

Direction générale des Finances publiques

Le 10/10/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

mél. : [ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances publiques  
du Morbihan

à

*POUR NOUS JOINDRE*

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

téléphone : 02 97 01 51 58

courriel : [beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr)

- La Commune de Vannes
- Monsieur Le Maire
- Hôtel de Ville
- Place Maurice Marchais  
56 000 VANNES

Réf. DS:9788211

Réf OSE : 2022\_56260\_67737\_

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Cession de parcelles non bâties dans le cadre du transfert à GMVA du reliquat de zone d'activité
Adresse du bien :	Zone d'activité du Prat et du Chapeau Rouge- 56 000 VANNES
Département :	MORBIHAN
Valeur vénale :	1 259 588 € marge de 10 %

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de VANNES

affaire suivie par : France Lanoë

Responsable des Affaires foncières et Domaniales

tel : 02 97 01 63 20

mel : france.lanoë@mairie-vannes.fr

## 2 - DATE

de consultation : 09/09/2022

de réception : 09/09/2022

de visite : -

dossier en état : 09/09/2022

dossier présenté au Conseil Municipal du 10/10/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession à GMVA des parcelles restant à commercialiser dans les ZA du PRAT et du CHAPEAU ROUGE dans le cadre du rachat du stock de foncier commercialisable dans les ZAE communales.

Loi NOTRe du 07/08/2015

Plan de situation des deux zones d'activités situées de part et d'autre de la RN 165 et de l'échangeur du Liziec:



## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles non bâties situées en zone d'activité du Prat et en zone d'activité du Chapeau Rouge, correspondant soit à des terrains à bâtir, soit à des délaissés, cadastrées sections suivantes selon le tableau figurant ci après :

	références cadastrales	surfaces m <sup>2</sup>	adresse	zonage PLU	description du bien
ZA PRAT	BC 0192	249	Impasse Prad Er Rohig	Uib	ancien chemin communal, délaissé enherbé entre 2 parcelles bâties-dépendance de bâti
ZA PRAT	BC 235	2398	PRAT - en retrait rue A Gerbault	Uib	Délaissé, bande de terrain enherbé avec talus accès aux parcelles bâties qui la jouxte dépendance de bâti
ZA PRAT	BC 291	102	PRAT- rue Frères Montgolfier	Uib	Délaissé voirie avec enrobé dans virage , voie de garage
ZA PRAT	BC 316	359	PRAT - rue Frères Montgolfier	Uib	Délaissé voirie avec enrobé, voie circulante de passage, forme triangulaire
ZA PRAT	BC 323	81	PRAT - rue Frères Montgolfier	Uib	Délaissé voirie avec enrobé dans virage servant de voie de garage aux véhicules
ZA PRAT	BC 406 partie	2967	PRAT- ave Général Delestraint	Uib	délaissé de terrain de forme très irrégulière en forme d'entonnoir, non constructible en l'état - dépendance de bâti
ZA PRAT	BD 260	442	Impasse Prad Er Rohig	Uib	Délaissé voirie avec enrobé, sert de voie de garage occasionnelle
ZA PRAT	BI 291 partie	11 628	rue du Prat - Ave E Michelin	Uib	TAB- proche SPA-voie d'accès
ZA PRAT	BI 312	2 931	PRAT - ave Bienvenu - RN 165	Uib	Délaissé terrain jouxtant TAB-dépendance -
ZA PRAT	BI 357	1 480	PRAT-ave Bienvenu	Uib	Délaissé de terrain jouxtant TAB -dépendance-
ZA PRAT	BK 157*	1 720	PRAT-ave P Duplaix	Uib	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 160*	322	PRAT -ave P Duplaix	Uib	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 162*	3 963	PRAT-ave P Duplaix	Uib	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 164*	3 995	PRAT-ave P Duplaix	Uib	TAB ensemble
ZA PRAT	BC 559 ne figure pas au plan cadastral	599	prad er rohic	Uib	Délaissé voirie contiguë à la parcelle BC 59 en fond d'impasse-voie enrobé
ZA PRAT	BE non cadastrée	3640	PRAT-ave Michelin	Uib	délaissé de voirie enrobée jouxtant parcelles BE 160 et 159 le long avenue
ZA CHAPEAU ROUGE	BC 561 et 562	195	CHAPEAU ROUGE- rue Chapeau Rouge	Uib	délaissés de terrains enherbés jouxtant parcelle 371

\*ces 4 parcelles réunies forment un terrain à bâtir appartenant à une même entité d'une superficie totale de 10 000 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- propriétaire : la Commune de VANNES
- évaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uib du PLU en vigueur de la commune au 04/04/2022

Les zones UI sont les zones à vocation économique.

Le secteur UIa est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant pas de risques majeurs et de nuisances.

Le secteur UIb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien immobilier est estimée à 1 259 588€ (marge d'appréciation 10 %)

	références cadastrales	surfaces m <sup>2</sup>	valeur/m <sup>2</sup>	valeur totale	description du bien
ZA PRAT	BC 0192	249	24	5976	ancien chemin communal, délaissé enherbé entre 2 parcelles bâties-dépendance de bâti
ZA PRAT	BC 235	2398	24	57552	Délaissé, bande de terrain enherbé avec talus accès aux parcelles bâties qui la jouxte dépendance de bâti
ZA PRAT	BC 291	102	12	1224	Délaissé voirie avec enrobé dans virage, voie de déport
ZA PRAT	BC 316	359	12	4308	Délaissé voirie avec enrobé, voie circulante de passage, forme triangulaire
ZA PRAT	BC 323	81	12	972	Délaissé voirie avec enrobé dans virage servant de voie de garage aux véhicules
ZA PRAT	BC 406 partie	2967	24	71208	délaissé de terrain de forme très irrégulière en forme d'entonnoir, non constructible en l'état - dépendance de bâti
ZA PRAT	BD 260	442	12	5304	Délaissé voirie avec enrobé, sert de voie de garage occasionnelle
ZA PRAT	BI 291 partie	11 628	44	511632	TAB- proche SPA-voie d'accès
ZA PRAT	BI 312	2 931	24	70344	Délaissé terrain jouxtant TAB- dépendance -
ZA PRAT	BI 357	1 480	24	35520	Délaissé de terrain jouxtant TAB -dépendance-
ZA PRAT	BK 157*	1 720	44	75680	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 160*	322	44	14168	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 162*	3 963	44	174372	TAB ensemble
ZA PRAT	BK 164*	3 995	44	175780	TAB ensemble
ZA PRAT	BC 559 ne figure pas au plan cadastral	599	12	7188	Délaissé voirie contiguë à la parcelle BC 59 en fond d'impasse-voie -enrobé -
ZA PRAT	BE non cadastrée	3640	12	43680	délaissé de voirie avec enrobé jouxtant parcelles BE 160 et 159
ZA CHAPEAU ROUGE	BC 561 et 562	195	24	4680	délaissés de terrains enherbés jouxtant parcelle 371-dépendance-

Total VV=

1259588

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

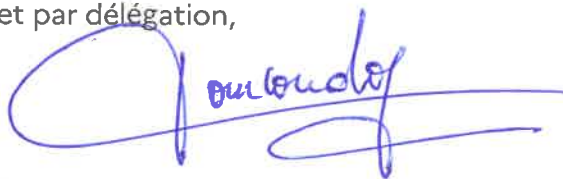
## 10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,



Dominique Ourcoudoy  
Administrateur des Finances Publiques

