Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de Plougastel-Daoulas (29470)

OBJET

2021-10-16

Acquisition de terrains au Caro

DATE DE CONVOCATION
01 octobre 2021

DATE D'AFFICHAGE
08 octobre 2021

Nombre de Conseillers en exercice.....33
Nombre de présents 32
Nombre d'absents 0
Procurations 1
Nombre de votants..32

" **L'an 2021, le 07 octobre, à 18h30**" le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Dominique CAP, Maire**.

Etaient présents :

Dominique CAP, Patricia HENAFF, Jean-Jacques ANDRE, Françoise LOUEDEC, Bernard NICOLAS, Gwenaëlle GOUENNOU, Jean-Paul TOULLEC, Françoise MORVAN, Michel CORRE, Nathalie BATHANY, Yvan LACHUER, Flora GALAND, Claudine ORVOEN, Stéphane MICHEL, Romain ABGRALL, Sylvain GANGLOFF, Haoua LE GALL, Pascal JEULAND, Claire LE VOT, Raymond-Jean LAURET, Catherine BOTHUAN, François THOUROUDE, Julie MERCIER, Olivier LEBOSQUAIN, David MOAN, Aude BURGER-CUZON, Stéphane LE GALL, Marlène LE MEUR, Rémy JEZEQUEL, Kristen LE BLEIS, Damien RIVIER, Stéphane PERON

Etaient absents :

Etait représentée :

Brigitte DENIEL à Gwenaëlle GOUENNOU

Secrétaire de séance : Madame Catherine BOTHUAN

Ainsi délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au Registre.

3. DOMAINE ET PATRIMOINE

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et de sa publication.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

2021-10-16

Acquisition de terrains au Caro

Rapporteur
Jean-Jacques ANDRE, 2e Adjoint au Maire

Exposé

Le Syndicat Mixte pour le Développement de Brest Iroise (SMBI) souhaite céder à la commune de Plougastel-Daoulas un ensemble de parcelles de terres agricoles actuellement louées en majorité à un maraîcher biologique, Monsieur DEXPERT et Madame SEGALEN et Monsieur LE BRUMANT, les anciens occupants

Le bien, dont la cession est envisagée, consiste en un ensemble de parcelles de terres agricoles, parcelles cadastrées section ET n°114, section ET n°115 et suivantes, d'une superficie totale de 3 ha 69 a 26 ca, majoritairement en classement Naturel (N) et (NS).

Tableau des parcelles concernées :

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

Commune	Adresse	Parcelle	Subdivision	Superficie	Nature	Zonage
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET114		1 510 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET115		2 710 m²	TO3	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET116		2 727 m²	TO2	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET117	A	2 428 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET117	B	828 m²	L03	N
PLOUGASTEL	Illien Serpil	ET119		3 005 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET127		401 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET128		750 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET129	A	778 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET129	Z	381 m²	Sols	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET159		160 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET162		714 m²	Sols	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET164		179 m²	Sol et chemin	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET204		2 095 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET205		1 363 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G14		2 430 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G15		1 680 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G16		1 770 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G1300		2 158 m²	T04	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G1646		1 622 m²	T04	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H493		5 080 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H494		450 m²	T02	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H1640		21 m²	T04	NS
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	I1575		1 626 m²	T03	NS
TOTAL				**36 926 m²**		

Sur les parcelles cadastrées section ET n°129 et ET n°162 se trouvent des constructions édifiées par les occupants. La valeur de cession est estimée à 16270€
par France Domaine. (Evaluation en annexe)

Les parcelles cadastrées section ET n° 114, ET n° 115, ET n° 116, ET n° 117, ET n° 119, ET n° 129, ET n° 205, G n° 14, G n° 15, G n° 16, G n° 1300, G n° 1646, H n° 493, H n° 494, I n° 984 et I n° 1575 sont louées à Monsieur DEXPERT pour son activité de maraîchage biologique ; le loyer annuel est de 251,10 €.

Quant aux parcelles cadastrées section ET n° 127, ET n° 128, ET n° 159, ET n° 162 et ET n° 204, elles sont louées à Monsieur LE BRUMANT et Madame SEGALEN au titre exceptionnel d'une prolongation d'usage après cessation de leur activité de maraîchage biologique pour cause de retraite ; le loyer annuel est de 31,35 €.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

La Ville de Plougastel reprendra à son nom les conventions d'occupation précaire existantes. (Conventions en annexe).

Il est proposé d'acquérir l'ensemble des parcelles pour un montant de 16 000€.

Délibération

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, les membres du Conseil municipal décident :

- D'approuver les dispositions qui précèdent ;
- D'acquérir les 22 parcelles cadastrées section ET n°114 et ET n°115 et suivantes au prix de 16 000€ ;
- De reprendre les conventions d'occupation précaire rattachées aux parcelles concernées ;
- D'autoriser le maire ou son représentant, à engager et conduire le processus d'achat de ces terrains sur la base du principe exposé ci-dessus et à signer tous documents ou actes nécessaires y afférents.

Entendue(s) la (les) :
Commission 1 FAGE 2020-2026 du 30-09-2021
Commission 3 UTDD 2020-2026 du 30-09-2021

Vote

Conseillers présents 32
Conseillers représentés 1
Ayant voté pour..... 32
Ayant voté contre 0
S'étant abstenu 0
N'ayant pas pris part au vote..... 1

Délibération du Conseil Municipal : Adoptée à l'unanimité.

Fait à Plougastel-Daoulas, le **07 octobre 2021**

Le Maire,
Dominique CAP

CERTIFIE EXECUTOIRE par le Maire

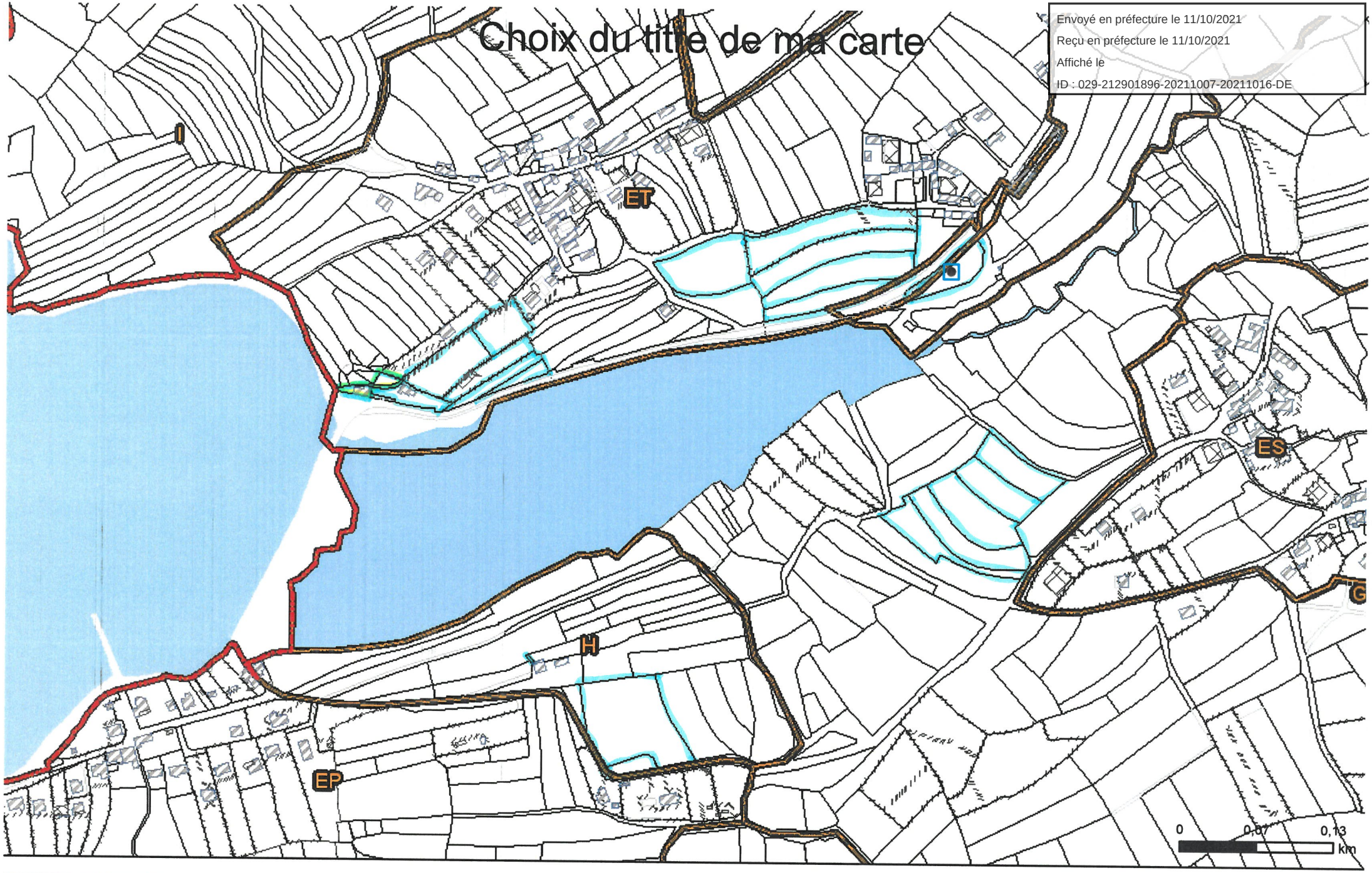
Transmis à la Préfecture le 08-10-2021
Publié le 08-10-2021
Notifié le 11-10-2021

MAIRIE DE PLOUGASTEL-DAOULAS 29470

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification et de sa publication.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

Choix du titre de ma carte



SIGÉO
carte interactive Brest métropole

N

Source : SIG - Brest métropole

Imprimé depuis SIGÉO le : 21/09/2021

Commentaires :

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE BREST IROISE

CONVENTION D'OCCUPATION PROVISOIRE ET PRECAIRE DE TERRAINS SITUES SUR L'ANSE DU CARO A PLOUGASTEL-DAOULAS

ENTRE D'UNE PART,

Le **SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE BREST IROISE**, c/o Brest métropole, 24 rue Coat-ar-Gueven - CS 73826 - 29238 BREST Cedex 2, représenté par son Président, M. François CUILLANDRE

Ci-après dénommé "le SMBI",

ET

Monsieur **CHRISTOPHE DEXPERT**, demeurant à Kernelac'h – 29460 HANVEC, exploitant de la ferme bio de « Penn Ar Pont » à Plougastel-Daoulas,

Ci-après dénommé "le bénéficiaire",

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Monsieur DEXPERT est autorisé à occuper des terrains, propriété du SMBI, situés à l'anse du Caro sur la commune de Plougastel-Daoulas pour une activité de maraichage biologique en qualité d'exploitant de la ferme bio de « Penn ar Pont » (N° SIRET : 807 695 333 00011).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Monsieur Christophe DEXPERT est autorisé à occuper pour une activité de maraichage biologique et tels qu'en l'état à la signature de la présente convention, les terrains situés à l'anse du Caro sur la commune de Plougastel-Daoulas et appartenant au SMBI pour une superficie globale de **3 ha 34 ares 78 centiares** (33 478 m²), les parcelles suivantes (telles que décrites sur le plan joint en annexe 1 à la convention) :

ET129 pour 1 159 m² (2)	ET119 pour 3 005 m²	G15 pour 1 680 m²
ET205 pour 1 363 m² (1)	I984 pour 932 m²	G16 pour 1 770 m²
ET114 pour 1 510 m²	I1575 pour 1626 m²	H493 pour 5 080 m²
ET115 pour 2 710 m²	G1646 pour 1 622 m²	H494 pour 450 m²
ET116 pour 2 727 m²	G1300 pour 2 158 m²	
ET117 pour 3 256 m²	G14 pour 2 430 m²	

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

(1) Partie de l'ancienne parcelle ET 161 divisée en deux parties à la demande du SMBI et telle que définie sur le plan d'arpentage joint en annexe 2 à la présente convention.
(2) Servitude d'usage telle que définie à l'article 5 de la convention

ARTICLE 2 :

La présente convention est valable pour une durée d'un an à compter de sa signature par les parties. Elle sera renouvelée chaque année par tacite reconduction pour une durée de un an sauf dénonciation par lettre recommandée de l'une des parties au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 3 :

La présente convention est consentie et acceptée par le bénéficiaire moyennant une redevance annuelle d'occupation fixée à **251,10 €** et correspondant à 75 € par hectare et par an.

ARTICLE 4 :

Le bénéficiaire devra s'acquitter des différentes redevances (eau, électricité, gaz, etc.) et taxes inhérentes à son activité sur site.

ARTICLE 5 :

Le bénéficiaire s'engage à permettre à tout moment, à titre de servitude de passage nécessaire pour accéder aux parcelles ET127 et 128, l'accès à la partie relative de la parcelle ET129 pour Mme Josiane SEGALEN et M. Dominique LE BRUMANT, bénéficiaires d'une convention d'occupation précaire et provisoire du SMBI pour lesdites parcelles ET127 et 128.
Ces accès seront maintenus dans un état (absence d'obstacles) permettant l'accès de Mme SEGALEN et M. LE BRUMANT.

ARTICLE 6 :

Le bénéficiaire pourra accéder (droit de passage) à tout moment aux parties des parcelles ET162 et 204 (occupée conventionnellement par Mme SEGALEN et M. LE BRUMANT) permettant l'accès à la parcelle ET205 (y compris pour les petits véhicules nécessaires à l'activité de maraîchage biologique), qui seront laissées libres et accessibles par Mme SEGALEN et M. LE BRUMANT. Cette servitude d'usage est précisée dans la convention d'occupation précaire et temporaire consentie à Mme SEGALEN et M. LE BRUMANT.
Le bénéficiaire devra effectuer tous travaux d'entretien courant ou de réparation des accès qui seraient à réaliser du fait de son usage professionnel de ceux-ci.

ARTICLE 7 :

Le bénéficiaire s'engage à une utilisation et à un entretien des parcelles conformes à leur destination (maraîchage biologique) et respectueuses de l'environnement du site (étang du Caro et zones naturelles, activités de maraîchage biologique).
En particulier, aucune installation de bâtiments ou de réseaux fixes ou mobiles, même temporaires et démontables, n'est autorisée sans l'accord du SMBI en sus de ceux existants et constatés à la signature de la présente convention.
En outre, le bénéficiaire s'engage formellement à ne consentir aucune sous-location sur les immeubles objets de la présente convention.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

ARTICLE 8 :

Le bénéficiaire reconnait expressément que la présente convention ne lui confère aucun des droits dont bénéficient les occupants titulaires d'un titre de location régulier (par exemple de type bail), qu'il soit écrit ou verbal.
En particulier, il reconnait ne pouvoir prétendre au bénéfice des lois et règlements concernant le statut de fermage et ce, en vertu, tant des stipulations de la présente convention, que des dispositions de l'article 17 de la loi n°60.808 du 5 août 1960.

ARTICLE 9 :

A l'expiration de la présente convention (à son terme ou par résiliation anticipée à la demande d'une des parties), le bénéficiaire devra laisser le terrain en bon état d'entretien et le libérer de tout ce qu'il aura pu y entreposer.
Le SMBI reprendra alors possession des terrains sans être tenu à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, sauf s'il exigeait la libération anticipée des terrains avant la fin de la période conventionnelle en cours, auquel cas le préjudice pour perte de jouissance ou privation de récolte serait estimé à l'amiable ou, en cas de désaccord, à dire d'expert.

Fait à BREST,
Le - 3 FEV. 2015

Pour le SMBI
Le Président

SYNDICAT MIXTE pour le DEVELOPPEMENT de BREST - IROISE
SMBI

Christophe DEXPERT

REÇU à la PREFECTURE
du FINISTÈRE le
17 FEV. 2015

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE BREST IROISE

CONVENTION D'OCCUPATION PROVISOIRE ET PRECAIRE DE TERRAINS SITUES SUR L'ANSE DU CARO A PLOUGASTEL-DAOULAS

ENTRE D'UNE PART,

Le **SYNDICAT MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE BREST IROISE**, c/o Brest métropole, 24 rue Coat-ar-Gueven - CS 73826 - 29238 BREST Cedex 2, représenté par son Président, M. François CUILLANDRE,

Ci-après dénommé "le SMBI",

ET

Madame **JOSIANE SEGALEN**, demeurant à "Penn-ar-Pont" – 29470 PLOUGASTEL-DAOULAS,
Monsieur **DOMINIQUE LE BRUMANT**, demeurant à "Penn-ar-Pont" – 29470 PLOUGASTEL-DAOULAS,

Ci-après dénommés "les bénéficiaires",

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Madame SEGALEN et Monsieur LE BRUMANT sont autorisés à occuper des terrains, propriété du SMBI, situés à l'anse du Caro sur la commune de Plougastel-Daoulas, au titre exceptionnel d'une prolongation d'usage après cessation de leur activité de maraichage biologique pour cause de retraite.

Cette convention annule et remplace la convention d'occupation signée le 2 mars 1982 et modifiée par les avenants n°1 du 21 mars 1983 et n°2 du 16 décembre 2011.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Monsieur Le BRUMANT et Madame SEGALEN sont autorisés à occuper, pour leur usage et tels qu'en l'état à la signature de la présente convention, les terrains situés à l'anse du Caro sur la commune de Plougastel-Daoulas, pour une superficie globale de **41 ares 80 centiares** (4 180 m²), les parcelles suivantes (telles que décrites sur le plan joint en annexe 1 à la convention) :

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

ET127 pour 401 m²
ET128 pour 750 m²
ET159 pour 160 m²
ET204 pour 2 095 m² (1)(2)
ET162 pour 774 m² (2)

(1) Partie de l'ancienne parcelle ET161 divisée en deux parties à la demande du SMBI et telle que définie sur le plan d'arpentage joint en annexe 2 à la présente convention.
(2) Servitude d'usage (droit de passage) telle que définie à l'article 5 de la présente convention.

ARTICLE 2

La présente convention est valable pour une durée d'un an à compter de sa signature par les parties. Elle sera renouvelée chaque année par tacite reconduction pour une durée de un an sauf dénonciation par lettre recommandée de l'une des parties au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 3 :

La présente convention est consentie et acceptée par les bénéficiaires moyennant une redevance annuelle d'occupation fixée à **31,35 €** et correspondant à 75 € par hectare et par an.

ARTICLE 4 :

Les bénéficiaires devront s'acquitter des différentes redevances (eau, électricité, gaz, etc.) et taxes inhérentes à leurs activités sur site.

ARTICLE 5 :

Les bénéficiaires s'engagent à permettre à tout moment, à titre de servitude de passage nécessaire aux activités sur les parcelles ET129 et 205, l'accès aux parcelles ET162 et 204 pour M. Christophe DEXPERT, bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire et provisoire du SMBI pour lesdites parcelles ET129 et 205.
Ces accès seront maintenus dans un état (absence d'obstacles) permettant l'accès des petits véhicules nécessaires à l'activité de maraîchage biologique de M. DEXPERT.
M. DEXPERT devra effectuer tous travaux d'entretien courant ou de réparation des accès qui seraient à réaliser du fait de son usage professionnel de ceux-ci.

ARTICLE 6 :

Les bénéficiaires pourront accéder (droit de passage) à tout moment à la partie de la parcelle ET129 (occupée conventionnellement par M. DEXPERT) permettant l'accès aux parcelles ET127 et 128, qui sera laissée libre et accessible par M. DEXPERT. Cette servitude d'usage est précisée dans la convention d'occupation précaire et temporaire consentie à M. DEXPERT.

ARTICLE 7 :

Les bénéficiaires s'engagent à une utilisation et à un entretien des parcelles conformes à leur usage précédent (maraîchage biologique) et respectueuses de l'environnement du site (étang du Caro et zones naturelles, activités de maraîchage biologique).
En particulier, aucune installation de bâtiments ou de réseaux fixes ou mobiles, même temporaires et démontables, n'est autorisée sans l'accord du SMBI en sus de ceux existants et constatés à la signature de la présente convention.
En outre, les bénéficiaires s'engagent formellement à ne consentir aucune sous-location (ou usage commercial) sur les immeubles objets de la présente convention.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

ARTICLE 8 :

Les bénéficiaires reconnaissent expressément que la présente convention ne leur confère aucun des droits dont bénéficient les occupants titulaires d'un titre de location régulier (par exemple de type bail), qu'il soit écrit ou verbal.
En particulier, ils reconnaissent ne pouvoir prétendre au bénéfice des lois et règlements concernant le statut de fermage et ce, en vertu, tant des stipulations de la présente convention, que des dispositions de l'article 17 de la loi n°60.808 du 5 août 1960.

ARTICLE 9 :

A l'expiration de la présente convention (à son terme ou par résiliation anticipée à la demande d'une des parties), les bénéficiaires devront laisser le terrain en bon état d'entretien et le libérer de tout ce qu'ils auront pu y entreposer.
Le SMBI reprendra alors possession des terrains sans être tenu à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, sauf s'il exigeait la libération anticipée des terrains avant la fin de la période conventionnelle en cours, auquel cas le préjudice pour perte de jouissance serait estimé à l'amiable ou, en cas de désaccord, à dire d'expert.

Fait à BREST,
Le 3 FEV. 2015

Pour le SMBI
Le Président

SYNDICAT MIXTE pour le DEVELOPPEMENT de BREST - IROISE
SMBI

Josiane SEGALEN

Dominique LE BRUMANT

REÇU à la PREFECTURE du FINISTERE le
17 FEV. 2015

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

Syndicat Mixte pour le développement de Brest Iroise

Affaire suivie par :

Sylvie SEITÉ
Directrice administrative et financière du SMBI

Tél. : 02.98.33.53.58
Mail : contact@smbi-portdebrest.fr

Nos réf. : FC/SST/JP L21/025
Objet : LE CARO – Cession des terrains

Monsieur le Maire

Mairie
BP 31

29470 PLOUGASTEL-DAOULAS

BREST, le 01 JUIL. 2021

Monsieur le Maire,

Le contexte général dans lequel évolue le port de Brest est celui de l'évolution des modes de gestion portuaire en Europe, d'une forte concurrence entre les territoires, de la mondialisation des économies maritimes, industrielles et logistiques, de l'émergence de nouveaux acteurs s'intéressant à la chose maritime, de la transition écologique, de la décarbonation de l'économie et de l'accélération de la digitalisation de l'économie maritime.

La Région Bretagne, la CCIMBO et Brest métropole ont formé le souhait d'être parties prenantes d'une structure permettant une gestion portuaire plus intégrée qui réponde à ces enjeux et qui conforte le port de Brest comme une entité unique. L'année 2020 a donc vu la création de la société d'exploitation portuaire du port de Brest.

Avec la création de la Société Portuaire Brest Bretagne, le Syndicat Mixte Brest Iroise, après avoir joué son rôle d'instance de gouvernance stratégique du port au titre de l'aménagement spatial et du développement de la place portuaire qui a contribué à la mise en œuvre de nombreux projets et études, n'a pas vocation à perdurer.

Dans le cadre des opérations de clôture du SMBI devant intervenir d'ici la fin de cette année, je reviens aujourd'hui vers vous pour la mise en œuvre de la cession des terrains situés au lieudit Le Caro sur Plougastel-Daoulas dans les conditions envisagées par délibération du 30 septembre 2014 que vous trouverez à l'appui du présent courrier.

Pour votre complète information, vous trouverez également ci-jointes les conventions d'occupation temporaire et précaire établies pour les parcelles concernées ainsi que le dernier avis de France Domaine.

Les services du syndicat mixte Brest Iroise sont à votre disposition pour vous apporter toutes informations complémentaires.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président

SYNDICAT MIXTE pour le DEVELOPPEMENT de BREST - IROISE ★ SMBI

François CUILLANDRE

La correspondance doit être adressée à Monsieur le Président du SMBI
SMBI – c/o Brest métropole
24 rue Coat ar Gueven – CS 73826 – 29238 Brest Cedex 2
Tél : 02.98.33.53.58 – Fax : 02.98.33.51.68
contact@smbi-portdebrest.fr

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

7300-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE

Pôle d'Évaluation Domaniale

Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709
29107 Quimper Cedex

: ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 8 février 2021

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Béatrice PIRIOU

☎ : 02 98 00 02 46

✉ :beatrice.piriou@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2572233
Réf. LIDO : 2020-0189V0775

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

DÉSIGNATION DU BIEN : Projet de cession par le SMBI d'un ensemble de terres agricoles louées cadastrées section ET n° 114 et suivantes.

ADRESSE DU BIEN : Le Caro 29470 PLOUGASTEL-DAOULAS.

VALEUR VÉNALE : 16 270,00 €.

1 - SERVICE CONSULTANT

Syndicat Mixte pour le Développement de Brest Iroise (SMBI)
24, rue de Coat Ar Guéven
BP 92242
29222 BREST CEDEX 2

Affaire suivie par : Madame Sylvie SEITE ; Responsable administrative (☎ :02 98 33 53 58 ; ✉ :contact@smbi-portdebrest.fr).

2 – DATES

Date de consultation	: 29 septembre 2020
Date de réception du dossier complet	: 15 octobre 2020
Date de visite	: 2 décembre 2020
Date de constitution du dossier « en état	: 2 décembre 2020
Calendrier prévisionnel	: non communiqué

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Suite à une modification de ses statuts et de ses compétences, le Syndicat Mixte pour le Développement de Brest Iroise souhaite céder à la commune de Plougastel-Daoulas un ensemble de parcelles de terres agricoles actuellement louées en majorité à un maraîcher biologique, Monsieur DEXPERT et à Madame SEGALEN et Monsieur LE BRUMANT, les anciens occupants des terres.

4 - Description du bien

Références cadastrales: Parcelles cadastrées section ET n° 114, section ET n° 115 et suivantes (cf tableau ci-dessous).

Description du bien:

Le bien, dont la cession est envisagée, consiste en un ensemble de 22 parcelles de terres agricoles, d'une superficie totale de 3 ha 69 a 26 ca, majoritairement en classement cadastral de terres T03 (75,25%), T02 (8,60%) et T04 (10,29%), dont la nature et les caractéristiques sont détaillées dans le tableau ci-dessous. La parcelle cadastrée section I n° 984, d'une superficie de 932 m², n'appartient pas au SMBI, mais à SEMBREIZH (données visudgfip).

Sur les parcelles cadastrées section ET n° 129 et ET n° 162 se trouvent des constructions édifiées par les occupants.

Commune	Adresse	Parcelle	Subdivision	Superficie	Nature	Zonage
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET114		1 510 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET115		2 710 m²	TO3	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET116		2 727 m²	TO2	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET117	A	2 428 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	ET117	B	828 m²	L03	N
PLOUGASTEL	Illien Serpil	ET119		3 005 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET127		401 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET128		750 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET129	A	778 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET129	Z	381 m²	Sols	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET159		160 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET162		714 m²	Sols	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET164		179 m²	Sol et chemin	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET204		2 095 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Penn Ar Pont	ET205		1 363 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G14		2 430 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G15		1 680 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G16		1 770 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G1300		2 158 m²	T04	N
PLOUGASTEL	Lannourzel	G1646		1 622 m²	T04	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H493		5 080 m²	T03	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H494		450 m²	T02	N
PLOUGASTEL	Lanneguel	H1640		21 m²	T04	NS
PLOUGASTEL	Penn Ar Hoad	I1575		1 626 m²	T03	NS
TOTAL				**36 926 m²**		

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

5 - Situation juridique

Le propriétaire présumé des parcelles cadastrées section ET n° 114 et suivantes est :

✔ Syndicat Mixte pour le Développement de Brest Iroise, domicilié 24 rue de Coat Ar Guéven à BREST.

Origine de propriété : Ancienne.

Les parcelles cadastrées section ET n° 114, ET n° 115, ET n° 116, ET n° 117, ET n° 119, ET n° 129, ET n° 205, G n° 14, G n° 15, G n° 16, G n° 1300, G n° 1646, H n° 493, H n° 494, I n° 984 et I n° 1575 sont louées à Monsieur DEXPERT pour son activité de maraîchage biologique ; le loyer annuel est de **251,10 €**.

Quant aux parcelles cadastrées section ET n° 127, ET n° 128, ET n° 159, ET n° 162 et ET n° 204, elles sont louées à Monsieur LE BRUMANT et Madame SEGALEN au titre exceptionnel d'une prolongation d'usage après cessation de leur activité de maraîchage biologique pour cause de retraite ; le loyer annuel est de **31,35 €**.

6 - Urbanisme et réseaux

Les parcelles cadastrées section ET n° 114 et suivantes sont soumises aux dispositions du plan local d'urbanisme facteur 4 de Brest Métropole approuvé le 20 janvier 2014, mis en compatibilité les 28 avril 2016, 16 décembre 2016 et 11 décembre 2017; modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018 et 26 avril 2019; mis à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017, 17 mars 2017, 22 février 2018, 29 mai 2018, 21 septembre 2018, 18 mars 2019, 5 juillet 2019 et 21 octobre 2019, et le 24 janvier 2020.

Les parcelles cadastrées section ET n° 114 et suivantes sont classées en zone N du PLU, c'est-à-dire dans une zone correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, selon le document d'urbanisme en vigueur. Quant aux parcelles cadastrées section H n° 1640 et I n° 1575, elles sont classées en zone NS du PLU, c'est-à-dire dans une zone correspondant aux espaces remarquables identifiés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, selon le document d'urbanisme en vigueur.

Éléments de moins-value :

Les parcelles de terres agricoles sont louées.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale du bien à évaluer est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

Compte tenu du zonage actuel des parcelles cadastrées section ET n° 114 et suivantes, de leurs caractéristiques, de leur localisation, de leur usage et des prix relevés sur le marché dans le secteur pour des biens similaires, la valeur vénale des terres, dont la cession est envisagée, peut être estimée à **16 270,00 €**. Une marge d'appréciation de 10 % est envisageable, afin de faciliter la négociation amiable.

8 – Durée de validité

La durée de validité du présent avis est d'un an.

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 029-212901896-20211007-20211016-DE

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du Finistère
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances publiques

Béatrice PIRIOU

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.