



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/02

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 32

Date de convocation
28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

<i>Présents :</i>			
Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN	
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Anne-Marie ECHELARD	
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Chantal LOUIS	
Marie AGEZ	Claudine DESMET	Gilles SEILLIER	
Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD	Arnaud BOMPOIL	
Ludovic LONCLE	Dominique DONNAINT	Schirel LEMONNE	
Emeline HENON			

<i>Absents :</i>		
Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT		
Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN	Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL	
Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN	
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN		

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : SIMADE – Présentation du rapport d'activité

Rapporteur : Laëtitia MIRALLES

Présentation du rapport annuel d'activité 2021.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- prend acte du rapport d'activité 2021 du SIMADE.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Yves RENAULT



Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/03

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 32

Date de convocation
28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

<i>Présents :</i>			
Denis GATEL	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Jean-Pierre PETERMANN	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Marie AGEZ	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISET	Chantal LOUIS
Chrystelle HERNANDEZ	Claudine DESMET	Christian NIEL	Gilles SEILLIER
Ludovic LONCLE	Véronique BESNARD	Bruno VETTER	Arnaud BOMPOIL
Emeline HENON	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE

<i>Absents :</i>	
Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : SDE – Présentation du rapport d'activité

Rapporteur : Jean-Claude BELINE

Présentation du rapport annuel d'activité 2021.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- prend acte du rapport d'activité 2021 du SDE.

Pour Copie Conforme
Le Maire,

Yves RENAULT



Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/04

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 32

Date de convocation
28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

<u>Présents :</u>	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISSSET	Chantal LOUIS
Marie AGEZ	Claudine DESMET	Christian NIEL	Gilles SEILLIER
Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD	Bruno VETTER	Arnaud BOMPOIL
Ludovic LONCLE	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Emeline HENON			

<u>Absents :</u>	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN	Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL
Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : ZAC du Grand Launay – Acquisition amiable

Rapporteur : Pascal GUISSSET

Il est rappelé que par délibération n°2015-10-17 du 17 décembre 2015, le conseil municipal a lancé les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur du Grand Launay (secteur sud de Châteaugiron historique).

Par délibération du 08 octobre 2018, le conseil municipal a décidé de la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement. Au terme d'une consultation régulièrement menée et par délibération du 09 septembre 2019, le conseil municipal a désigné OCDL LOCOSA (groupe Giboire) concessionnaire de la ZAC.

Par délibération du 16 décembre 2019, le conseil municipal de Châteaugiron a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Launay et décidé de la création de cette dernière. Au cours de la procédure, le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Grand Launay a été approuvé par délibération du 08 octobre 2018 et le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE) au stade du dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2019.

A ce jour les études préalables sont finalisées et l'étude d'impact établie dans le cadre du dossier de création a été complétée, apportant des précisions ou mises à jour concernant :

- La réflexion menée pour le choix d'implantation du projet, la consommation d'espaces agricoles/la densité,
- La gestion des eaux usées,
- La gestion des eaux pluviales,
- La préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue,
- Les modalités de reméandrage du ruisseau du Saint Médard.

Le complément à l'étude d'impact avec le projet de dossier de réalisation complet a été transmis à l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement - la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne - le 29 juin 2020. Par courrier du 24 août 2020, la MRAe a indiqué n'avoir pas pu étudier le dossier, dans le délai imparti. Elle n'a donc formulé aucune observation. Aucun mémoire en réponse n'a par conséquent été rédigé.

En application du L.122-1-1 du Code de l'Environnement et du R311-7 du Code l'Urbanisme l'étude d'impact actualisée, ses avis et le projet de dossier de réalisation ont été soumis à la participation du public par voie électronique, prévue par l'article L.123-19 du code de l'environnement. La participation du public par voie électronique s'est déroulée du lundi 12 avril 2021 au vendredi 14 mai 2021. Le public a pu consigner ses observations et propositions par voie électronique via le site internet de la collectivité, à l'adresse électronique suivante : grandlaunay@ville-chateaugiron.fr

Par délibérations du 21 mars 2022, le bilan de la participation du public et la prise en considération des observations et propositions du public, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par le Conseil Municipal.

Par un courrier recommandé en date du 8 juillet 2022, avec avis de réception en date du 20 juillet 2022, les consorts DEBROIZE, propriétaires de terrains bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de la ZAC du Grand Launay, ont, conformément aux dispositions des articles L.311-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, exercé leur droit de délaissement pour ces terrains en adressant à la commune et à son concessionnaire d'aménagement, la société OCDL LOCOSA, une mise en demeure d'acquiescer les parcelles leur appartenant et comprises dans ce périmètre.

Le droit de délaissement correspond à la faculté offerte aux propriétaires de biens concernés par une opération ou un projet d'urbanisme, de forcer la collectivité ou son concessionnaire à acquiescer lesdits biens.

Cet exercice du droit de délaissement porte sur les parcelles bâties et non bâties comprises dans le périmètre de la ZAC « du GRAND LAUNAY » et désignées comme suit dans la mise en demeure sus-énoncée :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance			Usage
			ha	a	ca	
ZA	23	Le Grand Launay	10	35	31	Agricole
ZA	8	Le Grand Launay	13	09	50	Agricole
ZA	87 (pour partie)	La Gaudinais	0	25	00	Agricole
ZA	25	Le Grand Launay	0	06	24	Agricole
ZE	6	Le Grand Launay	3	52	22	Agricole
ZA	18	Le Grand Launay	0	61	29	Maison d'habitation et dépendances
ZA	24	Le Grand Launay	1	33	70	Hangars agricoles

Conformément aux dispositions de l'article L.230-3 du code de l'urbanisme, la collectivité doit se prononcer sur l'achat du bien dans un délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire.

Dans le cadre de l'exercice de ce droit de délaissement, un accord a été trouvé avec les propriétaires sur les prix et modalités d'acquisition de ces biens, les termes de cet accord ayant été approuvés par le concessionnaire d'aménagement, ainsi que le confirme le courrier de la société OCDL LOCOSA en date du 06/10/2022 (Annexe 1.4).

Conformément aux stipulations du traité de concession, le concessionnaire d'aménagement peut, avec l'accord de la commune formalisé dans l'acte de cession, se substituer à la commune dans cette acquisition consécutive à l'exercice du droit de délaissement.

Par suite de leurs accords amiables sur les prix et modalités d'acquisition de ces biens, les parties ont demandé à un géomètre-expert de procéder à la division des parcelles bâties et non bâties faisant l'objet de la mise en demeure afin qu'une surface de terrain incluse dans le périmètre de la ZAC puisse être conservée par les Consorts DEBROIZE et viabilisée par l'aménageur tel qu'indiqué ci-après dans l'obligation de faire.

Par conséquent, la désignation des biens concernés figure sous de nouvelles références cadastrales qui est ci-après établie :

1. Parcelles bâties

Une maison d'habitation située dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du GRAND LAUNAY » comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, bureau, cuisine, arrière-cuisine, salon-séjour ;
- A l'étage : quatre chambres, salle de bains, wc, grenier.
- Garage.
- Porcherie, trois étables.

Figurant au cadastre de la façon suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
ZA	558	Le Grand Launay	00 ha 60 a 36 ca
ZA	584	Le Grand Launay	01 ha 13 a 71 ca
TOTAL			01 ha 74 a 07 ca

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée à la Section ZA numéro 558 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la Section ZA numéro 18 pour 61a 29ca ;

La parcelle cadastrée à la Section ZA numéro 584 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la Section ZA numéro 24 pour 1ha 33a 70ca.

Ces divisions ont été établies par Madame Nathalie DECAMPS, géomètre-expert à CHATEAUGIRON, aux termes de deux documents d'arpentage portant les numéros 1151P et 1152K.

2. Parcelles non bâties

Les parcelles de terrains actuellement à usage agricole situées dans le périmètre de la Zone d'Aménagement concerté dénommée « ZAC du GRAND LAUNAY » (à l'exception d'une partie de la parcelle ZA numéro 87 pour une surface de 37a 12ca qui est située en dehors du périmètre de la ZAC).

Figurant ainsi au cadastre de la façon suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
ZE	122	Le Jaunay	03 ha 35 a 76 ca
ZA	557	Le Grand Launay	12 ha 54 a 05 ca
ZA	576	Le Grand Launay	09 ha 80 a 60 ca
ZA	25	Le Grand Launay	00 ha 06 a 24 ca
ZA	87 pour partie	La Gaudinais	00 ha 10 a 23 ca
TOTAL			25 ha 86 a 88 ca

Etant précisé que la parcelle cadastrée à la Section ZE numéro 122 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la Section ZE numéro 6 pour 3ha 52a 22ca.

La parcelle cadastrée à la Section ZA numéro 557 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la Section ZA numéro 8 pour 13ha 09a 50ca.

La parcelle cadastrée à la Section ZA numéro 576 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la Section ZA numéro 23 pour 10ha 35a 31ca.

Ces divisions ont été établies par Madame Nathalie DECAMPS, géomètre-expert à CHATEAUGIRON, aux termes du document d'arpentage portant le numéro 1151P.

La présente délibération a pour objet :

D'approuver les prix et modalités d'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Grand Launay et ayant fait l'objet de l'exercice, par les propriétaires, de leur droit de délaissement sur le fondement des dispositions des articles L.311-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, à savoir un prix de 2 859 850 € se décomposant comme suit :

- 630 000 €, en ce compris la somme de 58 100 € au titre de l'indemnité de emploi, pour l'acquisition de la maison d'habitation et des dépendances incluses dans le périmètre de la ZAC (parcelles cadastrées à la Section ZA numéros 558 et 584 désignées au paragraphe 1. ci-dessus),
- 2 229 850 € au titre de l'acquisition des terrains non bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC (parcelle ZE n°122, parcelles ZA n° 557, 576, 25 et partie de la n° 87, désignées au paragraphe 2. ci-dessus),

Ce montant est payable en numéraire et comptant pour un montant de 1 830 85 € en ce compris la somme de 167 350 € au titre de l'indemnité de emploi ; le surplus du prix, soit la somme de 399 000 € est converti en une obligation de faire intégrant l'aménagement et la viabilisation de 42 lots d'une surface totale de 14 721 m² conservée par le vendeur ainsi que la participation au coût des équipements publics.

D'approuver la substitution de la commune dans cette acquisition par la société OCDL LOCOSA, concessionnaire d'aménagement de la ZAC du Grand Launay, conformément aux stipulations de l'article 12-7 du traité de concession ; et d'approuver en conséquence l'insertion d'une clause de substitution au profit de la société OCDL LOCOSA, concessionnaire d'aménagement, dans l'acte de vente desdits biens immobiliers ;

La vente projetée porte également sur un terrain situé hors du périmètre de la ZAC. Aussi, la présente délibération a également pour objet de prendre acte de l'acquisition par OCDL LOCOSA, dans le même acte, des parcelles cadastrées à la Section ZA n° 84 pour 6a 98ca et numéro 87 pour partie d'une contenance de 37a 12ca, appartenant également aux consorts Debroize au prix de 17 850 € situées en dehors du périmètre de la ZAC du Grand Launay, et de rappeler qu'en application de l'article 13-5 du Traité de concession, lesdites parcelles seront cédées en priorité à la commune si l'aménageur ne souhaite pas conserver la propriété, ou seront cédées à un tiers avec l'accord de la commune.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants, L.230-1 et suivants et notamment l'article L.230-3 dernier alinéa,

Vu la délibération du 17 décembre 2015 autorisant le lancement des études préalables en vue de la création d'une ZAC sur le secteur du Grand Launay, arrêtant le périmètre d'études, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation préalable,

Vu la concertation régulièrement menée,

Vu la délibération du 08 octobre 2018 approuvant le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération du 08 octobre 2018 approuvant le mode de réalisation de concession d'aménagement pour la ZAC du Grand Launay,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de création et créant la ZAC du Grand Launay,

Vu l'étude d'impact actualisée au stade dossier de réalisation et soumise pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe) le 29 juin 2020,

Vu le courrier en date du 24 août 2020 par lequel la MRAe Bretagne informait la commune qu'elle n'avait formulé aucune observation sur ce dossier,

Vu l'avis favorable de principe du Conseil Départemental concernant le programme des équipements publics,

Vu la délibération portant sur le bilan de la participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact actualisée, dans sa version finalisée et le projet de dossier réalisation, soumise à l'approbation du Conseil Municipal en date du 21 mars 2022,

Vu la délibération portant sur le programme des équipements publics de la ZAC du Grand Launay soumise à l'approbation du Conseil Municipal en date du 21 mars 2022,

Vu la délibération portant sur le dossier de réalisation de la ZAC du Grand Launay soumise à l'approbation du Conseil municipal en date du 21 mars 2022,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC du Grand Launay,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 21/10/2022 (annexe 2.4),

Vu le courrier de mise en demeure d'acquiescer au titre de l'article L.311-2 du code de l'urbanisme transmise par les consorts Debroize à la commune et son concessionnaire le 8 juillet 2022, portant sur les parcelles cadastrées section ZA n°23, 8, 87 (pour 2500 m²), 25, 18, 24 et ZE n°6 ;

Vu les deux documents d'arpentage (annexe 3.4) établis par Madame Nathalie DECAMPS, géomètre-expert à CHATEAUGIRON afin d'établir la division des parcelles figurant dans la mise demeure ;

Vu le Traité de concession d'aménagement conclu avec la société OCDL LOCOSA le 24 octobre 2019 et reçu en Préfecture le 29 octobre 2019, et notamment son article 12-7, prévoyant les modalités de substitution de la commune par l'aménageur dans le cadre de l'exercice d'un droit de délaissement par des propriétaires de biens compris dans le périmètre de la ZAC ;

Vu le courrier de la société concessionnaire OCDL LOCOSA faisant part de son accord sur les modalités de la cession envisagée, notamment sur le prix et les modalités de paiement ;

Vu le projet d'acte de vente (annexe 4.4) ;

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent,

Au vu de l'accord amiable passé entre la commune et les propriétaires, et au regard du marché immobilier actuel, le prix de vente est supérieur à celui rendu par le service des domaines,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux réunie en date du 25 octobre 2022,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- approuve l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Grand Launay et ayant fait l'objet de l'exercice, par les propriétaires, de leur droit de délaissement sur le fondement des dispositions des articles L.311-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme, au prix de 2 859 850 € se décomposant comme suit :
 - 630 000 €, en ce compris la somme de 58 100 € au titre de l'indemnité de emploi, pour l'acquisition de la maison d'habitation et des dépendances incluses dans le périmètre de la ZAC (parcelles cadastrées à la Section ZA n° 558 et 584 désignées au paragraphe 1.de la présente délibération),
 - 2 229 850 € au titre de l'acquisition des terrains non bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC (parcelle ZE n° 122, parcelles ZA n° 557, 576, 25 et partie de la n° 87, désignées au paragraphe 2. De la présente délibération),Ce montant est payable en numéraire et comptant pour un montant de 1 830 850 € en ce compris la somme de 167 350 € au titre de l'indemnité de emploi ; le surplus du prix, soit la somme de 399 000 € est converti en une obligation de faire intégrant l'aménagement et la viabilisation de 42 lots d'une surface totale de 14 721 m² conservée par le vendeur ainsi que la participation au coût des équipements publics ;
- approuve la substitution de la commune dans cette acquisition par la société OCDL LOCOSA, concessionnaire d'aménagement de la ZAC du Grand Launay, conformément aux stipulations de l'article 12-7 du traité de concession ; et approuver en conséquence l'insertion d'une clause de substitution au profit de la société OCDL LOCOSA, concessionnaire d'aménagement, dans l'acte de vente desdits biens immobiliers ;
- prend acte de l'acquisition par OCDL LOCOSA, dans le même acte, des parcelles cadastrées à la Section ZA n° 84 pour 6a 98ca et n° 87 pour partie d'une contenance de 37a 12ca, appartenant également aux consorts DEBROIZE, situées en dehors du périmètre de la ZAC du Grand Launay, au prix de 17 850 € et rappeler qu'en application de l'article 13-5 du Traité de concession, lesdites parcelles seront cédées en priorité à la commune si l'aménageur ne souhaite pas conserver la propriété, ou seront cédées à un tiers avec l'accord de la commune.
- dit que l'ensemble des frais de l'acte seront supportés par le concessionnaire d'aménagement.
- autorise M. le Maire à signer, en qualité d'intervenant, l'acte de vente entre les consorts DEBROIZE et la société OCDL LOCOSA, dans les conditions détaillées ci-dessus,
- dit que la présente délibération sera transmise en préfecture, publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois.
- autorise M. Le Maire à mettre en œuvre les mesures de publicité et à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Yves RENAULT



Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN

Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_04-DE



Envoyé en préfecture le 21/11/2022
Reçu en préfecture le 21/11/2022
Affiché le 25 NOV. 2022
ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_04-DE

07 OCT 2022
MAIRIE de CHATEAUGIRON

Monsieur le Maire
Mairie de Châteaugiron
Boulevard du Château
35410 CHÂTEAUGIRON

A Rennes, le 06 octobre 2022

Objet : ZAC du Grand Launay à CHÂTEAUGIRON
Consorts DEBROIZE – Suite droit de délaissement

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Maire,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'opération référencée en objet.

Suite à l'exercice du droit de délaissement par les Consorts DEBROIZE sur des terrains bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de la ZAC du Grand Launay, nous avons pris connaissance de l'accord amiable intervenu entre la commune de Châteaugiron et les propriétaires.

Par la présente, et en notre qualité de concessionnaire de l'aménagement de ladite ZAC, nous vous donnons notre accord sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement à savoir :

Parcelles bâties (ZA 558 et ZA 584) pour une contenance totale de 1ha 74a 07ca :

630 000,00 €, en ce compris la somme de 58 100,00 € au titre de l'indemnité de emploi, pour l'acquisition de la maison d'habitation et des dépendances incluses dans le périmètre de la ZAC.

Etant précisé que la parcelle cadastrée ZA 558 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la section ZA 18 pour 61a 29 ca et que la parcelle cadastrée ZA 584 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la section ZA numéro 24 pour 1ha 33a 70ca.

Parcelles non bâties (ZE 122, ZA 557, 576, 25 et 87 pour partie) pour une contenance totale de 25ha 86a 88ca :

2 229 850,00 € au titre de l'acquisition des terrains non bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC. Ce montant payable en numéraire et comptant pour un montant de 1 830 850,00 € en ce compris la somme de 167 350,00 € au titre de l'indemnité de emploi ; le surplus du prix, soit la somme de 399 000,00 € est converti en une obligation de faire intégrant l'aménagement et la viabilisation de 42 lots d'une surface totale de 14 721 m² conservée par les propriétaires ainsi que la participation au coût des équipements publics.



Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le **25 NOV. 2022**

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_04-DE

Etant précisé que la parcelle cadastrée ZE 122 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée à la section ZE 6 pour 3ha 52a et 22ca ; que la parcelle ZA 557 provient de la division de la parcelle ancienne cadastrée à la section ZA 8 pour 13 ha 09 a 50 ca et que la parcelle cadastrée ZA 576 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée ZA 23 pour 10ha 35a 31 ca.

Soit une acquisition au prix total de 2 859 850,00 € (deux-millions huit cent cinquante-neuf mille huit-cent cinquante Euros) net vendeur.

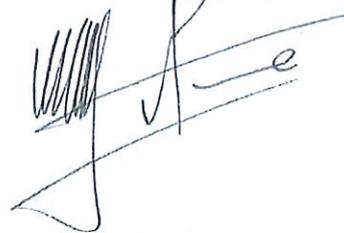
Enfin, nous vous confirmons également que notre société OCDL LOCOSA se portera acquéreur, dans le même acte, des parcelles cadastrées à la section ZA numéro 84 pour 6a 98 ca et numéro 87 pour une partie de la contenance de 37a 12ca appartenant également aux Consorts Debroize au prix de 17 850,00 € situées en dehors du périmètre de la ZAC du Grand Launay.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition,

Recevez, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Michel Giboire

Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Giboire', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large initial 'M'.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/10/2022

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du
département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

Mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Omnium Constructions Dévelop. Locations
2 Place du Général Giraud
35 000 Rennes

Affaire suivie par : Philippe PLACIER

Courriel : philippe.placier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 99 66 29 11

Réf OSE : **2022-35069-68904**

À l'attention de Madame Ruders

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

Nature du bien :

Ensemble Immobilier

Adresse du bien :

ZAC Le Grand Launay 35410 Châteaugiron

Valeur :

Dans le cas de l'activation du droit de délaissement et en l'absence de démarches de vente avec publicité, l'indemnité principale peut être estimée à 2 204 000 €. L'indemnité de remplacement peut être estimée à 122 000 €. Assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - SERVICE CONSULTANT

Omnium Constructions Develop. Locations 2 Place du Général Giraud 35 000 Rennes
Affaire suivie par : Madame Ruders

2 - DATE

de consultation : 15/9/2022

de délai négocié :

de visite : 14/10/2022

de dossier en état : 15/9/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable dans le cadre du droit de délaissement

3.2. Nature de la saisine

Demande d'évaluation

3.3. Projet et prix envisagé

Création d'une ZAC avec un prix envisagé de 2 859 850 € se décomposant comme suit :

- 630 000 €, dont la somme de 58 100 € au titre de l'indemnité de emploi, pour l'acquisition de la maison d'habitation et des dépendances incluses dans le périmètre de la ZAC ;

- 2 229 850 € au titre de l'acquisition des terrains non bâtis inclus dans le périmètre de la ZAC, dont 167 350 € au titre de l'indemnité de emploi.

Acquisition d'un terrain situé hors du périmètre de la ZAC pour un montant de 17 850 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à proximité de l'agglomération de la commune de Châteaugiron.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Réseaux à créer

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteaugiron	ZA558	Le Grand Launay	60 a 36 ca	Parcelle bâtie
Châteaugiron	ZA584	Le Grand Launay	1 ha 13 a 71 ca	Parcelle bâtie
Châteaugiron	ZE122	Le Jaunay	3 ha 35 a 79 ca	Parcelle non bâtie
Châteaugiron	ZA557	Le Grand Launay	12 ha 54 a 05 ca	Parcelle non bâtie
Châteaugiron	ZA576	Le Grand Launay	9 ha 80 a 60 ca	Parcelle non bâtie
Châteaugiron	ZA25	Le Grand Launay	6 a 24 ca	Parcelle non bâtie
Châteaugiron	ZA87	La Gaudinays	10 a 23 ca	Parcelle non bâtie
TOTAL			27 ha 60 a 95 ca	

Terrains situés hors Zac

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteaugiron	ZA84		6 a 98 ca	Parcelle non bâtie
Châteaugiron	ZA87		37 a 12 ca	Parcelle non bâtie
TOTAL			44 a 10 ca	

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier comprenant :

- maison d'habitation avec au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, bureau, cuisine, arrière-cuisine, salon-séjour ; à l'étage : quatre chambres, salle de bains, wc, grenier. Garage. Porcherie, trois étables, sur parcelles cadastrées ZA 558 d'une contenance totale de 60 a 36 ca, ZA 584 d'une contenance totale de 1 ha 13 a 71 ca, sis le Grand Launay à Châteaugiron.

- des parcelles non bâties ZE 122 d'une contenance totale de 3 ha 35 a 75 ca, ZA 557 d'une contenance totale de 12 ha 54 a 05 ca, ZA 576 d'une contenance totale de 9 ha 80 a 60 ca, ZA 25 d'une contenance totale de 6 a 24 ca, sis Le jaunay, le Grand Launay, La Gaudinays à Châteaugiron.

4.5. Surfaces du bâti :

Cf. ci-dessus

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Debroye Le patis Orcan Noyal sur Vilaine

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le PLU a été approuvé par délibération municipale en date du 07 octobre 2019 et complété par délibération municipale en date du 20 janvier 2020. La zone A est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A, comprend les secteurs suivants: le secteur Aa correspond aux secteurs agricoles, le secteur Ab lié à la proximité d'un centre équestre, le secteur As lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La zone 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme ; elle regroupe les secteurs suivants: le secteur 1AUEa correspondant aux extensions urbaines à vocation résidentielle, le secteur 1AUL dédié aux équipements et aux activités de sports, de plein air et de loisirs, le secteur 1AUAa destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services, les secteurs de mutation 1AUPa et 1AUPb, les secteurs 1AUZBL et 1AUZBD liés à la ZAC de l'Yaigne.

A noter une délibération du conseil municipal de Châteaugiron du 17/12/2015 approuvant la création de la ZAC.

6.2. Date de référence et règles applicables

Non recherchées

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien. Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1) Maison d'habitation édifiée au XIX siècle, de catégorie 4, d'une surface cadastrale de 149 m² et d'une surface pondérée de 218 m² :

Méthode par comparaison :

Biens bâtis : maison - valeur vénale											
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		sup	Prix €	Prix/m ²	Prix/m ² SUP	catégorie cadastrale	
1	03/07/2020	LA MONNERIE Nouvoitou	C319C 520C52 2	2668	113	252	205000	1814	813	5	Maison 1750
2	03/11/2021	6 l'Omelette Nouvoitou	C5240 C707	1103 8	180	303	431000	2394	1422	45	Maison 1880
3	31/10/2019	10 l'Omelette Nouvoitou	C576	5000	158	256	400000	2531	1562	4M	Maison 1978
								Moyenne	2246	1117	
								Dominante	2394	1422	

Compte tenu de l'importance des surfaces qui ont fait l'objet de pondération, il sera retenu des approches par la surface utile et par la surface pondérée dont les données sont connues. Le calcul de la surface développée pondérée hors œuvre semble plus aléatoire. En sachant que la SUP est notamment à vocation fiscale et ne doit pas être retenue comme telle pour l'évaluation (cf. Guide de l'évaluateur Titre 4 Principes généraux de l'expertise immobilière), la simple approche n'est utilisée que pour conforter l'approche par la surface utile.

A partir du tableau ci-joint et compte tenu de l'évolution du marché, il peut être retenu 2800 €/m²/SU et 1700 €/m²/SUP :

soit 2800 €/m² x 149 m²SU = 417200 €. 1700 €/m²/SUP x 218 m²SUP = 370 600 €.

A partir de ces cessions repérées, il peut être retenu une valorisation médiane de 400 000 €

2) Pour les trois étables d'une surface calculée totale de 1000 m² :

Méthode par comparaison :

Biens bâtis : Stabulation - valeur vénale											
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		sup	Prix €	Prix/m ²	Prix/m ² SUP	Observations	
1	20/11/2018	Bresquemin Saint Just			562		27000	48		Stabulation 400 m ² Bâtiment attenant de 162 m ²	
2		La Thébaudals gantou			525		25750	49		Stabulation taurillons	
								Moyenne	48,50		

A partir de ces cessions repérées, il peut être retenu un prix unitaire de 50 €/m² compte tenu de la surface importante soit 50 €/m² x 1000 m² = 50 000 €.

3) Pour la porcherie d'une surface calculée totale de 2500 m² :

Méthode par comparaison :

Biens bâtis : Porcheries - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Prix €	Prix/m ²	Observations	
1	27/09/2018	Les Perrières Ploelec l'Hermitage	YZ 74		935	180000	192	Bâtiment d'engraissement construit en 1997 de 34m28 de longueur sur 27m30 de largeur- 9 salles de 84 places-local embarquement 150 places-préfosse banchée hauteur 1m60- locaux technique	
2	10/12/2020	Kerizout Penvenan	B648B65 0B1214B 1216		3174	235000	74	4 batiments pour 1.200 places de post sevrage et 1.974 places d'engraissement	
3	23/06/2020	Lourdon ALLINEUC	zn18		400	30000	75	Porcherie engraissement 400 places : 4 salles de 100 places, caillebotis intégral sur préfosse de stockage; chaines d'alimentation, abreuvoirs année 1988	
							moyenne	113	
							dominante	75	

A partir de ces cessions repérées, il peut être retenu un prix unitaire de 80 €/m² compte tenu de la surface importante, soit 80 €/m² x 2500 m² = 200000 €

Par ailleurs, pour les 3 éléments que sont la maison, les étables et la porcherie, une indemnité de remploi est calculée de la manière suivante : 20% jusqu'à 5 000 €, 15% entre 5 000 et 15 000 €, 10% au-delà. Soit au cas particulier, 5000 € x 20 % = 1000 € ; 15 000 - 5 000 x 15 % = 1500 €, 650000 € - 15 000 € = 635000 € x 10% = 63 500 €, pour une indemnité totale de remploi de 66000 €.

4) des parcelles non bâties à usage agricole ZE 122 d'une contenance totale de 3 ha 35 a 75 ca, ZA 557 d'une contenance totale de 12 ha 54 a 05 ca, ZA 576 d'une contenance totale de 9 ha 80 a 60 ca; ZA 25 d'une contenance totale de 6 a 24 ca, sis Le jaunay, le Grand Launay, La Gaudinais à Chateaugiron.

Méthode par comparaison :

Biens non bâtis - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	10/05/2022	Route de la Guerche	ZB5	31128		1AUL	140300	4,5	parcelle de terre
2	07/09/2021	La Croix Chevrel	E191E19 2E425E4 26E520	42035		1AUP b-NA	649000	15,43	TAB avec bati
3	27/09/2019	Le Plessis	209ZC13 2ZC79Z D7ZE32	18775		1AUz bd	56235	3	parcelles de terre pour lotissement
							Moyenne	7,64	
							Dominante	4,5	

Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le

25 NOV 2022

ID: 035-200064483-20221107-2022_11-07-04-DE

A partir de ces cessions repérées, de sa situation près de la zone de cession du 7/09/2021, il peut être retenu un prix unitaire de 6 €/m², soit 6 €/m² x 25 ha 86 a 88 ca = 1552128 €, prix arrondi à 1 550 000 €.

Par ailleurs, pour cet élément, une indemnité de emploi est calculée de la manière suivante : 20% jusqu'à 5 000 €, 15% entre 5 000 et 15 000 €, 10% au-delà. Soit au cas particulier, 5000 € x 20 % = 1000 €, 15 000 - 5 000 x 15 % = 1500 €, 1 550 000 € - 15 000 € = 1 535 000 € x 10% = 153 500 €, pour une indemnité totale de emploi de 156 000 €.

5) Terrain hors zac situé en zone NA :

Méthode par comparaison :

Biens non bâtis - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	07/01/2022	la Petite Roche lesguillons	D639	8902			5341,2	0,60	Parcelle de terre vente au locataire
2	06/07/2021	La Grande Pièce	J291	3800			2400	0,63	Parcelle de terre LIBRE
3	29/06/2020	La Tremblale	254ZE 32	1480		Na	800	0,54	Parcelle de terre LIBRE
							Moyenne	0,60	
							Dominante	0,60	

A partir de ces cessions repérées, de sa situation près de la zone agglomérée, il peut être retenu un prix unitaire de 0,91 €/m², soit 0,91 €/m² x 44 a 10 ca = 4013 €, prix arrondi à 4 000 €.

8.1.2. Autres sources

Jugements d'expropriation du 29/04/2016 Vitré zone 1AUEb avec hangar à 6 €/m², du 17/05/2013 Saint Erblon zone 1AUE1 à 4,20 €/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues

A partir de ces cessions repérées, les valorisations sont les suivantes :

- Maison d'habitation édifée au XIX siècle, de catégorie 4, d'une surface cadastrale de 149 m² et d'une surface pondérée de 218 m² = 400 000 €

- Pour les trois étables d'une surface calculée totale de 1000 m² : 50 000 €

- Pour la porcherie d'une surface calculée totale de 2500 m² : 200 000 €

- Pour les parcelles non bâties à usage agricole ZE 122 d'une contenance totale de 3 ha 35 a 75 ca, ZA 557 d'une contenance totale de 12 ha 54 a 05 ca, ZA 576 d'une contenance totale de 9 ha 80 a 60 ca, ZA 25 d'une contenance totale de 6 a 24 ca, sis Le jaunay, le Grand Launay, La Gaudinais à Châteaugiron : 1 550 000 €.

Soit une indemnité principale de 400 000 € + 50 000 € + 200 000 € + 1 550 000 € + 4 000 € = 2 204 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_04-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 204 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 425 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, **les collectivités territoriales; leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.**

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,

Le Responsable de la Politique Immobilière de l'État

Jean-Noël Costerg

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.

Commune : 035069
Châteaugiron *1151 P*

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (D)

Envoyé en préfecture le 21/11/2022
Reçu en préfecture le 21/11/2022
Affiché le **25 NOV. 2022**
ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_04-DE

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le ...21/07/2022...

A - Pôles de topographie et de gestion cadastrale

Par **Mr GOGUET Jérôme**
Inspecteur divisionnaire des Finances Publiques

Signé
ptgc.350.rennes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZE
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/2500
Date de l'édition : 01/01/2006

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un planquage : ... dressé sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage dont copie ci-jointe, dressé

le 28/08/2022... par M me DECAMPS... géomètre à La Guerche de Bgne

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées au dos de la chemise n° 3.

A. La Guerche de Bretagne, le 28/08/2022.....

Modifications jointes

[Signature]

Document dressé par
Nathalie DECAMPS
à La Guerche de Bretagne.....
Date 28/08/2022.....
Signature : *[Signature]*

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS
Nathalie DECAMPS
GÉOMÈTRE EXPERT DPT G
35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE
Tél 02 99 06 22 15
35410 CHATEAUGIRON
Tél 02 99 37 67 64
N° d'INSCRIPTION : 5034

(1) Flayer les mentions brutes. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (non révisé par vote de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le planquage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités des signataires s'ils ont différé du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité cadastrale).

