune d'assurer la gestion directe et l'entretien de ces espaces.

II- CESSIONS

En 2015, la commune a cédé cinq terrains ou ensemble de terrains lui appartenant, majoritairement situés dans les parcs d'activités. Le dernier terrain cédé concerne un chemin jouxtant un lotissement privé.

1- Cession de terrains dans les parcs d'activités

a- Parc d'activités du Poteau Sud

- Par acte notarié du 30 avril 2015, la commune a cédé à la SCI CYLEA, représentée par Monsieur Cyril QUIQUEMELLE, le lot n° 24 du Parc d'activités du Poteau Sud, en vue d'y construire un bâtiment destiné à accueillir son entreprise « Cyril QUIQUEMELLE », spécialisée dans la vente et la location d'échafaudages et clôtures de chantier.

Ce lot correspond aux parcelles non bâties cadastrées section BT n° 401 (2 183 m²) et 442 (381 m²), d'une superficie totale de 2 564 m², classées en zone Ui par le PLU.

Le prix de vente du terrain était de 20 € HT/m², soit un prix total de HT de 51 280 € HT soit 61 536 € TTC (*budget annexe zones d'activités*).

- Par acte notarié du 27 juin 2015, la commune a cédé à la société HOLCIM BETONS (OUEST) les parcelles cadastrées section BT n° 435 (390 m²) et n° 438 (85 m²) situées au Parc d'activités du Poteau Sud.

Cette cession relève d'une régularisation ancienne. En effet, en 2002, la commune a cédé à la société BETON DE FRANCE un terrain situé au Poteau Sud (cadastré section BT n° 246). En 2009, une délibération du conseil municipal a relevé qu'une partie de la parcelle voisine devait être également cédée à cette société, suite au document d'arpentage qui avait été établi. Cette régularisation n'a pourtant pas été actée par acte notarié les années suivantes.

La signature de l'acte authentique a eu lieu le 27 juin 2015 au profit de la société HOLCIM BETONS (OUEST) qui a racheté l'ensemble du site et qui s'est donc substituée à la société BETON DE FRANCE.

Le prix de vente, fixé par la délibération du 5 mars 2009, était de 10 € HT/m², soit un prix total de 4 750 € HT soit 5 554 € TTC (*budget annexe zones d'activités*).

b- Parc d'activités de Kermelin

Par acte notarié signé le 2 octobre 2015, la commune a cédé à la SCI GUEDO, représentée par M. Lionel GUEDO, trois parcelles non bâties situées entre la rue Lavoisier et la rue Yves le Prieur, dans le parc d'activités de Kermelin.

Ces trois terrains, classées en zone Ui par le PLU, sont cadastrés section CD n° 75 (501 m²), n° 277 (1 579 m²) et n° 279 (481 m²), pour une surface totale de 2 561 m². La SCI GUEDO a sollicité leur acquisition dans le cadre du projet d'extension de son bâtiment actuel situé 7 rue Lavoisier.

Le prix de cession était de 22 € HT/m² pour les parcelles cadastrées CD n° 277 et 279 et de 20 € HT/m² pour la parcelle cadastrée section CD n° 275 constituant un

chemin d'accès au site. Cette vente a été conclue moyennant le prix total de 55 340 € HT soit 66 408 € TTC (budget annexe zones d'activités).

c- Parc d'activités de Saint-Thébaud

La commune a cédé à la SCI CLARPA IMMO, par acte notarié du 29 décembre 2015, une bande de terrain cadastrée section AZ n° 606 (47 m²) et n° 608 (2 m²), classée en zone 1AU_i par le PLU.

Cette cession constitue une régularisation du premier acte signé en 2011, aux termes duquel la commune avait cédé à la SCI CLARPA IMMO un terrain non bâti en vue d'y construire un bâtiment.

Suite à une erreur de bornage, une bande de terrain n'avait pas été cédée lors de cette vente. L'acte notarié signé le 29 décembre 2015 est venu régulariser cette situation.

La cession de cette bande de terrain a été conclue au même prix que la vente du terrain principal, à savoir au prix de 25 € HT/m², soit un prix total de 1 225 € HT soit 1 440.19 € TTC (*budget annexe zones d'activités*).

2- Autres cessions de terrain

Cession d'un chemin communal situé rue de Tréalvé :

Les Consorts NICOLAS ont sollicité la commune pour l'acquisition d'un chemin communal jouxtant la rue de Tréalvé, dans le cadre de leur projet de lotissement sur la parcelle cadastrée section AT n° 66.

Le chemin cédé a été cadastré section AT n° 467, 468, 469, 470, 471, 472 et 473 m² et présente une superficie totale de 399 m².

La cession du chemin a été conclue par acte notarié le 19 août 2015, moyennant un prix de vente forfaitaire de 16 380 € (*budget principal*).

III - ECHANGES DE TERRAINS

- Echange de terrains entre la Commune et Monsieur et Madame LANDAIS

Monsieur et Madame LANDAIS ont sollicité la commune pour acquérir le délaissé communal qui traverse leur propriété située derrière la Chapelle Notre-Dame du Loc. Ce délaissé, cadastré section BC n° 290, est classé par le plan local d'urbanisme en zone Uaa, et présente une superficie de 40 m².

En échange, Monsieur et Madame LANDAIS ont accepté de céder à la commune une partie de leur propriété comprenant une annexe. Ce terrain est désormais cadastré section BC n° 288 et représente une superficie de 21 m².

Cet échange de terrain a été conclu aux termes d'un acte notarié signé le 6 mai 2015. Les superficies des terrains échangés étant différentes, l'échange a donné lieu au paiement par Monsieur et Madame LANDAIS d'une soulte pécuniaire d'un montant de 100 €/m² (fixé au regard de l'estimation des Domaines), soit un montant total de 1 900 € (*budget principal*).

IV – CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

- Constitution d'une servitude à Kerlis – eaux pluviales

Les eaux pluviales des secteurs de Kerdogan et Kerlis sont collectées par un réseau public dont l'exutoire se situe au niveau de la parcelle communale cadastrée section BL n°45. Pour rejoindre cet exutoire, le réseau traverse la propriété qui appartenait à M. CHAMBRAGNE, cadastrée section BL n°47, située au n° 16, rue de Kerlis (cette propriété a été vendue depuis).

Afin de régulariser cette servitude de passage consentie à la commune, un acte authentique a été signé le 29 juillet 2015, constituant une servitude de passage et de tréfonds pour une canalisation d'eaux pluviales, sur une longueur de 34 mètres et une largeur de 3 m.

Cette servitude de passage est constituée exclusivement pour l'entretien et le remplacement éventuel de ladite canalisation de collecte des eaux pluviales.

- Constitution d'une servitude rue An Héol – eaux usées

Le secteur de la rue An Héol est classé au plan local d'urbanisme en zonage « assainissement collectif ». Afin de permettre le raccordement de l'ensemble des habitations de cette rue au réseau d'assainissement collectif, une extension du réseau sur une propriété privée est nécessaire. Les propriétaires de ces terrains privés étant favorables au passage de la canalisation publique d'eaux usées sur leur propriété, un acte notarié a été signé le 15 février 2014 entre la commune et Monsieur et Madame DOS SANTOS pour constituer une servitude de passage et de tréfonds d'une canalisation d'eaux usées, grevant les parcelles cadastrées section AZ n° 676 et n° 650.

Pour des raisons techniques, il a été convenu entre la commune et Monsieur et Madame DOS SANTOS de modifier une partie de l'assiette de la servitude. Aussi, un nouvel acte notarié prenant en compte cette modification a été signé le 30 janvier 2015.

BILAN 2015

Le bilan financier lié aux affaires foncières réalisées en 2015 se décompose comme suit :

- Acquisitions : **10 252,30 €**
- Cessions : **128 975 € HT** soit **151 318,33 € TTC**
- Echange de terrain – soulte au bénéfice de la commune : **1 900 €**