Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260626-DEL20260663-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

ARRONDISSEMENT DE BREST

GWIPAVAZ
GUIPAVAS
www.guipavas.bzh

MAIRIE DE GUIPAVAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2026

DELIBERATION 2026-06-63

OBJET : ACQUISITION FONCIERE AMIABLE DE PARCELLES AGRICOLES (KERVILLERM / COATAUDON)

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre juin, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Fabrice JACOB, Maire.

Date de convocation : 18 juin 2026

Date d'affichage : 18 juin 2026

En exercice : 33
Présents : 31
Votants : 33

Etaient présents : Fabrice JACOB, Joël TRANVOUEZ, Monique BRONEC, Ingrid MORVAN, Philippe JAFFRES, Catherine ANDRIEUX, Lionel BODIOU, Céline SENECHAL, Soisic VOXEUR, Eliane PICART, Jean-Yvon BOUCHEVARO, Catherine MARREC, Yann LE JOLIVET, Daniel LE ROUX, Patrice SIDOINE, Eric LEFEUVRE, Laetitia COM, Nicolas CANN, Aurélie MESLET-KERVELLA, Nadya BOUGRINE, Lauriane CHATRY, Elodie LOUSSE, Carole LE PAPE-CAROFF, Abdourahim DIALLO, Claire LE ROY, Pierre BODART, Xavier LE GUEN, Christine ROUDAUT, Yann DUPUY, Céline LE ROY, Charlène BERAULT ROLLAND conseillers municipaux.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Procuration :
Pierre GRANDJEAN à Ingrid MORVAN
Adrien CONNAN à Monique BRONEC

Madame Elodie LOUSSE a été nommée secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260626-DEL20260663-DE

ACQUISITION FONCIERE AMIABLE DE PARCELLES AGRICOLES (KERVILLERM / COATAUDON)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 relatifs aux acquisitions immobilières des communes ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 210-1 et suivants relatifs à la politique foncière des collectivités et l'article L. 221-2 relatif aux réserves foncières agricoles et leur gestion ;

Vu le Code Rural et de la Pêche Maritime, notamment ses dispositions relatives aux indemnités d'éviction agricole ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole, approuvé le 20 janvier 2014, classant les parcelles concernées en zone 2AUH (zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat) et NL (activités sportives ou de loisirs) ;

Vu les avis du service France Domaine (Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Finistère) :

- avis n° 2024-29075-26819 du 11 avril 2024 (parcelles BA 9, BA 11 et BA 295 — Consorts COLIN/UGUEN) : valeur vénale fixée à 328 532 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;"),
- avis n° 2025-29075-24838 du 14 avril 2025 (parcelles BA 6, BA 7, BA 12 et BA 15 — Indivision LEON/UGUEN/GELEBART/COLIN/MIRY) : valeur vénale fixée à 565 799 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 5 % ;"),
- La prorogation des deux avis en date du 03/06/2026

Vu le courrier électronique de M. Jacques COLIN, transmis par l'étude notariale MOCAER-PAGNOUX (Maître François-Xavier BOUSSER, notaire) en date du 1er juin 2026, actant l'accord de M. COLIN sur les servitudes d'urbanisme, les modalités d'indemnisation agricole et la réservation de surfaces agricoles de substitution dans le secteur de Lanvian en réponse au courrier recommandé 2C 162 146 4495 4 envoyé par la commune le 22/05/2026 et réceptionné le 26/05/2026.

Vu les résultats comptables de l'EARL COLIN, (certifiés CERFRANCE Finistère), établissant une marge brute moyenne annuelle de 2 956 €/ha sur la période 2021-2025 ;

Considérant que la commune de Guipavas, dans le cadre de sa politique foncière active, entend constituer une réserve foncière dans le secteur Kervillerm / Coataudon afin de maîtriser son développement urbain futur et de réaliser un équipement sportif public ;

Considérant que les parcelles faisant l'objet de la présente délibération sont classées en zone 2AUH et NL au Plan Local d'Urbanisme de Brest Métropole, et présentent un intérêt stratégique pour la commune au regard de leur localisation en continuité immédiate du tissu urbain existant ;

Considérant que l'acquisition amiable de ces parcelles, sur la base des évaluations domaniales susvisées et dans les conditions négociées avec les propriétaires concernés, permet de sécuriser juridiquement et financièrement l'opération ;

Considérant que le montage financier retenu, avec un paiement échelonné sur trois exercices budgétaires (2026, 2027, 2028), permet de respecter les contraintes de la programmation pluriannuelle des investissements de la commune ;

Considérant que M. Jacques COLIN exploite agricolement les parcelles concernées en qualité d'exploitant, et que son accord pour la réduction de l'indemnité d'éviction à une année de marge brute, calculée sur la base des données comptables certifiées de l'EARL COLIN, constitue une solution équilibrée et acceptée par les parties ;

Considérant que l'occupation précaire des terres agricoles pendant la période transitoire précédant la réalisation du projet communal sera encadrée par une convention d'occupation précaire conforme aux modèles en vigueur à Brest Métropole, permettant la poursuite de l'exploitation agricole dans des conditions sécurisées ;

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260626-DEL20260663-DE

Considérant que l'accord de M. COLIN sur les servitudes d'urbanisme (voie de desserte à 20 mètres, hauteur maximale des constructions à 7 mètres pour la maison individuelle, retrait de 5 mètres par rapport aux limites de propriété) conforme aux servitudes notifiées par courrier recommandé, garantit la faisabilité technique du projet d'aménagement futur.

EXPOSE

La présente délibération a pour objet d'autoriser le Maire à procéder, pour le compte de la commune, à l'acquisition amiable des sept parcelles agricoles et naturelles situées aux lieux-dits Kervillerm, Keravilin et Coataudon.

Parcelle	Surface (m²)	Zonage PLU	Valeur vénale	Valeur négociée
BA 6	1 842	NL	3 684 €	3 868,20 €
BA 7	21 047	2AUH / NL	214 044 €	224 746,20 €
BA 12	15 883	2AUH	182 655 €	191 942,80 €
BA 15	14 384	2AUH	165 416 €	181 957,60 €
BA 9	225	2AUH	2 587,50 €	2 846,25 €
BA 11	15 980	2AUH	183 770 €	202 147,00 €
BA 295	12 363	2AUH	142 174 €	156 391,95 €
	81 390 m²		894 330,50 €	963 900,00 €
			Frais d'acte	13 500,00 €
TOTAL				**977 400,00 €**

Les valeurs sont fixées conformément aux avis du Service du Domaine, dans le respect des marges d'appréciation accordées : 11,50 €/m² pour les terrains classés 2AUH, 2,00 €/m² pour les terrains classés NL, et 1,00 €/m² pour les parcelles à usage de talus boisé (parcelles isolées, non intégrées à un tènement constitué).

MODALITES DE PAIEMENT

En raison du montant global de l'opération, le prix d'acquisition sera réglé en trois versements annuels sur les exercices 2026, 2027 et 2028. Le détail de la répartition entre vendeurs sera précisé dans chaque acte authentique. Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits inscrits ou à inscrire à la section d'investissement du budget communal.

Exercice	2026	2027	2028
Montant prévisionnel	400 000 €	288 700,00 €	288 700,00 €

INDEMNITE D'EVICTION AGRICOLE

M. Jacques COLIN, agriculteur exploitant en place sur tout ou partie des parcelles acquises, a expressément accepté de ramener son indemnité d'éviction à l'équivalent d'une année de marge brute d'exploitation calculée au prorata des surfaces libérées. Sur la base des résultats comptables de l'EARL COLIN (exercices 2021 à 2025) et des surfaces incluses dans le périmètre d'acquisition, cette indemnité est évaluée à 2 500 €/ha. Soit une indemnité totale due de 7500€ au prorata des surfaces engagées par le premier projet communal.

Cette réduction amiable de l'indemnité d'éviction, acceptée par l'exploitant, sera formalisée dans un protocole d'accord annexé à l'acte authentique d'acquisition.

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260626-DEL20260663-DE

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Dans l'attente de l'urbanisation des parcelles acquises, une convention d'occupation précaire et révocable sera conclue avec M. Jacques COLIN, permettant le maintien provisoire de l'activité agricole sur les parcelles acquises. Cette convention, établie sur le modèle utilisé par Brest Métropole pour ses acquisitions foncières agricoles, prévoira notamment :

- une redevance d'occupation annuelle forfaitaire ;
- la possibilité pour la commune de résilier à tout moment, avec un préavis réduit, sans indemnité complémentaire à la charge de la commune ;
- les obligations d'entretien courant à la charge de l'occupant ;
- l'exclusion expresse de tout droit au renouvellement et de toute qualification de bail rural au sens du Code rural.

La convention ne confère à son bénéficiaire aucun droit réel ni aucun titre d'occupation pérenne sur les terrains.

ACCEPTATION DES SERVITUDES

Les actes authentiques d'acquisition comporteront l'acceptation par la commune de toutes servitudes, grevant les parcelles acquises, et notamment les servitudes d'urbanisme requises par M. Jacques COLIN par courrier du 1er juin 2026, à savoir :

- Voie de desserte : réservation d'une bande de 20 mètres pour la création d'une voie de desserte future ;
- Hauteur maximale des constructions : limitation à 7 mètres pour les maisons individuelles ;
- Retrait par rapport aux limites séparatives : 5 mètres minimum.

Ces servitudes seront inscrites dans les actes authentiques et publiées au service de la publicité foncière conformément aux dispositions du Code Civil.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces nécessaires à l'acquisition amiable des parcelles cadastrées BA 6, BA 7, BA 9, BA 11, BA 12, BA 15 et BA 295, situées aux lieux-dits Kervillerm, Keravilin et Coataudon sur le territoire de la commune de Guipavas, aux conditions définies ci-dessus ;

- **D'ACCEPTER** les servitudes afférentes aux parcelles acquises, telles que précisées ci-dessus et à constater dans les actes authentiques ;

- **D'APPROUVER** l'indemnisation de M. Jacques COLIN au titre de l'éviction agricole, à hauteur d'une année de marge brute soit 7 500 € (sept mille cinq cents euros) ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à conclure avec M. Jacques COLIN une convention d'occupation précaire et révocable sur les parcelles acquises, dans les conditions précisées ci-dessus ;

- **DE DIRE** que le règlement du prix d'acquisition sera échelonné sur trois exercices budgétaires 2026, 2027 et 2028 ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous actes, protocoles, conventions et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et notamment les actes authentiques par-devant notaire.

PJ : Avis domaines 2024-29075-26819_2024-04-11, Avis domaines 2025-29075-24838 _2024-04-14, Prorogation des avis, résultats comptables EARL Colin, Courrier d'accord et réponse.

<u>Avis de la commission plénière</u> : Favorable

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260626-DEL20260663-DE

Décision du Conseil municipal : Adoptée à l'unanimité

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
A GUIPAVAS, LE 25 JUIN 2026

Le Maire,
Fabrice JACOB





La secrétaire de séance,
Elodie LOUSSE

