



SECRETARIAT DU PRÉSIDENT

21 JUIL. 2022

Courrier arrivé
au service ADE le

26 JUIL. 2022

77

ORIGINAL : Navanne
COPIE : [Simone]

Monsieur Le Président
NIORT AGGLO
140, rue des Équarts CS28770
79027 NIORT CEDEX

Objet : Projet foncier « Marais Pin »

Commune d'Agglomération du Niortais
Service courrier

21 JUIL. 2022

Monsieur Le Président,

Nature Solidaire, association Atelier Chantier d'Insertion créée en 2004, s'inscrit dans une démarche sociale, environnementale, mais également économique. Nous générons de l'emploi par l'accompagnement social et professionnel auprès d'un public en situation d'exclusion. A cet effet, une convention est signée avec la DDETSPP qui concerne 32 personnes en CDDI. La majorité de ceux-ci est bénéficiaire du RSA et réside sur le territoire de la CAN.

Depuis 2019, pour développer et consolider notre activité de maraîchage biologique, l'association loue à la SAFER une parcelle de 1ha26a01ca située à Magné (parcelles AD 8, AD 11, AD 12, AD 13 propriétés de la CAN).

Ce terrain est idéalement situé pour implanter des serres maraîchères, qui sont des outils indispensables pour le développement du chantier maraîchage. Cette installation, attendue par l'association depuis de nombreuses années, doit permettre le maintien sans discontinuité saisonnière de l'activité des personnes en insertion d'une part, et d'autre part la production biologique de légumes primeurs. Cette production viendrait abonder les objectifs du Plan d'Alimentation Territorial 2020.

Sans attendre le transfert de compétences du PLU à la Communauté d'Agglomération du Niortais, nous avons engagé une démarche pour l'obtention d'un permis de construire précaire d'une durée de 8 – 10 ans, en concertation avec vos services et ceux de la commune de Magné, du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin et de l'État. Ce permis concerne :

- L'installation des serres.
- La réalisation des travaux d'aménagement (forage pour le système d'irrigation, viabilisation électrique).
- La création d'aménagements paysagers (verger, haies bocagères) qui contribueront à l'intégration paysagère des serres, mais également au maintien et développement de la biodiversité.

Afin d'engager nos démarches en toute certitude, je sollicite de votre haute bienveillance l'obtention d'une autorisation d'engager les travaux mentionnés ci-dessus dès l'obtention dudit permis précaire.

Par ailleurs, lors d'une rencontre avec vos services le 1^{er} juillet 2022, nous avons évoqué la nécessité de faire évoluer notre bail qui nous lie actuellement à la SAFER pour le terrain susvisé et cela pour mettre en place la formule la mieux appropriée pour l'exploitation que prévoit d'en faire Nature Solidaire. Deux hypothèses ont été évoquées à cette occasion, soit la conclusion

d'un bail rural emphytéotique avec la CAN, soit une acquisition des parcelles par l'association. Cette évolution par la clarification qu'elle apporterait, faciliterait toutes nos démarches et sécuriserait nos investissements à moyen et à long terme.

Pour votre complète information, vous trouverez, ci-joint un document de présentation de notre projet précisant les conditions d'implantation des serres et les aménagements paysagers prévus en conformité avec les préconisations de l'Inspecteur des sites classés.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.
Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, mes salutations distinguées.

Magné, le 19 juillet 2022
Pour l'association
Madame Virginie LÉONARD, Présidente



Nature Solidaire
109, rue du Moulin
79460 MAGNÉ
☎ 05 49 35 88 12
Siret 452 168 495 00029 - APE 9104 Z

Nature Solidaire

109 Rue du Moulin - 79460 Magné

Siret N° 45216849500029 - APE 9104 Z

☎ 05.49.35.88.12 – mail : accueil@naturesolidaire79.fr



Projet d'aménagement des parcelles « Plaine de Tartifume » à Magné

Nature Solidaire : une association au service des Demandeurs d'Emploi du territoire

Cet atelier chantier d'insertion s'intègre dans le concept de l'économie sociale et solidaire. Il est conventionné par le Fond Social Européen, les services de l'État, de Pôle Emploi, du département et la contribution des communes adhérentes.

Ainsi, nous accueillons, par le biais de Contrats aidés, une trentaine de personnes en CDDI : Contrat à Durée Déterminée d'Insertion. Ces postes sont ouverts aux demandeurs d'emploi du territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais et bénéficiaires des minimas sociaux.

L'association propose un suivi individualisé permettant aux personnes accueillies de retrouver de l'autonomie dans leurs démarches et de se rapprocher progressivement de l'emploi durable.

2 supports d'activités professionnelles :

- *Un chantier d'entretien du milieu naturel* : nous intervenons sur des travaux de restauration, de protection et d'entretien du Marais poitevin (défrichage, restauration de prairies, entretien des alignements boisés, plantations, entretien des itinéraires cyclables et nautiques...).

- *Un chantier maraîchage biologique* : nous produisons une gamme variée de légumes de saison labellisés « Agriculture Biologique ». Toute la production est commercialisée en circuits courts : particuliers, magasins locaux, restauration collective.

Quelques repères historiques :

- 1996 : Mise en place d'une toute première activité d'insertion avec le piégeage des ragondins

- 2000 : Création du « Chantier Tempête » pour nettoyer les dégâts de la tempête de décembre 1999

- 2004 : Création de l'association AIPEMP (Association pour l'Insertion par la Protection et l'Entretien du Marais Poitevin)

- 2013 : Démarrage de l'activité Maraîchage Bio sur une parcelle de 4 ha à St Liguair.

Objectif : Favoriser l'emploi des femmes et contribuer au développement de l'économie local par la commercialisation en circuits courts de légumes issus de l'Agriculture Biologique.

- 2020 : Changement d'identité, AIPEMP devient Nature Solidaire. Cette nouvelle appellation émane de la stratégie de développement et de l'impulsion donné au projet associatif, conciliant utilité sociale, solidarité, performance économique et gouvernance élargie.

Le Maraîchage Biologique :

L'activité maraîchage se tient sur une parcelle de 4 ha à Niort-St Liguair, en bordure de la Sèvre Niortaise. Nous conditionnons et commercialisons les légumes sur le site de l'association à Magné. Ce terrain est situé en zone PPRI sur le PLU de la commune de Niort. De ce fait, nous ne pouvons pas poser de serres, élément fort limitant dans le développement de notre activité.

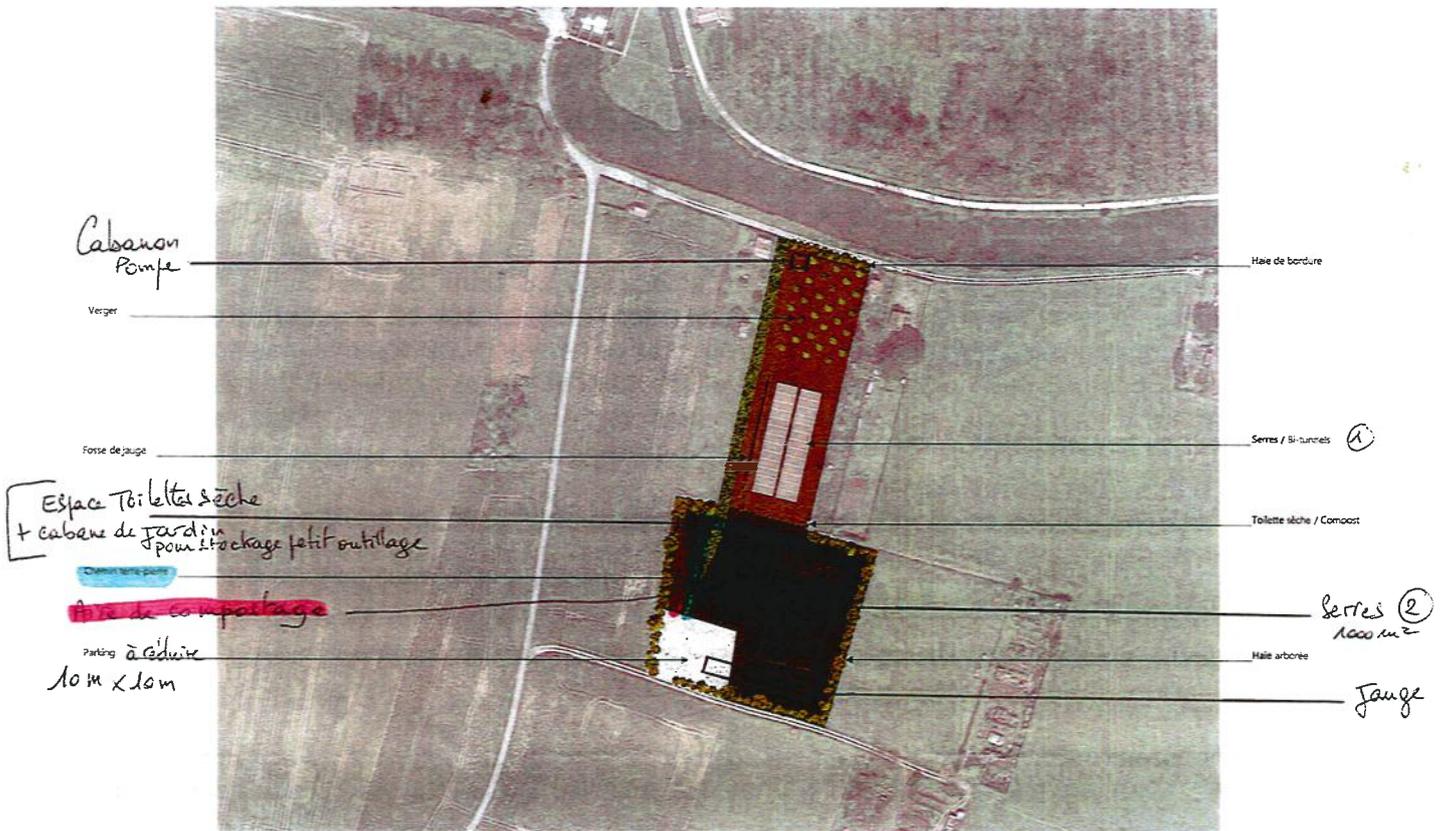
Afin de répondre à une demande croissante de produits bio, de nous intégrer dans la démarche du Plan d'Alimentation Territorial (PAT 2020) porté par la CAN, nous avons cherché un terrain supplémentaire à proximité de nos bâtiments. C'est avec La CAN que ce projet s'est réalisé fin 2019 par la mise à disposition d'un terrain d'une surface d'1,26 ha au lieu-dit la « Plaine de Tartifume », commune de Magné. Nous avons signé un bail SAFER de 6 ans.

Détail du parcellaire :

- AD 0008 : 74,37 a
- AD 0011 : 19,08 a
- AD 0012 : 21,89 a
- AD 0013 : 10,67 a

Notre activité maraîchage est labellisée « Agriculture Biologique » par l'organisme certificateur ECOCERT. Pour continuer dans cette dynamique, nous avons enclenché fin 2019 une conversion de 2 ans sur ces nouvelles parcelles.

Propositions d'Aménagement de ce nouveau parcellaire



Ces éléments d'Esquisse ne sont pas destinés à l'exécution de travaux.

FRÈNESIS 461 - Création d'un espace serre
 SARL D'ARCHITECTURE
 25 rue du Dr Daroux - ESCO Malzéville
 02 83 69 23 83 - contact@frenesis.com
 25/05/2022 - PLAN MASSE PROJET - Echelle :

PC2

ESQ

- **Plantation d'une haie :**

Nous envisageons de planter une haie bocagère sur le pourtour de la parcelle n°8.

Objectifs :

- Réaliser un écran de « protection » entre cette parcelle exploitée en bio et les attenantes en conventionnel
- Favoriser la biodiversité par la mise en place d'essences arbustives adaptées (accueil des insectes pollinisateurs, des prédateurs ...)
- Établir un brise-vent non négligeable sur cette plaine dépourvue d'arbres
- Contribuer à l'aspect paysager du territoire

La longueur approximative de la haie est de **300 m**.

Les plants seront disposés sur 2 rangs et écartés de 75 cm (soit 400 plants). L'association possède en interne les compétences pour planter et entretenir cette haie.

- **Création d'un verger fruitier :**

Nous souhaiterions créer un petit verger dans le bas des parcelles 11 – 12 – 13, sur une surface de 360 m². Les plants seront disposés sur 6 rangs écartés de 3 m avec un intervalle de 4 m en chaque plants (soit 120 plants)

Objectifs :

- Créer un support pédagogique pour appliquer les techniques de taille auprès de nos salariés et autres personnes si possible

- Compléter notre gamme de produits à la vente, par des fruits (pommes, poires, kiwis, cerises, prunes, petits fruits rouges...)

– **Réalisation d'un forage**

L'activité maraîchère nécessite une irrigation adaptée. Nous avons une autorisation de prélèvement dans la Sèvre Niortaise pour la parcelle de St Liguairé. Avec l'accord de la CA2DS, nous pouvons répartir notre volume sur St Liguairé et Magné.

Quelques contraintes sur Magné :

- Pour pomper dans la Sèvre, il faut traverser le chemin de halage, chemin fréquenté par des véhicules en période estivale notamment.
- Proximité de jardins particuliers et habitations qui pourraient être gênés par le bruit de la pompe.

Un forage en bordure du chemin permettrait de ne pas entraver le passage sur le chemin et limiterait l'entretien quotidien de la crépine (tuyau de prélèvement d'eau).

Une ligne électrique passe à proximité de la parcelle. L'installation d'un compteur électrique serait judicieuse afin d'utiliser un système de pompe moins énergivore (en carburant) et moins bruyante.

– **Installation d'une surface de serres**

Comme nous l'avons précisé plus haut, nous n'avons pas de serres actuellement. Ce qui occasionne des difficultés à plusieurs niveaux :

- Pas de possibilité de produire des légumes primeurs (avril, mai, juin). C'est donc une période très creuse en vente, et par conséquent un manque à gagner considérable.
- Une baisse de travail importante l'hiver, alors que nous avons une équipe de salariés à l'année et non de saisonniers.

Dans un premier temps, nous envisageons d'installer des serres : 1000 m² soit 2 tunnels de 10 m de large sur 50 m de long dans un premier temps. Ce projet ne peut voir le jour qu'avec une évolution du PLUI, et un accord des sites classés.

Un emplacement est prévu pour permettre, si nécessaire et sur le moyen terme, l'installation de 2 nouvelles serres.

Budget d'investissements prévisionnel :

Dépenses		Ressources	
Désignations	Montant TTC	Financeurs	Montant TTC
<i>Matériel de production</i>			
Viabilisation électrique	2 500,00	État FDI	22 000,00
Serres (1000 m ²)	20 000,00		
Système d'irrigation (forage, pompe, tuyaux)	14 000,00	RNA Aide à l'investissement	17 000,00
<i>Aménagement paysager</i>			
Cheminements (30€/m ²)	7 500,00	PNR	7 760,00
Plantations verger (3m ² /plants) 360m ²	2 160,00		
Plantations haies bocagères (400 plants)	5 600,00	CD79	
Clôtures de pourtour (260 ml)	2 652,00		
<i>Aires de stockage</i>		CAN (PAT)	
Parking de stationnement	3 000,00		
4 Box de compostage (36m ²)	6 000,00		
Box de stockage 16 m ² - Toilette sèche	2 400,00	Autofinancement - Mécénat	19 052,00
TOTAL	65 812,00 €	TOTAL	65 812,00 €

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/10/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS: 10267713

Réf OSE : 2022-79162-77597

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain agricole en bords de Sèvre Niortaise

Adresse du bien :

Rue de TARTIFUME, 79460 MAGNE

Valeur :

3 160€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, CA du Niortais

2 - DATES

de consultation :	17/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cessions de parcelles inutiles à la CAN.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Magné est à proximité de la ville de Niort, sur le bord de la Sèvre-Niortaise.

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

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Les parcelles de terres agricoles en bordure de la Sèvre-Niortaise sont accessibles par le chemin de hallage qui longe le cours d'eau et par un chemin agricole.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAGNE	AD8	Rue de Tartifume	7437m ²	Non bâti
MAGNE	AD11	Rue de Tartifume	1908m ²	Non bâti
MAGNE	AD12	Rue de Tartifume	2189m ²	Non bâti
MAGNE	AD13	Rue de Tartifume	1067m ²	Non bâti
Total			12601m ²	

4.4. Descriptif

Les 4 parcelles non bâties en nature de terres agricoles sont attenantes, et donnent sur le chemin de hallage qui longe la Sèvre-Niortaise.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN suite à un échange CAN-BRUNET du 13/06/2019

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone Np du PLU en vigueur sur la Commune de MAGNE approuvé le 18/12/2007 et modifié le 28/05/2018.



La zone Np correspond à des espaces naturels sensibles, compris ou non dans le site classé, des espaces bocagers et boisés. Le principe général est l'inconstructibilité.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison en nature de Non bâtis sur la commune de MAGNE pour des terrains en nature de terres agricoles entre 2017 et 2022 sur la section AD.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	13/06/2019	Plaine de Tartifume	AD8/11/12 /13	12 601m ²	Np	2520,20€	0,20€/m ²	Parcelles à estimer
2	13/06/2019	Plaine de Tartifume	AD22	2200m ²	Np	660€	0,3€/m ²	Attestation de succession parcelle voisine de même nature et même situation
3	29/08/2019	Plaine de Tartifume	AD7/38	8605m ²	Np	2 000€	0,2324€/m ²	Parcelles voisines
4	27/11/2017	Plaine de Tartifume	AD18	1001m ²	Np	270€	0,2697€/m ²	Parcelle voisine
						moyenne	0,2505€/m ²	

La sélection ci-dessus comprend uniquement des termes en situation similaire en bordure de Sèvre-Niortaise, de parcelles de non bâties.

En conclusion, les parcelles AD 8/11/12/13 ont une valeur vénale se situant dans la fourchette 0,2€/m² et 0,3€/m².

En retenant la valeur moyenne, les parcelles AD 8/11/12/13 de 12601m² de superficie au global ont une valeur vénale de : $12\ 601 \times 0,2505 = 3\ 156,55€$ arrondie à 3 160€.

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

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 **3 160 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 840 € (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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', enclosed within a large, horizontal, oval-shaped scribble.

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques