

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU
MORBIHAN

PÔLE DE GESTION FISCALE

SERVICE DU DOMAINE

CITÉ ADMINISTRATIVE

13, Avenue Saint-Symphorien

C.S 22510

56 020 VANNES CEDEX

Téléphone : 02.97.0.50.50.

VANNES, Le 20/02/2019

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Fabienne OCHS

Téléphone : 02.97.01.51.59.

Courriel : fabienne.ochs@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2018- 258V1144

EVALUATION PREALABLE A UNE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

COMMUNE DE LA TRINITE SUR MER

Projet d' extension du Parc d'Activités de Kermarquer

I – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Au nord- ouest de la commune de LA TRINITE SUR MER, à environ 2 km du port.

II – REFERENCES CADASTRALES:

Projet d'extension du Parc d'Activités de Kermarquer par la création de quatre nouveaux secteurs créés de part et d'autre du parc existant impactant 36 parcelles * dans les sections AS et AT pour une superficie totale de 10 ha 77a 93ca représentant actuellement 14 propriétaires compte tenu des acquisitions réalisées par AQTA depuis sa saisine du service du Domaine le 08/11/2018 **

* La parcelle AT 120 de 3 472 m² appartenant aux consorts Guezel/le Bayon et figurant dans la demande d'évaluation n'a plus lieu d'y figurer selon les dires de M. Levasseur dans son courriel du 21 janvier 2019 car elle n'est plus concernée par le périmètre d'aménagement.

** AQTA a acquis depuis le 08/11/2018 cinq parcelles appartenant à cinq propriétaires différents :

- AS 61 de 3 807 m² acquise le 22/12/2017 (ancien propriétaire : consorts LE GARREC)

Prix de cession : 39 313 €, soit 9 €/m² + indemnités de emploi).

- AT 105 de 1 460 m² acquise le 18/12/2018 (ancien propriétaire : M. Alain DANIEL)

Prix de cession : 55 480 €, soit 38 €/m².

- AT 222 de 6 516 m² acquise le 01/01/2018 (ancien propriétaire : M. Jean BERNARD)

Prix de cession : 65 035,40 €, soit 9 €/m² + indemnités de emploi).

- AT 224 de 6 517 m² acquise le 29/12/2017 (ancien propriétaire : Mme. Renée BERNARD)

Prix de cession : 65 518,30 €, soit 9 €/m² + indemnités de emploi).

- AT 225 de 6 517 m² acquise le 29/12/2017 (ancien propriétaire : Mme. Geneviève BERNARD)

Prix de cession : 65 518,30 €, soit 9 €/m² + indemnités de emploi).

A noter également qu'AQTA s'est substitué à l'ancienne communauté de communes de la Côte des Mégalithes (CCCM) qui était propriétaire de quatre parcelles (AS 62 et AT 18p, 99 et 112) lors de la fusion le 1^{er} janvier 2014 de quatre anciennes communautés de communes -dont CCCM- en une nouvelle : AQTA.

Le contrat de fusion précise bien dans son article 9 que l'ensemble des biens, droits et obligations des communautés fusionnées sont transférés à la communauté issue de la fusion (cf. contrat de fusion dans la chemise « échange de courriels » figurant au dossier).

Etat parcellaire contenu dans le périmètre de l'opération

Cf. tableau ci-après

Propriétaires	Réf. Cad.	Superficie
AQTA	AS 61	3 807
	AS 62	9 100
	AT 18p	332
	AT 99	914
	AT 112	2 649
	AT 105	1 460
	AT 222	6 516
	AT 224	6 517
	AT 225	6 517
	Total : 37 812	
De Chavagnac Marie	AS 72p	4 588
Consorts Delerue / Lautram	AS 73p	2 453
Consorts Tanguy	AT 1p	7 488
		2 461
	Total=9 949	
	AT 3	75
		8 141
		1 865
	total=10 081	
	AT 5	8 576
		142
	Total=8 718	
	AT 16p	411
	AT 19p	898
	AT 31p	600
Consorts Lautram / Delerue	AT 17p	356
Consorts Marin	AT 53p	843
	AT 55p	560
	AT 56p	514
Consorts Lautram	AT 4	2 350
		181
	Total=2531	
Consorts Hervé	AT 54p	2 136
	AT 292	5 538
Consorts Stéphan/Huon	AT 106	1 511
	AT 110p	528
	AT 111p	2 936
	AT 383	2 437
Consorts Rio	AT 116	3 092
Commune	AT 223	6 517
	AT 416	117
	AT 417	308
	AT 422	204
Epoux Germain	AT 253p	803
SCI HD Immo	AT 396	1 305
Epoux Le Gloahec	AT 524p	47
TOTAL		107 793

III – SITUATION JURIDIQUE :

Divers propriétaires (cf. tableau § ci-dessus)

IV – URBANISME ET RESEAUX :

Au Plan local d'urbanisme approuvé le 26 décembre 2013, les parcelles sont classées en zones AUi, Ui Nzh et Na..

- Zone Ui

La zone Ui correspond à la zone d'activité de Kermarquer.

A noter les dispositions relatives aux conditions de desserte et de voirie :

- ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement (c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain) permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés. Les espaces de circulation situés sur le terrain ne constituent ni des voies, ni des accès.

3.1. Accès

! Les accès doivent être adaptés au projet. Il doivent présenter, de par leur forme, leurs dimensions et leurs caractéristiques techniques, les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

! La taille, la position et le nombre des accès limité au strict nécessaire, doivent être étudiés et matérialisés de sorte à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles, et ces piétons. Ils devront ainsi prendre en compte l'importance du trafic supporté par la voie publique ou privée.

3.2. Voirie

! Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées, présentant les caractéristiques suivantes :

! permettre les manoeuvres des véhicules d'ordures ménagères et des véhicules lourds,

! satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

! Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

! Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

! Le pétitionnaire doit prendre toutes les précautions nécessaires pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux.

4.2. Assainissement

Eaux usées

! Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public, avec des réseaux enterrés.

! Les constructions non desservies par le réseau collectif d'assainissement doivent avoir un système d'assainissement individuel. Ce dernier doit être conçu de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'épuration et d'évacuation des eaux usées par le sol seront privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel des eaux usées traitées pourra éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution des eaux usées traitées n'est possible.

Eaux pluviales

! Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur la parcelle à travers des systèmes d'infiltration et de drainage à la parcelle ou le cas échéant de stockage provisoire.

! Le débit de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel est limité à 3 l/s/hectare.

! Les espaces ou ouvrages de régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et plantés pour être considérés en tant qu'espaces libres ou espaces verts communs d'une opération au regard des obligations fixées par l'article 13 de la zone.

4.3. Electricité – télécommunications

! Lorsqu'ils se raccordent à des réseaux souterrains existants, la création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain.

! Les constructions nouvelles doivent être raccordées à tous les réseaux existants.

4.4. Déchets

! Les constructions doivent prévoir un emplacement permettant d'accueillir leurs déchets dans la construction.

- Zone AU_i

La zone AU_i correspond aux secteurs d'extension de la zone d'activités de Kermarquer.

A noter les dispositions relatives aux conditions de desserte et de voirie identiques à celles afférentes à la zone U_i sauf pour les § suivants :

4.2. Assainissement

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation par l'aménageur d'un réseau collecteur raccordé au réseau communal existant.

Eaux usées

! Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour tout nouvel aménagement, construction ou installation engendrant des eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public, avec des réseaux enterrés.

4.3. Electricité – télécommunications

! La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain.

! Les constructions nouvelles, à l'exception des dépendances, doivent être raccordées à tous les réseaux existants.

- Zone N

La zone N_a correspond aux secteurs en zone naturelle et la zone N_{zh} aux secteurs protégeant les espaces identifiés comme zones humides.

C- Voies et réseaux :

- Les parcelles classées en zone U_i dans le projet d'extension du Parc d'activités de Kermarquer sont au nombre de 8 :

- AT 3p : 75 m²

- AT 105 : 1 460 m²

- AT 106 : 1 511 m²

- AT 383 : 2 437 m²

- **AT 396 : 1 305 m²**

- AT 416 : 117 m²

- AT 422 : 204 m²

- AT 524p : 47 m²

Ces parcelles ont toutes – à l'exception de la parcelle AT 396 constituant un véritable TAB en zone d'activité – été considérées comme du « faux U_i », soit parce que non directement raccordées aux réseaux et (ou) ne disposant pas d'un accès direct à une voie publique.

V – ETUDE DU MARCHE IMMOBILIER :

L' étude du marché foncier permet de retenir les valeurs unitaires suivantes :

- AU_i : 9 €/m²
- U_i : 48 €/m²
- Nzh/Na : 0,50 €/m²

V – PROPOSITIONS D'INDEMNISATION :

A – Indemnité principale:

l'indemnité correspond à la valeur vénale des biens, par référence aux données actuelles du marché immobilier.

B- Indemnités accessoires :

Indemnité de emploi :

Elle est fixée dans les limites suivantes pour les propriétaires privés :

- 20 % pour la fraction du prix inférieure ou égale à 5 000 €
- 15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €
- 10 % pour le surplus.

Elle est fixée à 5 % pour les personnes de droit public '

VI - PREVISION DE LA DEPENSE :

1°)- Indemnité principale : valeur vénale des parcelles restant à acquérir pour la réalisation de l'extension du parc d'activités de Kermarquer (hors parcelles acquises par AQTA).

Cf. tableau-ci-après

Propriétaires	Réf. Cad.	Superficie	zonage PLU	Prix / m²	Valeur parcelles
De Chavagnac Marie	AS 72p	4 588	Aui	9	41 292
Consorts Delerue / Lautram	AS 73p	2 453	AUI	9	22 077
Consorts Tanguy	AT 1p	7 488	AUI	9	67 392
		2 461	Nzh	0,5	1 231
	<i>Total=9 949</i>				
	AT 3	75	Ui*	9	675
		8 141	AUI	9	73 269
		1 865	Nzh	0,5	933
	<i>total=10 081</i>				
	AT 5	8 576	AUI	9	77 184
		142	Nzh	0,5	71
	<i>Total=8 718</i>				
	AT 16p	411	AUI	9	3 699
	AT 19p	898	AUI	9	8 082
	AT 31p	600	Nzh	0,5	300
Consorts Lautram / Delerue	AT 17p	356	AUI	9	3 204
					0
Consorts Marin	AT 53p	843	AUI	9	7 587
	AT 55p	560	AUI	9	5 040
	AT 56p	514	AUI	9	4 626
					0
Consorts Lautram	AT 4	2 350	AUI	9	21 150
		181	Nzh	0,5	91
					0
Consorts Hervé	AT 54p	2 136	AUI	9	19 224
	AT 292	5 538	AUI	9	49 842
					0
Consorts Stéphan/Huon	AT 106	1 511	Ui*	9	13 599
	AT 110p	528	AUI	9	4 752
	AT 111p	2 936	AUI	9	26 424
	AT 383	2 437	Ui*	9	21 933
					0
Consorts Rio	AT 116	3 092	AUI	9	27 828
					0
Commune	AT 223	6 517	Aui	9	58 653
	AT 416	117	UI	24	2 808
	AT 417	308	Nzh	0,5	154
	AT 422	204	Ui*	9	1 836
					0
Epoux Germain	AT 253p	803	AUI	9	7 227
SCI HD Immo	AT 396	1 305	UI	48	62 640
Epoux Le Gloahec	AT 524p	47	UI	24	1 128
TOTAL		69 981			635 950

Soit une indemnité principale de 635 950 €, arrondie à 636 000 €.

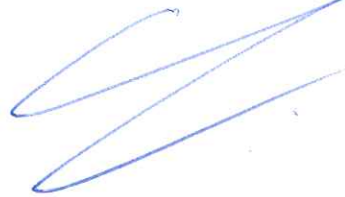
2°)- Indemnité de remplai :

Réf. Cad.	Superficie	Prix /	Ind. Pale	Indemnité de remplai en €			Ind. remplai
				< 5 000	de 5000 à 15 000	> 15 000	
							5%
AS 72p	4 588	9	41 292	1 000	1 500	2 629	
AS 73p	2 453	9	22 077	1 000	1 500	7 077	
AT 1p	7 488	9	67 392	1 000	1 500	5 239	
	2 461	0,5	1 231	246	0	0	
Total=9 949							
AT 3	75	9	675	135	0	0	
	8 141	9	73 269	1 000	1 500	5 827	
	1 865	0,5	933	187	0	0	
total=10 081							
AT 5	8 576	9	77 184	1 000	1 500	6 218	
	142	0,5	71	14	0	0	
Total=8 718							
AT 16p	411	9	3 699	740	0	0	
AT 19p	898	9	8 082	1 000	462	0	
AT 31p	600	0,5	300	60	0	0	
AT 17p	356	9	3 204	641	0	0	
			0				
AT 53p	843	9	7 587	1 000	388	0	
AT 55p	560	9	5 040	1 000	6	0	
AT 56p	514	9	4 626	925	0	0	
			0				
AT 4	2 350	9	21 150	1 000	1 500	615	
	181	0,5	91	18	0	0	
Total=2531			0				
AT 54p	2 136	9	19 224	1 000	1 500	422	
AT 292	5 538	9	49 842	1 000	1 500	34 842	
			0				
AT 106	1 511	9	13 599	1 000	1 290	0	
AT 110p	528	9	4 752	950	0	0	
AT 111p	2 936	9	26 424	1 000	1 500	1 142	
AT 383	2 437	9	21 933	1 000	1 500	693	
AT 116	3 092	9	27 828	1 000	1 500	1 283	
			0				
AT 223	6 517	9	58 653				2 933
AT 416	117	24	2 808				1 404
AT 417	308	0,5	154				8
AT 422	204	9	1 836				92
			0				
AT 253p	803	9	7 227	1 000	334	0	
AT 396	1 305	48	62 640	1 000	1 500	4 764	
AT 524p	47	24	1 128	226	0	0	
	69 981		635 950	21 142	20 480	70 751	4 437
				TOTAL IR			116 810

L'indemnité de emploi calculée dans le tableau figurant ci-dessus est d'un montant total de 116 810 € arrondi à 117 000 €.

Coût d'ensemble de l'opération : 636 000 € + 117 000 € = 753 000 €

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation, la Cheffe du service du Domaine

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Gaële LE BRAS

